



ACHETER POUR LOUER

ANCIEN OU NEUF : QUEL BIEN LOCATIF CHOISIR ?

Cerner ses besoins et connaître l'offre locative sont des prérequis indispensables pour réussir un investissement immobilier. Acheter dans le neuf ou l'ancien dépend surtout de vos impôts.

Des revenus supplémentaires, payer moins d'impôts, assurer sa future retraite... Quelle que soit la raison, acheter un bien immobilier et le louer reste une valeur patrimoniale sûre. Certes, les loyers ont baissé au premier semestre 2015 (entre - 0,2 %, pour les deux-pièces et - 4,4 % pour les quatre-pièces, selon le réseau Century 21), entraînant un recul du rendement locatif moyen. Estimé entre 3 et 4 % en 2015, contre 5 % en 2013, ce dernier est toutefois quatre fois plus intéressant que le taux du Livret A (0,75 % depuis le 1^{er} août) et de nombreux autres placements d'épargne longue (l'assurance-vie en euros, en 2014, affichait un taux moyen de 2,5 %). Mais attention, ce n'est pas une raison pour se précipiter. Acheter un bien immobilier n'est pas un acte anodin et la conjoncture locative n'est pas au beau fixe. Les loyers des deux-pièces – le type d'appartement le plus loué (40,8 %) – stagnent autour de 552 €/mois en moyenne nationale (contre 550 € en 2009...). Les locataires sont d'abord des jeunes (42 % ont moins de 30 ans) et

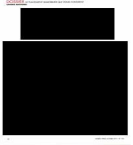
des employés et ouvriers (46 %) dont les revenus ont tendance à baisser : 2 275 €/mois en moyenne pour un ménage occupant un deux-pièces, selon Century 21 (juillet 2015). Aussi, faut-il acheter à prix raisonnable pour ne pas pâtir de la grande modération des loyers. C'est la clef d'un bon rendement.

POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

« Avant d'acheter un bien locatif, la bonne démarche, c'est déjà de se demander pourquoi on souhaite investir, conseille Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). *Un investissement locatif repose sur trois critères principaux : la rentabilité, l'avantage fiscal, la constitution d'un patrimoine à transmettre ou la possibilité de faire une plus-value à moyen terme.* » De cette auto-analyse découle le plus souvent le choix de l'investissement : un bien neuf ou ancien, meublé ou nu, en résidence-services ou non... Le besoin n'est, en effet, pas le même pour un couple de trentenaires que pour des sexagénaires ayant fini de payer leur résidence principale.

LE MOINS CHER : ACHETER DANS L'ANCIEN

Acheter un logement ancien est la solution la plus classique et sans doute la plus abordable. Il suffit de comparer les prix de l'ancien et du neuf pour s'en rendre compte. À Bordeaux, par exemple, un T2 de 40 m² dans le centre historique se négoc-



PAS N'IMPORTE OÙ !

L'une des règles d'or du placement immobilier est d'étudier le marché locatif de la ville, et même du quartier, où vous souhaitez investir.

« Que l'on souhaite investir dans l'ancien ou le neuf, il faut être très attentif au lieu de l'investissement et privilégier les centres de vie, pourvus en commerces et transports en commun, où la vacance locative est moins longue », prévient Laurent Asty, directeur de l'immobilier résidentiel chez Primonial. Mieux vaut vous rendre sur place et vous projeter dans le bien et le quartier comme si vous achetiez pour vous.

le passé du locataire et prend ainsi peu de risque. Il bénéficie en outre d'une rentabilité immédiate et d'un prix d'achat décoté de 10 à 15 % »

Retenez qu'un studio se loue autour de 370 €/mois à Nantes, Toulouse, Montpellier, 440 € à Lyon, Bordeaux ou Marseille, plus de 530 € en Île-de-France, et 691 € à Paris (selon Century 21).

Les loyers d'une location nue, sans meuble, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sous déduction des charges réelles (régime réel) ou d'un abattement forfaitaire de 30 % (micro foncier) si ces revenus sont inférieurs à 15 000 € annuels bruts. Le cas échéant, en régime réel, la réalisation de travaux de rénovation importants entraînant un déficit foncier, permettra de diminuer le revenu imposable du propriétaire bailleur (jusqu'à 10 700 € par an).

LE NEUF : OBJECTIF MOINS D'IMPÔT

« Oui, le neuf est plus cher de 20 à 25 % que l'ancien pour une même surface, mais les frais de notaire sont réduits, l'avantage fiscal est très intéressant et vous n'avez pas de gros travaux pendant au moins dix ans », analyse Jean-François Buet de

cie autour de 150 000 € dans l'ancien (3 519 €/m² en moyenne, selon la FNAIM), mais pas à moins de 170 000 € dans le neuf, et à condition de s'éloigner du centre... Le loyer de ce T2 est de l'ordre de 500 €/mois, soit une rentabilité brute de 4 % dans l'ancien.

Mieux encore, « acheter un bien avec un locataire déjà en place peut être une bonne solution », explique Laurent Asty directeur de l'immobilier résidentiel chez Primonial. L'acheteur connaît

la FNAIM. Les programmes doivent, a minima, respecter les exigences de performance énergétique RT 2012. « Aujourd'hui, c'est un critère important pour le locataire, souligne Laurent Asty. La facture énergétique pèse moins sur le bailleur et sur son locataire. Quand on achète dans le neuf, on achète la paix. L'ancien suppose de remettre le logement aux normes à moyen terme ».

Investir dans le neuf demande un plus gros budget de départ, mais la carotte fiscale est plus attrayante. Reste qu'il faut être imposable à un certain niveau pour en profiter pleinement ! Le nouveau dispositif Pinel vous permet en effet de déduire une partie du prix du logement directement de vos impôts, entre 12 % et 21 % selon le nombre d'années de location (voir p. 32). Mais il faut s'engager à louer au minimum six ans à un loyer souvent plus bas que le marché. L'investissement dans le neuf concerne aussi les résidences-services : étudiants, seniors ou de tourisme (voir p. 35 et 41), très demandées en centre-ville. Vous bénéficiez alors d'une réduction d'impôt de 11 % sur 9 ans (Censi Bouvard) et même de la possibilité d'occuper le bien pour les vacances (résidences tourisme) ou en retraite.

Neuf ou ancien, dans tous les cas, « acheter de l'immobilier ne doit pas être que tactique, affirme Laurent Asty. Il faut y mettre un minimum d'affect pour réussir son investissement. Le coup de cœur existe aussi pour l'investisseur ! » ●●

LOUER EN MEUBLÉ

Avec un loyer plus important, la rentabilité brute d'un logement loué meublé est supérieure à celle d'un bien loué vide. De plus, le régime fiscal (BIC) est plus favorable pour le bailleur. Si les recettes annuelles ne dépassent pas 32 900 €, il a droit à un abattement forfaitaire de 50 % (micro BIC). Vous n'êtes donc imposé que sur la moitié de vos loyers. Au-delà de ce seuil, vous devez déduire les charges euro par euro, ce qui suppose une comptabilité scrupuleuse.