



INVESTISSEMENT Acheter dans le neuf

PATRIMOINE

INVESTISSEMENT // Pourquoi de nombreux investisseurs choisissent-ils le neuf alors que le prix d'achat de départ est nettement plus élevé ?

Acheter dans le neuf

Les achats à des fins locatives ne cessent de gonfler les ventes des promoteurs jusqu'à représenter 54 % du chiffre d'affaires de la profession en 2015. Pourquoi un tel engouement ? D'abord, l'existence du dispositif Pinel. En vigueur jusqu'au 31 décembre prochain, il permet d'acheter un logement locatif avec à la clef une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans. Cette loi autorise un montant total d'investissement limité à 300.000 euros par an avec deux opérations maximum et un prix au mètre carré plafonné à 5.500 euros. Avec ces contraintes, les programmes éligibles au Pinel ne sont réalisables qu'en région et dans certaines communes de l'Île-de-France (sauf Paris et les banlieues chères).

Pour accéder à cet avantage fiscal et le conserver sur la durée, quelques conditions sont à respecter. Le loyer pratiqué ne doit pas dépasser un plafond fixé par l'État selon un découpage géographique : il ne doit pas excéder 16,83 euros le mètre carré en zone A bis, 12,50 euros le mètre carré en zone A, 10,07 euros le mètre carré en zone B1 et 8,75 euros le mètre carré en zone B2. Attention, ce loyer maximum ne constitue qu'une limite indicative. Cela ne signifie pas que le bien trouvera preneur à ce prix-là. « La réduction d'impôt doit rester la cerise sur le gâteau et ne doit pas être l'unique motif d'achat ! » prévient Edouard Petitdidier, associé chez Allure Finance. Actuellement, « les rendements d'investissement en

Pinel évoluent entre 3 et 4 % selon les secteurs et les programmes », indique Solveig Roger Euvé, directrice immobilière résidentiel chez Primonial.

Autre raison qui plaide pour le neuf : « Si on ne loue pas plus cher du neuf que de l'ancien, on trouve généralement un locataire beaucoup plus vite car le bien est prêt à habiter et impeccable », affirme Luc Miegerville, directeur métiers immobilier de Foncia.

Pour réussir son opération, « l'investisseur a intérêt à sélectionner un programme dans des villes où les flux migratoires sont positifs comme Nantes, Toulouse ou Bordeaux. L'augmentation de population influe sur la demande de logements », indique Christian Musset, président de Cogedim Vente. « La meilleure option consiste à acheter un 2 ou 3-pièces. Cette surface satisfait une large clientèle de locataires allant du célibataire, au couple avec ou sans enfant », ajoute Solveig Roger Euvé.

Des alternatives au Pinel

Le Pinel n'est pas la seule solution proposée aux investisseurs dans le neuf. Il est aussi possible d'acheter un bien dans une résidence services gérée avec un rendement connu à l'avance. Les rendements de ces résidences (étudiantes, seniors, tourisme) affichent entre 3,60 et 4,5 %.

Dernier scénario : acheter la nue-propriété d'un bien neuf. C'est l'occasion de bénéficier d'une décote (environ 40 %) sur le prix du bien en pleine propriété (voir ci-



dessous). L'usufruit du bien est généralement détenu, pendant 15 à 18 ans, par un bailleur social. « Cet usufruitier s'acquitte des taxes, des charges et des éventuels travaux votés par la copropriété », fait valoir Laurent Mogno, directeur général de PERL. A l'issue du démembrement temporaire, l'usufruit s'éteint. Le nu-propiétaire recouvre la pleine propriété sans avoir à payer des droits de mutation. « Cette solution est intéressante pour celui qui souhaite se lancer dans l'investissement locatif sans besoin immédiat de revenus. C'est un bon moyen pour se préparer une retraite à une échéance de 15 ans », affirme Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thesaurus.

Néanmoins, le neuf offre quelques inconvénients de taille. D'abord, le prix est supérieur de 15 à 20 % à celui de l'ancien. Ensuite, le délai d'attente pour la remise des clés est long (de 24 à 30 mois),

notamment si l'on a acheté en début de commercialisation du programme. Conséquence de cette longue durée ? Les revenus locatifs sont décalés d'autant. Ils arrivent au mieux à la remise des clés et souvent plus tard. Autre inconvénient : la localisation du neuf n'est pas toujours la meilleure. De nouveaux quartiers sortent de terre sur d'anciennes friches industrielles, portuaires ou ferroviaires. Ces « morceaux de ville » construits sur plusieurs années ne bénéficient pas tout de suite de commerces, de transports en commun et d'équipements de proximité.

Autre écueil à éviter : veiller à ce que l'offre de biens neufs à louer ne soit pas trop abondante. Un nombre élevé de locations neuves sur le marché et concentrées au même endroit rend plus difficile la recherche du premier occupant et risque de peser sur les valeurs locatives.

— Laurence Boccara

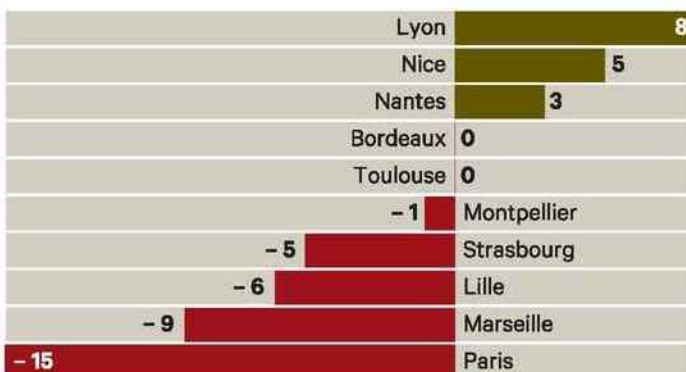
Prix des logements collectifs neufs et ICC*

Base 100 en 2000



Variation du prix d'un 3-pièces en 3 ans

En %



* LES ÉCHOS / SOURCES : SOeS, ECLN, TROUVER-UN-LOGEMENT-NEUF.COM, MARS 2016



3 exemples de montages dans le neuf



Pinel à Toulouse

- **Lieu** : écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse
- **Promoteur** : Crédit Agricole Immobilier
- **Rentabilité brute** : 3,5 %/an (hors avantage fiscal)
- **Type de bien** : 2-pièces de 50 m² acheté 183.300 euros (frais inclus)
- **Loyer mensuel** : 490 euros
- **Particularités** : l'économie d'impôt s'élève à 3.677 euros/an pendant 9 ans. En intégrant l'économie d'impôt, l'effort mensuel de trésorerie est de 223 euros.

Résidence seniors dans le Var

- **Lieu** : La Londe-les-Maures (83)
- **Promoteur** : Cogedim
- **Rentabilité brute** : 4,2 %/ an
- **Type de bien** : 2-pièces de 162.100 euros HT
- **Loyer trimestriel** : 1.690 euros
- **Particularités** : l'effort moyen d'épargne (loyer déduit) est de 500 euros/mois pendant la durée du crédit (15 ans).



Nue-propriété à Bordeaux

- **Lieu** : Bordeaux Euratlantique (33)
- **Promoteur** : PERL
- **Rentabilité brute** (minimale au bout de 16 ans) : 3,8 %
- **Type de bien** : un studio de 21 m², 61.530 euros TTC soit 2.930 euros le mètre carré (prix de la nue-propriété)
- **Particularités** : la durée du démembrement est de 16 ans avec occupation des lieux par un bailleur social (Domofrance).