

L'investissement locatif : est-ce rentable en 2023

Veuillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/investissement-locatif.html>

L'investissement immobilier locatif est l'un des placements préférés des Français, son caractère tangible en fait un actif plébiscité dans la construction d'un patrimoine. En 2019, alors que les taux sont toujours historiquement bas, les investisseurs continuent à se tourner vers l'immobilier. Mais la pénurie de biens entraîne une flambée des prix. Il est donc légitime de se poser la question de l'opportunité d'investir dans l'immobilier locatif.

Définition de l'investissement locatif

Réaliser un investissement locatif consiste à acheter un bien immobilier et le mettre en location. Ainsi, en investissant dans ce type de biens, la perception de revenus complémentaires permet de se constituer un patrimoine, mais également dans certains cas de bénéficier de dispositifs spécifiques octroyant des réductions d'impôts.

Au vu de la conjoncture actuelle, il est intéressant de profiter de l'effet de levier du crédit grâce aux faibles taux d'intérêt.

Pour réaliser un investissement adapté à vos projets, il est nécessaire de sélectionner de façon stratégique le type d'investissement : logement neuf ou ancien, location meublée ou nue, dispositifs de défiscalisation ou non, etc.

Par exemple, vous avez la possibilité d'investir dans des locations meublées non professionnelles (LMNP). Cela consiste à louer un ou plusieurs logements garnis d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels. Mais vous pouvez également concéder un bail à un gestionnaire dans le cadre d'une résidence gérée, le gestionnaire se chargera de la mise en location et de l'entretien de votre bien sur une durée pouvant aller de 9 à 12 ans.

L'avantage de la LMNP est le régime d'imposition des revenus tirés de la location : ils ne sont pas imposés dans la catégorie des revenus fonciers mais aux Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), ce qui permet de réaliser un amortissement comptable des biens mobiliers et immobiliers. Si bien que l'amortissement qui est une charge « fictive » vient diminuer les revenus imposables, les revenus perçus sont peu ou pas fiscalisés.

Peut-on réaliser un investissement locatif sans apport ?

Il est tout à fait possible de réaliser un investissement locatif sans apport. Dans certaines situations, il est même recommandé de procéder ainsi (sous condition de l'accord de la banque pour un crédit) ou avec le moins d'apport possible afin de bénéficier de ce qu'on appelle l'effet de levier. Il s'agit d'utiliser l'endettement afin d'augmenter sa capacité d'investissement. De plus, les banques prêtent plus facilement lorsqu'il s'agit d'investissement locatif, car elles sont rassurées par le fait que vous allez percevoir des loyers pour rembourser au fur et à mesure votre dette. Ces mêmes loyers qui vont vous générer des revenus complémentaires.

Par ailleurs, les intérêts d'emprunt sont des "charges utiles et intelligentes" puisqu'elles sont déductibles fiscalement des loyers, par conséquent le montant de l'imposition est plus faible et le rendement de votre opération plus élevé.

L'effet de levier bancaire permet finalement d'augmenter votre capacité d'investissement et donc d'obtenir des revenus (loyers) plus importants que lors d'un achat comptant avec des fonds propres. En effet, avec votre seule épargne, vous n'auriez sans doute pas pu financer l'intégralité de votre projet. À titre d'exemple, vous possédez une épargne disponible de 80 000 €, un achat comptant se limiterait à cette épargne d

e 80 000 €, alors que le crédit vous permet d'accroître votre investissement en allant bien au-delà des 80 000 €.

Comment se calcule la rentabilité d'un investissement locatif ?

Connaître la rentabilité de son investissement locatif est nécessaire notamment pour le comparer à d'autres investissements immobiliers ou financiers. En effet, grâce à cet indicateur, vous pouvez constater si finalement votre investissement locatif est rentable et donc intéressant à conserver, ou bien s'il serait plus judicieux de le céder et de réinvestir cette somme dans d'autres projets.

Afin de calculer la rentabilité locative qui correspond à la performance de votre investissement immobilier, il faut prendre en compte plusieurs critères.

Il faut d'abord différencier 3 niveaux de rentabilité (exprimées en pourcentage) :

La rentabilité brute qui ne prend en compte que les revenus annuels (ici loyers perçus) et la valeur actuelle de votre bien.

Veuillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/investissement-locatif.html>

Prenons un cas simple et concret, Monsieur X, dont la tranche marginale d'imposition est de 30 %, souhaite connaître la rentabilité de son investissement immobilier.

Veuillez cliquer ici pour plus d'information :

<https://gestiondepatrimoine.com/immobilier/location-meublee/investissement-locatif.html>

Conclusion : il est intéressant de constater qu'à première vue cet investissement paraît attractif puisqu'il a une rentabilité brute de 6%. Cependant, en y regardant d'un peu plus près, on note que la rentabilité nette de charges et d'impôts, qui est la véritable rentabilité de son bien, n'est que de 2% (un tiers de la rentabilité brute). Au vu de ce résultat, il serait pertinent pour Monsieur X de vendre son bien à 100 000€ et de considérer d'autres placements plus avantageux.

Faut-il investir dans le neuf ou dans l'ancien ?

Il n'y a pas de véritable réponse, en réalité tout dépend de votre situation.

Il est certain que sur le plan fiscal, le neuf favorisé par rapport à l'ancien. Si on prend l'exemple du dispositif Pinel, l'un des critères pour obtenir la réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du prix du logement concerne uniquement l'achat du neuf. De même, l'investissement Censi-Bouvard, qui fait l'objet lui aussi, d'une réduction d'impôt de 11% pour l'acquisition de locations meublées non professionnelles (résidences à caractère social : EHPAD, résidences de tourisme ou étudiantes). Seuls les logements neufs sont éligibles à cette réduction.

Par ailleurs, les frais de notaire sont bien moins chers lorsqu'il s'agit d'un investissement immobilier dans le neuf. Ils ne représentent que 2 à 3% du prix d'acquisition contre 7 à 8% pour un bien ancien.

En revanche, on peut noter que le neuf est couramment plus cher de 20 à 30% par rapport à l'ancien. Le rendement locatif est donc plus faible, mais cela est à nuancer car en règle générale un appartement neuf se loue plus cher (sauf plafonnement des loyers dans le cadre de dispositifs fiscaux).

Les potentiels travaux à réaliser dans l'ancien ne sont pas toujours un problème puisqu'ils sont déductibles des revenus locatifs et peuvent générer du déficit foncier reportable 10 ans sur les revenus fonciers et 6 ans sur les revenus globaux (intérêts d'emprunt uniquement imputables aux revenus fonciers).

Dernier avantage de l'ancien, il est souvent plus facile de se projeter sur un bien ancien puisqu'il est visitable et concret, à la différence d'une acquisition sur plan comme c'est souvent le cas pour les logements neufs (VEFA).

Pour conclure, il n'y a pas de bon ou de mauvais investissement immobilier si l'on choisit le neuf plutôt que l'ancien ou inversement. Tout dépend de votre situation et de votre projet. Afin d'opter pour les meilleures stratégies, renseignez-vous et n'hésitez pas à demander conseil auprès de personnes qualifiées. Nos conseils pour bien investir dans le locatif

Afin d'opter pour la meilleure stratégie pour votre investissement locatif, vous devez tout d'abord définir votre objectif et votre projet. Demandez tous les conseils et les renseignements nécessaires pour connaître les différentes possibilités qui s'offrent à vous pour investir dans l'immobilier locatif.

Les bonnes questions à se poser :
Pourquoi voulez-vous faire de l'investissement locatif ?

Pour acquérir des revenus complémentaires ? Se forger un patrimoine solide ? Alléger vos impôts ? Transmettre un capital à vos enfants ? Etc.

Êtes-vous prêt à vous investir dans la gestion locative ? Ou souhaitez-vous une délégation totale de gestion (SCPI, résidence gérée...) ?

Selon votre fiscalité, est-il préférable de louer meublé ou nu (c'est-à-dire vide, sans meubles) ?

Voulez-vous profiter des dispositifs fiscaux avantageux pour les investisseurs en immobilier (Pinel, Censi-Bouvard, déficit foncier...) ?

Ces réductions d'impôts auront un impact non négligeable sur votre déclaration de revenus, et sur la rentabilité globale de l'opération.

Une fois les choix stratégiques réalisés, il est primordial de s'intéresser au bien à proprement parler. L'emplacement du logement est capital, il est préférable de trouver un appartement à proximité des transports, des commodités... Par exemple, si vous voulez investir dans des petites surfaces telles que des studios dédiés aux étudiants, il faut considérer la distance avec les universités ou autres lieux d'étude.

Au final, il est nécessaire d'avoir une vision globale de l'opération immobilière. Tous les critères économiques et juridiques doivent être pris en considération afin de construire une réponse personnalisée et sur mesure : prix d'achat, niveau de loyer, avantage fiscal, travaux éventuels à la charge du propriétaire, fiscalité sur les revenus, potentiel de valorisation du bien, facilité de transmission...

Quelles sont les villes propices à l'investissement immobilier ?

Comme dit précédemment, certains paramètres permettent de faciliter l'investissement locatif et d'obtenir un rendement plus élevé. La localisation géographique est l'un des premiers critères. En effet, certaines villes induisent de meilleures rentabilités par leur dynamisme et leur attractivité. Voyons quelques exemples.

Investissement locatif à Paris

Le marché immobilier à Paris est dynamique, attrayant et très spécifique. En effet, des causes de tension du marché parisien sont à prendre en compte, notamment le manque d'offres disponibles par rapport à la demande locative. Par conséquent, cette donnée est plutôt favorable à l'investisseur immobilier.

Mais, l'ancienneté des immeubles et le manque de place font que Paris a très peu de foncier disponible aujourd'hui. De ce fait, en plus d'un prix élevé d'acquisition, il faudra sans doute compter des travaux de rénovation supplémentaires.

Paris est une ville très étudiante (1ère ville de France), une bonne option est donc d'investir dans un studio

o et la plupart du temps les petites surfaces offrent des rendements plus intéressants.
Investissement locatif à Lyon

Aujourd'hui, le marché lyonnais est vraiment attractif notamment par son économie dynamique, son cadre de vie et sa situation géographique privilégiée au centre des axes européens majeurs.

Tout comme Paris, Lyon est l'une des villes avec le plus grand nombre d'étudiants de France. Par conséquent, le type d'investissement locatif meublé est aussi un moyen d'obtenir une bonne rentabilité. De même, l'offre locative reste inférieure à la demande qui augmente chaque année, par conséquent les propriétaires sont quasiment certains d'avoir un appartement occupé tout au long de l'année.

Certains quartiers sont plus propices à un meilleur rendement. C'est le cas du quartier de la Part-Dieu, centre des affaires incontournables du 3ème arrondissement. Les 1er et 2ème arrondissements sont intéressants puisqu'on y trouve à la fois de l'ancien avec un potentiel de rénovation, mais aussi de nouveaux projets pour acquérir du neuf.
Investissement locatif à Toulouse

À la tête de la région Occitanie, Toulouse a de nombreux avantages concernant l'investissement locatif, sa population est très jeune et maintient une croissance démographique chaque année.

Le dynamisme de l'économie toulousaine justifie l'engouement des investisseurs dans la ville rose. Notamment grâce au pôle de compétitivité Aerospace Valley, au pôle d'enseignement supérieur (+ 100 000 étudiants), mais aussi par un très bon réseau de transports ; création d'une troisième ligne de métro d'ici 2024.

Au vu du nombre d'étudiants à l'année, les petites surfaces sont convoitées et rentables notamment dans l'hypercentre et dans les secteurs universitaires (Saint-Étienne, les Carmes, Saint-Michel ou Rangueil). Les investisseurs privilégient également le neuf à plus de 70%.
Investissement locatif à Montpellier

Aujourd'hui, Montpellier est la ville en vogue pour investir dans l'immobilier. Avec son économie dynamique, son centre culturel, son cadre de vie et ses pôles universitaires, elle attire chaque année plus de 5 millions de touristes et des milliers de salariés et d'étudiants.

Montpellier répond depuis quelques années à une croissance démographique (environ 6000 nouveaux habitants par an), prix moyen affiché pour la ville 2 550€/m² pour l'ancien et 4 000€/m² pour le neuf. Les acquisitions se font à 71% dans le neuf.

De nombreux logements sont en construction pour pallier cette croissance et attirent beaucoup d'investisseurs. Le quartier de Port-Marianne, par exemple, l'un des plus attractifs de Montpellier pour sa proximité avec des bureaux, des commerces et d'autres équipements publics, va délivrer près de 2 000 nouveaux logements.