



## DOSSIER ARGENT &amp; PLACEMENTS

## Acheter pour louer, la bonne idée ?

Réussir son investissement nécessite de savoir naviguer entre de nombreux écueils

**Q**ue ce soit pour compléter ses revenus, se constituer un patrimoine, ou bien réduire ses impôts, les arguments en faveur de la pierre ne manquent pas. Les Français sont d'ailleurs particulièrement sensibles à la carotte fiscale de l'investissement dans le neuf. «*La fiscalité s'étant alourdie, ils tentent de trouver des parades pour y échapper mais cela ne doit pas être la seule motivation, sous peine de réaliser une mauvaise affaire*», prévient Daniel Znaty, directeur immobilier d'UFF.

Tout commence par une étude minutieuse du quartier pour se faire une idée de l'état du marché locatif du secteur (orientation des loyers, taux de vacances, proximité des écoles, des transports en commun...). Une évidence ? Et pourtant... «*Trop d'investisseurs ne vont pas vérifier sur place ce qu'ils achètent, alors qu'ils le font pour une voiture!*», déplore Arnaud Houis, notaire à Nantes.

Si vous optez pour le dispositif Pinel, synonyme d'appréciables réductions d'impôts (de 12% à 21% d'un investissement plafonné à 300 000 euros, selon la durée), vous devrez vous limiter aux villes éligibles et à des programmes situés hors du centre-ville, le neuf se construisant en périphé-

rie. Attention : lorsque le programme comporte beaucoup de petites surfaces, il est probable que les logements soient acquis par des investisseurs qui se mettront tous, comme vous, en quête d'un locataire à la livraison du programme. Et à la fin de la période conditionnant l'avantage

**Fuyez  
les publicités qui  
vous promettent  
plus de 4 % brut  
avec un Pinel**

fiscal, de nombreux biens risquent d'arriver sur le marché en même temps.

Côté rendement, fuyez les publicités qui vous promettent plus de 4% bruts avec un Pinel. Compte tenu des plafonds de loyer, c'est quasi impossible : tablez sur 2,5% à 3,5%. Sachez aussi que les simulations des vendeurs sont bâties sur les loyers plafonds. En principe, ils sont inférieurs de 20% à ceux du marché (condition imposée par le dispositif Pinel), mais selon les secteurs la réalité est parfois diffé-

rente. «*A Nantes, le Pinel vous autorise à louer jusqu'à 470 euros un deux-pièces de 40 m<sup>2</sup>. Mais en dehors des quartiers centraux, le loyer d'une telle surface dépasse rarement 400 euros. Le calcul est vite fait : de 3,8% le rendement tombe à 3,2%*», affirme Arnaud Houis.

L'avantage fiscal dopera ce rendement de 1 ou 2 points, mais ne minimisez pas les charges annexes dont celles de copropriété. Avec un logement BBC (bâtiment de basse consommation), leur montant a beau être divisé par deux ou trois, les contrats de maintenance nécessaires pour ce type de bâtisse alourdissent la facture. «*Nous déplorons assez fréquemment des difficultés dans les débuts de fonctionnement de ce type d'installations*», note Nathalie Thietart d'un cabinet Foncia à Montpellier. Si vous investissez loin de chez vous, ce qui est souvent le cas dans le neuf, vous

devrez déléguer la gestion. Compter pour ce service, 7 à 8% du montant des loyers annuels, auquel s'ajoute l'assurance loyer impayés (2% à 4%).

Acheter dans l'ancien est plus souple. Il est plus facile d'investir près de chez vous, puisque vous n'êtes pas dépendant des programmes des promoteurs. Vous pouvez donc gérer votre bien et économiser les frais de gestion locative. Les prix sont plus bas et les loyers non plafonnés (sauf encadrement bien sûr). Le rendement est donc a priori meilleur. Mais gare à ne pas se montrer trop gourmand, à l'heure où les loyers ont tendance à baisser. «*Le risque est de subir une forte vacance locative, surtout si le bien n'est pas en parfait état*», précise Didier Bertrand, administrateur de biens Fnaim, à Marseille. «*Côté rendement, l'ancien permet de générer du 5% à 7% bruts*», affirme Frédéric



## Les signes qui doivent vous alerter



ric Bourguignon, cogérant de l'agence JB Immobilier, à Amiens. Des revenus ensuite taxés selon votre tranche marginale d'imposition, car l'ancien ne procure aucune réduction d'impôts à moins de pouvoir réaliser d'im-

portants travaux, que vous pourrez déduire de vos revenus fonciers. Mais pour les réaliser, vous devrez obtenir une autorisation de la copropriété, qui n'est pas toujours facile à décrocher. ■

**COLETTE SABARLY**