

**DOSSIER SPÉCIAL PLACEMENTS****IMMOBILIER LOCATIF**

Les clés pour investir dans le neuf ou l'ancien

Depuis le krach boursier de fin 2008, les particuliers sont de plus en plus nombreux à privilégier la pierre pour investir leur épargne. « Ce placement rassure car il conserve le pouvoir d'achat à long terme, est générateur de revenus réguliers et surtout, c'est l'un des seuls que l'on peut réaliser entièrement à crédit », constate Gilles Vaudois, directeur d'agences Laforêt Immobilier à Lyon. Pourtant, certains propriétaires ont fait la grimace car leur opération immobilière s'est révélée être un gouffre financier. Ils ont investi dans des zones où la demande locative était trop faible et peinent à trouver des locataires solvables pour rentabiliser leur opération. Pour minorer ce risque, il faut consacrer du temps à étudier son opération et la faire coïncider avec son objectif patrimonial. « Selon qu'un investisseur souhaite se constituer un patrimoine qui génère des plus-values à terme ou qui dégage des revenus réguliers, et qu'il paie peu ou beaucoup d'impôts, nous ne lui conseillerons pas la même chose », affirme Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus.

Premier écueil à éviter : choisir un mauvais emplacement en ne se fiant qu'à un taux de rentabilité prévisionnel. « Beaucoup d'investisseurs sont attirés par un gain fiscal et achètent un bien immobilier sans prendre la peine de se déplacer, cela est souvent générateur de très fortes déconvenues », confie Bernard Cadeau, directeur d'Orpi. Pour débiter dans l'immobilier, mieux vaut viser une métropole dynamique, avec un taux de croissance démo-

graphique important, un bassin d'emplois ou des écoles et facultés. « Je voulais acheter des petites surfaces pour louer à des étudiants. J'ai donc fait une étude sur quatre grandes villes qui disposent de plus de deux universités, et ai fini par acheter un studio ancien au cœur de Rennes et un autre neuf à Villeurbanne, confie un investisseur. Je les ai tous les deux loués en moins de deux jours », ajoute-t-il. « Beaucoup de particuliers nous demandent de trouver des appartements dans leur quartier pour pouvoir gérer en direct leur investissement. C'est souvent une erreur, car une ville voisine peut offrir davantage de potentiel ; en outre, beaucoup finissent par déléguer la gestion par manque de temps ou de connaissances en immobilier », confie un agent immobilier parisien.

Avec des prix souvent deux fois moins élevés que ceux de la capitale, la province permet de s'assurer un taux de rendement interne nettement plus élevé. Et l'effet de levier du crédit est optimal car le financement pourra quasiment toujours se faire à 100 %, tandis qu'un bien en région parisienne nécessitera souvent un apport.

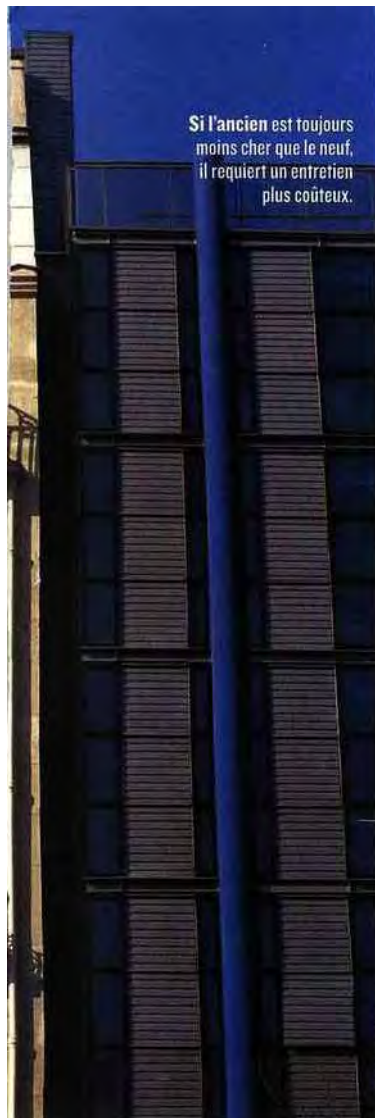
Après avoir déterminé l'emplacement, il faut également soigner la localisation en visant plutôt un quartier vivant et bien desservi. « Même si Montpellier offre de très belles opportunités, je déconseille le sud de la ville pour une location étudiante, car il est loin des facultés et la desserte de tramway est éloignée », explique un expert local. De la même façon, selon les agglomérations, il vaudra parfois mieux acheter un deux-pièces à louer à de jeunes actifs, plutôt que deux petites surfaces destinées aux étudiants.

Pour connaître le marché, quel-

ques coups de fil à des professionnels locaux permettent de se faire une bonne idée des « trous » de marché à combler. Cette recherche permet également de connaître avec précision le niveau des loyers pratiqués, car parfois, d'un quartier à l'autre, des différences de 2 à 5 € au mètre carré existent. « Le choix d'un bien locatif relève d'une vraie stratégie de tamis, il faut partir d'une base large de possibilités pour affiner ensuite son choix avant de se lancer », conseille Emmanuel Narrat, associé fondateur de Haussmann Patrimoine.

Une fois son choix arrêté, reste à opter pour un investissement dans le neuf ou dans l'ancien. En achetant un appartement en construction sous le régime fiscal du Scellier, on pourra réduire ses impôts de 25 % du montant de son acquisition dans la limite de 300 000 € en 2010. Ce type d'in-*





Si l'ancien est toujours moins cher que le neuf, il requiert un entretien plus coûteux.

cette formule : les immeubles anciens nécessitent davantage de suivi, et les propriétaires doivent réaliser régulièrement des travaux d'entretien et de remise aux normes dans les appartements. En outre, les charges de copropriété sont souvent plus élevées, et des gros travaux dans les parties communes, le ravalement de la façade ou la réfection de la toiture grèvent la rentabilité de l'investissement.

■ **Meilleures plus-values dans l'ancien**

Enfin, dernier critère pour faire le bon choix entre un investissement dans le neuf ou dans l'ancien en optant pour le régime réel, chaque année, le bailleur pourra déduire des loyers qu'il a encaissés ses charges locatives : intérêts d'emprunt, frais de gestion, d'assurances, taxes, travaux d'entretien ou de rénovation... Ces dernières sont souvent supérieures dans l'ancien, car les charges de copropriété y sont plus fortes, et les travaux, nettement plus nombreux. Le déficit foncier sera reportable sur ses revenus fonciers et, s'ils sont insuffisants, imputable sur ses revenus globaux dans la limite de 10 700 €. « Lorsque l'investisseur est imposé dans une tranche élevée, un déficit foncier important est intéressant, car il permet de réduire ses impôts de façon significative », précise Christine Valence-Sourdille, ingénieur patrimonial à BNP Paribas Banque privée.

Un investisseur qui possède déjà un patrimoine immobilier, et donc touche des revenus locatifs, imputera son déficit foncier sur ses autres revenus fonciers, ce qui le minorera et lui permettra d'être moins imposé. Seul souci avec un investissement dans l'ancien : il nécessite en général une mise de fonds plus importante que pour un bien acheté dans le neuf (voir simulation ci-contre), car les travaux doivent être financés grâce à la trésorerie du bailleur. Mais la probabilité de réaliser une plus-value à la revente est en général plus élevée avec un bien situé dans du bel ancien que dans une résidence neuve, qui aura vieilli quinze ans plus tard.

■ **CLAIRE LA CAVA**

* Cet avantage devrait passer à 22,5 % en 2011, et à 18 % en 2012.

Scellier ou ancien : les chiffres pour choisir

Dans cette simulation réalisée par la plate-forme immobilière Cerenicimo, M. et Mme Martin touchent 70 000 €/an, ils sont imposés à la tranche marginale de 30 %. Ils souhaitent réaliser



ACHOUD / FERRIER IMAGES SERVIER

en 2010 un investissement immobilier financé à 100 % avec un crédit sur quinze ans à 3,8 %. Ils hésitent entre un bien neuf sous le régime Scellier à 180 000 € (soit un emprunt de 189 800 €, avec les frais de notaire et d'hypothèque), et un bien ancien à 130 000 € nécessitant 25 000 € de travaux de remise aux normes (soit un emprunt de 168 300 €, avec les frais de notaire, de création de copropriété et d'hypothèque). Sur ce dernier, des travaux de 25 000 € dans la copropriété sont à prévoir en 2016. Dans les deux cas, le bien est géré et les investisseurs souscrivent une assurance loyers impayés et dégradation ; l'ensemble leur coûte 13 % des loyers. La première année, le loyer est de 5 968 € pour chaque appartement, il se revalorise de 1,5 % par an tout comme la taxe foncière.

■ **S'il s'agit de leur premier investissement immobilier**

Scellier : L'appartement sera livré en 2012, date à laquelle ils commenceront à rembourser le crédit et percevoir les loyers. Par le jeu des déductions de charges (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de gestion locative...), ils peuvent imputer leur déficit foncier de 2012 à 2018 sur leur revenu global, ce qui génère un gain fiscal de 156 à 525 €/an. En outre, ils bénéficieront de la réduction d'impôt Scellier de 5 181 €/an entre 2012 et 2020.

* Au final, ils devront réaliser un effort d'épargne de **733 €/mois** en moyenne.

Ancien : L'appartement est loué dès la fin 2010, date à laquelle ils commenceront à rembourser le crédit et percevoir les loyers.

Par le jeu des déductions de charges (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de gestion locative...), ils peuvent imputer leur déficit foncier de 2010 à 2017 sur leur revenu global, ce qui génère un gain fiscal de 113 à 3 210 €/an. Hors réduction Scellier, l'économie d'impôt est ici supérieure.

* Au final, ils devront réaliser un effort d'épargne de **953 €/mois** en moyenne.

■ **S'ils ont déjà des revenus fonciers de 10 000 euros par an**

Scellier : l'appartement sera livré en 2012, date à laquelle ils commenceront à rembourser le crédit et percevoir les loyers. Par le jeu des déductions de charges, ils peuvent imputer leur déficit foncier de 2011 à 2018 sur leurs revenus fonciers et leur revenu global, ce qui génère un gain fiscal de 156 à 1 386 €/an. En outre, ils bénéficient de la réduction d'impôt Scellier de 5 181 €/an entre 2012 et 2020.

* Au final, ils devront réaliser un effort de **725 €/mois** en moyenne.

Ancien : L'appartement est loué dès la fin 2010, date à laquelle ils commenceront à rembourser le crédit et percevoir les loyers. Par le jeu des déductions de charges, ils peuvent imputer leur déficit foncier de 2010 à 2017 sur leurs revenus fonciers et leur revenu global, ce qui génère un gain fiscal de 113 à 7 002 €/an. Hors réduction Scellier, l'économie d'impôt est ici supérieure.

* Au final, et en moyenne, ils devront réaliser un effort d'épargne de **927 €/mois**.

vestissement est généralement réalisé clé en main, avec un package qui inclut la gestion locative et l'assurance dégradation et loyers impayés. Il en coûte en moyenne entre 11 et 14 % des revenus locatifs par an, mais cette solution est gage de simplicité. Inconvénient : « Pour une localisation comparable, l'ancien est toujours moins cher que le neuf », précise Christophe Chaillet, responsable de l'ingénierie patrimoniale à HSBC Premier France. Acheter dans un immeuble déjà construit permet également de louer immédiatement, sans attendre un an et demi à deux ans que le bâtiment sorte de terre. Enfin, « en achetant dans l'ancien, un particulier ne profite pas de réduction d'impôt, mais il n'est pas non plus obligé de louer son bien pendant neuf ans minimum », précise Philippe Pescayre, avocat associé à Alérion. Désavantage de