



L'IMMOBILIER,
 ÇA RAPPORTE !

NOTRE COMPARATIF

Détails de l'opération ⁽¹⁾	Ville en A bis : studio à Versailles de 31 m ²	
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 gamme. 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](#).

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

Avec la loi de finances pour 2020, le régime Pinel est en passe d'être amélioré. L'objectif est de rendre l'investissement dans le neuf plus attractif en réduisant l'effort d'épargne mensuel et en augmentant le rendement interne. Ces améliorations s'appliqueront à partir de 2021.

Le premier avantage concerne le zonage. Actuellement, le régime Pinel est réservé aux zones A bis, B et C. Avec la loi de finances pour 2020, le régime sera étendu aux zones A et B. Cela permettra d'investir dans des zones plus recherchées et de bénéficier d'un meilleur rendement.

Le deuxième avantage concerne l'encadrement des frais de commercialisation. Actuellement, les frais de commercialisation sont plafonnés à 10% du prix de vente hors taxes. Avec la loi de finances pour 2020, ce plafond sera porté à 12%. Cela permettra de réduire l'effort d'épargne mensuel et d'augmenter le rendement interne.

Le troisième avantage concerne le régime Pinel. Actuellement, le régime est réservé aux zones A bis, B et C. Avec la loi de finances pour 2020, le régime sera étendu aux zones A et B. Cela permettra d'investir dans des zones plus recherchées et de bénéficier d'un meilleur rendement.

Le quatrième avantage concerne l'encadrement des frais de commercialisation. Actuellement, les frais de commercialisation sont plafonnés à 10% du prix de vente hors taxes. Avec la loi de finances pour 2020, ce plafond sera porté à 12%. Cela permettra de réduire l'effort d'épargne mensuel et d'augmenter le rendement interne.

Le cinquième avantage concerne le régime Pinel. Actuellement, le régime est réservé aux zones A bis, B et C. Avec la loi de finances pour 2020, le régime sera étendu aux zones A et B. Cela permettra d'investir dans des zones plus recherchées et de bénéficier d'un meilleur rendement.

Le sixième avantage concerne l'encadrement des frais de commercialisation. Actuellement, les frais de commercialisation sont plafonnés à 10% du prix de vente hors taxes. Avec la loi de finances pour 2020, ce plafond sera porté à 12%. Cela permettra de réduire l'effort d'épargne mensuel et d'augmenter le rendement interne.

DES ZONES PINEL

Grande ville en B1 : 2-pièces à Toulouse de 44 m ²	Ville moyenne en B1 : 3-pièces à Limoges de 70 m ²
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

«PRIVILÉGIEZ SI POSSIBLE DES SURFACES D'AU MOINS DEUX OU TROIS PIÈCES»
 Stéphane van Huffel, directeur général de Netinvestissement

PHOTO: BRUNO LEVY POUR CAPITAL

Les investisseurs ont pu profiter de la baisse des loyers dans les zones Pinel. 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.

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.

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.