

L'AVIS DE L'EXPERT

Investir dans l'immobilier locatif

Me Stéphane Vieille, notaire à Bourg-en-Bresse, nous livre ses conseils sur la manière de penser un investissement locatif et de le réaliser avec notamment l'évolution du dispositif Pinel à partir de l'année prochaine qu'il détaille.

Pourquoi investir dans l'immobilier locatif ?

« Si l'investisseur dispose d'un capital, pour diversifier son patrimoine et sortir des marchés monétaires ou financiers, plus volatils, tout en bénéficiant d'un rendement intéressant ; dans le contexte actuel, l'investissement immobilier, qui continue de se revaloriser, constitue un moyen de lutter contre l'inflation.

À long terme, en profitant de l'effet de levier du crédit, pour constituer un complément de retraite, ou pour acquérir un appartement en ville que l'investisseur louera dans un premier temps, puis occupera à titre de résidence principale sur ses vieux jours. L'immobilier locatif peut être enfin un moyen de constituer un patrimoine que l'on pourra transmettre à ses proches. »

Quels sont les inconvénients ?

« L'investissement locatif doit être considéré dans son fonctionnement comme une petite entreprise, dont il faudra s'occuper : recherche d'un locataire, visites, rédaction du bail, état des lieux, travaux, déclarations fiscales... L'investisseur pourra préférer déléguer cette gestion à un professionnel. Les contraintes concernent aussi désormais, dans les zones dites « tendues », l'encadrement des loyers ; dans les grandes agglomérations, le propriétaire doit respecter un



Me Stéphane Vieille est notaire dans l'Ain. Photo DR / J.-L. VANDEVIVERE

loyer de référence, éventuellement majoré d'un « complément de loyer » si le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort particulières.

L'investissement locatif peut aussi bien entendu présenter des risques : vacances locatives, loyers impayés, logement détérioré...

Enfin, le recours au crédit est actuellement plus difficile, du fait de la remontée des taux, mais également du fait du taux d'usure, qui bloque en ce moment bon nombre de dossiers alors même que l'investisseur présente toute garantie de solvabilité. S'ajoute la contrainte imposée aux banques de ne pas prêter au-delà du taux d'effort de 35 % et d'une durée maximum de 25 ans. »

Le dispositif Pinel va-t-il rester un investissement intéressant ?

« L'investissement locatif dans le neuf (ou l'ancien rénové) est souvent guidé par la volonté de l'investisseur de « défiscaliser ».

Le dispositif « Pinel » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt allant de 12 % à 21 %, à condition d'acquérir dans une zone éligible (en l'occurrence,

Bourg-en-Bresse, par exemple, ne l'est pas) et de respecter un certain nombre de conditions liées notamment à la performance énergétique, à un engagement de location (entre 6 et 12 ans), aux ressources du locataire et à des plafonds de loyers. Le régime actuel a vocation à s'éteindre au 31 décembre 2024, et la réduction d'impôt va s'étioler progressivement ; en 2023, elle sera comprise entre 10,5 % et 17,5 % selon la durée de l'engagement de location, et en 2024, entre 9 % et 14 %. Dans le même temps se mettra en place la loi dite « Pinel Plus ». Ce nouveau régime permettra à l'investisseur de conserver les taux de réduction d'impôt actuels, mais les critères de localisation et de performance thermiques seront plus contraignants, favorisant la construction d'appartements à haute performance énergétique, intégrant des énergies moins carbonées, des matériaux plus respectueux de l'environnement, et le confort d'été sans climatisation. Ajoutées à l'inflation actuelle considérable du coût des matériaux de construction, ces nouvelles normes se traduiront inévitablement par une augmentation des prix de vente. À noter qu'il existe aussi un dispositif dit « régime Denormandie », qui est une extension du régime Pinel appliqué à l'ancien, dans les villes labellisées « cœur de ville », ce qui est le cas par exemple de Bourg-en-Bresse.

Il existe de nombreux autres régimes fiscaux « dérogatoires » ; quoi qu'il en soit, la « carotte fiscale » ne doit pas être l'attrait principal de l'acte d'achat, et l'investisseur sera à chaque fois bien inspiré d'avoir une approche prioritairement « patrimoniale ». »

Propos recueillis par Sylvain LARTAUD

COMMENT INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF ?

« En veillant en premier lieu à la qualité de l'emplacement, pour faciliter la recherche d'un locataire bien entendu, mais en songeant aussi qu'il faudra peut-être revendre un jour, indique Me Vieille.

Dans l'ancien, un bien en mauvais état sera moins cher à l'achat, et permettra de défiscaliser les travaux. Un point de vigilance essentiel concerne désormais le classement du logement au titre de sa performance énergétique ; les « passoires énergétiques » seront à court ou moyen terme interdites à la location.

On constate que le marché a déjà intégré ce critère, et que les logements mal classés sont sanctionnés par une décote. Le gouvernement a mis en place le

dispositif « France rénov' », pour accompagner l'investisseur dans ses démarches de rénovation. Sur le plan juridique, il faut se poser la question de savoir si l'on acquiert le bien « en direct », ou s'il est judicieux de constituer une société qui le détient, afin d'optimiser l'investissement sur le plan fiscal, ou pour protéger le conjoint ou encore faciliter la transmission aux enfants.

La location en meublé a le vent en poupe ; elle présente en principe un rendement plus élevé, ainsi qu'une fiscalité plus favorable. Enfin, si l'on est en couple, il faut articuler l'investissement avec le mode de conjugalité (concubinage, Pacs, mariage), et s'intéresser à la protection du survivant. »

Les semaines de DuBouillon

LE BIEN PUBLIC | LE JOURNAL | LE PROGRES

RETRO 2022

2022 croquée par

DuBouillon

Indispensable pour garder le sourire !

72 PAGES

7€70

EN VENTE CHEZ VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX

LE BIEN PUBLIC

LE JOURNAL
de Saône-et-Loire

LE PROGRES