



## Les atouts de l'immobilier locatif à crédit

Visuel indisponible

Arnaud Monnet, directeur du développement d'Horizon AM DR

Le contexte pour investir ne semble pas porteur. En prenant du recul par rapport à la conjoncture, on peut toujours agir avec à propos, notamment grâce au recours au crédit.

Investir en amont

Arnaud Monnet, directeur du développement d'Horizon AM

Paris Match. Comment se présente cet investissement ?

Arnaud Monnet. Vous participez au financement de projets immobiliers en amont de leur commercialisation. Vos fonds sont utilisés pour acquérir le foncier et développer des projets – uniquement dans des marchés tendus, en Ile-de-France et en Allemagne, où la demande est supérieure à l'offre.

Qu'achète le souscripteur ?

Des parts de fonds qui prennent des participations dans des sociétés de projet immobilier. Pour répartir les risques, nos fonds sont investis sur plusieurs projets et, pour les minimiser, sur des durées courtes, de 18 à 36 mois.

Quels sont les risques ?

Vous n'avez pas la garantie de retrouver votre investissement initial. Mais notre sélection de projets vise à sécuriser la valeur des actifs en les achetant avec une décote ou un potentiel de valorisation élevé. Le risque principal réside dans la capacité à trouver des acquéreurs. C'est pourquoi nous nous concentrons sur de petites opérations, de moins de 40 lots en centre-ville. En contrepartie, l'objectif est de sortir un rendement annualisé de 6 à 8% à l'issue des six ans de blocage des fonds.

Trop tard pour investir dans l'immobilier locatif ? Loyers en berne, prix en hausse, revenus locatifs fiscalisés jusqu'à 64,5 %, la question n'est pas du tout dénuée de sens. « En moyenne, le niveau de rentabilité brute est faible à Paris, et dans la première couronne de 3 à 3,5 % avant tous frais et charges, confirme Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. Et la fiscalité peut en absorber près de la moitié, voire davantage. » Sans compter certains choix du gouvernement, peu favorables au propriétaire bailleur. A commencer par le recentrage à venir de l'ISF sur le patrimoine immobilier. De là à sauter le pas en cédant un bien locatif ?

Mieux vaut attendre le vote définitif de la loi de finances pour 2018

« Ne décidez pas uniquement en fonction de votre imposition ou non-imposition au futur impôt sur la fortune immobilière, nuance Antoine Tranchimand. Mais avec un quart à un tiers de votre performance qui part dans cet impôt, la question mérite d'être posée. » Il serait tentant de vendre, mais trancher selon une raison purement fiscale est hasardeux. Mieux vaut attendre jusqu'au vote définitif de la loi de finances pour 2018. « Vous risquez de prendre des dispositions contre-productives, avertit Valerie Bentz, responsable des études patrimoniales au sein de l'Union financière de France (UFF). Des opérations peuvent être justifiées quel que



soit le contexte fiscal au 1er janvier prochain. Comme le placement sur un contrat d'assurance-vie du produit de la vente d'un bien existant, avant d'emprunter in fine le même montant en vue d'acquérir un nouveau logement, pourquoi pas éligible au dispositif Pinel. »

Sachant que ce dernier confère, pour toute opération finalisée avant la fin de l'année, « une réduction d'impôt égale à 2 % du prix de vente par an pendant neuf ans, puis à 1 % par an sur les trois dernières années, soit 21 % au total », rappelle Jean-Philippe Ruggieri, directeur général délégué de Nexity en charge des clients particuliers, pour qui « l'immobilier est le seul moyen d'investir 200 000 ou 300 000 euros quand on n'en a que 10 000 en poche », grâce au crédit. Pour cette raison, la plupart des professionnels considèrent que l'investissement immobilier à crédit a du sens, quel que soit le contexte. Un avantage accentué par la faiblesse actuelle des taux. « Vous n'avez presque jamais intérêt à acheter cash, surtout si vous pouvez emprunter pour 1,5 % à quinze ans. Avec une inflation qui augmente, votre taux réel sera proche de zéro », souligne Benjamin Spivac, ingénieur patrimonial chez Amplegest. « Simulations à l'appui, vous devez idéalement emprunter la totalité de votre investissement, si votre capacité d'emprunt le permet », confirme Alexis Poirot, directeur de Fiducée Gestion privée Besançon.