



Guide Immo 2015

L'INVESTISSEMENT  
LOCATIF

## L'analyse

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le « Pinel » occupe le devant de la scène en matière d'investissement locatif. Faut-il pour autant négliger les dispositifs plus anciens ? Le choix ne manque pas, mais le discernement s'impose.

DISPOSITIF PINEL

# En vedette...

Une chose est sûre : le dispositif Duflot n'avait pas bonne presse. Et son remplacement par le Pinel, du nom de la nouvelle ministre du Logement, a soulagé d'une part les promoteurs qui avaient vu leurs ventes aux investisseurs s'effondrer depuis 2012, d'autre part, les investisseurs qui reprennent goût au placement « pierre » grâce à ce nouveau dispositif. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers, les réservations à cette clientèle ont grimpé de 21,7 % entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2014 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Trois durées d'engagement

Par rapport au dispositif Duflot, qui procurait une réduction d'impôt de 18 % du montant de l'achat sur 9 ans uniquement, le dispositif Pinel est beaucoup plus souple, puisqu'il permet à l'investisseur de choisir entre trois durées d'engagement de location : 6, 9 ou 12 ans, avec une réduction d'impôt progressive elle aussi, de 12 à 21 % (pour les détails du dispositif, voir p. 34-36). « Nous nous sommes aperçus que les investisseurs gardaient généralement leur bien au-delà de la période de défiscalisation, explique Daniel Znati, d'UFF (Union financière de France). Cet assouplissement leur permettra donc de défiscaliser durant 12 ans, ce qui est plus attractif pour une majorité d'entre eux ». Bien que l'immobilier soit un investissement à long terme, l'engagement sur 6 ans n'est pas dénué de sens dans certains cas. « Par exemple, lorsqu'un investisseur veut loger un enfant étudiant durant quelques années », poursuit Christine Vassal-Largy, de Thésaurus. Une possibilité - louer à un ascendant ou à un descendant - offerte à l'investisseur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, sans remise en cause de l'avantage fiscal.

### Quelques contraintes de location

Dans le nouveau dispositif, les plafonds de ressources et de loyer imposés (modulés selon la superficie) continuent de varier selon la zone géographique dont dépend le bien (A bis, A et B1, la zone B2 étant accessibles sur dérogation seulement). Ce zonage n'est pas le même qu'en Duflot. Il a été revu par un arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2014 (voir « Annexes »). Il s'agissait, pour le gouvernement, de faire en sorte qu'il s'adapte mieux aux loyers de marché. S'il ne change pas grand-chose dans de nombreux cas, en revanche, il apparaît plus porteur pour quelques villes. Il en est ainsi de Lille, Lyon, Marseille, Aix-en-Provence ou encore Montpellier, qui s'inscrivent désormais en zone A (en zone B1 auparavant) : au lieu de 10 €/m<sup>2</sup>, le plafond de loyer passe à 12,42 €/m<sup>2</sup>. Il en va de même pour certaines villes inscrites auparavant en zone B2 et qui entrent désormais en zone B1. Elles deviennent d'emblée éligibles au Pinel. C'est par exemple le cas de Dijon, du Havre, de Caen... où un loyer de 10 €/m<sup>2</sup> pourra être demandé (contre 8,69 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien zonage).



Les villes étudiantes ont un bon potentiel. Mais étudiez de près les loyers de marché.

A priori, il semblerait donc que ces villes soient susceptibles d'offrir une meilleure rentabilité. Pour autant, il faut savoir que celle-ci tourne généralement autour de 3,4 à 3,8 %, voire 4 % au grand maximum.

#### Où investir ?

Ce n'est pas parce que ce dispositif est plus souple et plus attractif dans certaines villes, qu'il faut foncer tête baissée sur n'importe quel bien neuf à la vente. Avant de plonger sur les villes désormais en zone A, il faut s'assurer que le marché locatif est porteur. Si c'est bien le cas pour Lyon, où le marché locatif est dynamique et où les loyers de marché tournent autour de 13 à 14 €/m<sup>2</sup>/mois, est-il judicieux d'investir aux nouveaux plafonds autorisés à Lille, à Marseille ou encore à Montpellier ? A Lille, « beaucoup de neuf a été construit et le marché locatif, bien que dynamique dans son ensemble, commence à accuser un petit déséquilibre, l'offre étant un peu plus importante que la demande des locataires », explique Philippe Descampiaux, le patron des agences Descampiaux-Dudicourt. En outre, les locataires y ont des revenus modestes. Pas sûr qu'un loyer à

12,42 €/m<sup>2</sup> soit envisageable en dehors de l'hyper centre (où l'on trouve évidemment peu de neuf). À Marseille, il faut être très sélectif pour envisager un loyer à plus de 12 €/m<sup>2</sup>. « Il faut concentrer son investissement sur les quartiers chics de Marseille, car ailleurs, les locataires sont peu solvables », note Jean-

Luc Lieutaud, responsable du cabinet d'administration de biens du même nom. Ville dynamique s'il en est, Montpellier n'est pas à écarter. Mais, là encore, il faut se concentrer sur les meilleurs quartiers de la ville pour espérer louer au plafond. Pour Daniel Znaty, « dans cette ville, il n'y a guère de quartiers susceptibles de supporter un loyer à plus de 12 €/m<sup>2</sup> ». En zone B1, Toulouse ou Bordeaux offrent un marché locatif dynamique mais les loyers moyens y tournent autour de 11 à 11,5 €/m<sup>2</sup>. Un investisseur ne devrait donc pas avoir trop de mal à louer à un tarif de 10 €/m<sup>2</sup>. À Nantes, en revanche, il faut être prudent car, là aussi, de nombreux logements neufs ont été construits et devraient l'être encore, qui tendent à déstabiliser le marché locatif. La même vigilance s'impose à Dijon, Caen ou encore Le Havre... ■



#### ZOOM

### Les prix du neuf au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 (en €/m<sup>2</sup>)

VILLE	PRIX
Angers	4 441 €
Besançon	3 014 €
Bordeaux	3 507 €
Caen	2 937 €
Clermont-Ferrand	2 875 €
Lille	3 194 €
Lyon	3 860 €
Le Havre	2 719 €
Marseille	3 766 €
Montpellier	3 619 €
Nantes	3 457 €
Nîmes	3 288 €
Orléans	2 970 €
Rouen	3 022 €
Rennes	3 359 €
Strasbourg	3 309 €
Saint-Malo	3 278 €
Toulouse	3 349 €

#### ZOOM

### Nouveau zonage du dispositif Pinel

La zone A bis comporte désormais Paris et 76 communes de la région parisienne (29 auparavant).

la Zone A comporte, grosso modo, le reste de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le genevois français, ainsi que les villes de Lyon, Marseille, Lille et Montpellier.

La zone B1 comprend, quant à elle, les autres grandes agglomérations (+ de 250 000 habitants), le reste de l'Île-de-France, quelques villes chères et les départements d'Outre-mer.