



Dossier

Un sujet de fond, des explications pratiques

ACHETER POUR LOUER, UN CHOIX GAGNANT

Voilà longtemps que l'immobilier locatif a les faveurs des investisseurs. Mais la donne a changé : prix élevés, fiscalité prohibitive, contraintes toujours plus lourdes. À tel point que de nombreux bailleurs pensent à vendre. Pourtant, acheter pour louer garde tout son sens, à condition de sélectionner le bon dispositif fiscal et de prendre un minimum de précautions. Nos conseils.



© LUDOVIC CLERIMA, AURÉLIEN FERRON ET VALÉRIE VALIN-STEIN. ILLUSTRATIONS : WOOD



INVESTIR DANS LE NEUF AVEC UN OBJECTIF DE PLUS-VALUE

Réaliser une opération locative dans le neuf ouvre droit à l'avantage fiscal Pinel. Les investisseurs ne s'y trompent pas : 71 % d'entre eux achètent dans le neuf afin de faire baisser leur pression fiscale (étude du Crédit foncier sur l'investissement locatif de septembre 2018). Attention, trop s'attacher à l'avantage fiscal au détriment des caractéristiques du bien peut être source de déconvenues. « Les acquéreurs qui se ruent sur le Pinel oublient souvent de s'intéresser à la valeur qu'aura le bien dans une dizaine d'années. Et là, généralement, ils tombent de haut », note Julien Haussy, fondateur de l'agence Espaces atypiques. Suivez nos conseils pour optimiser vos chances de réaliser une plus-value.

LES PRÉCAUTIONS PRÉALABLES

Premier constat, le neuf se vend très voire trop cher. « L'écart de prix entre le neuf et l'ancien peut atteindre 40 % », constate Emmanuel Klein, de l'Institut du patrimoine. Pour éviter de surpayer votre acquisition, vérifiez que le programme n'est pas uniquement destiné à des investisseurs mais aussi à des propriétaires occupants, plus au fait du marché.

Observez les différents aspects des marchés immobiliers dans lesquels vous souhaitez investir. « Il faut porter son attention sur la pression démographique de la ville. Plus elle est importante et plus la demande de logements est forte », souligne Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier. L'évolution du quartier est un autre critère à surveiller. En mairie, il est possible de connaître les projets qui accompagneront l'arrivée de nouveaux immeubles : commerces, bureaux, infrastructures de loisirs, services publics ou encore transports en

commun... Autant d'incontournables qui joueront, in fine, sur la valeur du bien.

LES VILLES FRANCILIENNES À PROSPECTER

L'ensemble du territoire du Grand Paris est un vivier pour un investisseur en quête de plus-values immobilières. Certains semblent l'avoir déjà compris. « Nous commençons à voir des acquéreurs venir en agence avec le plan du futur Grand Paris Express [réseau de lignes de métro, Ndlr] sous le bras. L'effet Grand Paris se mesure, ici et là, depuis déjà un ou 2 ans », constate Philippe Zilberstein, président de Nexity Patrimoine. « Aujourd'hui, les meilleures occasions se trouvent dans les villes desservies par la future ligne 15 Sud [elle reliera Pont de Sèvres (92) à Noisy-Champs (77), Ndlr], qui ---

→ Zoom

INVESTIR EN RÉSIDENCE-SERVICES

En vigueur jusqu'en 2021, le dispositif Censi-Bouvard permet d'investir dans des résidences-services (pour seniors, étudiants, ou Ehpad) et de profiter d'une réduction d'impôt de 11 % de la valeur du bien (plafonnée à 300 000 €), sur 9 ans. « Le principal intérêt est la modicité du ticket d'entrée. Vous pouvez investir dans une résidence étudiante à partir de 60 000 €. C'est la solution idéale lorsque l'on a une tranche d'imposition autour de 14 % », constate Édouard Fourniau, directeur général adjoint de Cerenicimo. À la revente, les investisseurs peuvent espérer une plus-value de 10 % sous certaines conditions. « Il ne faut pas surpayer le bien, et il doit être situé en centre-ville à proximité de la gare et d'un pôle étudiant, pour les résidences étudiantes. Au moment de la revente, le bail commercial signé avec l'exploitant doit avoir été renouvelé et aucuns gros travaux [parfois mis à la charge du propriétaire, Ndlr] ne doivent être prévus dans la résidence. Enfin, l'évolution des loyers est susceptible d'assurer une pérennité des rendements », précise Édouard Fourniau.



verra le jour à l'horizon 2025 », constate Mathieu Mars, directeur associé à l'Institut du patrimoine. C'est le cas de Villejuif et de Vitry-sur-Seine (94). Sur la future ligne 15 Ouest (annoncée, elle, pour 2030), Bois-Colombes et Nanterre (92) restent des territoires où le neuf est encore accessible. L'arrivée attendue du « super métro » risque d'impacter favorablement les prix, surtout si le bien est conservé assez longtemps. « La durée idéale de conservation pour un inves-

tissement Pinel est de 9 ans. Excepté dans certaines communes des Hauts-de-Seine où il est plus rentable de louer pendant 6 ans pour optimiser la réduction d'impôt puis de passer, ensuite, en location meublée [voir p.26, Ndlr]. Nous avons ainsi constaté, à Rueil-Malmaison, par exemple, que, passé ce délai, le bénéfice foncier est supérieur aux charges, ce qui crée de l'impôt et grève la rentabilité », explique Mathieu Mars.

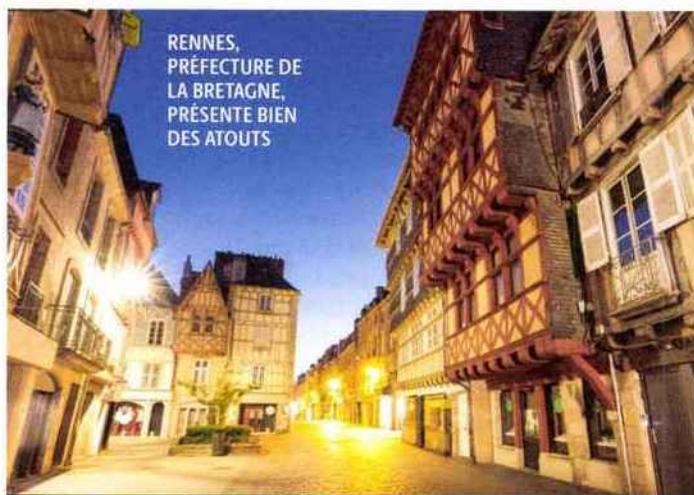
LES CAPITALES RÉGIONALES SUR LESQUELLES MISER

Hors de l'Île-de-France, les capitales régionales peuvent offrir de belles perspectives de plus-values à condition de ne pas céder aux sirènes de certains hypercentres. « Investir en Pinel dans le cœur historique de Bordeaux ou de Nantes risque, par exemple, de se révéler une mauvaise opération. Le particulier va payer le bien trop cher, son rendement sera faible et il n'est même pas certain de pouvoir revendre au même prix dans une dizaine d'années. Bordeaux, par exemple, a connu une évolution à deux chiffres par le passé et je doute que cela se poursuive », avertit Franck Vignaud. Mieux vaut donc se concentrer sur la périphérie bordelaise : Pessac avec son campus universitaire, Mérignac ou encore Talence, bien desservies par les transports en commun.

De l'avis de tous les spécialistes, la pépite, pour les investisseurs, c'est Toulouse. Aménée à devenir la 3^e métropole de France en 2020, la Ville Rose, connaît, selon l'Insee, une explosion démographique sans précédent : un gain de 8 000 habitants en un an ! Les prix, encore raisonnables (inférieurs à 4 000 €/m² dans le neuf), vont, très probablement, grimper dans les prochaines années.

INVESTIR DANS DES LOGEMENTS ATYPIQUES

Autre piste pour réaliser une plus-value à la revente : miser sur les logements les plus atypiques d'un programme immobilier. Il peut s'agir d'une maison de ville, d'un appartement avec jardin, d'un duplex au dernier



Investissement Pinel : les villes à éviter... et à privilégier

Villes	Loyer moyen	Loyer Pinel *	Observations
LES VILLES À ÉVITER			
Paris (75)	25,40 €/m ²	16,96 €/m ²	Loyer Pinel très inférieur au marché
Le Havre (76)	11,30 €/m ²	10,15 €/m ²	10 % du parc locatif est vacant
Boulogne (92)	23 €/m ²	16,96 €/m ²	Loyer Pinel très inférieur au marché
Lens (62)	9,60 €/m ²	8,82 €/m ²	Population en baisse de 10,6 % en 5 ans
LES VILLES OÙ INVESTIR			
Marseille (13)	12,40 €/m ²	12,59 €/m ²	Loyer Pinel compatible avec le marché. Bon potentiel de plus-value
Toulouse (31)	12,40 €/m ²	10,15 €/m ²	Dynamisme économique et démographique
Rennes (35)	12,10 €/m ²	10,06 €/m ²	Effet LGV (Paris à moins de 1 h 30) et grand nombre d'étudiants
Montpellier (34)	13,80 €/m ²	12,59 €/m ²	Nombreuses start-up et des étudiants. Dynamisme économique et démographique

* Plafonds applicables en 2018. Sources : Observatoire Clameur et Meilleursagents



étage ou encore d'un immeuble signé par un architecte de renom. Autant de facteurs qui jouent de manière indirecte sur la valeur du bien. « *L'essentiel est de ne pas surpayer le bien* », met en garde Franck Vignaud. Il rappelle, par ailleurs, que « *ces logements, souvent les plus coûteux d'un programme immobilier, peuvent être délaissés par certaines catégories d'acquéreurs. Un duplex, par exemple, sera apprécié par un célibataire ou un jeune couple mais délaissé par une famille avec des enfants ou par des personnes âgées* ». Reste qu'un dernier étage avec terrasse se revendra, probablement, de 10 à 15 % plus cher que l'appartement un peu sombre du premier. Et, en attendant, vous êtes certains de louer ces biens atypiques dans de bonnes conditions. « *Ils ne connaissent quasiment pas de vacance locative. Lorsqu'un locataire s'installe dans ce type de logement, il ne veut pas le quitter* », constate Julien Haussy.

Attention, toutefois, aux phénomènes de mode. Si, aujourd'hui, les logements connectés profitent d'innovations dernier cri les rendant plus confortables à vivre, ces technologies ne seront plus forcément d'actualité dans 10 ans ! La vigilance est également de mise dans les écoquartiers. Certaines installations, notamment les bardages en bois, vieillissent mal et peuvent générer des moins-values. Il faut entretenir régulièrement le bien pour qu'il soit à son avantage au moment de la vente. « *En théorie, les logements construits à*

partir de 2005 sont aux dernières normes environnementales. Ils sont censés pouvoir rester 15 ans sans travaux. Il ne devrait pas y avoir grand-chose à faire si le bien a été régulièrement entretenu », précise Mathieu Mars.

LES CONSÉQUENCES DE LA REVENTE DU BIEN

Une fois votre durée d'engagement locatif (6, 9 ou 12 ans) échu, vous êtes libre de revendre le bien. Si vous réalisez une plus-value immobilière, celle-ci sera imposable (les principaux cas d'exonération concernent la cession d'une résidence principale où les ventes de moins de 15 000 €). Avec l'application des abattements pour durée de détention, vous serez totalement exonéré d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans et de prélèvements sociaux (CSG et CRDS) au bout de 30 ans (voir p. 30).

À noter : si vous revendez le bien avant la fin de votre engagement de location, l'administration exigera un remboursement des avantages fiscaux dont vous avez bénéficié. Cette sanction n'est, toutefois, pas appliquée si l'investisseur est reconnu invalide, a perdu son emploi suite à un licenciement ou est décédé.

Comme pour les autres biens locatifs, si vous avez imputé un déficit foncier sur votre revenu global, vous ne pourrez revendre le bien que 3 ans après cette dernière imputation (voir p. 22) ©

L'avantage fiscal Pinel

Le dispositif Pinel vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du prix de l'opération (limité à 300 000 € et 5 500 €/m² habitable) en fonction d'un engagement locatif de 6, 9 ou 12 ans. En contrepartie, vous devez respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire.

INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ : PLUS-VALUE ASSURÉE !

Le principe de l'opération ? « *Le particulier achète la nue-propriété d'un bien en le payant de 40 à 60 % moins cher que s'il l'achetait en pleine propriété. L'usufruitier, généralement un bailleur social, paie la différence. Il va mettre le logement en location pendant 15 ans et assumer l'ensemble des charges (impôt foncier, etc.). Pendant ce temps, le nu-proprié-*

taire ne perçoit aucun revenu locatif, mais à la fin des 15 ans, il récupère la pleine propriété de son bien », détaille Thomas de Saint Léger, président de la société Perl. Durant la période de démembrement, le bien est sorti de l'assiette fiscale du nu-propiétaire (IFI, notamment). « *En cas de revente du logement, la décote initiale échappe à toute imposition sur la plus-value, cel-*

le-ci étant déterminée à partir de la valeur en pleine propriété. Dès que l'investisseur conserve le logement 7 ans (pour un démembrement sur 15 ans), sa plus-value est totalement exonérée de l'impôt sur le revenu, exonération normalement applicable après 22 ans de détention », souligne Benjamin Prod'homme, directeur associé d'Inter Invest Immobilier.