



IMMOBILIER / Marché

## Les villes où il fait bon investir en Pinel



**Rien ne change (ou presque) pour le dispositif Pinel neuf en 2019. L'offre reste pléthorique, même si le marché s'apprête à ralentir, faute de foncier disponible. C'est donc le moment d'acheter et de bien choisir le lieu de son investissement. Entre Ile-de-France et grandes métropoles régionales, quelles sont les villes les plus attractives ? Investissement Conseils dresse un panorama du marché.**

**M**algré les inquiétudes générées par l'application du prélèvement à la source et les tensions sociopolitiques qui ont traversé le pays, l'appétit des investisseurs pour le dispositif Pinel dans le neuf ne diminue pas. Le rythme des ventes, en 2018, n'a pas décéléré. Depuis janvier 2019, la faiblesse des taux d'emprunt (fixé à 1,5%) continue

de nourrir l'intérêt des acquéreurs qui profitent de ces conditions favorables pour se constituer un patrimoine. « Le coût de l'argent n'a jamais été aussi faible. La BCE a annoncé qu'elle maintiendrait les taux bas jusqu'à cet été afin de soutenir l'économie européenne et le taux de l'OAT 10 ans, aujourd'hui à 0,6%, permet aux banques de pratiquer des taux de crédits attractifs sans

trop avoir à renier leurs marges », analyse Benjamin Prod'Homme, directeur des partenariats chez Inter Invest. Se finançant facilement à crédit, la pierre possède la vertu d'être assez liquide et stable. L'investissement immobilier locatif, de plus, se révèle être un placement solide visant plusieurs objectifs : défiscalisation, revenus complémentaires ou préparation à la retraite. « On observe une vraie démarche de gestion patrimoniale de la part d'investisseurs de 35 ans qui s'endettent jusqu'à vingt-cinq ans pour un Pinel neuf qu'ils conserveront », observe Eric Zaimeche, directeur commercial du groupe Gambetta. Signe que le dispositif ne se réduit pas à la carotte fiscale qu'il propose.

### Fiscalité : ce qui a changé

Loin de décourager les Français à investir, le prélèvement à la source a finalement créé un effet d'aubaine. Les propriétaires d'un logement Pinel se sont vus, en effet, rembourser 60% de leur crédit d'impôt dès le 15 janvier dernier et ils en toucheront 40% durant l'été prochain. La réduction d'impôt, elle, ne change pas, allant toujours de 12 à 21% et reste déterminée en fonction de la durée de mise en location du logement (six, neuf ou douze ans). Idem pour le prix d'achat qui ne doit pas dépasser les 5000 euros du mètre carré pour un investissement maximal de 300000 euros par an. La loi impose de respecter des plafonds de loyers, pour les propriétaires, et de ressources, pour les locataires, selon la zone sur laquelle est situé le bien immobilier.

De fait, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'avantage fiscal a été restreint aux secteurs tendus, soit les zones A bis, A et B1. Sur ces secteurs, le Pinel a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. « Lors d'une opération Pinel, l'investisseur débourse, en moyenne, 25 à 40% pour l'achat de son bien et le reste est payé par la défiscalisation et les loyers perçus. Ce dispositif qui permet aux investisseurs de financer à 100% leur achat est unique, l'immobilier restant le seul investissement qui peut se faire facilement à crédit », rappelle Benjamin Prod'Homme.





**Benjamin Prod'Homme**, directeur des partenariats chez Inter Invest.



**Hervé Franc**, directeur du développement en charge du sourcing chez Inter Invest.



**Ivain Le Roy Liberge**, directeur général de Sully Promotion.

Loin de décourager les Français à investir, le prélèvement à la source a finalement créé un effet d'aubaine.

Entre le coût du crédit et le gain tiré des loyers et de l'avantage fiscal, l'effort d'épargne est moindre, pour un investissement pérenne. Concernant les opérations réalisées en zones B2 et C, les investisseurs qui ont acté leur avant-contrat avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et qui signeront l'acte authentique devant notaire, d'ici au 15 mars de cette année, pourront continuer à profiter du Pinel.

## Les effets du zonage

Après les errances des dispositifs Besson et Robien (on se souvient des « Robien de la colère »), un recentrage du Pinel sur des zones bénéficiant d'une forte demande locative tend à rassurer les investisseurs. Pour Philippe Denis, directeur général adjoint chez Cogedim, cette mesure restrictive relève du bon

sens économique. « L'exclusion de ces zones signifie que celles-ci n'étaient pas tendues et qu'il n'y avait donc pas forcément de pertinence à y réaliser un investissement dans le cadre du Pinel », affirme-t-il.

La contrepartie de cette mesure a été un nivellement des prix par le haut. « La plupart des promoteurs présents en zone B2 ont rapatrié leur production sur les zones tendues A et B1, ce qui a eu pour effet de concentrer un peu plus les opérations sur ces régions. Les promoteurs se sont battus pour acheter des terrains dans des grandes métropoles où le foncier se fait de plus en plus rare, ce qui contribue aussi à l'augmentation des prix », note Hervé Franc, directeur du développement en charge du sourcing chez Inter Invest.

Une chose est sûre, le nouveau zonage Pinel va durcir un peu plus la pression sur les métropoles éligibles à l'approche des municipales. « Nous rentrons dans une période tendue et pré-électorale où les permis de construire vont être plus compliqués à obtenir auprès des maires », prévient Ivain Le Roy Liberge, directeur général de Sully Promotion. Selon les chiffres du Commissariat général au développement durable, les autorisations de permis de construire ont baissé de 7,1 %, les mises en chantier de -5,9 % et les mises en vente de -14,2 % en 2018. Cette réduction de l'offre et des stocks va contribuer à une hausse des prix, d'ici la fin de l'année. Raison de plus pour lancer une opération Pinel dès maintenant.

## Exemple de calcul d'un plafond de loyer Pinel

- Rappel : la méthode de calcul du plafond de loyer Pinel est la suivante : barème Pinel x (0,7 + 19/surface utile) x surface utile.
- Appliquée à un logement neuf de 50 m<sup>2</sup> de surface habitable situé en zone A, l'opération donne le résultat suivant : le plafond au mètre carré est de  $12,59 \text{ €} \times (0,7 + 19/50) = 13,59 \text{ €/m}^2$ . Le loyer maximal possible est donc de  $13,59 \times 50 = 679 \text{ €}$ .
- A savoir que les charges du logement que le propriétaire peut facturer au locataire ne sont pas comprises dans le calcul du loyer Pinel.

### Plafonds de loyers 2018

(annuels au mètre carré, hors charges)

Les plafonds pour 2019 ne sont pas encore connus

(Source : Dossier spécial Payer moins d'Impôts en 2019, d'Investissement Conseils, février 2019, page 63)

Zone Pinel	Barème loyer Pinel
Zone A bis	16,96 €
Zone A	12,59 €
Zone B1	10,15 €

### Détails des zones

<b>Zone A bis</b>	Paris et ses 29 communes environnantes de la petite couronne
<b>Zone A</b>	L'Ile-de-France, la Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier et la partie française de l'agglomération genevoise
<b>Zone B1</b>	La totalité des métropoles de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne et des villes affichant des prix au m <sup>2</sup> élevés (Bayonne, Saint-Malo, La Rochelle, la Corse, Annecy, Chambéry)





**Philippe Jarlot**, président des Promoteurs du Grand Paris.



**Mathieu Mars**, directeur associé de l'Institut du patrimoine.



**Malisa Vervialle**, CGP à l'Institut du Patrimoine.



**Olivier Leplat**, président d'Abrinor (Sigla Neuf).

## Ile-de-France ou région ?

Entre une Ile-de-France transformée par les projets du Grand Paris et des métropoles en pleine ascension économique et démographique, le cœur des investisseurs balance... Le plus souvent en faveur des régions. « 80 % des clients Pinel achètent dans une métropole régionale. Le profil type est un contribuable payant entre 2000 et 4000 euros d'impôts, acceptant un effort d'épargne entre 100 et 350 euros par mois pour une acquisition entre 170 000 et 230 000 euros », note Hervé Franc. Le ticket d'entrée pour l'acquisition d'un logement Pinel est de 150 000 euros en région et 250 000 euros en Ile-de-France.

La capacité d'emprunt de l'investisseur va déterminer le lieu de l'achat. Pour un bien situé en Ile-de-France, il faudra déboursier entre 9 000 et 12 000 euros le mètre carré, dépassant la limite des 5 500 euros défiscalisables en Pinel. Par exemple, pour un logement vendu 10 000 €/m<sup>2</sup>, 4 500 euros ne seront pas pris en compte dans la réduction d'impôts. De plus, pour ne pas dépasser le plafond des 300 000 euros, l'investissement portera nécessairement sur des petites surfaces, du studio au T2 selon l'emplacement, contre une villa T4 à Toulouse. En revanche, en achetant un bien à 300 000 euros, on fait jouer à plein le principe de défiscalisation. « L'Ile-de-France est un marché sain, mais pas accessible à tout le monde, car il faut avoir les moyens de dépasser largement un effort d'épargne de 350 euros par mois. A ces prix-là, on vise une clientèle

prime qui souhaite réaliser un investissement patrimonial plutôt que locatif », souligne Hervé Franc. Il conseille aux investisseurs de s'intéresser « aux métropoles régionales ainsi qu'à des capitales de région, telles que Caen ou Rouen, sous condition que le bien soit bien situé et de trouver le bon mix emplacement-prix-ren-

Depuis janvier 2019, la faiblesse des taux d'emprunt (fixé à 1,5 %) continue de nourrir l'intérêt des acquéreurs.

tabilité ». Sont à privilégier, donc, les cœurs de villes jouissant d'une forte demande locative, de prix au mètre carré accessibles et de loyers permettant d'avoir une rentabilité élevée.

## Un marché locatif avéré

Dans un Pinel, la rentabilité repose entièrement sur la locativité du bien. Pour cette raison, Philippe Denis préconise de cibler une ville « au marché locatif avéré » présentant des taux de remplissage et d'écoulement élevés. « Un bien immobilier destiné à être loué doit se trouver dans un bassin d'emploi ou universitaire desservi par des transports et disposant de tous les services et commerces essentiels à la vie quotidienne », rappelle-t-il.

Marseille, Toulouse et Nantes ressortent dans le trio de tête des villes où il fait bon investir en 2019, selon Eric Zaimeche : « ce sont les métropoles françaises qui offrent le plus gros potentiel avec une mixité d'occupation, une dynamique économique importante et un marché immobilier équilibré ». A noter que, selon les

zones, le plafonnement des loyers prévu par le dispositif Pinel peut nuire au rendement. A Paris (16,83 €/m<sup>2</sup>), par exemple, inutile d'espérer une rentabilité à plus de 2 % quand celle-ci s'établit entre 3 et 4 % en région. « Plus vous vous approchez de Paris et de la première couronne, plus la rentabilité baisse », indique Philippe Jarlot, président des Promo-

teurs du Grand Paris. A l'inverse, les villes situées en zones B1 se révèlent homogènes pour un investissement locatif grâce à des prix au mètre carré (10 €) correspondants au plafond Pinel. « Il faut parfois mieux aller en troisième couronne d'Ile-de-France, sur des biens à 3 000 ou 4 000 €/m<sup>2</sup> que l'on pourra louer plus cher qu'en zone A », estime Ivain Le Roy Liberge. Attention, cependant, aux rentabilités trop élevées qui masqueraient une opération risquée. Outre l'emplacement, la qualité des prestations qui accompagnent la livraison de l'appartement requiert de la vigilance. Enfin, puisqu'il est possible, au terme des douze années du dispositif Pinel, de relouer son bien en LMNP au prix du marché, une durée de détention d'une période d'au moins quinze ans est recommandée pour optimiser son investissement.





## Dans quelle région investir ?

### Les villes qui montent

#### Nantes, une forte demande locative

C'est la valeur sûre et montante. Championne de l'arc sud-ouest, Nantes se démarque par sa qualité de vie à 45 minutes du littoral et sa croissance démographique étonnante. Dans le centre, le marché commence à ressembler à Paris tant la pression locative explose. « La métropole avait annoncé l'objectif ambitieux de produire entre 6500 et 7000 logements neufs par ans, dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH), mais elle n'est parvenue qu'à en construire 5500, faute de libération du foncier. Résultat, l'écart se creuse entre l'offre et la demande », constate Eric Zaimeche.

Dans la seconde couronne nantaise, certains bâtiments dont la livraison est prévue en juin prochain sont déjà loués à 50 %. Un investisseur Pinel privilégiera donc le nord de la ville ou l'île de Nantes qui hébergent encore quelques programmes intéressants.

Dans le centre-ville, un T2 se vendra 230 000 euros. « L'arrivée de la LGV a contribué à faire grimper les prix, mais la

ville reste dynamique. De gros investissements ont été réalisés sur le pôle santé, et la livraison future d'un nouveau CHU va générer une forte demande sur le secteur de l'île de Nantes », indique Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du patrimoine.

Une mention spéciale pour Rennes dont le marché, plus étudiant que celui de Nantes, présente un fort potentiel locatif sur les petites surfaces de type T1-T2.

Le permis de construire de ce nouveau centre hospitalier universitaire devrait être délivré au plus tard à la mi-2019 pour une livraison prévue pour 2026. C'est le plus gros projet en matière de santé publique en France.

A souligner, une mention spéciale pour Rennes dont le marché, plus étudiant que celui de Nantes, présente un fort potentiel locatif sur les petites surfaces de type T1-T2. La capitale bretonne va, par ailleurs,

bénéficier de 2 milliards d'euros d'investissements dans la rénovation complète de son centre-ville, ce qui laisse présager de belles projections sur des programmes neufs à venir.

### Toulouse, la pépite occitane

Parmi les villes qui ont le vent en poupe, Toulouse figure en tête de liste. Forte d'une économie liée à l'aéronautique et l'aérospatial, la ville rose enregistre le plus gros taux de démographie en Europe, avec 15 000 nouveaux habitants chaque année. Elle bénéficie d'un étalement urbain important, avec une première et une deuxième couronnes qui concentrent tous les bassins d'emplois et le potentiel locatif. « Toulouse fait l'objet d'une forte demande immobilière, en particulier sur le neuf », indique Malisa Vervialle, CGP à l'Institut du Patrimoine. Celle-ci préconise d'investir dans la première couronne de la ville où les prix au mètre carré oscillent entre 3 500 et 4 000 euros, selon les communes.

L'Union, Balma, Saint-Orens-de-Gameville, Ramonville-Saint-Agne, positionnées en première couronne de la métropole, offrent un potentiel de prise de valeur. Elles évoluent, se rajeunissent, et l'explosion de la demande locative revalorise leur foncier. En 2018, l'ouverture

de la nouvelle clinique Capiro-La Croix du Sud de Quint-Fonsegrives a créé un regain d'activité et de la demande dans la partie est de l'agglomération. « Il y a de plus en plus de Parisiens qui viennent s'installer à Toulouse et qui ne veulent plus passer leur temps dans

les transports. Ils veulent vivre près de leur travail et profiter de leur villa avec piscine », raconte Malisa Vervialle. Quant au centre-ville de Toulouse, la position de la CGP est claire : elle le déconseille pour du Pinel. « Les prix au mètre carré dépassent les 4 000 euros et sont bien souvent trop élevés par rapport à la qualité des prestations proposées et de l'emplacement des biens », déplore-t-elle.



Pays : FR  
Périodicité : Mensuel  
OJD : 21000

Mêmes réserves pour les ZAC où beaucoup trop de logements ont fait l'objet d'un dispositif de défiscalisation au même moment, rendant complexe une future revente à bon prix.

## Marseille, ville en devenir ?

Deuxième ville de France, Marseille reste la destination la moins prisée des investisseurs. A tort ? C'est en tout cas ce que pense Eric Zaimeche, convaincu du potentiel de la cité phocéenne. « Marseille bénéficie d'un important flux migratoire. Les prix au mètre carré y sont moins élevés qu'à Montpellier, et la métropole est très attractive car elle regroupe de nombreuses villes secondaires qui ont fenêtre sur la Méditerranée », explique-t-il. Dans le centre-ville, les quartiers en rénovation, comme les docks, avoisinent les 3 000 €/m<sup>2</sup>, idéal pour un Pinel rentable.

Certains opérateurs redoutent toutefois les problèmes de gestion de ces biens. « Ces logements sont soumis à des risques de turnover fréquents, de dégradations et d'impayés », regrette Mathieu Mars. Découragés par l'environnement social de la ville et ses nombreux logements sociaux, beaucoup d'acquéreurs potentiels en oublient son dynamisme qui, depuis quelques années, concerne aussi bien les activités culturelles (la création du Mucem en 2013) que commerciales (les centres commerciaux Terrasses du Port et Docks ont redynamisé le Vieux-Port) de la ville. « C'est une ville en devenir qui met, certes, plus de temps à se réveiller que d'autres grandes métropoles, mais qui vit une véritable transformation, notamment portée par le renouvellement de sa politique de cœur de ville », constate le directeur.

Et tandis que Nice reste peu accessible, Marseille a encore vocation à s'étendre. Un bon choix pour un investisseur audacieux qui veut parier sur l'avenir.

## Montpellier, cité étudiante

Autre capitale de l'Occitanie, Montpellier, récemment classée zone A, affiche des prix au mètre carré moins élevés qu'à Toulouse. La première couronne de Montpellier (Saint-Jean-de-Védas,

Lattes, Pérols ou Lavérune) est à privilégier pour une opération Pinel. Dans le centre historique, les prix avoisinent les 4 000 €/m<sup>2</sup>. La ville attire une population d'étudiants et de retraités. Il peut donc être intéressant d'y acquérir une villa dans un objectif patrimonial, à terme, pour en faire sa résidence principale ou secondaire (la mer n'est qu'à 11 km de la ville). Montpellier se développe bien sur l'immobilier neuf et ses bâtiments aux dernières normes de construction, certifiés RT2012 avec isolation phonique et chauffage au gaz. Les prix au mètre carré en première couronne, à partir de 3 500 euros, permettent d'acquérir de grandes surfaces qu'il est, pour quoi pas, possible de louer en colocation. Malisa Vervialle recommande aux investisseurs Pinel de cibler les petites copropriétés : « ne dépassez pas une quarantaine de lots et privilégiez des constructions proches de résidences principales afin de sécuriser l'investissement et la revente à terme ». Pour un T2 d'une valeur de 140 000 euros, l'investisseur en Pinel aura logiquement droit à une réduction d'impôt annuelle de 2 450 euros. Sur douze ans, son montant cumulé sera de 29 400 euros.

## Les valeurs sûres

### Ile-de-France : le Grand Paris attire

Avec des prix au mètre carré dépassant le plafond Pinel de 5 500 euros à Paris et dans les premières couronnes de la capitale, l'investissement en Ile-de-France s'adresse à une cible de clients prime, visant un objectif patrimonial. Toutefois, le projet du Grand Paris devrait gonfler le potentiel des communes situées sur le tracé du nouveau réseau de transports, mais à quelle hauteur ? Nul ne le sait encore. « Les promoteurs nationaux d'envergure font le pari d'une valorisation. Ils constituent des réserves foncières et bloquent des terrains en prévision, mais l'épée de Damoclès reste suspendue sur ce projet. Les travaux se feront-ils ? Le calendrier sera-t-il respecté ? Le dispositif Pinel sera-t-il encore en vigueur ? », s'interroge Eric Zaimeche.

Difficile, en effet, d'anticiper une hypothétique flambée des prix. Seuls, la proximité géographique, les conseils d'un CGP et une excellente connaissance des marchés locaux sauront éclairer les investisseurs.

« L'Ile-de-France est un marché intéressant, mais il faut faire attention. Certaines villes ont atteint leur potentiel maximal, à l'image de Montrouge qui ne fera pas partie du Grand Paris. En revanche, il y a de très belles valorisations à aller chercher dans le département de la Seine-Saint-Denis, jusqu'alors délaissé par le marché », avertit Mathieu Mars. Aubervilliers, où les prix ne dépassent pas les 5 000 €/m<sup>2</sup> va ainsi accueillir les lignes 12 et 15 et Saint-Denis, la nouvelle gare RER en 2028. L'investissement idéal, selon Philippe Jarlot, porterait sur un bien situé à cinq minutes à pied d'une gare proche des commerces, dans des cœurs de « villes qui, demain, ne ressembleront pas à des cités-dortoirs ». A ce titre, Cachan (Val-de-Marne), Bagneux (Hauts-de-Seine), Le Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis) ou encore Maison-Alfort et Créteil (Val-de-Marne), sont à suivre. « Le maillage du Grand Paris nécessite la création de relais de gare. Il y aura des retards mais cela n'est pas gênant si l'on adopte une vision de l'investissement immobilier à quinze ans », confirme Mathieu Mars. Sur le long terme, les investisseurs y gagneront.

### Lille, une métropole tendue

Dans la région des Hauts-de-France, la métropole lilloise, dont six communes sont classées zone A, offre de belles opportunités pour des investisseurs, moyennant des prix au mètre carré à la location plus élevés. Pour cette raison, les communes de la zone B1, aux loyers plus sages, ne sont pas à négliger. « Dans le cadre d'un investissement Pinel, pour s'assurer une rentabilité plus élevée, mieux vaut miser sur les prix au mètre carré en dessous de 5 500 euros et privilégier les extérieurs de Lille », suggère Olivier Leplat, président d'Abrinor (Sigla Neuf). Ses secteurs de prédilection sont La Madeleine, Marq-en-Barœul ou Croix. « Toutes les villes situées le long du tramway et au nord de Lille, hors Roubaix, sont des zones tendues où la demande locative est forte », assure-t-il.





Pour ce denier, Villeneuve-d'Ascq réunit toutes les conditions (transports directs, potentiel économique et demande locative forte) pour réussir son investissement.

Dans son ensemble, l'agglomération lilloise se révèle être une valeur refuge concentrant, en effet, les universités et sièges sociaux de la région. Un acquéreur à l'optique patrimoniale se tournera vers le centre de Lille, très demandé. Méfiance, en revanche, sur le sud de la ville, en plein développement. Desservi par des axes autoroutiers, c'est la zone qui possède le plus de foncier et de constructions, suite au souhait de la ville de réaménager les quartiers de Lille Sud. Bien que disposant d'un important tissu social, le quartier est encore compliqué à investir, la demande locative étant plus faible sur ce secteur. Il ne faut pas hésiter, en revanche, à s'éloigner un peu. La campagne environnante située en zone B1, comme la commune d'Haubourdin, peut aussi faire l'objet de belles opérations, notamment sur des produits de type maison qui répondent à une demande familiale.

## Bordeaux, encore du potentiel ?

Ville star de ces trois dernières années, Bordeaux arrive aujourd'hui à la limite des prix recommandés pour un investissement en Pinel. L'immobilier neuf a quasiment atteint les 9000 €/m<sup>2</sup> et se destine à une clientèle *prime*, prête à déboursier cher pour s'offrir un bien dans le centre-ville. Benjamin Prod'Homme reste perplexe sur une nouvelle valorisation de la ville : « *tout le monde parle de Bordeaux, mais les infrastructures restent insuffisantes comparées à la densité de la population et la ville arrive à un point de saturation* ».

Bordeaux connaît toutefois une forte pression démographique et le potentiel économique de sa métropole est réel. Des communes, comme Mérignac, affichant 4000 €/m<sup>2</sup> sont à regarder. De l'avis d'Eric Zaimeche, Bordeaux, restée en zone B1, se révèle plus attractive que Lyon car sa valeur locative et ses prix au mètre carré dans le neuf y sont plus faibles que ceux de la métropole rhodanienne passée en zone A : « *le potentiel de revalorisation et de revente de Bordeaux est comparable à celui de Nantes ou de Toulouse* », estime

## Exemple de financement grâce au dispositif Pinel



### Couple avec 2 enfants :

Revenu imposable : 50 000 €  
- 3 parts - TMI 14 %  
Soit un impôt sur le revenu : 2 881 € TMI 14 %  
Hypothèse de réduction d'impôts brute sur 12 ans : 32 287 €

### Caractéristiques du bien

- Programme Equinox (Tourcoing)  
- Prix d'acquisition : 150 000 € parking compris + 3 750 € de frais de notaire  
- Surface habitable 40,89 m<sup>2</sup> + balcon ; 5,35 m<sup>2</sup>  
- Groupe Sigla Neuf

### Mode de financement

Financement réalisé avec un prêt amortissable à taux fixe de 1,70 % pour un montant emprunté de 153 750 € sur 20 ans, remboursable en 240 mensualités de 802 € assurance comprise (3 €/10 000 €). Simulation faite sans tenir compte d'éventuels frais de dossiers et de garantie.

### Bilan financier sur 12 ans (trésorerie mensuelle)

Moyenne des loyers encaissés (revalorisation 1 %)	528 €
Moyenne des économies d'impôts (TMI 14 %)	197 €
Moyenne des charges locatives	100 €
Mensualité des prêts	802 €
Soit une épargne moyenne mensuelle de	177 €

celui-ci. Sur le littoral, la station balnéaire d'Arcachon peut également faire l'objet d'un dispositif Pinel. Le bien immobilier deviendra, à terme, une résidence secondaire. Idéal pour les investisseurs soucieux de préparer leur retraite.

## Les villes sous réserve

### Lyon, les prix s'envolent

Poumon économique et industriel de la région Rhône-Alpes, Lyon possède un vrai dynamisme économique et démographique. Néanmoins, depuis sa classification en zone A, les prix au mètre carré (plus de 5 500 euros) dans de nombreux quartiers de la ville rendent désormais l'équation investissement-défisicalisation-rentabilité compliquée. On peut y voir des opérations à plus de 8 500 €/m<sup>2</sup>, trop chères pour du Pinel. Restent les quartiers en rénovations ou les pro-

grammes de logements liés aux bailleurs sociaux situés au cœur des ZAC.

### Strasbourg, peu d'opportunités

A 1 heure 48 de Paris en TGV, Strasbourg est l'une des grandes agglomérations estudiantines françaises, avec quelque 18,2 % d'étudiants sur l'ensemble de la population. Dans les quartiers les moins chers, comme celui de la Montagne verte, les prix du neuf s'évaluent entre 3 300 €/m<sup>2</sup> et 3 800 €/m<sup>2</sup>. **Des chiffres qui ne suffisent pas à convaincre Mathieu Mars : « je ne recommande pas la région Est aux investisseurs. La LGV et le TGV, déjà installés, ne permettent pas d'envisager l'ouverture de nouveaux marchés », estime ce dernier.**

La suppression des zones B2 et C devrait, en outre, tendre l'offre sur le marché strasbourgeois.

■ Eugénie Deloire





## Exemples de programmes **Pinel**



### **Saint-Denis, 1 Marcel-Semhat (93)**

- Zone A
- T3 de 337 000 €
- Surface : 74,67 m<sup>2</sup> + 3,71 m<sup>2</sup>
- Prix : 4 523 €/m<sup>2</sup>
- Rentabilité locative : 3,71 %
- Commercialisé par l'Institut du patrimoine



### **Nantes, Résidence Erdre Rive Gauche (44)**

- Zone B1
- Opération mixte : accession à la propriété et sociaux, commerces
- Nombre de lots : 87
- Superficie : du T1 (32 m<sup>2</sup>) au T4 (82 m<sup>2</sup>)
- Balcons ou loggias
- Parking de 115 places
- Prix : de 87 000 € (T1) à 310 000 € (T4)
- Livraison : fin 2020



### **Ramonville-Saint-Agne, Résidence In'View (31)**

- Zone B1
- Opération mixte : accession et investissement
- Prix/m<sup>2</sup> : 3 500 €
- Nombre de lots : 45
- Superficie : du T3 au T4
- Livraison : 2<sup>e</sup> trimestre 2020



### **Caen, Résidence Garden City (14)**

- Zone Pinel B1
- Rentabilité brute : 3,61 %
- Nombre de lots : 12
- Typologie : du T2 au T3
- Prix : de 162 800 à 225 700 €
- Parking disponible pour tous les lots
- Livraison prévisionnelle 3<sup>e</sup> trimestre 2020
- Commercialisé par Inter Invest



### **Marseille, Résidence Signature, 249 boulevard Sainte-Marguerite 9e (13)**

- Superficie : 6 311 m<sup>2</sup> (accession uniquement)
- Prix m<sup>2</sup> global : 4 879 €
- Le nombre de lots : 112 (première tranche PCA)
- Typologie : T1bis au T5
- Rentabilité : 3,8 à 4 %
- Montant de loyers : Pinel Zone A
- Livraison : 4<sup>e</sup> trimestre 2021
- Commercialisé par Coffim