

DES ZONES PINEL

	Grande ville en B1 : 2-pièces à Toulouse de 44 m ²	Ville moyenne en B1 : 3-pièces à Limoges de 70 m ²
	214 400 € (4870 €)	230 500 € (3290 €)
	3%	8,9%
	512 € (de 525 à 600 €)	699 € (de 450 à 700 €)
	2,90%	3,60%
	725 €	715 €
	4,50%	5,50%

Certes, le rabais à consentir par rapport aux loyers du marché peut représenter jusqu'à 15% de manque à gagner, et donc rogner le rendement. Mais la demande locative est excellente dans la ville, tout comme les perspectives de revente à terme.

Le meilleur rendement de notre comparatif, pour un effort d'épargne limité. Gare toutefois à la vacance locative de 8,9%, assez élevée. Et aux plafonds de loyers autorisés, ici dans la limite haute du marché. Seul l'attrait du neuf permettra de louer à ce tarif.

amortissable sur 16 ans dont 1 an de franchise, au taux de 1% (+0,30% gamme, avec parking. Frais de gestion et assurance de 15% des loyers exonération partielle les deux premières années. (2) Loyer annuel du prix de revente après 15 ans, identique au prix d'achat. Loyers et



«PRIVILÉGIEZ SI POSSIBLE DES SURFACES D'AU MOINS DEUX OU TROIS PIÈCES»

Stéphane van Huffel, directeur général de Netinvestissement

PHOTO: BRUNO LEVY POUR CAPITAL

pour autant baisser les prix du neuf, comme l'espère le gouvernement ? Pas sûr. «Les promoteurs garderont les éventuels 2 points de commission en plus au-delà des 10%, soit pour leur marge, soit pour absorber le coût du foncier», assure Jean-Jacques Olivié, président de l'Anacofi-Immo, l'association nationale des conseillers financiers immobiliers.

Les bons plans

Avec les évolutions de zonage à venir, de nouvelles opportunités seront à saisir. Pour savoir quelle zone privilégier, nous avons mené trois simulations, pour un budget d'environ 250 000 euros, entièrement financé à crédit. Ce qui permet, au choix, de s'offrir un studio à Versailles (zone A bis), un deux-pièces à Toulouse (zone B1), ou un trois-pièces à Limoges (zone B1, équivalente à une ville ex-B2). Première leçon de ce comparatif : la rentabilité brute est évidemment plus élevée du côté de Limoges, devant Versailles et Toulouse. Mais elle reste faible, à moins de 4%, notamment à Versailles et à Toulouse, où les loyers de marché sont 8% supérieurs aux

baux plafonds à respecter. Quant à l'effort d'épargne à consentir, s'il est d'environ 700 euros par mois dans les villes de province, il culmine à près de 1 000 euros pour le studio versaillais. Logique, car le plafond de prix d'achat, fixé à 5 500 euros le mètre carré, est largement inférieur aux tarifs de la ville (8 540 euros le mètre carré). Si bien que le bonus fiscal ne s'appliquera qu'à 65% de la facture d'achat. Prix de revente inclus, après quinze ans, c'est sans surprise du côté de Limoges que l'investissement sera le plus juteux, avec un rendement global de 5,5%, contre 4,5% à Toulouse et 3,5% à Versailles. Attention, toutefois : la vacance locative est élevée dans la ville, à 8,9%, pour un plafond de loyer dans la limite haute du marché local. «Dans de telles communes, le parc urbain est vieillissant. Les atouts du neuf par rapport au reste de l'offre locative permettront de trouver facilement preneur, même à ces tarifs», plaide Stéphane van Huffel, directeur général de Netinvestissement. Si Limoges vous paraît trop risqué, tentez une autre option, consistant à viser une maison individuelle, par

exemple en deuxième couronne parisienne. Un budget équivalent à celui de nos simulations suffit. «J'ai acquis pour 270 000 euros une maison neuve de 80 mètres carrés, avec trois chambres, à Ballainvilliers dans l'Essonne. En calant le loyer sur le plafond autorisé de 1 000 euros par mois, la rentabilité atteint 4,4%», témoigne Charles Toulat, directeur général délégué d'Atland Résidentiel, qui a investi à titre personnel. Parmi les avantages de la formule : une rotation plus faible des locataires, le plus souvent une famille, et un moindre risque de dégradations. Ne tardez pas à vous décider, car, dès 2021, le dispositif Pinel ne sera plus possible que dans les logements collectifs. Dernier bon plan : opter pour la colocation, ce qui permet de plus facilement coller au plafond de loyer, dans les villes où celui-ci est supérieur aux prix de marché. L'opération est possible en Pinel : il suffit que chaque colocataire, pris individuellement, respecte les critères de ressources fixés pour un célibataire. Mais le turnover sera plus élevé, comme les frais d'entretien. ■