

Ce guide vous est proposé par :



# L'investissement immobilier



Des informations et des conseils pratiques  
pour **comprendre**, mieux **investir** et **développer**  
votre patrimoine immobilier.

Comprendre pour **mieux choisir**

# L'investissement immobilier

## PENSEZ À DEMAIN EN CHOISSANT D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Connaître les étapes pour se lancer dans l'investissement immobilier locatif est essentiel.

Ce guide pratique vous propose de découvrir tous les éléments à prendre en compte pour investir dans l'immobilier locatif. Du choix du bien aux dispositifs de défiscalisation, vous aurez toutes les clés en mains pour prendre les meilleures décisions.

Professionnels de la construction, les membres de notre réseau sont vos interlocuteurs privilégiés pour vous conseiller et trouver ensemble la solution qui vous convient. N'hésitez pas à les découvrir et à prendre contact avec eux via notre site [www.construc-teur-demaison.net](http://www.construc-teur-demaison.net). Il y en a forcément un près de chez vous !

Bonne lecture,  
à bientôt dans nos agences !

## SOMMAIRE

- 3-4 L'investissement locatif, qu'est ce que c'est ?**  
L'investissement immobilier est un des placements les plus sûrs pour compléter ses revenus et se constituer un patrimoine.
- 4 Comprendre les dispositifs de défiscalisation**  
La loi Pinel a remplacé le 1<sup>er</sup> janvier 2015 la loi Duflot, découvrez ce nouveau dispositif.
- 5-7 Passez à l'action !**  
De la sélection du bien à la gestion locative, en passant par le financement, ayez les clés en main pour investir.



le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France

**La force d'un réseau national,  
la proximité d'un constructeur local**

Notre réseau est un groupement de 30 professionnels de la maison individuelle, qui sont indépendants et présents sur toute la France.

Depuis plus de 25 ans, ils s'échangent les bonnes pratiques, les bons plans, les bons prix, pour vous faire bénéficier des meilleures offres du marché.

Venez les découvrir sur notre site !



# Qu'est-ce que c'est ?



*L'investissement immobilier est un des placements les plus sûrs pour compléter ses revenus et se constituer un patrimoine.*

## 1 L'INVESTISSEMENT LOCATIF, QU'EST-CE QUE C'EST ?

### Investir dans l'immobilier locatif

L'investissement locatif consiste à **louer son bien immobilier en vue d'obtenir un revenu complémentaire**. L'investissement locatif peut être effectué par l'achat préalable et à crédit d'un bien.

Le propriétaire de l'investissement locatif utilise alors les loyers perçus chaque mois pour rembourser les mensualités du prêt. Ce système d'achat à crédit et de location permet d'investir et de se constituer un patrimoine immobilier.

### Une valeur sûre

Les placements immobiliers sont des placements dont **le rendement, la sécurité et l'attractivité sont garantis**. Investir dans la pierre reste donc une valeur sûre. Ainsi, acheter un appartement neuf pour le mettre en location, via un prêt immobilier, équivaut à une épargne débouchant sur une rente.

## 2 LES DIFFÉRENTES RAISONS D'INVESTIR

### Construire son patrimoine

La raison pour laquelle l'immobilier constitue un produit performant dans la constitution de son patrimoine est qu'il propose l'un des meilleurs compromis entre risques et perspectives de rentabilité. En effet, il bénéficie à la fois de l'effet de valorisation du capital, mais également de sa valeur de rendement pour une acquisition dans un but d'investissement locatif.

### Réduire ses impôts

L'investissement locatif vous permet de financer votre bien immobilier par les loyers perçus mais également par les économies d'impôts réalisés à l'aide des dispositifs de défiscalisations spécifiques, comme la loi Pinel. Ce dispositif permet aux investisseurs de réduire leurs impôts en louant un logement neuf pendant une durée minimum.

### Compléter ses revenus

La retraite se prépare grâce à l'investissement locatif, 10, 20 ou 30 ans à l'avance. Ce placement judicieux permet de compléter ses revenus après la vie active. En effet, les revenus s'additionneront tous les mois à votre pension de retraite, afin de vous permettre de profiter pleinement.

### Protéger ses proches

Se constituer un patrimoine immobilier pour le transmettre à ses proches est une solution de plus en plus utilisée en France. Le capital est librement transmissible et la souscription d'une assurance invalidité-décès permet de ne pas transmettre de dettes à ses proches.

## 3 LE RAPPORT LOCATIF

Un placement est fait pour rapporter. La rentabilité est le point fondamental qui permet de déterminer si un investissement est intéressant ou non. La rentabilité nette d'un investissement immobilier varie souvent entre 2,5 et 7 %. Comment calculer ce rapport ?

### La rentabilité brute

Elle s'obtient en divisant le loyer annuel par le prix du logement et en multipliant le résultat par 100. Un studio acheté 60 000€ et loué 350 € par mois rapporte 7 %  $((350 \times 12) / 60\,000 \times 100 = 7)$ .

### La rentabilité nette de charges

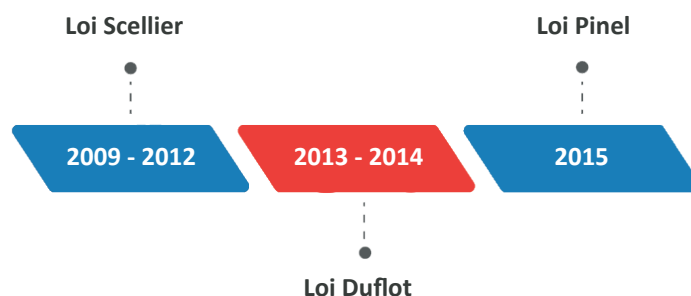
Au loyer annuel du studio, vous ôtez 400 € de taxe foncière, 10 % de frais de gestion et 400 € de charges non récupérables. Nouveau loyer annuel : 2 980 €. Rentabilité nette de charges : 4,96 %  $((2980) / 60\,000 \times 100 = 4.96)$ .

### La rentabilité nette

C'est la rentabilité nette de charges, plus les avantages fiscaux (déduction des intérêts d'emprunt, des travaux, dispositifs de défiscalisation comme la loi Duflot, etc.).

# Les dispositifs de défiscalisation

 **La loi Pinel a remplacé le 1<sup>er</sup> janvier 2015 la loi Duflot, découvrez ce nouveau dispositif**



## 1 LOI PINEL (DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015)

La loi Pinel, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 avec une rétroactivité au 1<sup>er</sup> septembre 2014, poursuit l'objectif de ses prédécesseurs Duflot et Scellier : celui de **valoriser l'investissement des particuliers dans l'immobilier neuf par le biais de la défiscalisation immobilière.**

La loi Pinel est accessible à tous les contribuables français et donne le droit de réduire le montant de son impôt de 21 % dans la limite d'un investissement de 300 000 €. Le dispositif Duflot ne permettait en 2013 que 18 %. Les investisseurs peuvent également acheter 2 logements par an en loi Pinel comme pour la loi Duflot. L'achat doit être réalisé entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2016, le logement doit être neuf ou en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement).

Enfin, sous certaines conditions, les investisseurs ont désormais la possibilité de louer l'appartement neuf acquis en loi Pinel à leurs ascendants ou descendants, ce qui n'était pas permis dans le cadre d'un investissement Duflot ou Scellier.



- 21% de réduction d'impôt sur le prix de revient du logement si l'appartement est loué sur 12 ans.
- 18% de réduction d'impôt sur le prix de revient du logement si l'appartement est loué sur 9 ans.
- 12% de réduction d'impôt sur le prix de revient du logement si l'appartement est loué sur 6 ans.

## 2 PETIT RAPPEL DES LOIS PRÉCÉDENTES...

### Loi Scellier (2009-2012)

La loi Scellier avait été instaurée afin de remplacer progressivement les régimes Robien et Borloo qui ont disparu fin 2009. L'avantage fiscal de la loi Scellier était une réduction d'impôt, et non une diminution du revenu imposable comme c'était le cas avec la défiscalisation de Robien. Le régime de la loi Scellier, consistait en une réduction d'impôt fixée à 13 % pour 2011, puis à 9 % en 2012 du montant de l'investissement, dont la base de calcul est plafonnée à 300 000 € et limitée à une opération par an.

### Loi Duflot (2013-2014)

Axée sur le logement intermédiaire et écologique, cette loi permet une réduction d'impôts sur le revenu allant de 18 % à 21 % (contre 6 % et 13 % pour la loi Scellier) sur le prix d'acquisition du bien immobilier à condition de louer ce bien pendant une durée de 9 ans minimum avec des loyers plafonnés.

Cependant pour bénéficier des avantages de la loi Duflot et ainsi profiter de la déduction fiscale Duflot, il fallait respecter les conditions tel que le plafonnement du montant de l'investissement, les plafonds de loyers, les plafonds de ressources des locataires et le respect des normes écologiques.



# Passez à l'action !



*De la sélection du bien à la gestion locative, en passant par le financement, ayez les clés en main pour investir.*

## 1 SÉLECTIONNER VOTRE ACQUISITION

Trois critères principaux doivent être pris en considération lors du choix du bien destiné à la location : la qualité du bien et son emplacement, la compatibilité avec le régime fiscal dont vous voulez bénéficier en cas d'investissement dans un but patrimonial et fiscal et, enfin, les perspectives de revente du bien.

### L'emplacement

Pour vous assurer de la location rapide et récurrente de votre bien, faite en sorte qu'il réponde aux attentes des locataires : **construction de bonne qualité et intérieur en bon état, un emplacement dynamique proche des commodités, transports et écoles.** Le loyer doit également être cohérent par rapport au marché.

De plus, pour bénéficier du dispositif Pinel, le bien immobilier doit se situer dans des zones bien particulières, correspondant aux zones où la demande locative est la plus forte.

Pour connaître les zones éligibles à la loi Pinel, rendez-vous sur [www.loi-pinel.defiscmag.com](http://www.loi-pinel.defiscmag.com)

### Perspectives de revente

Si, pour quelque raison que ce soit, vous souhaitez vendre votre bien et récupérer le capital, privilégiez **un emplacement dynamique et un bien sans défaut majeur.** De plus, si vous bénéficiez d'un régime fiscal de faveur, vous devrez conserver votre bien pendant une durée minimale (6, 9 ou 12 ans pour la loi Pinel).



### Compatibilité avec le régime fiscal

Si vous investissez dans le locatif pour préparer votre retraite ou l'avenir de vos enfants sans forcément rechercher à diminuer vos impôts, vous pouvez acheter un bien immobilier sans contraintes liées à son lieu d'implantation, la durée de location, etc. En revanche, si vous voulez bénéficier d'une réduction d'impôts, vous devez investir dans un logement qui en remplit les conditions d'application de la loi Pinel :

- Être neuf ou être en VEFA (Vendu en l'État Futur d'Achèvement)
- Avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si le logement a été bâti il y a au moins 15 ans
- Le logement doit être l'habitation principale du locataire
- Il doit être loué non meublé
- Il doit respecter les normes thermiques et les performances énergétiques en vigueur : Label BBC 2005 ou RT 2012.
- Ces réglementations fixent un objectif de consommation maximale, pour les constructions résidentielles neuves, à 50 kWh/m<sup>2</sup>.





## 2 LE FINANCEMENT

Investir nécessite en principe des capitaux. Cependant, en immobilier locatif il est tout à fait possible d'**investir à crédit, aux vues des bénéfices que cela engendre.**

Si vous souhaitez faire un prêt pour financer votre investissement, il faut tout d'abord calculer la somme que vous consacrerez chaque mois au remboursement du crédit. Prenez en compte vos autres dépenses, comme l'échéance du prêt de votre habitation principale s'il n'est pas remboursé, ou de votre loyer. Vous obtenez alors votre capacité d'endettement, sur laquelle la banque se base pour vous accorder votre prêt. Souvent, le loyer perçu ne recouvrira pas la totalité de votre échéance. Il vous faudra alors faire un effort d'épargne.

Deux prêts semblent les plus appropriés :

### Le prêt *In fine*

Ce crédit possède un fonctionnement particulier puisqu'avec ce type d'emprunt, **le remboursement de la totalité du capital ne s'effectue que sur la dernière échéance, c'est à dire à la fin du prêt.** Durant toute la période du crédit *in fine*, vous ne remboursez donc pas de capital, mais payez uniquement les intérêts du prêt qui sont constants ; contrairement aux prêts amortissables où chaque mois l'emprunteur rembourse une fraction du capital et des intérêts qui décroissent au fil du temps.

### Le prêt amortissable

Il s'agit d'un prêt dont **le montant, la durée et les remboursements périodiques (amortissements du capital et des intérêts) sont déterminés à l'avance**, suivant le cas, de façon fixe ou en fonction de clauses de révision clairement définies.

Faites vos simulations sur [www.anil.org](http://www.anil.org) : Accueil > Outils de calcul > Simulation d'un investissement immobilier.

Cette calculatrice, faite par le gouvernement, vous permet de déterminer le type d'investissement avec ou sans défiscalisation, ainsi que l'effort à faire dans le cadre de l'investissement.

## 3 LE MODE DE GESTION

**Réussir son investissement locatif passe par une gestion optimisée.** Deux modes de gestions sont possibles : la gestion propre et la gestion déléguée. Ces deux modes de gestion apportent des avantages et des inconvénients qu'il faut évaluer.

### La gestion propre

Gérer seul son bien permet de ne pas consacrer une part du loyer à la rémunération de la société de gestion locative. De plus, certaines personnes préfèrent gérer elles-mêmes leurs biens, d'autant plus si celui-ci se trouve à proximité du domicile.

Les tâches principales à accomplir pour louer son bien sont les suivantes :

Les tâches au préalable	Les tâches récurrentes	Les tâches ponctuelles	Les tâches exceptionnelles
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation des diagnostics</li> <li>• Diffusion de l'annonce de location</li> <li>• Choisir le locataire</li> <li>• Rédiger le contrat de location</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encaissement des loyers</li> <li>• Envoi des quittances de loyers</li> <li>• Gestion des assurances</li> <li>• Règlement des charges de copropriété</li> <li>• Déclaration des revenus locatifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relation avec le locataire</li> <li>• Entretien du logement</li> <li>• Suivi d'éventuels travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des impayés</li> <li>• Gestion des sinistres</li> </ul>

## Passez à l'action !

Il existe de nombreux logiciels de gestion locative gratuits en ligne, vous permettant de vous faciliter la gestion.



Par exemple, Rentila.com répond de manière simple et efficace aux différents besoins liés aux étapes de la vie du contrat de location. Ainsi par le biais d'un compte sécurisé, gratuit et accessible 7j/7 et 24h/24, vous pouvez gérer vos quittances électroniques, avoir des modèles de bail pré-rempli. Vous possédez également un système d'archivage et une messagerie permettant de rester en contact avec le locataire. L'ouverture du compte et l'utilisation du site Rentila est gratuite ; néanmoins si vous comptez gérer plus de 2 biens, vous devrez souscrire un abonnements PRO (déductible de vos impôts).

### La gestion déléguée à un professionnel

En déléguant la gestion de votre bien à un professionnel, vous vous libérez des contraintes de gestion. En contrepartie, vous rémunérez la société de gestion. Cela permet également de profiter de connaissances et conseils d'un professionnel, afin d'éviter certains problèmes (erreurs dans les documents administratifs, gestion des impayés...).

Les frais de gestion varient généralement entre 6 et 8 % des loyers perçus mais ces honoraires sont déductibles de vos revenus fonciers au titre du déficit foncier. **Ce mode de gestion est préconisé aux novices de l'immobilier, ainsi qu'aux personnes possédant plusieurs biens.**

## 4 LA GARANTIE LOCATIVE

La Garantie Locative est **une assurance garantissant le versement des loyers** de votre bien immobilier, par exemple en cas d'impayé de la part de votre locataire. Cette garantie permet également, en cas de dégradations causées par le locataire, de couvrir les frais de réparation. Autre option possible grâce à cette Garantie Locative, le fait de continuer à percevoir le montant de votre loyer à hauteur de 80 %, et ce quelle que soit la raison de l'inoccupation.

## 5 INVESTISSEMENT LOCATIF : POURQUOI CHOISIR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON, PLUTÔT QUE L'ACHAT D'UN APPARTEMENT ?

- **La demande** de location d'une maison est plus forte que celle d'un appartement.
- Louer une maison vous assure **une stabilité de location**, puisqu'elle attire plus facilement les familles.
- Vous pouvez choisir **des équipements adaptés, demandant un minimum d'entretien** : menuiseries en PVC, sous-face de couverture en PVC, carrelage dans les pièces à vivre plutôt que plancher, murs blanchit et rangements.
- Vous restez **plus indépendant** avec une maison : pas de syndic de copropriété.
- Vous faites bénéficier à votre locataire d'un **confort de vie** : pas de nuisances sonores, un jardin plutôt qu'un balcon, etc...
- Vous avez un grand terrain constructible autour de votre maison ? Détachez en une parcelle pour y construire une maison, qui vous rapportera **des revenus supplémentaires**.
- Vous possédez des parcelles ? **Transformez votre foncier en le valorisant** et en construisant des maisons destinées à la location.

Un site qui regroupe des constructeurs de maisons individuelles sérieux et compétents.  
**Retrouvez-y tous nos guides gratuits !**



7

**L'investissement immobilier locatif :  
pensez à demain**

**Pourquoi investir ?**

**Utiliser ou non un dispositif ?**

**Comment gérer son bien ?**



**egoïne**  
CARAÏBE

**constructeur de maison C**

le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France

L'enseigne du réseau de constructeurs de maisons individuelles

Siège social : 55 bis rue de Rennes

Centre d'affaires le Kléber

35510 Cesson-Sévigné

Tél : 02 99 41 91 00 - Fax : 02 99 32 12 40