Capital

PAYS :France
PAGE(S) :96-97
SURFACE :178 %
PERIODICITE :Mensuel

DIFFUSION :250290
JOURNALISTE :Morgane Remy

► 1 mars 2020 - N°342

ARGENT ET PLACEMENTS

L'IMMOBILIER, ÇA RAPPORTE !

INVESTIR DANS LE NEUF

Tirez parti de la version plus protectrice du Pinel

Zonage plus fin ou encadrement des frais de commercialisation : l'avantage fiscal associé au neuf est en passe d'être amélioré.

PAR MORGANE REMY

NOTRE COMPARATIF

Détails de l'opération (1)	Ville en A bis : studio à Versailles de 31 m²
Prix d'achat (Prix au mètre carré)	265 000 € (8 540 €)
Vacance locative moyenne	8%
Loyer attendu (Loyer de marché)	695 € (de 750 à 775 €)
Rendement brut (2)	3,10%
Effort mensuel d'épargne	976 €
Taux de rendement interne (3)	3,50%
Commentaire	Ici, le bonus fiscal ne peut entièrement s'appliquer : le prix d'achat de 8 540 euros le mètre carré dépasse en effet la limite autorisée en Pinel (5 500 euros le mètre carré). Ce qui augmente l'effort d'épargne, à presque 1 000 euros par mois.

(1) Pour un même financement sans apport via un crédit d'assurance). Revente du bien au terme du prêt. Bien haut de annuels. Taxe foncière équivalente à un mois de loyer avec rapporté au montant d'acquisition hors frais. **(3)** Tenant compte charges réévalués de 1% par an. Source : Netinvestissement.

Tous droits de reproduction réservés

Capital

PAYS :France
PAGE(S) :96-97
SURFACE :178 %
PERIODICITE :Mensuel

DIFFUSION :250290
JOURNALISTE :Morgane Remy

► 1 mars 2020 - N°342

DES ZONES PINEL

	Grande ville en B1 : 2-pièces à Toulouse de 44 m²	Ville moyenne en B1 : 3-pièces à Limoges de 70 m²
	214 400 € (4 870 €)	230 500 € (3 290 €)
	3%	8,9%
	512 € (de 525 à 600 €)	699 € (de 450 à 700 €)
	2,90%	3,60%
	725 €	715 €
	4,50%	5,50%
	Certes, le rabais à consentir par rapport aux loyers du marché peut représenter jusqu'à 15% de manque à gagner, et donc rogner le rendement. Mais la demande locative est excellente dans la ville, tout comme les perspectives de revente à terme.	Le meilleur rendement de notre comparatif, pour un effort d'épargne limité. Gare toutefois à la vacance locative de 8,9%, assez élevée. Et aux plafonds de loyers autorisés, ici dans la limite haute du marché. Seul l'attrait du neuf permettra de louer à ce tarif.

amortissable sur 16 ans dont 1 an de franchise, au taux de 1% (+0,30% gamme, avec parking. Frais de gestion et assurance de 15% des loyers exonération partielle les deux premières années. **(2)** Loyer annuel du prix de revente après 15 ans, identique au prix d'achat. Loyers et

PHOTO : BRUNO LEVY POUR CAPITAL

mite haute du marché local. «Dans de telles communes, le parc urbain est vieillissant. Les atouts du neuf par rapport au reste de l'offre locative permettront de trouver facilement preneur, même à ces tarifs», plaide Stéphane van Huffel, directeur général de Netinvestissement. Si Limoges vous paraît trop risqué, tentez une autre option, consistant à viser une maison individuelle, par

Tous droits de reproduction réservés