



Premier investissement locatif

Guide complet
pour vous accompagner
dans votre premier
investissement locatif.



CABINET DE COURCELLES
&
ASSOCIÉS

NOTRE EXIGENCE AU SERVICE DE VOS INTÉRÊTS

3 Comment se constituer un patrimoine et le valoriser ?

3 Se constituer un patrimoine : pourquoi, pour qui, pour quand ?

4 Les différents types d'investissement

5 Investissement dans l'immobilier neuf : le bon compromis ?

6 Comment réduire ses impôts grâce à l'immobilier ?

6 La loi Pinel

7 Loi Censi-Bouvard et statut LMNP

7 Loi Pinel ou Censi-Bouvard ?

8 Quelques précisions sur la loi Pinel

8 À qui louer en loi Pinel ?

8 Gestion du risque en loi Pinel

10 Comment se faire accompagner pour son premier investissement locatif ?

10 Gestion locative : faire appel à une agence ou gérer soi-même ?

11 CGP, promoteur ou banquier, lequel choisir ?

12 Conclusion



CABINET DE COURCELLES
&
ASSOCIÉS

NOTRE EXIGENCE AU SERVICE DE VOS INTÉRÊTS

Comment se constituer un patrimoine et le valoriser ?

Vous souhaitez réaliser votre premier investissement immobilier locatif ? C'est un projet qui se prépare dans ses moindres détails avant de pouvoir être concrétisé. Faire le point sur votre situation, déterminer vos objectifs, se renseigner sur les outils et opportunités disponibles, vous entourer de professionnels qualifiés pour vous accompagner, sont autant d'étapes à franchir pour aboutir à un projet optimisé et réussi.

Pour vous aider dans cette démarche, découvrez notre guide complet avec nos informations et conseils pour commencer dès à présent à créer votre premier projet d'investissement locatif.

Se constituer un patrimoine : pourquoi, pour qui, pour quand ?

Avant de vous lancer concrètement dans la réalisation de votre premier investissement en vue de vous constituer un patrimoine, il est primordial de prendre le temps de réfléchir à votre projet. Pour cela, posez-vous ces questions simples mais incontournables :

- Pourquoi vouloir vous constituer un patrimoine ?
- Pour qui ? Pour vous ? Pour vos enfants ?
- Pour quand ? S'agit-il d'un projet que vous souhaitez réaliser à court, moyen ou long terme ?

Prenons un exemple concret, et supposons que vous souhaitiez vous constituer un patrimoine solide et rentable à la fois pour préparer votre retraite et en léguer une partie à vos enfants (le « pourquoi » et le « pour qui »).

En fonction de votre âge, de votre situation professionnelle et personnelle (puis-je investir tout de suite ou dois-je attendre ?) et de l'âge prévu de votre départ à la retraite, votre projet de construction de patrimoine pourra s'étaler sur un certain nombre d'années, et de ce temps dépendra aussi vos choix d'investissements.





Les différents types d'investissement

Au sein d'un patrimoine pérenne et diversifié, on peut trouver différents types d'investissements dont les principaux sont :

- L'investissement immobilier ;
- L'investissement financier ;
- L'épargne.

Au sein de ces 3 grandes familles se trouvent de nombreuses possibilités, avec parfois des combinaisons possibles, comme c'est par exemple le cas des SCPI et OPCI, qui sont des produits financiers permettant d'investir dans l'immobilier (investissement pierre papier).

Lorsque vous débutez dans la constitution de votre patrimoine et devez choisir votre premier investissement, la meilleure solution est de vous tourner vers des opportunités qui permettent une rentabilité attrayante mais avec un risque modéré et facilement maîtrisable.

Ainsi, si conserver vos livrets d'épargne ou en créer de nouveaux peut être une bonne idée, il faudra également envisager de diversifier votre portefeuille avec d'autres investissements.

Mais lesquels ?

Investissement dans l'immobilier neuf : le bon compromis ?

L'investissement immobilier reste le type d'investissement vers lequel se tourne la majorité des investisseurs débutants qui souhaitent démarrer la construction de leur patrimoine. L'étape souvent franchie en premier est celle de l'achat de la résidence principale, mais elle n'est pas obligatoire pour qui veut se constituer un patrimoine rentable.

En matière d'immobilier, le type d'investissement le plus abordable, accessible, et offrant une rentabilité rapide, attractive et pérenne sur le long terme, est l'immobilier neuf dans le cadre d'un investissement locatif.

Tout d'abord, les biens immobiliers neufs sont beaucoup moins contraignants que les biens anciens, notamment parce qu'ils ne nécessitent aucun travaux de rénovation ou d'entretien.

Ensuite, les projets immobiliers neufs mis en place par les promoteurs le sont dans des lieux soigneusement choisis, autrement dit, des communes, villes et agglomérations dynamiques, avec une forte demande, où il vous sera plus facile de trouver des locataires.

Enfin, des dispositifs attractifs ont été mis en place par le gouvernement pour faciliter l'accès à ce type d'investissement au plus grand nombre et l'optimisation des financements.

Tous ces éléments font de l'investissement immobilier neuf en locatif, le meilleur moyen de se constituer un patrimoine fiable et de le valoriser dans le temps.



Comment réduire ses impôts grâce à l'immobilier ?

Depuis déjà quelques années, le gouvernement a mis en place de nombreux dispositifs permettant notamment de bénéficier d'avantages fiscaux pour inciter les investisseurs à se tourner vers l'investissement immobilier. Tous ont leurs avantages et inconvénients, mais si l'on prend le rendement comme critère prioritaire, ce sont les dispositifs ciblant l'immobilier neuf qui sont les plus avantageux.

La loi Pinel

Le dispositif le plus connu et le plus utilisé pour les investissements en immobilier neuf est la loi Pinel, en vigueur depuis 2014, qui vient remplacer et améliorer l'ancienne loi Duflot. Il permet d'obtenir une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 21% selon la durée d'engagement.

La loi Pinel concerne les achats immobiliers neufs locatifs, et permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôts attractive, à condition de remplir certains critères :

- S'engager à louer le bien pendant une durée, au choix, de 6, 9 ou 12 ans ;
- Appliquer un loyer plafonné, dont le plafond est fixé par la loi ;
- Investir dans l'une des zones éligibles au dispositif Pinel (zone A bis, A ou B1) ;
- Choisir des locataires qui respectent un plafond de ressources, lui aussi défini par la loi ;
- Investir dans un logement neuf répondant aux dernières normes techniques (isolation et consommation d'énergie).

Cette loi a été mise en place par le gouvernement dans un objectif clair : inciter les investisseurs à se tourner vers l'immobilier neuf pour leurs investissements immobiliers locatifs, et se faisant, inciter les promoteurs à créer de nouveaux programmes immobiliers neufs dans les zones où la tension du marché est la plus élevée (forte demande, prix élevés, offre insuffisante).

Les loyers plafonnés permettent également de rendre ces logements accessibles aux foyers à revenus modérés, qui ne pourraient pas, sans cela, habiter dans ces villes et agglomérations où les prix du marché sont devenus trop élevés.



Loi Censi-Bouvard et statut LMNP

La loi Censi-Bouvard cible pour sa part les investissements dans les résidences de services (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées etc.).

Pour être éligible à ce dispositif, il faut faire l'acquisition d'un logement neuf dans une résidence de services à louer meublé, sous le statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel), qui s'obtient en effectuant une déclaration auprès du Centre de Formalité des Entreprises, bien qu'il ne s'agisse pas d'une activité professionnelle.

Vous devrez également vous engager à conserver le bien pendant une durée d'au moins 20 ans, ou, le cas échéant, trouver un investisseur qui s'engage à conserver le bail existant.

La loi Censi-bouvard permet de bénéficier d'une déduction fiscale de 11% du prix HT de votre bien immobilier, ainsi que de récupérer la TVA sur votre investissement (20%).

Loi Pinel ou Censi-Bouvard ?

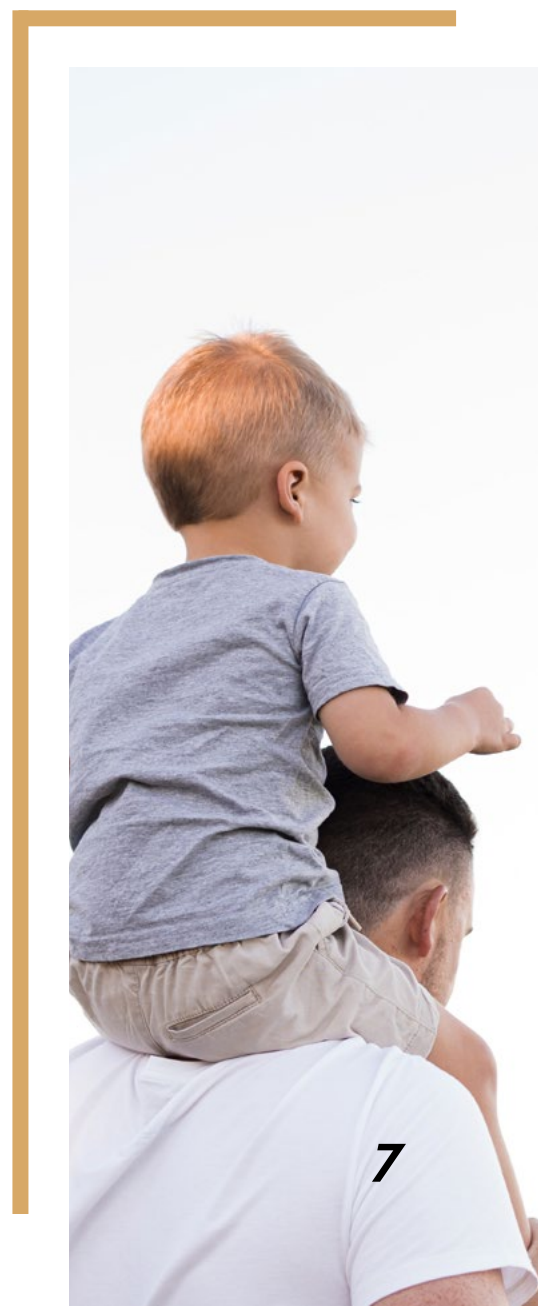
Le choix doit évidemment se faire en fonction de vos projets et objectifs. Cependant, si globalement et en moyenne, le rendement brut d'un investissement en Censi-Bouvard est très légèrement supérieur à celui d'un investissement sous loi Pinel, la loi Pinel est plus avantageuse, pour les raisons suivantes :

- Les biens disponibles en loi Pinel sont plus faciles à revendre, et offrent plus de possibilités de jouissance ;
- La loi Pinel est globalement moins contraignante (durée d'engagement moins longue, critères d'éligibilité plus accessibles, choix plus vaste de logements sur le marché etc.) ;
- Le marché des biens immobiliers neufs en nu est plus dynamique (plus d'opportunités à l'achat et à la revente).



CABINET DE COURCELLES
&
ASSOCIÉS

NOTRE EXIGENCE AU SERVICE DE VOS INTÉRÊTS

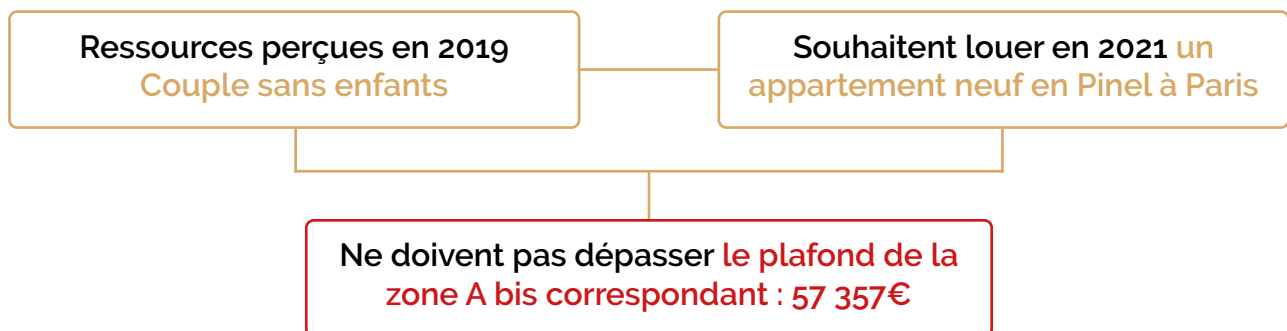


I Quelques précisions sur la loi Pinel

À qui louer en loi Pinel ?

La loi Pinel implique des critères à respecter quant au choix de vos locataires, notamment en ce qui concerne leurs ressources. Concrètement, les ressources de vos locataires (foyer fiscal complet) à l'année N-2 devront être pris en compte, et ne pas dépasser le plafond de ressources défini par la loi, qui dépend pour sa part de la zone dans laquelle se trouve le bien et du nombre de personnes qui constituent le foyer de vos locataires.

Exemple



Vous pouvez également louer votre logement à un membre de votre famille, dès lors que ce dernier remplit les mêmes critères d'éligibilité qu'un locataire lambda, qu'il n'est pas rattaché à votre foyer fiscal et qu'il vous verse un loyer tous les mois (interdiction de louer à titre gratuit).

Enfin, le loyer que vous pourrez appliquer sera lui aussi plafonné par la loi Pinel. Vous pouvez appliquer un loyer inférieur ou égal à ce plafond, mais attention à rester dans les prix du marché, et ne pas fixer un montant exagérément bas, qui pourrait engendrer une remise en cause de votre éligibilité au dispositif.

Gestion du risque en loi Pinel

Une bonne gestion des risques en loi Pinel commence par un calcul détaillé de la future rentabilité de votre projet. Un projet qui ne serait pas suffisamment rentable pourrait potentiellement vous faire courir un risque financier.

Vient ensuite l'étape de l'identification des risques possibles, afin de pouvoir les anticiper, les réduire au maximum, et savoir comment les maîtriser s'ils surviennent plus tard.

Les risques liés à l'investissement en loi Pinel sont axés autour de trois catégories :



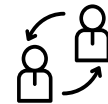
Remise en cause de votre droit au dispositif

- Non-respect des critères d'éligibilité ;
- Vente du bien pendant la période d'engagement ;
- Etc.



Logement vacant ou carence locative

Inhérents à toute location immobilière qu'elle soit sous loi Pinel ou non.



Mauvais choix de locataires

- Impayés ;
- Dégradations du bien ;
- Départ sans préavis ;
- Etc.

Il existe de nombreux outils et procédés pour réduire et maîtriser ces risques, l'important étant de les avoir identifiés à l'avance, et intégrés dans la gestion de votre projet.



Comment se faire accompagner pour son premier investissement locatif ?

Savoir bien vous entourer pour votre premier investissement immobilier locatif peut être déterminant pour la réussite de cet investissement. Avant de choisir votre futur logement, il vous faudra choisir comment et par qui vous serez conseillé et accompagné tout au long de la réalisation de votre projet.

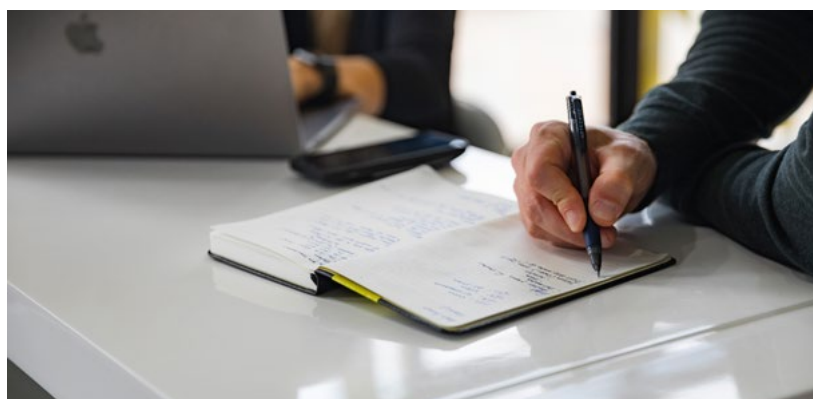
Gestion locative : faire appel à une agence ou gérer soi-même ?

Il peut être tentant de vouloir gérer soi-même la gestion locative de son bien immobilier, afin de ne pas entamer, même de quelques pourcents, la rentabilité de l'investissement. C'est tout à fait faisable, à condition de bien avoir pris en compte à l'avance tout ce que cela implique.

La gestion locative est une activité très chronophage et contraignante. Recherche de locataires, visites du bien, états des lieux d'entrée et de sortie, formalités administratives, gestion des communs, gestion des litiges etc.

Certaines tâches sont récurrentes et d'autres ponctuelles, mais toutes prennent du temps et représentent une charge mentale et un stress supplémentaire à intégrer à votre vie quotidienne.

Déléguer intégralement la gestion locative de votre bien immobilier vous permettra d'avoir un investissement rentable en toute sérénité. Pour un coût moyen entre 6 et 9% du montant du loyer, votre bien sera géré par des professionnels expérimentés qui disposent des connaissances, compétences et outils juridiques pour gérer toutes les situations.



CGP, promoteur ou banquier, lequel choisir ?

Du choix de votre bien immobilier à son financement, vous devrez nécessairement vous entourer de professionnels qui vous accompagneront dans vos démarches. Mais vers qui se tourner ? Banquier, promoteur immobilier, conseiller en gestion de patrimoine, tous possèdent une expertise et des compétences différentes, bien qu'ils puissent intervenir dans les mêmes secteurs d'activité.

Le banquier est un expert financier, le promoteur un expert immobilier. Tous deux sont d'excellents conseillers, mais manquent de neutralité, chacun orientant ses arguments selon les produits financiers ou immobiliers qu'il vend. Vous pouvez faire appel à la fois à l'un et l'autre, chacun pour sa spécialité.

Le conseiller de gestion de patrimoine est quant à lui un excellent compromis entre les deux. Compétent à la fois dans le domaine de la finance (dont il est souvent issu) et celui de l'immobilier (avec lequel il travaille au quotidien), tout en étant indépendant (avec un positionnement neutre), le CGP est le plus à même de vous proposer une solution réellement personnalisée, et de vous aider à trouver les meilleures opportunités d'investissement.



| Conclusion

Nous espérons que ce guide vous permettra de trouver les informations dont vous avez besoin pour élaborer votre projet d'investissement locatif. En tant que cabinet de gestion de patrimoine indépendant, Cabinet de Courcelles peut aussi vous accompagner concrètement dans sa réalisation et vous communiquer des conseils et informations complémentaires.



Besoin d'aide ?

Vous souhaitez investir dans l'immobilier en étant rassuré(e) sur la qualité de votre investissement ?

Vous aimeriez y voir clair dans les dispositifs de la loi française et être conseillé(e) ?

Les associés et collaborateurs de Cabinet de Courcelles et Associés ont une longue expérience du conseil patrimonial et une expertise professionnelle reconnue.

Contactez-nous pour découvrir quel investissement immobilier est fait pour vous :

01 83 81 80 74

PRENDRE RENDEZ-VOUS



CABINET DE COURCELLES
&
ASSOCIÉS

NOTRE EXIGENCE AU SERVICE DE VOS INTÉRÊTS