

Comment tirer le meilleur parti de vos placements immobiliers



JEAN PERRIN,
président de l'Unpi.

« Nous conseillons de vendre son patrimoine locatif s'il est classé au-dessous de D. »

A 35 ans, Olivier et Elodie ont déjà acheté leur résidence principale et disposent d'une épargne pour un projet patrimonial. Ils savent qu'à l'âge de leur retraite leurs revenus vont chuter et cherchent à se constituer un complément pour leurs vieux jours. La stratégie la plus adaptée consiste, pour eux, à acheter un bien locatif en profitant de l'effet de levier du crédit. Les mensualités d'emprunt seront remboursées en partie par les loyers encaissés, et l'épargne servira à régler le reliquat, ainsi que les frais (travaux, charges, impôts...). Une fois le crédit remboursé, Olivier et Elodie disposeront de l'intégralité des loyers pour vivre de leur capital. Si cette stratégie est séduisante sur le papier, notre couple doit respecter quelques règles pour que son investissement ne tourne pas au gouffre financier. Premier écueil à éviter : acheter un bien sur la seule base d'une belle économie d'impôt. « *Le gain fiscal ne doit en aucun cas dicter le choix, mais être une cerise sur le gâteau* », affirme Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale à HSBC Premier France.

D'autant qu'en termes de rendement un investissement dans l'immobilier ancien est toujours plus intéressant.

Surtout en province, où le taux de rentabilité oscille entre 4 et 8 %, contre moins de 2 % pour un logement à Paris. Avant d'acheter, une étude de marché pour trouver une ville au réel potentiel locatif est recommandée. Les grandes métropoles (bassin d'emplois important, universités...) sont à privilégier. Une fois la ville choisie, déplacez-vous pour vérifier que le logement est agréable et bien situé. « *Il faut acheter un appartement où l'on logerait ses enfants* », conseille Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de **Thésaurus**. Mieux vaut miser sur les secteurs recherchés. « *ce ne sont pas forcément les quartiers proches des facultés, beaucoup d'étudiants apprécient la proximité des petits bars du centre-ville* », souligne Vincent Picot, directeur de l'agence A Century 21 à Bordeaux.

Ne lésinez pas sur l'entretien !

Enfin, il faut privilégier les logements de qualité : les constructions des années 1960, aux mauvais diagnostics énergétiques, peinent à se louer et généreront d'énormes frais dans les quinze ans à venir. « *Nous conseillons de vendre son patrimoine locatif s'il est classé au-dessous de D, car, à terme, la rentabilité va fortement baisser* », précise Jean Perrin, président de l'Unpi. Il faut aussi réaliser régulièrement des travaux d'entretien, fiscalement déductibles, pour offrir un logement au goût du jour, qui se louera plus vite et facilement. Enfin, à chaque changement de locataire, une enquête devra être menée auprès de professionnels locaux pour obtenir une idée du loyer de marché. « *Quitte à se placer légèrement au-dessous pour être sûr de conserver son locataire plus longtemps* », conseille Eric Gosselin, directeur de l'agence Orpi Rennes. ■

Marie Pellefigue



La fiscalité des revenus fonciers

Avec moins de 15.000€ de loyers par an, le régime du microfoncier est applicable. Vos revenus fonciers sont alors imposés avec vos autres revenus après abattement de 30%. Au-delà de 15.000€, ou sur option de votre part, le régime réel s'applique. Dans ce cas, vous pouvez déduire toutes les charges locatives (intérêts d'emprunt, frais de gestion, assurance, taxes, travaux...). Si elles sont supérieures aux loyers (en cas de travaux importants par exemple), le déficit est imputable sur vos autres revenus fonciers et s'ils sont insuffisants, sur vos revenus globaux dans la limite de 10.700€.