

GUIDE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF





VOUS SOUHAITEZ RÉALISER VOTRE PREMIER INVESTISSEMENT LOCATIF ? ...VOICI QUELQUES CONSEILS POUR RÉUSSIR VOTRE ACHAT !

Où acheter ? Quel type de bien choisir ? Achat en direct ou par le biais de SCPI ? Combien puis-je emprunter ? Ai-je du temps à consacrer à ce projet immobilier ? Quels sont les objectifs visés ? Autant de questions à se poser avant de lancer son projet d'investissement locatif. Car, à la différence de certains investissements, l'immobilier locatif est un placement de longue durée, engageant, qui permet de préparer ses projets futurs...

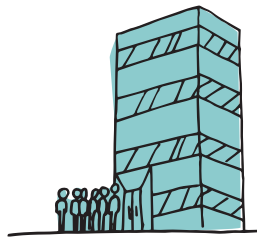
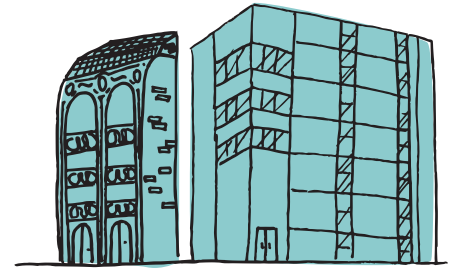
Comment choisir son bien ? Trois paramètres à considérer

Neuf ou ancien ?

Chacun présente de multiples avantages !

Pour l'ancien : diversité des biens situés en centre-ville, aménagement et location possibles dès la signature, prix d'achat plus attractif.

Pour les logements dans le neuf : aménagement souvent plus fonctionnel, charges plus faibles, normes de sécurité adaptées, dispositifs de défiscalisation possible.



L'emplacement

Élément à ne pas négliger, il s'agit de privilégier les endroits avec une forte demande locative et qui pourront se revendre facilement.

Le choix de la surface

Elle dépend du lieu où vous envisagez d'investir. Par exemple, si votre choix se porte sur une ville universitaire, l'achat d'un bien de petite surface peut s'avérer très intéressant. Mais attention, plus la surface est petite, plus les risques de vacance locative sont élevés et l'ajout de coûts supplémentaires de gestion liés à la recherche d'un nouveau locataire peuvent réduire le rendement de l'investissement.

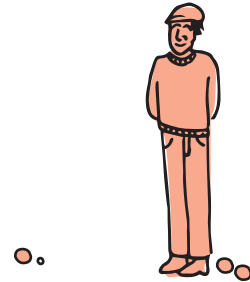
18M²
ou
42M²

RESTER FIDÈLE À SES OBJECTIFS

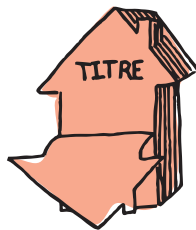
Un investissement immobilier : pour quelles raisons ? Préparer sa retraite, diversifier ses placements, optimiser sa fiscalité ou encore, aider ses enfants... En fonction des objectifs patrimoniaux, plusieurs stratégies sont envisageables :



Vous souhaitez défiscaliser une partie de vos revenus : que vous achetiez dans l'ancien ou le neuf, des dispositifs de défiscalisation peuvent permettre de bénéficier d'une réduction d'impôts (comme le dispositif Pinel).



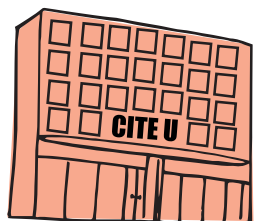
Vous souhaitez préparer votre retraite: une fois votre emprunt remboursé, les loyers perçus deviendront des revenus complémentaires. L'idéal est alors d'avoir remboursé son prêt au début de sa retraite.



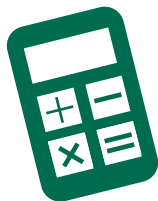
Vous souhaitez diversifier vos placements : un investissement en « pierre papier » du type SCPI ou OPCI peut être intéressant car l'investisseur n'a pas les contraintes liées à l'achat et à la gestion d'un bien en direct. Par ailleurs, ces placements permettent d'entrer dans l'immobilier locatif avec quelques milliers d'euros.



Vous souhaitez aider vos enfants: il est possible d'acheter un appartement, d'en laisser l'usage à ses enfants le temps de leurs études ou au début de leur vie active et le louer par la suite.



Enfin, si vous trouvez la gestion d'un bien trop lourde, vous pouvez déléguer en investissant dans des places de parking ou dans des résidences-services du type résidences étudiantes, seniors ou EPHAD.

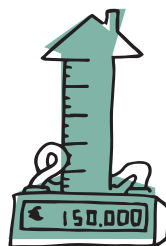


COMMENT FINANCER SON PREMIER INVESTISSEMENT LOCATIF ?

Une fois le projet d'investissement immobilier défini et la fourchette de prix établie, il s'agit d'en déterminer son financement. Le plan de financement s'effectue en prenant en compte plusieurs éléments :



L'apport personnel
(épargne constituée, héritage, prêt d'un proche...).

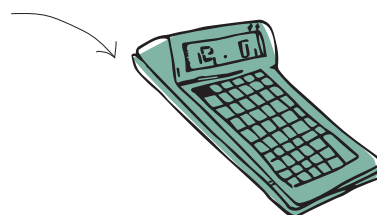


La capacité d'emprunt du foyer, est généralement d'un tiers des revenus mais le projet et la situation de l'emprunteur peuvent faire varier ce taux.



Les éventuelles aides fiscales lors d'un projet défiscalisant.

Pour estimer **votre capacité d'acquisition**, selon votre profil et les critères de votre projet, utilisez notre simulateur en ligne :



Deux types d'emprunt sont réalisables dans le cadre d'un investissement immobilier :

→ **Le prêt immobilier amortissable :**

remboursement d'une partie du capital et des intérêts chaque mois

→ **Le prêt immobilier remboursable in fine :**

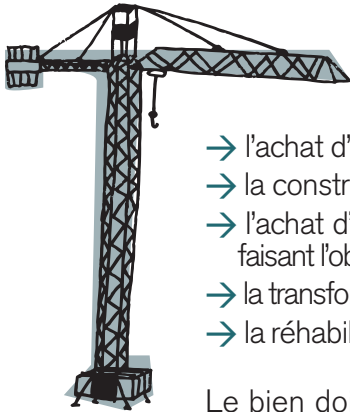
remboursement chaque mois des intérêts puis du capital au terme de l'emprunt

Votre conseiller vous proposera le financement le plus adapté en fonction de votre profil et de votre projet.



MON INVESTISSEMENT EST-IL ÉLIGIBLE AUX DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION ?

Un certain nombre de dispositifs de défiscalisation existe et le bien dans lequel vous investissez peut répondre aux critères définis pour en bénéficier :



Le dispositif **Pinel** est ouvert pour les investissements respectant au moins l'une des conditions suivantes :

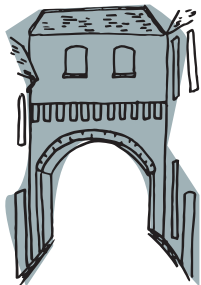
- l'achat d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- la construction d'un logement ;
- l'achat d'un logement devant faire l'objet de travaux de réhabilitation ou faisant l'objet de travaux aboutissant à un immeuble neuf (au sens de la TVA) ;
- la transformation en logement d'un local initialement affecté à un autre usage ;
- la réhabilitation d'un logement ne répondant pas aux normes de décence.

Le bien doit aussi respecter des critères de performance énergétique globale, de situation géographique.

Le propriétaire s'engage à respecter les plafonds de loyer et ressources des locataires qui l'habiteront en tant que résidence principale au plus tard un an après son achèvement. La réduction d'impôt est proportionnelle à la durée d'engagement : **12 % de réduction pour un engagement de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans.**

Il est à noter que le dispositif Pinel permet à l'investisseur de louer ce bien à une personne de sa famille à la condition qu'elle ne dépende pas du même foyer fiscal... L'idéal pour loger des enfants étudiants ou jeunes travailleurs !

Enfin, il est également possible de bénéficier d'une réduction d'impôt en souscrivant à des parts de SCPI dites «SCPI Pinel».



Les réductions d'impôt Malraux et Censi-Bouvard pour lesquelles le bien doit être conservé pendant 9 ans :

Malraux (ou SCPI Malraux) : pour les biens à restaurer situés dans des zones urbaines protégées (secteur sauvegardé et zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

Censi Bouvard : concerne les logements de certaines résidences avec services destinés à être loués meublés.



La réduction d'impôt **Girardin**, pour laquelle le bien doit être conservé pendant 6 ans, vise les logements neufs situés en outre-mer.



INVESTIR DANS LE PINEL : L'EXEMPLE DE MADAME GINVESTY



Madame Ginvesty souhaite effectuer un investissement locatif près de chez elle, à Villeurbanne (69).

Elle choisit d'acquérir un appartement neuf de deux pièces, d'une valeur de **150.000 €**. L'appartement est éligible au dispositif Pinel.

Pour financer son investissement, Mme Ginvesty apporte **20.000€** d'épargne personnelle et contracte un prêt amortissable de **136.036€** au taux fixe de **1,66 % sur 14 ans**.

Entre le remboursement du prêt (**927,71€ par mois**) et l'assurance emprunteur obligatoire (**34€ par mois**), ses mensualités s'élèvent à **973,04€**. Le coût total du prêt est de **32.178€**.

Le prêt et l'apport personnel financent l'acquisition, les frais de dossier bancaire (**1.000€**), les frais de garantie (**1.496€**) et les frais d'actes notariés, estimés à **3.540€**.

Mme Ginvesty souhaite profiter de la réduction d'impôt Pinel. Elle s'engage donc à respecter les plafonds de loyer et ressources des locataires et à ne pas vendre l'appartement pendant 12 ans, pour bénéficier d'une réduction d'impôt de 21 % sur le prix de revient du bien (majoré des frais de notaire) : 2 % les 9 premières années et 1 % les 3 années suivantes.

Pour son investissement de **150.000€**, elle pourra ainsi déduire **3.000€** de ses impôts les 9 premières années et **1.500€** les 3 années suivantes.

Avec une réduction d'impôt totale de **31.500€**, Mme Ginvesty allège ainsi le coût de l'opération à **678 euros...**



Crédit Agricole e-immobilier vous accompagne dans tous vos projets habitat

e-immobilier.credit-agricole.fr



Pour un prêt immobilier d'un montant de 136 000 € décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 168 mois soit 14 années, le remboursement s'effectue en 167 mensualités de 923,49 € [et une dernière ajustée de 923,84 €]. Taux débiteur fixe de 1,36%. Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe : 2,21%, assurance emprunteur obligatoire et frais de dossier compris. Montant total dû de 157 642,67 € dont 13 434,67 € d'intérêts, 1 000 € de frais de dossier, assurance de 5 712,00 €, frais de garantie de 1 496,00 €. [Pour les prêts en devises, d'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le montant total dû]. Le coût standard maximum de l'assurance (1) obligatoire à souscrire est de 34,00 € par mois pour un assuré à 100 % âgé de moins de 60 ans, et s'ajoute à la mensualité du crédit. Soit un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,57 %. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre situation personnelle. Renseignez-vous sur le coût applicable dans votre Caisse Régionale. Une garantie réelle ou personnelle sera demandée pour l'octroi du crédit.

Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(1) Une assurance emprunteur sera exigée pour l'octroi du prêt. Les contrats d'assurance emprunteur sont assurés par CNP Assurances, Société anonyme au capital de 686 618 477 € entièrement libéré. 341 737 062 RCS PARIS - Siège social : 4, place Raoul Dautry, 75716 PARIS CEDEX 15 - Tél : 01 42 18 88 88 – www.cnp.fr - GROUPE CAISSE DES DEPOTS, et PREDICA, Compagnie d'assurances de personnes, filiale de Crédit Agricole Assurances. - SA au capital de 997 087 050 € entièrement libéré. 334 028 123 RCS Paris Siège social 50-56 rue de la Procession 75015 Paris. Entreprises régies par le Code des assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées à votre cas. L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées par l'article L 312-9 du code de la consommation, pourvu qu'elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance proposé par le prêteur. Ces contrats sont distribués par votre Caisse Régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Les mentions de courtier en assurance de votre Caisse sont à votre disposition sur www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr ou dans votre agence Crédit Agricole.