

Patrimoine

Produits immobiliers défiscalisants : tendances 2015

Regain d'intérêt pour le neuf, résidences services toujours attractives et SCPI plus séduisantes que jamais... sous réserve des précautions d'usage

par Pierre-Jean Leca

Logement neuf en loi Pinel, emplacement et précautions d'usage

Ce constat posé, encore faut-il investir judicieusement. Depuis quelques mois, les logements neufs ont de nouveau le vent en poupe. Séduits par le dispositif Pinel, qui a succédé à la loi Duflot le 1er septembre 2014, les investisseurs locatifs reviennent sur ce marché qui affiche un bond de 22 % à 11 700 ventes au dernier trimestre 2014. Plus souple que le Duflot, le Pinel permet d'investir sur 6, 9 ou 12 ans avec une réduction d'impôt respectivement de 12 %, 18 % ou 21 % du montant investi, dans la limite de 300 000 euros.

"Au-delà de la baisse des prix du neuf, le succès du Pinel s'explique d'une part par la clause ascendant-descendant permettant de louer à ses enfants, et d'autre part par la révision à la hausse des plafonds de loyers dans de nombreuses villes", explique Antoine Tranchimand, associé au cabinet de gestion de patrimoine **K&P Finance**. Pour autant, la carotte fiscale ne fait pas tout, répètent à l'envi les professionnels du secteur. "Avant de jeter son dévolu sur un appartement Pinel, une résidence service, où n'importe quel autre type de bien immobilier défiscalisant, il est crucial d'étudier avec soin son prix vente, son emplacement et sa perspective de revente", prévient Hervé de la Tour d'Artaise, gérant du cabinet de gestion patrimoine **A2PF** et président de l'Association française des conseils en gestion de patrimoine certifiés.

Il est tout aussi crucial de vérifier que le loyer promis par l'exploitant n'est pas surévalué. "Certains commerciaux suivent des stratégies de vente très agressives. Les rendements proposés sont très souvent surévalués, car ils sont calculés avec des valeurs qui ne correspondent pas à la réalité, ou bien la comptabilisation des frais et taxes est 'oubliée'. Grand classique également, des taux de revalorisation immobilière ou des performances financières beaucoup trop optimistes...", prévient Thierry Vallat, avocat au barreau de Paris. Le risque : que l'exploitant, après quelques années d'activité déficitaire, ne décide unilatéralement de baisser le loyer versé aux copropriétaires. Enfin, Antoine Tranchimand, de **K&P Finance**, recommande de veiller à la répartition des charges entre le propriétaire et le gestionnaire dans le bail commercial. "L'Ehpad est le seul cas où il y a un transfert complet des charges du propriétaire vers le locataire. Dans les autres types de résidences, le propriétaire garde à sa charge les mises aux normes, les gros travaux, et, généralement, l'assurance de copropriété." Or, conserver pour le propriétaire une proportion importante des charges aura un impact sur la rentabilité réelle de l'opération.