



# Immobilier : investir dans le locatif pour commencer à se construire un patrimoine

Et si la première pierre d'un patrimoine immobilier n'était pas la résidence principale ? La hausse des prix contraint certains amateurs de pierre à commencer par du locatif. Le crédit permet de se lancer même sans capital de départ mais attention à ne pas surpayer son acquisition. Les gestionnaires de patrimoine ont tendance à dire qu'un des premiers jalons à poser dans la construction d'une épargne de long terme consiste à acquérir le plus tôt possible sa résidence principale. C'est souvent à la trentaine lorsque l'on s'« installe » personnellement et professionnellement, qu'une première opération immobilière se boucle. Les années suivantes au fil de la promotion ou de changement de société, les revenus peuvent s'apprécier donnant une capacité d'endettement plus importante permettant l'achat d'un bien locatif.

Toutefois, « nous voyons de plus en plus de trentenaires résidents dans les grandes métropoles qui faute de pouvoir acheter leur résidence principale trop chère optent pour l'achat d'un bien locatif. Ils deviennent propriétaires de cette façon », souligne Stéphane Van Huffel, directeur général de Netinvestissment et Leemo chez de Primonial.

« Ce scénario de l'investissement locatif avant la résidence principale est également privilégié par ceux qui exercent un métier nécessitant une mobilité géographique régulière en France et/ou à l'étranger. C'est une façon nouvelle de commencer à se constituer un patrimoine immobilier », ajoute ce dernier.

## L'alternative SCPI

Si l'effort financier est trop important pour acheter un bien physique car le moindre studio vaut au moins 100.000 euros, une autre parade consistera à acheter des parts de SCPI. « Très diversifié, ce type d'investissement peut se calibrer selon ses possibilités financières et s'étoffer au fil de l'eau », indique Vincent Cudcovicz, directeur général de [Bienprevoir.fr](http://Bienprevoir.fr).

Dans ces deux versions de l'investissement locatif mieux vaudra utiliser l'effet de levier du crédit ainsi les revenus locatifs perçus serviront à rembourser une partie de la mensualité. Même si les taux d'intérêt des crédits remontent, ce coût reste encore bon marché. Toutefois, les taux réservés à des financements de biens locatifs sont souvent majorés de 0,20 à 50 %.

En ce moment, l'écueil sera surtout d'obtenir le feu vert des banques de plus en plus réticentes à prêter en prenant soin de ne pas se retrouver coincé pour cause de ratio d'endettement dépassé (35 %) ou de taux d'usure dépassé.

Pour faciliter l'obtention de son crédit, un primo-investisseur aura tout intérêt à disposer d'un apport personnel. Ce qui sera apprécié par la banque prêteuse.

## Dernière ligne droite pour le Pinel ancienne formule

Le « Pinel » peut convenir aux épargnants qui n'ont pas encore de patrimoine immobilier locatif et qui souhaitent en constituer un grâce à l'effet de levier dû au crédit, aux économies d'impôt sur le revenu et au loyer versé par l'occupant.

Les investisseurs disposent encore de quelques semaines pour boucler un investissement locatif avec le dispositif Pinel dans sa version actuelle qui prendra fin le 31 décembre 2022. Pour mémoire, cette mesure est assortie d'un avantage fiscal encore généreux avant d'être raboté en 2023 puis en 2024, date de son arrêt définitif.



Pour cette année encore, le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu égal à 12 %, 18 % et 21 % du montant de l'investissement à condition que le bien acheté neuf soit loué pendant 6, 9 et 12 ans. Cette carotte fiscale est plafonnée à 300.000 euros par an et dans la limite de 5.500 euros le mètre carré de surface habitable.

De plus, les loyers sont encadrés et le locataire est choisi sous conditions de ressources. Prendre sa décision en octobre, c'est profiter de la dernière « fenêtre de tir » pour acheter un bien (à construire), avoir le temps de trouver un financement pour signer l'acte chez le notaire en fin d'année.

Un immobilier surcoté ?

Toutefois, plusieurs éléments sont à prendre en compte. D'abord, les détracteurs du Pinel dénoncent un immobilier surcoté en raison de la marge du promoteur et des commissions des intermédiaires. « Il y a certes l'avantage fiscal à la clef mais le risque est de surpayer le prix du mètre carré. Ce surcoût peut alors effacer les économies d'impôt obérant les espoirs de plus-value à long terme », fait valoir un conseiller en gestion de patrimoine. Il convient de bien analyser le prix de vente du programme rapport au marché local.

Ensuite, l'offre disponible de biens en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) s'étirole partout en France avec des nouveaux programmes qui arrivent au compte-gouttes sur le marché et dont les prix ne cessent d'augmenter (coûts de construction et de main-d'oeuvre). Cette contraction du stock risque de limiter le choix. Enfin, la location nue - obligatoire en Pinel - expose à l'imposition sur les revenus fonciers taxés à hauteur du taux marginal d'imposition, plus les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Laurence Boccara

Quels repères dans un monde en mutation constante ?

Incertitudes politiques, innovations scientifiques, guerre en Ukraine, transition énergétique et écologique... Comment appréhender ces mutations ? Comment se positionner ? Chaque jour, les 200 journalistes de la rédaction des « Echos » vous aident à décrypter l'actualité économique, politique et internationale à travers des enquêtes, analyses, revues de presses, chroniques et éditos. Nos abonnés savent qu'ils peuvent s'appuyer sur ces ressources pour mieux se repérer dans notre environnement complexe et prendre les meilleures décisions stratégiques.

Je découvre les offres

