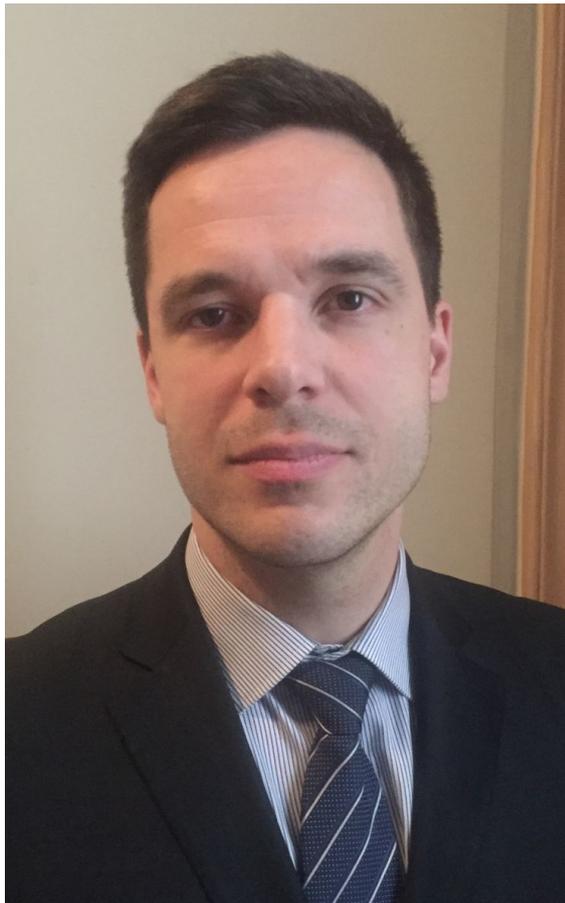




Loi Pinel : quelques conseils pratiques pour en tirer le meilleur parti



Franck Azzala

Franck Azzala est conseiller indépendant rattaché à l'Institut du Patrimoine, cabinet de conseil en gestion de patrimoine, depuis 2010. Il a débuté sa carrière à la direction financière de TBWA Paris, puis en tant que Conseiller au sein du cabinet Herez. Il est diplômé d'un Master 2 gestion de patrimoine et d'un Master 2 droit du patrimoine professionnel à Paris Dauphine



La loi Pinel a pour objectif le soutien à l'investissement locatif. Particulièrement attractive, elle offre une réduction d'impôt pouvant atteindre jusqu'à 21% de la valeur du bien. L'investisseur a la possibilité de choisir la durée d'engagement de location qu'il souhaite (6, 9 ou 12 ans), avec une réduction d'impôt associée et de louer le logement aux ascendants et descendants.

Si cette loi a bien des atouts, il ne faut cependant pas oublier qu'investir dans la pierre implique de respecter quelques principes inhérents à tout investissement immobilier.

Plusieurs paramètres sont à prendre en compte pour faire un bon investissement et profiter au mieux de l'avantage fiscal :

Choisir la ville

Une attention particulière doit être portée aux éléments qui permettront d'assurer la location et la revente dans les meilleures conditions. Pour ce faire, il est essentiel de prendre en compte la croissance démographique, le dynamisme économique, le prix de l'immobilier neuf et ancien, ainsi que l'attractivité générale de la ville. A chaque ville correspondent une zone et un plafond de loyer, et c'est dans les grandes agglomérations de la zone B1 qu'ils sont les moins contraignants.

Choisir le quartier

Prenez en considération le cadre, la qualité de vie, la présence de services de proximité et l'accessibilité des transports en commun. Renseignez-vous également sur les projets d'aménagement du quartier, afin d'obtenir une meilleure plus-value à la revente.

Choisir la résidence

Privilégiez de préférence les petites résidences ou les programmes livrés en plusieurs tranches, afin de faciliter la gestion. Faites également attention aux aménagements trop coûteux en charges de copropriété (piscine, espaces verts importants).

Choisir le promoteur



Veillez à ce qu'il bénéficie d'une grande expérience et à ce qu'il soit implanté localement.

Choisir le bien

Toutes les typologies de logements sont recherchées, mais ne s'adressent pas aux mêmes cibles ; n'ayez pas d'a priori ! Les éléments qui doivent guider votre choix sont votre capacité d'épargne et votre stratégie patrimoniale. Attention également aux surfaces annexes, qui seront prises en compte dans le calcul des plafonds de loyer et qui faciliteront la location.

Choisir le gestionnaire

En vous proposant des garanties comme les loyers impayés, le gestionnaire peut vous assurer une plus grande sérénité pour votre investissement. En effet, « un logement bien géré est un bien dont on n'entend pas parler ». C'est pourquoi il est déconseillé de gérer son bien soi-même.

Il est conseillé de vous faire assister par un conseiller en gestion de patrimoine qui vous guidera efficacement à chaque étape indispensable pour réaliser au mieux votre investissement. Il vous aidera aussi dans la recherche d'un organisme de crédit et la mise en place d'un plan de financement optimal. De plus, Il vérifiera l'acte notarié et votre déclaration de revenus, afin d'éviter toute erreur susceptible de remettre en cause votre stratégie.

Les taux de crédit actuels étant historiquement bas, en appliquant ces quelques conseils, vous concrétiserez votre projet dans les meilleures conditions !