

Bien évaluer le potentiel d'un montage en Pinel

Niveau de loyer, risque de vacance, assurances à souscrire : notre analyse de l'investissement dans l'immobilier neuf que ce jeune couple est en passe de réaliser.

Comme près de 65 000 investisseurs cette année Estelle et Raphaël s'apprêtent à céder aux sirènes du Pinel, ce montage octroyant un rabais d'impôts de 12 à 21% du prix d'un bien neuf, en contrepartie de sa mise en location à un loyer plafonné auprès d'occupants soumis à des critères de revenus. Mais, alors que les promoteurs gonflent leurs tarifs, le logement qu'ils ont repéré, un 65 mètres carrés à Toulouse, constitue-t-il un bon choix ?

LEURS REVENUS NETS	
Salaire d'Estelle	38 250 €/an
Salaire de Raphaël	42 800 €/an
Revenus locatifs (investissement Pinel)	480 €/mois
TOTAL	86 610 €/an
LEURS DÉPENSES	
Echéances de crédit immobilier (résidence principale)	1 482 €/mois
Echéances de crédit immobilier (investissement Pinel)	1 206 €/mois
Impôt sur le revenu	10 550 €/an
Impôts locaux	2 016 €/an
Electricité, eau, chauffage	5 100 €/an
Nourriture et habillement	1 100 €/mois
Loisirs et vacances	6 800 €/an
Transport et carburant	1 000 €/an
Autres dépenses (équipement de la maison, etc.)	8 000 €/an
Capacité régulière d'épargne	500 €/mois
TOTAL	84 922 €/an



Estelle et Raphaël Colot, 28 ans, directrice marketing et cadre dirigeant à Ville-d'Avray (92)

Rassurons-les, cette surface ne manque pas d'atouts. D'abord parce qu'il s'agit d'un trois-pièces, susceptible de séduire le plus de locataires, des couples sans enfants aux familles monoparentales. Le prix de 3600 euros le mètre carré correspond à la moyenne locale, pour un excellent emplacement près du métro. Surtout, le couple a bénéficié d'un désistement, si bien que l'appartement est déjà achevé. Ils pourront donc vite le louer, et défiscaliser dès 2018. En économisant les 5000 euros d'intérêts intercalaires à déboursier s'il leur avait fallu attendre de douze à dix-huit mois la fin de la construction. Côté loyer, il sera de 655 euros par mois en

collant au plafond autorisé. « Il y a beaucoup d'offres dans le secteur, attention à ne pas le fixer trop haut » avertit Charles Coulomban, du cabinet de conseil Blue Bear Capital. Gare aussi aux frais de gestion : un forfait de 8,5% TTC des loyers, incluant l'assurance des loyers impayés, sera suffisant. Il est pourtant fréquent que les packages proposés atteignent 12%. En plus de jolies marges rétrocédées aux intermédiaires, ces offres incluent souvent une assurance contre la carence et la vacance locatives. « Des garanties inutiles si le loyer a été bien évalué » note Charles Coulomban.

Et quel gain attendre d'un tel montage ? Pour le savoir, il faut s'en remettre aux simulations établies par les vendeurs, difficiles à décrypter. Attention en effet aux scénarios trop optimistes : alors que l'inflation est basse, il paraît raisonnable de tabler sur une revalorisation annuelle de 1% du loyer et de 0,5% du bien. Quant à la vacance locative, les statistiques montrent qu'il faut s'attendre à un mois tous les trois ans. À en croire notre tableau, en tenant compte du bonus fiscal, le couple pourra espérer, après dix ans, plus de 84 000 euros de capital net d'impôt, pour 273 euros d'effort mensuel d'épargne. Soit 16,8% de taux de rendement interne (TRI). Et si jamais cela se passait mal ? Pas de panique : même si la valeur du bien comme celle du loyer devaient stagner et la vacance grimper à un mois par an, l'effort d'épargne passerait à 328 euros par mois (11,2% de TRI). Pour un capital final de 28 000 euros supérieur à ce qu'ils auraient obtenu, avec le même effort, sur une assurance vie versant 2% par an.

LEUR PATRIMOINE	
Résidence principale (trois-pièces à Ville-d'Avray)	350 000 €
Investissement Pinel (trois-pièces de 65 mètres carrés à Toulouse)	235 000 €
Livret A	5 000 €
Assurances vie	0 €
Plan d'épargne en actions (PEA, chez Boursorama)	900 €
TOTAL (dont 90% à crédit)	580 800 €

NOS CINQ PRÉCONISATIONS POUR LES PLACEMENTS DU FOYER

1. UN CRÉDIT À TAUX BAS

Pour acquérir sa résidence principale de Ville-d'Avray, le couple a contracté mi-2016 un emprunt de 304 000 euros sur vingt ans, au taux de 1,61%, associé à une assurance décès invalidité déléguée de seulement 0,13%. Difficile de faire mieux, alors que le coût de l'argent a augmenté depuis fin 2016.

2. DES LIQUIDITÉS INSUFFISANTES

Certes, le couple gagne confortablement sa vie. Mais maintenant qu'il va devenir bailleur, mieux vaudra qu'il étoffe, d'au moins 5 000 euros supplémentaires, la trésorerie déposée sur son Livret A. De quoi faire face en cas de gros pépin, et le temps que les assurances locatives entrent en jeu.

3. DEUX CONTRATS À OUVRIR

Ce jeune couple vient de se marier sous le régime de la séparation de biens. Résultat : ils devront ouvrir chacun une assurance vie au bénéfice de l'autre ; car les assureurs refusent pour la plupart une coadhésion, et le fisc surveille tout ce qui pourrait passer pour une donation déguisée entre époux.

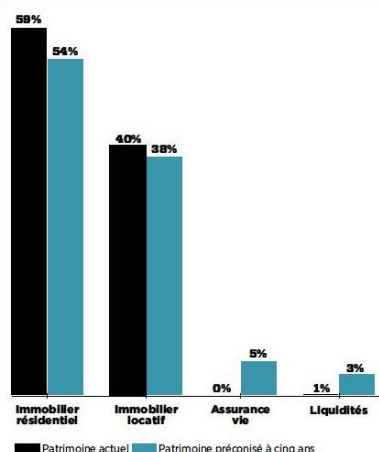
4. IMAGINER LE PIRE SCÉNARIO

Même si la valeur du bien et celle du loyer devaient stagner et la vacance locative atteindre un mois par an, le capital net constitué au bout de dix ans avoisinerait encore 72 000 euros, pour un taux de rendement, bonus fiscal inclus, de 11,2%. Soit 5,6 points de moins que dans le scénario le plus réaliste (revalorisation du loyer de 1% par an, et du bien de 0,5%).

5. UN PEA SANS FRAIS

Six valeurs, dont les biotechs Valneva et Erytech : il le sait bien, mais Raphaël ne gagnera jamais grand-chose avec ce PEA aux lignes trop petites.

Heureusement, la banque gérant ce plan, Boursorama, a l'avantage de ne prélever aucuns frais de tenue de compte, du moins dans l'offre Découverte.



Détail d'un investissement de 235 000 euros en Pinel	Scénario pessimiste	Scénario le plus probable
Revalorisation annuelle du loyer (de la valeur du logement)	0% (0%)	+1% (+0,5%)
Vacance locative à prévoir (frais de gestion TTC)	1 mois tous les ans (8,5%)	1 mois tous les 3 ans (8,5%)
Taux de rendement interne, par an (capital accumulé)*	11,2% (72 000 euros)	16,8% (84 000 euros)

* Pour une revente après 10 ans, dans le cas d'un crédit sur 25 ans au taux de 2,30%. Loyer brut de 655 euros par mois. Source : Blue Bear Capital