LE QUOTIDIEN DU PHARMACIEN
Pays : France
Périodicité : Bi-hebdomadaire

Date : 21 MARS 16
Journaliste : Marina Stein

Analyse

Loi Pinel : comment en bénéficier au mieux ?

Si la loi Pinel est très attrayante, il est toutefois utile de se rappeler que l'on investit dans la pierre. Par conséquent, il faut respecter les grands principes propres à un investissement immobilier.

La loi Pinel, loi de soutien à l'investissement locatif des plus attractives, propose une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21 % de la valeur du bien. La durée d'engagement de location est, au choix, de 6, 9 ou 12 ans et le logement pourra être loué à des ascendants et descendants.

Pour en bénéficier, il est indispensable de faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine, avec qui vous réaliserez un audit patrimonial et définirez vos objectifs, car chaque situation est particulière et mérite d'être analysée de manière spécifique. « *Celui-ci vous guidera à travers les étapes indispensables pour réaliser au mieux votre investissement, en fonction de différents critères* », précise Franck Azzala, Conseiller en gestion de patrimoine à l'Institut du Patrimoine (CGPI).

Le premier concerne la ville où se situe le bien. Il convient d'être attentif aux éléments qui vont assurer au mieux la location et la revente. Pour cela, il faut regarder la croissance démographique, le dynamisme économique, le prix de l'immobilier neuf et ancien, mais également l'attractivité générale de la ville. A chaque ville correspondront une zone et un plafond de loyer. Le quartier est également important. Cadre, qualité de vie, présence de services de proximité, accessibilité des transports en commun sont des atouts majeurs. Là encore, renseignez-vous sur les projets d'aménagement du quartier pour aller chercher une meilleure plus-value à la revente.

Garantie de loyers impayés

En ce qui concerne la typologie du bien, préférez les petites résidences ou les programmes livrés en plusieurs tranches, car la gestion en sera facilitée. Attention également aux aménagements trop coûteux en charges de copropriété (piscine, espaces verts importants). Pour autant, n'ayez pas d'a priori car toutes les typologies de logements sont recherchées, par des cibles différentes évidemment. Ce sont surtout votre capacité d'épargne et votre stratégie patrimoniale qui doivent vous guider dans votre choix. Considérez également les surfaces annexes qui seront prises en compte dans le calcul des plafonds de loyer et faciliteront la location.

Restent deux critères majeurs : d'une part, le promoteur, si possible d'expérience et implanté localement, et d'autre part le gestionnaire. C'est lui qui vous assurera une plus grande sérénité pour votre investissement via des garanties telles que les loyers impayés, car le bon sens veut qu'« un logement bien géré est un bien dont on n'entend pas parler ». Nous vous déconseillons donc de gérer votre bien vous-même. De plus, il est important de se faire assister dans la recherche d'un organisme de crédit et la mise en place du plan de financement optimal. En appliquant ces quelques conseils, et avec les taux de crédit actuels historiquement bas, vous pourrez concrétiser votre projet dans les meilleures conditions !

Marina Stein

Jean-Paul Comparin - Fotolia

Tous droits réservés à l'éditeur