



SPÉCIAL IMMOBILIER

INVESTISSEMENT LOCATIF

Comment miser sur l'immobilier

La pierre, une valeur sûre? Encore faut-il bien cerner ses objectifs et ses moyens

 COLETTE SABARLY





Investir dans la pierre n'offre certes pas des rendements extraordinaires (de 2,5 à 3,5 % dans le neuf et de 4 à 5 % dans l'ancien), mais c'est beaucoup mieux que le Livret A (0,75 %) ou l'assurance-vie (2,50 % en moyenne). La Bourse peut atteindre de meilleures performances, mais reste beaucoup plus risquée. Et l'immobilier est aussi l'un des seuls placements financiers à crédit. Une aubaine: les taux de crédit sont précisément bas, et la déduction des intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers améliore le rendement. Tout comme un régime fiscal approprié. Même si, avant d'investir, il convient de faire un bilan de son patrimoine et d'évaluer ses marges de manœuvre financière. Quoi qu'en disent les vendeurs, il y a quasiment toujours un effort de trésorerie à consentir: le loyer compense rarement la mensualité du crédit, sans compter le risque d'impayés. Enfin, il ne faut jamais

oublier que « ce qui fait la pérennité de la pierre, c'est un emplacement et une construction de qualité, un marché locatif dynamique, un gestionnaire sérieux », martèle Jean-Yves Charluet, conseil en gestion de patrimoine et cofondateur du site Mesconseillers.fr.

DISPOSITIF PINEL Investir en réduisant son impôt

Le dispositif Pinel accorde une réduction d'impôt de 12 % pour 6 ans de location, de 18 % pour 9 ans ou de 21 % pour 12 ans, sur le prix d'achat d'un logement neuf. Calculée sur un montant maximal de 300 000 €, l'économie peut respectivement atteindre 36 000 €, 54 000 € ou 63 000 €. Mais il ne faut pas s'emballer! « L'aspect fiscal aveugle trop souvent les investisseurs », déplore Murielle Gamet, notaire associée chez Cheuvreux Notaires. Le choix de l'emplacement est

essentiel: sans locataire, pas de réduction d'impôt possible. « Il faut viser les villes à forte croissance démographique et économique, les quartiers à forte demande locative et bien pourvus en équipements », conseille Eric Ninu, d'Iselection. En région parisienne « l'offre se développe avec le retour des investisseurs », note Franck Héлары, de Bouygues Immobilier. De même à Lille, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Montpellier... Dans l'ensemble, on compte de 2,5 à 3,5 % de rendement brut (hors fiscalité). « On peut même espérer 4 % sur certains programmes », note Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier chez The-saurus. Attention aux petites surfaces, certes plus rentables, mais les locataires y restent moins longtemps, et la vacance doit être prise en compte. Enfin, le Pinel

5 DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF

	Dispositif Pinel	Dispositif Censi-Bouvard	Statut LMP/LMNP	Déficit foncier	Loi Malraux
Types de logement	Logements neufs	Logements neufs	Logements neufs ou anciens	Logements anciens avec travaux	Logements anciens
Secteurs concernés	Zones tendues : zones A et B1 (B2 sur dérogation)	Sans restriction	Sans restriction	Sans restriction	Secteurs sauvegardés ou ZPPAUP
Durée de location	6, 9 ou 12 ans	9 ans minimum	Détention longue nécessaire	Sans restriction	9 ans
Loyers	Plafonnés par zone	Aucun plafond	Aucun plafond	Aucun plafond	Aucun plafond
Ressources des locataires	Plafonnées par zone	Aucun plafond	Aucun plafond	Aucun plafond	Aucun plafond
Avantage fiscal	12 % de réduction sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans	11 % de réduction + récupération de la TVA (20 %)	Amortissement du bien et du mobilier + récupération de la TVA (sur bien neuf seulement)	Effacement des revenus locatifs et d'une part du revenu global	30 % de réduction en secteur sauvegardé, 22 % en ZPPAUP
Limitation	5 500 €/m ² et 300 000 € par an	300 000 €/an	Statut possible si moins de 23 000 € de revenus locatifs par an	10 700 € par an (intérêts d'emprunt exclus)	100 000 € par an



est aussi une bonne stratégie si l'on souhaite loger un parent ou un enfant étudiant. La générosité du fisc n'est pourtant pas sans contrepartie. La loi impose notamment des plafonds de loyers « inférieurs de 20 % au marché. Mais ce n'est pas toujours le cas, précise Marc Gédoux, président de Pierre Etoile. Dans certains quartiers, en périphérie des villes par exemple, mieux vaut ne se fier qu'aux valeurs pratiquées couramment et non aux plafonds Pinel ».

RÉSIDENCE-SERVICES

Compléter ses revenus sans effort

Investir dans une résidence-services permet de compléter ses revenus sans avoir à gérer son bien au quotidien. Le logement neuf, meublé, sera géré par un exploitant qui s'occupe de tout : trouver les locataires selon la destination de la résidence (tourisme, étudiants, seniors, personnes âgées dépendantes), encaisser les prix des séjours et en reverser une partie à l'investisseur. « Il est essentiel d'être très sélectif sur l'emplacement », note Olivier Trit, chez Cerenicimo. Par exemple, pour des étudiants ou des seniors, les quartiers centraux sont à privilégier. « Le locataire doit pouvoir sortir, boire son café en bas de la résidence ou acheter son journal », estime Christine Vassal-Largy. En résidence de tourisme, il faut choisir les stations les plus fréquentées. D'autant que le propriétaire pourra se réserver quelques semaines d'occupation par an.

Le rendement s'élève de 3,5 à 4 % net (sans occupation personnelle). Mais attention : le loyer n'est jamais garanti. « Sauf si l'exploitant fournit une garantie extérieure », précise Daniel Znaty, directeur immobilier d'UFF. Celui-ci doit être solide et ne pas rencontrer de difficultés à remplir sa résidence et à payer les investisseurs. De plus, la lecture des clauses du bail est nécessaire pour vérifier notamment la part des charges de copropriété ou des gros travaux qui incombe au propriétaire.

Si le bien est conservé durant neuf ou dix ans, le mieux, pour bénéficier d'une fiscalité optimale, est d'opter pour le régime Censi-Bouvard, qui procurera 11 % de réduction d'impôt. Si le logement ne sera pas vendu avant vingt ou vingt-cinq ans, mieux vaut choisir le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), qui permet de gonfler jusqu'à 85 % de ses revenus locatifs. « Sur 1 000 € de loyer net de taxe foncière, le propriétaire en conserve 850 », calcule Christine Vassal-Largy. Enfin, quelle que soit l'option, la TVA sur le prix du bien (20 %) sera remboursée. Attention à ce que le vendeur n'en profite pas pour gonfler ses prix de 30 ou 40 % par rapport au marché. « Certes, il y a plus de parties communes en raison des services, mais cela ne justifie pas un tel écart », indique Corinne Coccetta, du cabinet Equance.

LOGEMENT À RÉNOVER

Intéressant en cas de forte imposition

Acheter un logement ancien et y faire de gros travaux est une bonne stratégie pour réduire ses impôts, surtout en cas d'imposition très élevée (plus de 40 %). Le principe consiste à créer un déficit foncier en ayant des charges plus élevées que ses recettes locatives, par exemple de gros travaux entrepris et financés à crédit. Ce déficit sera alors déduit, non pas des revenus fonciers, mais des revenus globaux, dans la limite de 10 700 € par an, hors intérêts d'emprunt.

La loi Malraux constitue une autre piste pour investir dans l'ancien, pour échapper au plafonnement des niches fiscales tout en réduisant ses impôts. L'investissement doit avoir lieu en secteur sauvegardé ou en zone protégée et il faut réaliser des travaux de restauration. En contrepartie, selon le secteur, une réduction de 22 ou 30 % d'impôt est accordée sur le montant de la dépense (jusqu'à 100 000 € par an). Ce dispositif nécessite une mise de fonds importante sur un délai très court (deux ou trois ans). □