

# Investissement Immobilier LE GUIDE



## OPTIMISEZ VOS INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Attention : L'investissement immobilier implique des risques et que les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs. Il est donc essentiel d'obtenir des conseils professionnels avant de prendre des décisions financières importantes. Prenez le temps de vous informer, de poser des questions et de trouver un gestionnaire de patrimoine de confiance pour vous accompagner dans vos choix d'investissement.



## QUE TROUVEREZ-VOUS DANS CE GUIDE ?

L'investissement immobilier offre de nombreuses possibilités, que ce soit pour générer des revenus passifs, diversifier votre portefeuille ou construire un patrimoine à long terme. Toutefois, il est important d'acquérir les connaissances nécessaires et de comprendre les différents aspects de ce type d'investissement pour maximiser vos chances de réussite.

Que vous souhaitiez investir dans des biens locatifs, des propriétés commerciales, des logements neufs ou profiter des avantages fiscaux offerts par les dispositifs tels que la loi Pinel ou le LMNP, vous trouverez des informations pertinentes et objectives pour vous aider à prendre des décisions informées.

## Sommaire

**Page 3** - Quels sont les différents types d'investissement immobilier ?

**Page 4** - Quel investissement privilégié en fonction de votre situation professionnelle et votre âge ?

**Page 8** - Faut-il d'abord acheter sa résidence principale ?

**Page 9** - Que penser de l'investissement dans le neuf ?

**Page 11** - Les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement immobilier

**Page 12** - Comment calculer la rentabilité d'un investissement immobilier

**Page 13** - Comment booster vos dossier bancaire pour obtenir un prêt ?

**Page 14** - LMNP ou Loi Pinel : comparaison de ces deux investissements phares

**Page 18** - Dans quelles villes investir ?

**Page 20** - Tableau récapitulatif des différentes possibilités

**Page 22** - Focus sur la Loi Pinel

**Page 23** - Trouver un gestionnaire de patrimoine pour vous aider à optimiser votre situation



# QUELS SONT LES DIFFERENTS TYPES D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS ?

## **La résidence principale (RP)**

La résidence principale est considérée comme un passif plutôt qu'un actif, car elle implique généralement un prêt hypothécaire. Bien que cela offre un confort et une sécurité personnelle, la résidence principale n'est pas considérée comme un investissement, car elle ne génère pas de revenus.

## **La location nue**

La location nue est un investissement immobilier courant, souvent considéré comme sûr et idéal à long terme. Il demande peu de travail, notamment s'il est géré par une agence immobilière. La rentabilité est généralement faible, mais relativement stable, et le loyer versé par le locataire peut constituer une rente à vie une fois le prêt remboursé.

03

## **La location meublée**

La location meublée offre également une relative sécurité et une rentabilité potentiellement supérieure à celle d'un bien loué vide. Elle demande moins de travail de gestion que la location saisonnière, bien qu'il faille prévoir l'entretien et le renouvellement du mobilier. Les avantages fiscaux du statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) sont un point fort de ce type d'investissement. La rentabilité peut être plus intéressante qu'un bien nu, surtout si le logement est mis en valeur par une belle décoration

## **La location saisonnière**

La location saisonnière, telle que pratiquée sur des plateformes comme Airbnb, peut générer des profits importants à court terme. Cependant, elle présente également des incertitudes quant aux évolutions législatives et aux taxes supplémentaires. La gestion de la location saisonnière demande une organisation rigoureuse et peut être chronophage, mais elle peut également être très lucrative, en particulier dans les grandes villes.

## **La colocation**

La colocation peut être un investissement rentable et relativement sûr, car les colocataires assurent plusieurs sources de revenus et de garants. Bien qu'elle nécessite un peu plus de travail en termes de gestion et puisse connaître un turnover plus fréquent, elle offre une certaine sécurité en évitant les périodes de vacance totale du logement.

## **L'immeuble de rapport**

L'investissement dans un immeuble de rapport permet d'acheter à prix réduit et en volume, offrant de bonnes rentabilités. Cependant, il implique également des responsabilités financières plus importantes en cas de travaux ou de réparations. Les immeubles de rapport sont souvent intéressants dans les villages ou en périphérie des grandes villes et peuvent contribuer à développer rapidement son patrimoine.

## **Les parkings**

Les parkings sont des investissements abordables et demandent peu d'entretien. Bien qu'ils puissent présenter un turnover potentiellement plus élevé, leur gestion est généralement simple, même sans agence immobilière. Les rendements peuvent être intéressants.



## **Les locaux professionnels et commerciaux**

Les locaux professionnels et commerciaux offrent de très bons rendements et nécessitent peu d'entretien, car les travaux sont généralement à la charge du locataire. Cependant, ils comportent un risque plus élevé en cas de crise économique ou de faillite du locataire. Les locaux industriels sont un domaine spécifique qui demande une expertise particulière.

## **L'achat-Revente**

L'achat-revente permet de réaliser rapidement des profits importants, mais il est important de bien calculer le projet et de prendre en compte les risques liés à la revente et à la fiscalité sur les plus-values. Les banques sont souvent prudentes pour financer ce type d'opération.

## **Les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)**

Bien que les SCPI soient souvent considérées comme des placements plutôt que des investissements immobiliers à part entière, elles offrent des rendements intéressants.





# QUEL INVESTISSEMENT PRIVILEGIER EN FONCTION DE VOTRE SITUATION ?

## Jeune -25 ans en CDI

En tant que jeune actif, il est souvent recommandé de commencer à investir tôt pour profiter des avantages de l'effet de levier du crédit. Voici quelques options d'investissement à considérer :

- **Location nue** : La location d'un bien immobilier peut vous permettre de générer des revenus supplémentaires et de constituer un patrimoine à long terme.
- **Location meublée** : La location meublée peut offrir une rentabilité plus élevée et des avantages fiscaux intéressants grâce au statut LMNP.
- **Achat-revente** : Si vous êtes prêt à prendre des risques et à vous impliquer davantage, l'achat-revente peut vous permettre de réaliser des profits rapides et de constituer un apport pour de futurs investissements.

06

## Couple avec ou sans enfant 30-50 ans

Pour un couple dans la quarantaine avec des enfants, l'investissement immobilier peut être abordé sous différents angles, en fonction des objectifs spécifiques. Voici quelques options à considérer :

- **Résidence principale** : Acquérir une résidence principale confortable pour votre famille peut être une priorité.
- **Location nue** : Investir dans des biens locatifs peut constituer une source de revenus supplémentaires pour préparer l'avenir de vos enfants.
- **Location meublée** : La location meublée peut offrir une rentabilité plus élevée et la possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux.
- **Colocation** : Si vous avez un espace suffisant, la colocation peut être une option intéressante pour générer des revenus plus élevés grâce à plusieurs locataires.
- **Immeuble de rapport** : Investir dans un immeuble de rapport peut vous permettre d'acquérir plusieurs unités locatives en une seule opération et de diversifier vos sources de revenus.

## Retraité

En tant que retraité, il est souvent conseillé de privilégier des investissements plus stables et sécurisés, et minimiser les risques. Voici quelques options à considérer :

- **Résidence principale** : Si vous n'avez pas encore acheté votre résidence principale, cela peut être une priorité pour assurer votre confort et votre sécurité à long terme.
- **Location nue** : Investir dans des biens locatifs peut générer des revenus réguliers pour compléter votre retraite.
- **SCPI** : Les SCPI peuvent offrir une diversification du risque et des revenus réguliers sans les contraintes de gestion directe d'un bien immobilier.

# FAUT-IL AU PRÉALABLE ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE ?



## La question d'acheter sa résidence principale en premier dépend de plusieurs facteurs.

- **Sécurité et stabilité** : L'achat d'une résidence principale offre un sentiment de sécurité et de stabilité en ayant un endroit où vivre sans dépendre d'un bailleur. Cela peut être particulièrement important si vous souhaitez vous établir dans une région spécifique à long terme.
- **Avantages fiscaux** : L'achat de la résidence principale donne droit à des avantages fiscaux tels que l'exonération d'impôts sur les plus-values lors de la vente.

- **Investissement immobilier** : L'achat d'une résidence principale peut également être considéré comme un investissement immobilier, même s'il ne génère pas de revenus directs. Au fil du temps, la valeur du bien immobilier peut augmenter, ce qui peut constituer une plus-value potentielle lorsque vous décidez de le vendre.
- **Contraintes financières** : L'achat d'une résidence principale peut représenter une charge financière importante, notamment en termes de versement initial, de remboursement hypothécaire mensuel et d'entretien.
- **Flexibilité d'investissement** : En choisissant de ne pas acheter immédiatement une résidence principale, vous pouvez garder une plus grande flexibilité pour investir dans d'autres opportunités immobilières.

08





# QUE PENSER DE L'INVESTISSEMENT DANS LE NEUF ?

Si l'investissement dans l'immobilier neuf peut offrir des avantages tels que la qualité de construction, les économies d'énergie, les garanties et les frais de notaire réduits il est important de prendre en compte les prix plus élevés, le décalage temporel, les risques de promotion et l'emplacement pour évaluer la rentabilité et la viabilité de l'investissement. Explications page suivante...

09

## Avantages de l'investissement dans le neuf

1. **Qualité et confort** : Les biens immobiliers neufs offrent généralement une qualité de construction supérieure et des normes de confort plus élevées. Ils sont souvent équipés de technologies modernes, de finitions haut de gamme et de matériaux durables.
2. **Économies d'énergie** : Les biens immobiliers neufs sont souvent conçus selon des normes énergétiques strictes, ce qui peut entraîner des économies d'énergie importantes à long terme. Ils sont souvent mieux isolés, équipés de systèmes de chauffage et de refroidissement efficaces, et peuvent bénéficier de certifications énergétiques.
3. **Garanties et assurances** : Les promoteurs immobiliers offrent généralement des garanties sur les biens neufs, telles que la garantie décennale pour les vices cachés, ce qui peut vous protéger contre les défauts de construction pendant une période déterminée. De plus, les biens neufs bénéficient souvent d'une assurance dommages-ouvrage qui couvre les éventuels problèmes structurels.
4. **Frais de notaire réduits** : Dans certains pays, l'achat d'un bien immobilier neuf peut permettre de bénéficier de frais de notaire réduits par rapport à l'achat dans l'ancien. Cela peut représenter une économie significative lors de l'acquisition du bien.

## Risques à prendre en compte

1. **Prix plus élevés** : Les biens immobiliers neufs sont souvent plus chers que les biens anciens, en raison des coûts de construction, des normes de qualité et des prestations supplémentaires. Il est important de prendre en compte cet aspect lors de l'évaluation de la rentabilité de l'investissement.
2. **Décalage temporel** : L'investissement dans le neuf implique souvent une attente entre l'achat du bien et sa livraison car la construction peut prendre du temps. Cela signifie que vous ne pourrez pas commencer à générer des revenus immédiatement.
3. **Risques de promotion** : L'investissement dans un projet immobilier neuf comporte certains risques liés au promoteur, tels que des retards de construction, des problèmes financiers ou des défauts de livraison. Il est important de faire des recherches approfondies sur le promoteur et de vérifier sa réputation et son expérience avant de s'engager dans un projet.
4. **Localisation et demande** : L'emplacement du bien neuf est crucial pour sa rentabilité à long terme. Assurez-vous que l'emplacement est attractif, avec une demande solide en termes de location ou de revente potentielle.



# LES DISPOSITIFS FISCAUX D'AIDE A L'INVESTISSEMENT

**Loi Pinel :** Ce dispositif vise à encourager l'investissement locatif dans l'immobilier neuf en offrant des réductions d'impôts. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant atteindre jusqu'à 21% du prix d'achat du bien.

**Loi Malraux :** Ce dispositif encourage la rénovation des immeubles anciens situés dans les secteurs sauvegardés. Il permet aux investisseurs de déduire de leur revenu global les dépenses engagées pour la restauration de ces biens, dans la limite d'un plafond fixé par la loi.

**Dispositif Monuments Historiques :** Ce dispositif concerne les investissements dans la restauration et la préservation des monuments historiques classés. Il permet aux propriétaires de déduire les charges de restauration de leur revenu global, sans limite de montant.

**LMNP :** Ce statut permet aux investisseurs qui louent des biens meublés de bénéficier de certains avantages fiscaux. Ils peuvent amortir le prix d'acquisition du bien et déduire les charges liées à la location (intérêts d'emprunt, frais de gestion, etc.) de leurs revenus locatifs, ce qui réduit leur imposition.

**Dispositif Censi-Bouvard :** Ce dispositif concerne les investissements dans des résidences de services meublées (résidences étudiantes, résidences pour seniors, etc.). Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à un pourcentage du prix d'achat du bien, réparti sur plusieurs années

**Dispositif Denormandie :** Ce dispositif encourage la rénovation des logements anciens situés dans des centres-villes dégradés. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu calculée en fonction du montant des travaux réalisés et de la durée de mise en location du bien.



# COMMENT CALCULER LA RENTABILITE D'UN INVESTISSEMENT ?

**Le calcul de la rentabilité d'un investissement immobilier se fait en utilisant différentes mesures et indicateurs financiers.**

**Le rendement brut :** C'est le ratio entre les revenus bruts générés par le bien immobilier (loyers perçus) et le prix d'achat du bien. On l'exprime généralement en pourcentage. Le calcul est le suivant :  $(\text{Revenus bruts annuels} / \text{Prix d'achat}) \times 100$ .

**Un rendement brut entre 5% à 8% est généralement considéré comme solide.**

**Le rendement net :** Il s'agit du rendement après déduction de toutes les charges liées à l'investissement immobilier, y compris les taxes foncières, les charges de copropriété, les frais de gestion, les assurances, les travaux d'entretien, etc.

Le calcul est le suivant :  $(\text{Revenus nets annuels} / \text{Prix d'achat}) \times 100$ .

**Un rendement net entre 4% et 6% est souvent considéré comme étant un bon rendement immobilier.**

**Le cashflow :** C'est la différence entre les revenus générés par le bien (loyers) et les dépenses (charges, remboursement d'emprunt, etc.). Un cashflow positif signifie que les revenus couvrent les dépenses et dégagent un surplus.

**Le calcul est le suivant : Revenus nets annuels - Dépenses annuelles.**

**Le taux de rendement interne (TRI) :** Il mesure le rendement global de l'investissement sur une période donnée, en prenant en compte les flux de trésorerie futurs, les dépenses initiales et la valeur de revente du bien.

Le TRI est un indicateur plus complet, mais il nécessite des calculs plus complexes qui peuvent être effectués à l'aide d'outils ou de logiciels spécialisés.





# COMMENT BOOSTER VOTRE DOSSIER POUR EMPRUNTER ?

**Pour booster un dossier bancaire et augmenter vos chances d'obtenir un prêt immobilier, voici quelques actions que vous pouvez entreprendre :**

**Soignez votre “profil financier” :**

Renforcez votre profil financier en veillant à maintenir de bons antécédents de crédit, en remboursant vos dettes à temps et en maintenant un bon historique de paiement. Réduisez votre taux d'endettement en remboursant ou en réduisant vos autres dettes, *ce qui démontrera votre capacité à gérer vos finances.*

**Préparez des documents complets :**

Rassemblez tous les documents nécessaires pour votre dossier, tels que vos relevés bancaires, vos déclarations de revenus, vos bulletins de salaire, vos contrats de travail et tout autre document demandé par la banque. Fournissez des informations claires et précises pour faciliter l'évaluation de votre dossier.

**Épargnez et constituez un apport :**

Si possible, essayez d'économiser et de constituer un apport pour votre projet immobilier. Un apport réduit le montant du prêt nécessaire et peut améliorer votre capacité d'emprunt.

**Présentez un projet solide :** Préparez un dossier clair et complet décrivant votre projet immobilier, y compris l'emplacement du bien, sa valeur, vos objectifs, etc. Expliquez en détail votre capacité à rembourser le prêt et mettez en évidence les éléments positifs de votre situation financière.

**Consultez plusieurs banques :** N'hésitez pas à contacter plusieurs établissements bancaires pour comparer les offres et les conditions de prêt. Cela vous permettra de trouver la meilleure offre et d'augmenter vos chances d'obtenir un accord favorable.

**Faites appel à un courtier :** Un courtier peut vous aider à trouver les meilleures offres du marché, à présenter votre dossier de manière optimale et à négocier avec les banques en votre nom. Leur expertise peut améliorer vos chances d'obtenir un prêt avantageux.



# LOI PINEL OU LMNP ? COMPARAISON DE DEUX INVESTISSEMENTS PHARES

La loi Pinel et la LMNP sont deux dispositifs d'investissement immobilier locatif qui offrent des avantages fiscaux aux investisseurs. Ils sont souvent comparés. Bien que très différents, **ils représentent deux solutions efficaces pour se constituer un patrimoine grâce au levier du crédit immobilier.**

Vous trouverez dans les prochaines pages deux simulations d'investissements qui vous permettront de mieux comprendre le fonctionnement de ces dispositifs.

# 14

## Tableau comparatif Pinel / LMNP

	Loi Pinel	LMNP
Réduction d'impôt	12%, 18%, 21%	Charges et amortissements déductibles
Loyer	Plafonné	Non plafonné
Cible	Résidence principale du locataire	Résidence principale / secondaire / étudiant / tourisme
Zones géographiques	Limitées	Pas de limitation
Engagement locatif	6, 9, 12 ans	Pas d'engagement
Plafond d'investissement	300 000 €/ an	Pas de plafond
Type de location	Logement nu	Logement meublé
Zones géographiques	Limitées	Pas de limitation
Normes énergétiques	Obligatoire	Non obligatoire

# Hypothèses 1

## Valeur Du Bien Identique - Revente à 12 ans

**Valeur du bien** : 200 000 € (identique dans les deux cas)

**Revalorisation de la valeur du bien annuelle** : 0 % (Pinel) et 1 % (LMNP)

**Taux de crédit** : 2 % (taux fixe sur toute la durée du prêt)

**Durée du crédit** : 12 ans

**Taux de rendement locatif** : 3,5 % (Pinel) et 4,5 % (LMNP)

### Investissement Pinel

**Mensualité du crédit** : 1 014,95 €

**Loyer mensuel** :  $(200\ 000\ € \times 3,5\ %) / 12 = 583,33\ €$

**Réduction d'impôt mensuelle** :  $(4\ 000\ € / 12) = 333\ €$

**Effort d'épargne mensuel** :  $1\ 014,95\ € - (583,33\ € + 333,33\ €) = 98,29\ €$

**Effort d'épargne sur 12 ans** :  $98,29\ € \times 12 \times 12 = 14\ 191,68\ €$

**Valeur du bien après 12 ans** (sans revalorisation) : 200 000 €

**Capital restant dû après 12 ans** : 82 244,26 €

**Gain en cas de revente après 12 ans :**  
**200 000 € - 82 244,26 € = 117 755,74 €**

### Résultat

Dans cet exemple, l'investissement LMNP présente un effort d'épargne plus élevé, mais offre également un gain plus important en cas de revente après 12 ans par rapport à l'investissement Pinel.

### Précisions:

- Les biens pinel étant achetés neufs sont souvent 10 à 20% au-dessus du prix marché.
- Nous considérons une revalorisation annuelle du prix du bien de 0% (attention elle peut parfois être négative, voilà pourquoi il faut bien choisir son bien Pinel).
- Le loyer Pinel étant plafonné, nous partons sur un rendement locatif à 3.5% en Pinel et 4.5% en LMNP.

### Investissement LMNP

**Mensualité du crédit** : 1 014,95 €

**Loyer mensuel** :  $(200\ 000\ € \times 4,5\ %) / 12 = 750\ €$

**Revenus locatifs annuels** :  $750\ € \times 12 = 9\ 000\ €$

**Amortissement annuel** : 8 000 € (estimation)

**Charges annuelles** : 2 000 € (estimation)

**Effort d'épargne mensuel** :  $1\ 014,95\ € - 750\ € = 264,95\ €$

**Effort d'épargne sur 12 ans** :  $264,95\ € \times 12 \times 12 = 38\ 150,40\ €$

**Valeur du bien après 12 ans (avec revalorisation de 1 %)** :  $200\ 000\ € \times (1 + 1\ \%)^{12} = 224\ 618,16\ €$

**Capital restant dû après 12 ans** : 82 244,26 € (calculé avec un simulateur de crédit immobilier)

**Gain en cas de revente après 12 ans :**  
**224 618,16 € - 82 244,26 € = 142 373,90 €**



## Hypothèses 2

### Effort d'épargne similaire - Revente à 12 ans

**Valeur du bien** : 200 000 € (Pinel) et 100 000 € (LMNP)

**Revalorisation annuelle** : 0 % (Pinel) et 1 % (LMNP)

**Taux de crédit** : 2 % (taux fixe sur toute la durée du prêt)

**Durée du crédit** : 20 ans

**Taux de rendement locatif** : 3,5 % (Pinel) et 4,5 % (LMNP)

#### Investissement Pinel

**Mensualité du crédit** : 1 014,95 €

**Loyer mensuel** :  $(200\,000\text{ €} \times 3,5\%) / 12 = 583,33\text{ €}$

**Réduction d'impôt mensuelle** :  $(4\,000\text{ €} / 12) = 333,33\text{ €}$

**Effort d'épargne mensuel** :  $1\,014,95\text{ €} - (583,33\text{ €} + 333,33\text{ €}) = 98,29\text{ €}$

**Effort d'épargne sur 12 ans** :  $98,29\text{ €} \times 12 \times 12 = 14\,191,68\text{ €}$

**Valeur du bien après 12 ans** (sans revalorisation) : 200 000 €

**Capital restant dû après 12 ans** : 82 244,26 €  
(calculé avec un simulateur de crédit immobilier)

**Gain en cas de revente après 12 ans** :  
 $200\,000\text{ €} - 82\,244,26\text{ €} = 117\,755,74\text{ €}$

#### Résultat

Dans cet exemple, l'investissement Pinel présente un effort d'épargne moins élevé et offre un gain plus important en cas de revente après 12 ans par rapport à l'investissement LMNP. Pinel est ici plus intéressant.

#### Précisions:

- Les biens Pinel étant achetés neufs sont souvent 10 à 20% au dessus du prix marché.
- Nous considérons une revalorisation annuelle du prix du bien de 0% (attention elle peut parfois être négative, voilà pourquoi il faut bien choisir son bien Pinel).
- Le loyer Pinel étant plafonné nous partons sur un rendement locatif à 3.5% en Pinel et 4.5% en LMNP.

#### Investissement LMNP

**Mensualité du crédit** : 507,48 €

**Loyer mensuel** :  $(100\,000\text{ €} \times 4,5\%) / 12 = 375\text{ €}$

**Revenus locatifs annuels** :  $375\text{ €} \times 12 = 4\,500\text{ €}$   
Amortissement annuel : 4 000 €  
(estimation)

**Charges annuelles** : 1 000 € (estimation)

**Effort d'épargne mensuel** :  $507,48\text{ €} - 375\text{ €} = 132,48\text{ €}$

**Effort d'épargne sur 12 ans** :  $132,48\text{ €} \times 12 \times 12 = 19\,076,64\text{ €}$

**Valeur du bien après 12 ans** (avec revalorisation de 1 %) :  $100\,000\text{ €} \times (1 + 1\%)^{12} = 112\,309,08\text{ €}$

**Capital restant dû après 12 ans** : 41 122,13 €  
(calculé avec un simulateur de crédit immobilier)

**Gain en cas de revente après 12 ans** :  
 $112\,309,08\text{ €} - 41\,122,13\text{ €} = 71\,186,95\text{ €}$



# DANS QUELLES VILLES INVESTIR ?

Lorsqu'il s'agit de choisir une ville pour investir dans l'immobilier en France, il est important de prendre en compte plusieurs critères qui peuvent influencer la rentabilité et la valeur de votre investissement. Voici quelques-uns des principaux critères à considérer :

**Dynamisme économique** : Recherchez des villes dotées d'une économie solide, avec une diversité d'entreprises et d'industries, ainsi que des perspectives de croissance et d'emploi favorables. Les régions avec des pôles économiques, des universités, des centres de recherche ou des zones d'activités peuvent offrir de bonnes opportunités d'investissement.

**Demande locative** : Optez pour des villes où la demande locative est forte, que ce soit en raison de la présence d'étudiants, de jeunes professionnels, de familles ou d'autres catégories de population. Une forte demande locative peut garantir une occupation régulière de votre bien immobilier..

**Infrastructures et transports** : Les infrastructures de transport et les connexions sont essentielles pour attirer les locataires et les résidents. Les villes bien desservies par les transports en commun, les réseaux routiers, les aéroports ou les gares peuvent être attractives pour les investisseurs.

**Perspectives d'aménagement urbain** : Renseignez-vous sur les projets d'aménagement urbain prévus dans la ville. Les rénovations, les développements immobiliers ou les projets de revitalisation peuvent avoir un impact positif sur la valeur de votre investissement à long terme.

**Services et commodités** : Les services et commodités à proximité, tels que les écoles, les commerces, les parcs, les installations sportives, les centres de santé et les espaces culturels, peuvent ajouter de la valeur à votre investissement immobilier

**Marché immobilier** : Étudiez le marché immobilier local pour comprendre les tendances des prix, les niveaux de demande et d'offre, ainsi que les perspectives de croissance future.

# 19

Quelques exemples de villes françaises qui répondent à certains de ces critères et qui ont été souvent mentionnées pour leur attractivité immobilière.



## PARIS

Capitale économique et culturelle, Paris offre un marché immobilier dynamique avec une forte demande locative. Cependant, les prix peuvent être élevés.

## LYON

Deuxième plus grande ville de France, Lyon bénéficie d'une économie diversifiée, d'un fort dynamisme et d'une demande locative soutenue. Elle attire également de nombreux étudiants grâce à ses universités renommées.

## BORDEAUX

Ville réputée pour sa qualité de vie, Bordeaux connaît une croissance économique soutenue et une forte demande immobilière, notamment en raison de son statut de destination touristique.

## NANTES

Nantes est une ville en plein essor avec une économie dynamique, une offre culturelle riche et une demande locative soutenue, en particulier pour les logements étudiants.

## RENNES

Capitale de la région Bretagne, Rennes bénéficie d'une économie en plein essor, d'une présence étudiante importante et d'un marché immobilier attractif.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies, set against a blue sky with light clouds. The building features glass railings and a mix of white and dark grey facades. The image is framed by orange vertical bars on the left and right sides.

# TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS INVESTISSEMENTS

Vous trouverez sur la page suivante un tableau comparatif des différents investissements. **Si vous ne lisez qu'une seule page choisissez celle-là !**

20

## Tableau Comparatif

Type d'investissement	Rentabilité sur le moyen terme	Cash flow	Apport nécessaire	A quel profil cela s'adresse-t-il ?
<b>Location meublée non professionnelle (LMNP)</b>	Rentabilité intéressante, surtout dans les zones à forte demande locative	Généralement positif, en raison de loyers plus élevés	Environ 20% du prix d'achat	Investisseurs cherchant un cash flow positif à court terme, avantages fiscaux du LMNP
<b>Loi Pinel</b>	Rentabilité modérée en raison des contraintes liées au dispositif	Équilibré ou légèrement positif grâce aux réductions d'impôts	Variable, mais généralement 10-20% du prix d'achat	Investisseurs souhaitant bénéficier des avantages fiscaux de la loi Pinel, payant plus de 2500€ d'impôt par an
<b>Location saisonnière</b>	Potentiellement élevée, surtout dans les zones touristiques populaires	Variable, peut générer un cash flow positif chaque mois	Variable, dépend des coûts d'acquisition du bien	Investisseurs qui peuvent gérer la location à court terme et la gestion des réservations
<b>Location nue</b>	Rentabilité modérée, dépend de la demande locative et de la localisation	Généralement positif, mais moins élevé que la location meublée	Variable, dépend des coûts d'acquisition du bien	Investisseurs cherchant un investissement immobilier classique et stable
<b>Parkings</b>	Rentabilité généralement faible, mais peu d'entretien et de gestion nécessaires	Peut générer un cash flow positif, surtout si bien situé	Variable, dépend du coût d'acquisition du parking	Investisseurs à la recherche d'un investissement à faible risque et peu de gestion



# FOCUS SUR LA LOI PINEL

## La Loi Pinel en quelques chiffres

**Durée d'engagement** : Pour bénéficier des avantages fiscaux de la loi Pinel, les investisseurs doivent s'engager à louer leur bien immobilier pendant une période déterminée. La durée minimale d'engagement est de 6 ans, avec possibilité de prolongation jusqu'à 9 ans ou 12 ans.

**Réduction d'impôt** : La loi Pinel offre une réduction d'impôt sur le revenu calculée en pourcentage du prix d'achat du bien immobilier. Le taux de réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'engagement : 12% pour 6 ans, 18% pour 9 ans et 21% pour 12 ans.

**Plafonds de loyers** : La loi Pinel impose des plafonds de loyers à respecter pour les logements loués. Ces plafonds varient en fonction de la zone géographique dans laquelle se trouve le bien immobilier. Par exemple, pour une location en zone A bis, le plafond de loyer est de 17,43 €/m<sup>2</sup>.

**Plafonds de ressources des locataires** : Les locataires des logements éligibles à la loi Pinel doivent respecter des plafonds de ressources en fonction de la composition de leur foyer et de la zone géographique. Ces plafonds visent à favoriser l'accès au logement pour les ménages aux revenus intermédiaires.

**Montant d'investissement** : Le montant maximum d'investissement éligible à la loi Pinel est de 300 000 € par an et par contribuable. Cependant, ce montant peut être réparti sur plusieurs acquisitions dans la limite de deux logements par an.

**Zones éligibles** : La loi Pinel s'applique dans certaines zones géographiques définies en fonction de la demande locative et de l'offre de logements. Ces zones sont classées en A bis, A, B1, B2 et C, avec des plafonds de loyers et des avantages fiscaux spécifiques pour chaque zone.

Nous espérons que ce guide vous aura permis d'y voir plus clair. Cependant...

## **N'hésitez pas à contacter un professionnel pour vous accompagner !**

En collaborant avec un gestionnaire de patrimoine, vous bénéficierez d'une expertise approfondie et de connaissances pointues du marché immobilier.

Il analysera votre situation financière, évaluera vos besoins et vos objectifs, et élaborera une stratégie sur mesure pour vous.



**Demande de mise en  
relation avec un Conseiller**

**[CLIQUEZ ICI](#)**

**Consultation Gratuite et Sans Engagement**

Mise en garde: L'investissement immobilier implique des risques et que les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs. Il est donc essentiel d'obtenir des conseils professionnels avant de prendre des décisions financières importantes. Prenez le temps de vous informer, de poser des questions et de trouver un gestionnaire de patrimoine de confiance pour vous accompagner dans vos choix d'investissement.