

Toutes les clés pour réussir votre

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

ANNÉE 2024





SOMMAIRE



- 04 Réussir votre investissement immobilier : les points clés
- 06 Financer son bien immobilier dans les meilleures conditions
- 08 Quel dispositif fiscal pour quel investisseur ?
- 10 Rentabilité ou valeur patrimoniale : sur quelle stratégie miser ?
- 12 Un savoir-faire reconnu depuis plus de 60 ans, des références de qualité
- 14 Les 11 questions à se poser avant d'investir dans l'immobilier
- 16 Lexique

La pierre reste
une valeur refuge
et, plus que jamais,
le placement préféré
des Français.

Édito

L'immobilier reste une valeur refuge et un excellent bouclier anti-inflation, même si le marché a marqué le pas en 2023. Selon les estimations des Notaires de France, publiées en novembre 2023, sur les douze derniers mois glissants, le nombre de transactions atteint les 955 000 à fin août 2023, soit 16 % de moins qu'en 2022 sur la même période. Les prix de l'immobilier commencent à se corriger (-4,7 % à Nantes sur un an, -3,3 % à Brest, -1,6 % à Lille⁽¹⁾), principalement dans les grandes métropoles régionales. Les stocks de biens à vendre augmentent comme le montrent les statistiques du ministère de la Transition écologique datées d'octobre 2023 : « L'encours de logements disponibles à la fin du trimestre progresse une nouvelle fois (+2,3 % ; +16,7 % sur un an), atteignant un niveau historiquement haut de 131 400 logements neufs. » Des chiffres qui illustrent le passage en douceur d'un marché de vendeurs à un marché d'acheteurs.

Les investisseurs pouvant se lancer ont ainsi plus de choix aujourd'hui, d'autant que la tension locative en ville atteint des sommets. Le retournement du marché, notamment dans l'immobilier ancien, crée de véritables pénuries de biens à louer dans les villes ayant le plus de besoins. Le stock d'offres de biens à louer a baissé en France de 18 % en moyenne depuis janvier 2022 et de 9 % rien qu'au cours des douze derniers mois⁽²⁾. Dans certaines villes, la pénurie est flagrante comme à Rennes (-42,9 %), Paris (-38,3 %) ou Nice (-33,9 %). Le contexte est donc propice à la mise en location d'un bien immobilier, les risques de vacance locative se réduisant. Reste à obtenir un prêt bancaire. Une mission moins difficile en 2024 qu'en 2023.

Sur le plan économique, les taux de crédit immobilier devraient progresser encore en début d'année 2024. À 4,12 % en moyenne en fin d'année 2023, toutes durées confondues, hors frais d'assurances, ils pourraient se stabiliser en milieu d'année 2024 avant d'infléchir en douceur pour atteindre les 3,50 % en décembre 2024⁽³⁾.

Pour obtenir un prêt, il est toujours préférable de préparer au mieux son budget en ayant un apport d'au moins 10 % du montant total de l'opération. Car entre le taux d'usure et le durcissement des conditions d'octroi, il est essentiel de bien penser son projet et de consulter son banquier.

Studio, coliving, T2 pour un couple ou encore grande surface destinée à la colocation... aujourd'hui, les possibilités d'investissement locatif sont multiples. Reste désormais à choisir la stratégie adaptée à sa situation, à ses objectifs.

Nous vous prodiguons les meilleurs conseils pour vous guider... et vous lancer.

(1) Fédération des promoteurs immobiliers, « Les chiffres du logement neuf au 3^e trimestre 2023 ».

(2) Baromètre Se Loger, septembre 2023.

(3) Observatoire Crédit Logement/CSA, octobre 2023.

Réussir votre investissement immobilier : LES POINTS CLÉS

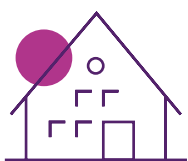
Du côté du marché de l'immobilier, malgré une certaine remontée, les taux de crédit sont encore bas. En octobre 2023, la moyenne avoisinait les 4,12 % toutes durées confondues, hors frais d'assurance, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Alors, bonne nouvelle ! L'investissement immobilier reste encore accessible.

Définissez votre stratégie d'investissement

Avez-vous l'intention d'occuper à terme le logement ? Votre objectif est-il plutôt de faire baisser vos impôts ? Ou bien d'obtenir un complément de revenus ? Souhaitez-vous investir pour préparer votre future retraite ? Il est important de vous poser les bonnes questions pour bien définir votre stratégie d'investissement. Si votre objectif est de faire baisser vos impôts, vous avez tout intérêt à profiter du dispositif Pinel⁽¹⁾ en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024. Vous bénéficiez non seulement d'une réduction d'impôt de 42 000 € au maximum et jusqu'à 63 000 € en Pinel+, mais également d'une solide rentabilité locative. Depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif est réservé aux seuls logements faisant partie d'un immeuble d'habitation collectif et non plus aux maisons individuelles.

Évaluez votre capacité d'achat

Pour être efficace, vous devez d'abord évaluer votre capacité d'épargne mensuelle. Combien pouvez-vous consacrer chaque mois à votre investissement immobilier ? Avec des taux d'emprunt encore bas, votre taux d'effort personnel reste très abordable. Par exemple, un couple dont les revenus seraient de 4 200 € à deux par mois aurait accès à un prêt immobilier de 200 146 €, à condition d'emprunter sur 20 ans à un taux de 4,34 %⁽²⁾. Le montant des mensualités s'élèverait à 1 246 €. Cela équivaut à une épargne mensuelle pour le ménage d'environ 29 % de la totalité de leurs



(1) Comme tout investissement, investir avec le dispositif Pinel peut présenter des risques. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Détails sur [cogedim.com](https://www.cogedim.com).

(2) Simulateur Pretto, courtier en crédit immobilier, novembre 2023.



revenus. Dans le cadre d'un investissement locatif, il est préférable d'avoir un minimum de 10 % d'apport personnel. Pour obtenir les taux les plus faibles, voici quelques astuces : mettez en concurrence plusieurs banques, domiciliez vos revenus dans la banque où vous choisissez d'emprunter, souscrivez à quelques assurances proposées par l'établissement bancaire, passez par un courtier... Les remboursements des mensualités sont partiellement compensés par les loyers perçus.

Trouvez un bien immobilier adapté à votre objectif d'investissement

Le bien à mettre en location doit s'adapter à votre stratégie d'investissement. Pour une rentabilité dynamique, misez sur les studios dans des villes étudiantes comme Montpellier, Nantes ou Toulouse. Il est également intéressant de se tourner vers des communes d'Île-de-France. Elles profiteront tout prochainement des nouvelles infrastructures du Grand Paris Express, comme à La Courneuve et au Blanc-Mesnil avec la ligne 16, ou encore à Thiais avec le prolongement de la ligne 14. Sur d'autres territoires, notamment en zone BI (Berck, Colmar...), il est préférable de choisir une grande surface pour attirer les couples ou proposer de la colocation. Le prix du bien sera plus élevé, mais le turnover des locataires sera plus faible. S'il s'agit d'un investissement patrimonial, cherchez un bien disposant de belles prestations (matériaux de qualité, duplex en dernier étage...), situé au cœur d'une agglomération attractive.

Prenez soin de bien choisir votre emplacement géographique

C'est le point essentiel en immobilier. Le bien doit être situé près des transports en commun et des commerces. Renseignez-vous en mairie sur les infrastructures à venir dans le quartier. Misez sur les villes d'avenir, avec un potentiel locatif fort comme Villeurbanne, par exemple, qui connaît une importante poussée démographique ces dernières années et a gagné plus de 20 000 habitants en moins de 20 ans, selon l'Insee.

Pour une rentabilité dynamique, misez sur les studios dans des villes étudiantes comme Montpellier, Nantes ou Toulouse.



FINANCER SON BIEN IMMOBILIER

dans les meilleures conditions

Avant d'acheter, il est important de préparer un plan de financement pour déterminer sa capacité d'emprunt. Quel est mon projet immobilier ? Quelle somme puis-je consacrer au remboursement d'un prêt ? À quel niveau de taux puis-je emprunter ?

Évaluez votre capacité d'emprunt

Faites le point sur vos rentrées d'argent pour déterminer la somme que vous pouvez consacrer chaque mois au remboursement de votre prêt immobilier. Votre taux d'endettement ne doit pas dépasser les 35 % de vos revenus depuis les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière, en décembre 2020. Ayez également à l'esprit que la durée maximale des prêts accordés est de 27 ans pour l'achat d'un logement neuf. Exposez clairement à votre banquier votre situation, en prenant soin de mettre fin, le cas échéant, aux autres crédits en cours (crédit à la consommation, notamment).

[Calculez votre capacité d'emprunt >](#)

Profitez des taux bancaires les plus bas

Sachez que les taux de crédit immobilier sont toujours bas. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les taux de crédit immobilier étaient estimés en moyenne à 4,12% en octobre 2023, hors frais d'assurance et toutes durées confondues. Un niveau encore très intéressant, surtout lorsque l'on se souvient qu'il y a 20 ans, à la même période, ils avoisinaient les 6 %. Amorcée depuis la fin de l'année 2011 (3,8 % en moyenne), la baisse des taux de crédit est désormais terminée. Poussés par l'inflation, les taux remontent de nouveau... Cette ascension devrait se poursuivre dans les mois à venir, selon de nombreux courtiers en crédit, mais devrait s'arrêter en milieu d'année pour reculer de nouveau jusqu'à la fin de l'année 2024. Les taux se stabiliseraient autour des 3,50 % en moyenne vers le mois de décembre 2024.

Pour qu'une banque accepte un prêt, le taux d'endettement des investisseurs ne doit pas dépasser les 35 %.

AUJOURD'HUI

2 300€/mois



suffisent pour obtenir un prêt de **150 000 €**



Trouvez le meilleur prêt immobilier

Pour obtenir un prêt immobilier intéressant, vous devez faire jouer la concurrence entre différents établissements bancaires. Vous pouvez faire appel à un intermédiaire immobilier, si vous manquez de temps pour le préparer vous-même. Afin d'éviter les multiples démarches, Cogedim vous accompagne grâce à sa structure interne de courtage en financement, Altarea Solution Financement qui négocie les meilleurs taux auprès de ses partenaires bancaires afin de trouver l'offre de financement la plus appropriée pour votre projet.



Comment emprunter en 2024 ?

Il existe plusieurs solutions pour profiter des meilleurs taux en 2024. Faire appel à un courtier en crédit immobilier est l'une des pistes à suivre. Ce dernier, en mettant en concurrence plusieurs banques, est le plus à même de trouver un établissement bancaire adapté à la situation financière de son client. Les emprunteurs peuvent aussi s'appuyer sur leur contrat d'assurance-vie pour augmenter le montant de leur épargne personnelle. Lorsque le contrat a plus de 8 ans, l'épargnant bénéficie d'un abattement de 4 600 € par an sur la part d'intérêt qu'il retire au cours de l'année. Le plafond pour un couple est de 9 200 €. Autre option, choisir une assurance emprunteur moins chère. En la mettant en concurrence, comme le permet la loi Lemoine, il est possible de faire des économies sur le coût de son crédit immobilier.

QUEL DISPOSITIF FISCAL POUR QUEL INVESTISSEUR ?

Pinel, nue-propriété ou encore statut LMNP... grâce à ces dispositifs fiscaux, vous pouvez bénéficier d'une fiscalité attractive tout en vous constituant un patrimoine immobilier de qualité. Selon votre objectif, quel dispositif fiscal choisir ? Voici nos éléments de décryptage pour vous guider au mieux.



PINEL

Conditions : vous devez acheter un logement neuf dans une zone dite « tendue » et vous engager à le louer nu (c'est-à-dire non meublé) durant 6, 9 ou 12 ans suivant un loyer encadré. Le montant maximum de l'investissement est de 300 000 € par an dans la limite de deux logements, jusqu'au 31 décembre 2024.

Avantages : vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 9 %, 12 % ou 14 % du prix d'achat selon la durée de location. Par exemple, pour l'achat d'un appartement de deux pièces à 202 000 € de 44 m² à Nantes mis en location pendant 9 ans, votre baisse d'impôt annuelle s'élèvera à 2 693,33 € par an. La demande locative est importante dans ces zones tendues et le bien peut être loué à un ascendant ou un descendant.

EXEMPLE

D'INVESTISSEMENT PINEL

UN APPARTEMENT
DE 2 PIÈCES,
44 M² À NANTES

PRIX D'ACHAT

202 000 €

LOCATION PENDANT 9 ANS

BAISSE D'IMPÔT

3 366,66 €/an

[Simulation Pinel >](#)

UN NOUVEAU ZONAGE POUR LE DISPOSITIF PINEL

Le 2 octobre 2023, le gouvernement a reclassé plus de 200 communes au titre du zonage A/B/C conditionnant, pour les investisseurs, la possibilité ou non de faire du Pinel, ainsi que le plafond de loyer à appliquer. Des villes attractives comme Toulouse, Annecy, Strasbourg ou encore Bordeaux passent ainsi de la zone B1 à A, ce qui permet d'accéder à un plafond de loyer supérieur (13,56 €/m² dès maintenant contre 10,93 €/m² auparavant) et donc à une rentabilité locative plus élevée. Dans le même temps, le Pinel devient éligible à de nouvelles communes comme Berck, Dax ou Louviers qui accèdent à la zone B1.

PINEL +

Conditions : vous devez acheter un logement neuf situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou respectant des critères élevés de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale. Vous vous engagez à le louer nu (c'est-à-dire non meublé) durant 6, 9 ou 12 ans suivant un loyer encadré. Le montant maximum de l'investissement est de 300 000 € par an dans la limite de deux logements jusqu'au 31 décembre 2024.

La superficie minimale du bien et des extérieurs doit correspondre à :

Nombre de pièces	Superficie	Espace extérieur	Double exposition
1	28 m ²	3 m ²	Facultatif
2	45 m ²	3 m ²	Facultatif
3	62 m ²	5 m ²	Obligatoire
4	79 m ²	7 m ²	Obligatoire
5	96 m ²	9 m ²	Obligatoire

Dans le cadre de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), les logements neufs acquis en 2024 devront justifier d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) noté A en plus du respect du jalon 2025.

Avantages : vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % du prix d'achat, selon la durée de location. Par exemple, pour l'achat d'un appartement de trois pièces à 300 000 € de 62 m² à Nantes mis en location pendant 9 ans, votre baisse d'impôt annuelle s'élèvera à 6 000 € par an. La demande locative est importante dans ces zones tendues et le bien peut être loué à un ascendant ou un descendant.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT PINEL +

UN APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 62 M² À NANTES

PRIX D'ACHAT : 300 000 €

LOCATION PENDANT 9 ans

BAISSE D'IMPÔT : 6 000 €/an



[Simulation Pinel + >](#)

LMNP

Conditions : le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) permet d'investir dans un bien meublé destiné à la location, en résidence classique ou gérée (étudiante, seniors...). Vous devez vous inscrire au greffe du tribunal de commerce dont dépend le bien immobilier dans les 15 jours à compter du début de la location ou en début d'activité par voie dématérialisée sur le Guichet des formalités des entreprises (GFE) : formalites.entreprises.gouv.fr.

(1) Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024, l'abattement forfaitaire de 71 % sur les revenus tirés de la location saisonnière en régime micro-BIC limités à 188 700 € annuels passera à 50 % avec une limite de 77 700 €.

(2) Article 261 D 4° du Code général des impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. TVA au taux en vigueur.

Avantages : vous bénéficiez d'un cadre fiscal avantageux en fonction de votre régime de déclaration. Si vous passez par le régime micro-BIC, un abattement forfaitaire de 50 % s'applique sur les revenus fonciers déclarés. Si vous optez pour le régime réel, vous pouvez déduire de vos revenus fonciers vos charges liées au bien et tenir compte des amortissements comptables sur l'immobilier et le mobilier. Vous profitez ainsi de revenus locatifs peu, voire pas fiscalisés⁽¹⁾.

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) s'applique également si vous investissez dans une résidence services (étudiante, seniors...). Le bien est confié à un exploitant professionnel qui s'occupe de la gestion locative. Les loyers sont garantis par ce dernier au travers d'un bail commercial et sont revalorisés chaque année. Enfin, dans le cadre d'un investissement en résidence services, vous récupérez la TVA à 20 %⁽²⁾ sur le prix d'achat du logement et les intérêts d'emprunt sont déductibles permettant généralement d'avoir des loyers nets d'impôt. Vous bénéficiez de tous les avantages de l'investissement locatif sans ses inconvénients. C'est un investissement rentable, sécurisé et sans soucis de gestion.

[Simulation LMNP >](#)

NUE-PROPRIÉTÉ

Conditions : il s'agit de l'acquisition de la nue-propiété d'un bien immobilier (les murs). Parallèlement, l'usufruitier (un bailleur institutionnel), acquiert l'usufruit du bien. Il entretient le logement et contribue à sa valorisation. Au terme de la durée de démembrement, fixée généralement entre 15 et 20 ans, le nu-propiétaire récupère automatiquement la pleine propriété du bien.

Avantages : la décote est importante sur le prix d'achat (entre 30 % et 40 %). Vous n'avez pas à vous occuper de la gestion locative. Vous avez l'assurance de retrouver votre bien remis en état à la fin de la location. Vous ne payez pas de taxes sur le bien (taxe foncière, taxes sur les ordures ménagères...). Toutes les charges, y compris les travaux liés au logement (voire à l'immeuble), sont gérées par l'usufruitier. Par ailleurs, l'investissement en nue-propiété n'entre pas dans la base taxable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Dans le cadre d'un achat à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos autres revenus fonciers. Enfin, la transmission du bien via la donation de nue-propiété est également simplifiée.

Altarea Ingénierie Patrimoniale, notre partenaire, propose un modèle inédit d'investissement en nue-propiété adossé à de l'Usufruit Locatif Libre (ULL). Il permet à des investisseurs particuliers d'acheter un bien immobilier à un prix décoté de 20 %, pour une durée temporaire de 10 ans sur les programmes immobiliers du Groupe proposés en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) contre 20 ans en moyenne en temps normal, pour la nue-propiété.

Rentabilité ou valeur patrimoniale :

SUR QUELLE STRATÉGIE MISER ?



Un bien situé en périphérie d'une ville moyenne comme Rouen ou Caen, permet à l'investisseur d'espérer obtenir une rentabilité brute de plus de 5 %.

Pour bien définir votre stratégie immobilière, vous devez avoir une idée exacte de vos attentes. Souhaitez-vous, avant toute chose, bénéficier d'une rentabilité locative rapide et importante ? Ou bien misez-vous davantage sur le temps long, à travers un investissement patrimonial idéalement placé qui permettra une plus-value à la revente ? L'idéal est encore de concilier les deux.

Rentabilité locative : se placer au bon endroit

L'immobilier neuf est, à ce jour, l'un des placements offrant les rendements les plus importants. Par exemple, un bien situé en périphérie d'une ville moyenne, comme Rouen ou Caen, permet à l'investisseur d'espérer obtenir une rentabilité brute de plus de 5 %. Le prix d'achat du bien est plus faible qu'en centre-ville pour un montant de loyer assez conséquent. L'investisseur profite ainsi de prix plus faibles qu'en cœur de ville, tout en pratiquant des niveaux de loyers quasi similaires.

Investissement patrimonial : le pari du long terme

L'investissement patrimonial consiste à acheter un bien voué à prendre de la valeur dans le temps. Généralement, il s'agit de logements situés en centre-ville, dans des quartiers en plein renouvellement urbain ou étant promis à l'arrivée d'une infrastructure majeure. Dans ce cas précis, le pari des investisseurs est d'acheter, même si le prix de vente est élevé, en prévision de la valorisation du bien. Leur objectif est de revendre afin de profiter d'une plus-value attractive. En optant pour ce type de stratégie, la rentabilité locative du bien peut être moins dynamique.

Comment marier rentabilité locative et investissement patrimonial

Les deux stratégies ne sont pas incompatibles. Il est possible d'obtenir à la fois une solide rentabilité locative et l'assurance que la valeur du bien va croître dans les années à venir. C'est le cas, par exemple, de la majorité des investissements effectués dans les villes où de nouvelles gares du Grand Paris Express sortiront de terre. Les communes situées en Seine-Saint-Denis (Bobigny, La Courneuve, Le Blanc-Mesnil...) sont les plus concernées. Sur ces territoires, les prix de l'immobilier ont augmenté parfois de plus de 35 % en 5 ans comme à Aubervilliers, selon les données des Notaires⁽¹⁾. À Saint Ouen, les prix ont progressé de plus de 21,6 % en seulement 5 ans et la tendance est à la hausse. Les prix de l'immobilier dans le département continuent de croître. L'arrivée des Jeux olympiques en 2024 devrait contribuer à l'attractivité du territoire et renforcer encore un peu plus les hausses de prix.

(1) Notaires de Paris/Île-de-France, octobre 2023.

À Saint-Ouen,
les prix ont progressé
de plus de 44,6 %
en seulement 5 ans
et la tendance
est à la hausse.



COMMENT ESTIMER SA RENTABILITÉ LOCATIVE ?

Comment calculer la rentabilité locative brute de votre bien immobilier ?

$$\frac{\text{Somme des loyers à l'année}}{\text{Prix d'achat du bien, frais de notaires compris}} \times 100$$

= Rentabilité brute du bien

Comment calculer la rentabilité locative nette de votre bien immobilier ?

$$\frac{\text{Somme des loyers à l'année (Charges - Fiscalité) - Impôts sur les revenus fonciers}}{\text{Prix d'achat du bien}} \times 100$$

= Rentabilité nette du bien

UN SAVOIR-FAIRE

reconnu depuis plus de 60 ans,
des références de qualité



Tous les **logements neufs** de nos résidences sont certifiés **NF Habitat**. Un critère objectif sur les qualités essentielles des logements et des parties communes pour un appartement sûr, bien aménagé, et respectueux de l'environnement.

97%
de nos clients nous
recommandent ⁽¹⁾.

En savoir plus >

(1) Garanti par Immodvisor, solution unique de recueil et de diffusion d'avis clients au service de la transparence immobilière.

L'acteur incontournable de l'immobilier neuf, Cogedim, réalise de nombreux programmes immobiliers à l'identité architecturale affirmée et développe partout en France des opérations d'envergure, garantes de la pluralité de ses savoir-faire. Depuis 1963, plus de 110 000 logements ont été construits. La qualité, l'innovation, la relation client irréprochable et l'engagement environnemental sont devenus la signature de l'entreprise. Architectes de renom, paysagistes, designers participent à réinventer un habitat de qualité, en phase avec une époque où les parcours de vies deviennent multiples. Quels que soient les envies, le budget ou le mode de vie, chacun peut accéder à un haut niveau de qualité et à un accompagnement sur mesure.

Tous les **logements neufs** de nos résidences sont certifiés **NF Habitat**. Un critère objectif sur les qualités essentielles des logements et des parties communes pour un appartement sûr, bien aménagé, et respectueux de l'environnement.

Altarea Gestion Immobilière : votre partenaire dans la gestion de votre bien

Le groupe Altarea propose une solution consacrée à l'accompagnement des investisseurs dans leur projet locatif via Altarea Gestion Immobilière. Plusieurs solutions clé en main leur sont proposées, à commencer par la **Solution Meublée**. Elle permet d'obtenir un logement entièrement meublé, conforme aux critères du LMNP et adapté aux locataires visés (étudiants, couple...).

Le mobilier est disponible à l'achat ou en leasing avec option d'achat au terme des cinq années de location du mobilier, cuisine et électroménager suivant le versement d'une mensualité supplémentaire.

De son côté, la **gestion locative** est prise en charge à 100 % par Altarea Gestion Immobilière (recherche de locataires, gestion courante, gestion technique). L'investisseur profite d'une assurance propriétaire non occupant, ainsi que d'une garantie des loyers impayés.

COGEDIM

Constituée d'une équipe de spécialistes en immobilier d'investissement, Cogedim vous propose LA solution immobilière, financière et fiscale clé en main, adaptée à vos besoins.

Forte d'un service dédié aux investisseurs partout en France, la société Cogedim met toute son expertise au service de votre projet pour vous conseiller sur la meilleure stratégie patrimoniale à adopter.

Notre objectif est de vous offrir un accompagnement sur mesure pour vous garantir un investissement sécurisé, le meilleur financement et une gestion locative efficace et personnalisée.



INVESTIR AVEC COGEDIM, C'EST :



Bénéficier d'une étude patrimoniale sans engagement et sur mesure.

[Bilan patrimonial >](#)



Se constituer un patrimoine de qualité.



Profiter des meilleures conditions de financement avec notre service Altarea Solution Financement.

[Découvrir >](#)



Bénéficier d'une gestion locative performante et sécurisée pour plus de sérénité.

[En savoir plus >](#)

LES 11 QUESTIONS

à se poser avant d'investir dans l'immobilier

1. Pourquoi investir dans l'immobilier ?

L'immobilier est à ce jour le placement qui rapporte le plus. Le rendement locatif moyen est de 2 % à 5 % selon le spécialiste de l'estimation immobilière meilleursagents.com. En parallèle, le Livret A est plafonné à 3 %, les fonds en euros des contrats d'assurance vie en 2021 atteignent 1,80 % et la Bourse fluctue au gré des crises. L'immobilier s'adosse sur un actif réel, la pierre, et répond à la demande toujours plus croissante de logements dans les grandes agglomérations. Sur le long terme, le marché immobilier est toujours haussier, ce qui en fait la valeur refuge par excellence !

2. Quels sont mes objectifs d'investissement ?

Pour quelle(s) raison(s) souhaitez-vous investir ? Avez-vous besoin d'un complément de revenu ? Voulez-vous défiscaliser ? Avez-vous comme objectif de préparer votre retraite ? En répondant à ces questions vous pourrez choisir un bien adapté à votre besoin et adopter la stratégie d'investissement la plus pertinente (investir en résidences gérées, en Pinel, en meublé...).

3. L'immobilier neuf est-il plus intéressant que l'immobilier ancien ?

Acheter un logement neuf offre de nombreux avantages. Au-delà de frais de notaire réduits, le neuf bénéficie d'une qualité d'une construction pensée selon vos besoins et vos envies, avec des espaces optimisés à la fois confortables, économes en énergie et bénéficiant de solides garanties de construction. Les multiples dispositifs fiscaux permettent également de réduire ses impôts, créer un patrimoine immobilier ou préparer sa retraite. De plus, l'immobilier neuf répond aux dernières normes de construction sur le plan énergétique (RE 2020). Les biens proposés à la vente sont souvent classés B ou A au diagnostic de performance énergétique (DPE), ce qui donne aux acquéreurs un avantage par rapport à ceux qui s'intéressent au parc ancien. La loi Climat et Résilience interdit progressivement la mise en location des logements énergivores. Dès le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G seront interdits à la location. Puis ce sera au tour des biens

classés F au 1^{er} janvier 2028 et aux logements classés E au 1^{er} janvier 2034. Une problématique à laquelle les acquéreurs dans le neuf n'auront pas à faire face.

4. Quelles sont les rentabilités moyennes dans l'immobilier neuf ?

En moyenne, la rentabilité locative en immobilier oscille entre 3 % à 6 %⁽¹⁾ selon les villes.

5. Dans quelles villes faut-il investir ?

Le critère essentiel en immobilier est la demande locative. Vous devez donc vous intéresser aux villes qui connaissent une forte augmentation du nombre d'habitants. Les besoins en logements sont, dans ces agglomérations, voués à s'intensifier. Il est ensuite essentiel de **vérifier si la ville dispose d'un tissu économique et industriel important, ou d'un pôle étudiant dynamique**. Il est donc stratégique de se positionner sur des grandes métropoles régionales (Nantes, Lyon, Toulouse...) ou sur des territoires moyens avec beaucoup d'étudiants ou les communes du Grand Paris (Bobigny, Clichy...).

6. Comment réduire mes impôts avec mon investissement immobilier ?

Si vous investissez dans l'immobilier neuf, vous pouvez opter pour le dispositif Pinel. Ils vous permettra de bénéficier d'un allègement fiscal important.

7. Quelle sera ma réduction d'impôt si j'investis en Pinel ?

La réduction d'impôt est de 9 % si le bien neuf est mis en location pendant 6 ans, soit un maximum de 27 000 € sur cette période. Elle est de 12 % si le bien neuf est mis en location pendant 9 ans, soit un maximum de 36 000 €. Enfin, la réduction est de 14 % si le bien neuf est mis en location pendant 12 ans, soit un maximum de 42 000 €. Des montants qui resteront inchangés jusqu'au 31 décembre 2024, date de fin du dispositif. Si vous investissez en Pinel+, la réduction d'impôt est de 12 % si le bien neuf est mis en location durant 6 ans, soit un maximum de 36 000 €

sur cette période. Elle est de 18 % si le bien neuf est mis en location pendant 9 ans, soit un maximum de 54 000 €. Enfin, la réduction est de 21 % si le bien neuf est mis en location pendant 12 ans, soit un maximum de 63 000 €. La défiscalisation est applicable à l'acquisition de deux biens par an au maximum pour une assiette globale de 300 000 €.

8. Comment obtenir le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ?

Le statut LMNP concerne seulement les investisseurs dont les recettes locatives n'excèdent pas 23 000 € ou 50 % de leurs revenus globaux.

9. Quels sont les avantages du statut LMNP ?

En optant pour le statut LMNP, au moment de déclarer vos revenus, si vos recettes locatives n'excèdent pas 72 600 €, vous êtes soumis au régime micro-BIC. Un abattement forfaitaire de 50 % s'applique sur la somme des loyers perçus. En contrepartie, aucune charge ne peut être déduite (amortissement, intérêts d'emprunt...) et la récupération de la TVA est impossible. Lorsque vos revenus locatifs dépassent les 72 600 € à l'année ou que vous en faites la demande auprès de l'administration fiscale, vous pouvez profiter du régime réel.

Cette option doit être prise avant le 1er février de l'année concernée. Elle est valable un an et se reconduit tacitement d'année en année. Là, vous pourrez déduire de vos revenus locatifs l'ensemble des charges inhérentes à votre investissement, comme les intérêts d'emprunt, les frais de gestion et de comptabilité, les travaux éventuels, ainsi que les amortissements comptables. Ces derniers peuvent s'étendre sur 7 à 10 ans pour les valeurs mobilières et 25 à 30 ans pour les valeurs immobilières. Les amortissements comptables ne doivent pas excéder le montant net des loyers perçus. L'excédent d'amortissement peut être reporté sans limite de temps, ce qui permet de réduire fortement, voire de neu-

traliser votre imposition. Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024, l'abattement forfaitaire de 71 % sur les revenus tirés de la location saisonnière en régime micro-BIC limités à 188 700 € annuels passera à 50 % avec une limite de 77 700 €. Au 30 novembre 2023, il est possible que d'autres mesures visant la fiscalité autour du statut de loueur en meublé non professionnel soient votées dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024.

10. Combien de temps dure l'usufruit si j'investis en nue-propriété ?

Dans le cadre d'un investissement en nue-propriété dans l'immobilier neuf, réalisé auprès d'un promoteur, la durée de l'usufruit varie entre 15 et 20 ans⁽²⁾ en moyenne. Mais avec la **Solution 10 Immo** développée par Altarea Ingénierie Patrimoniale, vous pouvez faire un investissement en nue-propriété sur une durée temporaire de 10 ans sur les programmes immobiliers du groupe proposés en VEFA (Vente en l'État Futur d'achèvement). Une offre 100 % internalisée au sein du groupe Altarea, qui maîtrise toutes les phases du modèle d'investissement en nue-propriété adossé à de l'Usufruit Locatif Libre (ULL), appliqué sur des logements neufs Cogedim.

11. Comment sont taxées les plus-values ?

Les plus-values ne sont pas taxées sur la vente d'une résidence principale. La taxation s'applique dans le cadre d'une transaction concernant une résidence secondaire et dans celui d'un investissement locatif. Son montant est de 19 % sur les plus-values, auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux (17,2 %). **Pour ne pas être taxé, vous devez posséder le bien pendant 30 ans.⁽³⁾ Pour ne pas subir la taxe sur les plus-values, vous devez posséder le bien immobilier pendant au moins 22 ans. Pour ne pas être assujéti aux prélèvements sociaux, vous devez posséder le bien depuis au moins 30 ans.**

(2) Economie.gouv.fr - août 2020

(3) Impots.gouv.fr - août 2020

LEXIQUE

Amortissement : enregistrement comptable annuel qui indique la perte de valeur d'un bien en raison de son usure au fil du temps. Ce mécanisme fiscal s'applique souvent dans l'investissement immobilier en location meublée. En profitant du régime réel du statut LMNP, l'investisseur bénéficie d'un amortissement portant sur la valeur de l'immobilier hors terrain et sur celle du mobilier. L'immobilier s'amortit sur 30 ans au minimum et le mobilier sur une période allant de 5 à 10 ans. Ces amortissements sont à soustraire tous les ans des loyers perçus à l'année.

Bailleur : nom donné au propriétaire louant un logement. Il donne à bail son bien d'où le terme de « bailleur ».

Charges locatives : ensemble des dépenses occasionnées par l'occupation d'un bien immobilier. Elles regroupent à la fois les charges communes à l'immeuble (ménage dans le bâtiment, entretien des espaces communs) et les charges privées (consommation d'eau, d'électricité, de gaz...).

Déficit foncier : si vous êtes propriétaire d'un logement que vous proposez à la location nue (bien non meublé), et si vous avez opté ou si vous relevez du régime d'imposition au réel, vous pouvez déduire vos charges de vos revenus fonciers. Si le montant de vos charges est supérieur à vos revenus fonciers, cette situation génère un déficit foncier. Ce déficit foncier, c'est-à-dire la part de charges supérieure à vos revenus fonciers, peut alors être déduit de votre revenu global (salaires ou pensions de retraite, par exemple) et vous permettre de diminuer le montant de votre impôt sur le revenu.

Démembrement : opération juridique qui consiste à scinder le droit de propriété d'un bien immobilier en usufruit et en nue-propriété. D'un côté, la nue-propriété donne à son détenteur le droit de disposer du bien (droit de propriété). De l'autre, l'usufruit confère le droit d'utiliser le bien et d'en récolter les revenus (droit d'usage).

Micro BIC : régime fiscal qui permet à l'investisseur de n'être imposé que sur 50 % des revenus locatifs qu'il perçoit à condition que l'ensemble de ses recettes ne dépasse pas 70 000 € par an.



Nue-propriété : investissement fondé sur le principe du démembrement de propriété temporaire. Cela consiste à dissocier la pleine propriété en deux droits réels distincts : la nue-propriété (les murs) et l'usufruit (l'usage).

Plus-value immobilière : différence positive entre le prix d'acquisition d'un bien immobilier et son prix de cession. Un vendeur réalise une plus-value lorsque le prix de vente de son bien est supérieur au prix d'achat.

Régime réel : régime d'imposition prenant en compte les charges réelles supportées par le propriétaire du bien mis en location. Ce dernier peut alors les déduire des revenus locatifs qu'il perçoit.

Rentabilité brute : désigne les revenus perçus à l'issue d'un investissement, avant déduction des charges du bailleur et de sa fiscalité. Elle s'exprime via un taux calculé. Exemple, pour un studio mis en location à 650 € par mois et acheté 150 000 € : $7\,800 \text{ €} / 150\,000 \text{ €} \times 100 = 5,2 \%$ de rentabilité brute.

Rentabilité nette : désigne le revenu d'un investissement après la déduction :

- de tous les frais,
- des frais (honoraires d'agent immobilier, charges...),
- de la fiscalité (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères...),
- de l'imposition (impôt sur les revenus fonciers, IFI...).

Elle s'exprime via un taux calculé. Ainsi, pour un studio mis en location 650 € par mois et acheté 150 000 € : $7\,800 \text{ €} - 600 \text{ € de taxe foncière} - 10 \%$ de frais de gestion - 400 € de charges non récupérables / $150\,000 \text{ €} \times 100 = 4,01 \%$.

Usufruit : droit d'utiliser un bien immobilier et d'en percevoir les revenus sans en être propriétaire. L'usufruitier possède un droit de jouissance. Il ne possède pas les droits de propriété.



Nous contacter

0970 255 255

7 jours sur 7

cogedim.com >



Investir comporte des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Le détail des mentions légales afférentes aux dispositifs fiscaux Pinel, LMNP, présentés dans ce livre blanc est accessible sur Cogedim.com.

