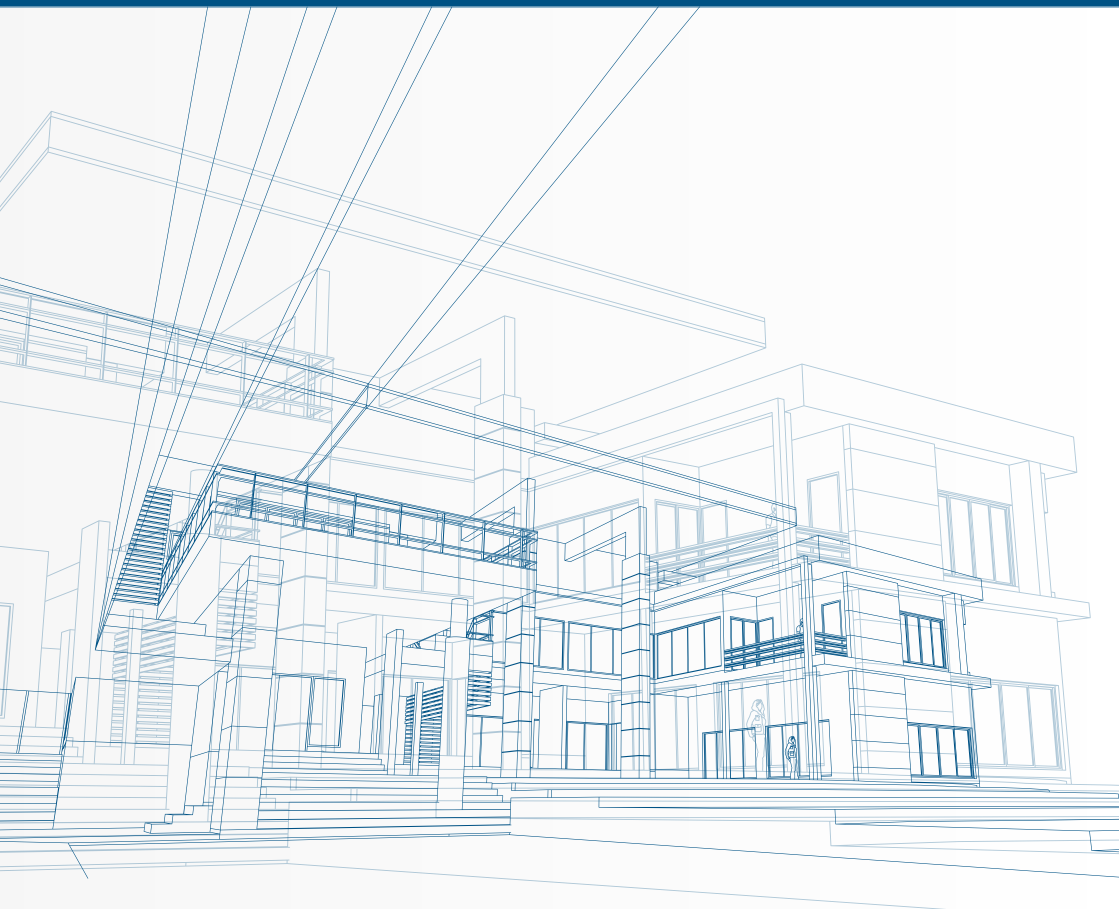


Loi Pinel

Réussir votre
investissement locatif



Alter Invest
GESTION DE PATRIMOINE

Nos engagements	4
Pragmatisme et transparence	5
Un solide réseau de partenaires	5
Des solutions innovantes	5
 Comprendre le dispositif Pinel	 6
Les grands principes du dispositif Pinel	7
Quelle performance attendre de ce placement ?	8
Les conditions générales de la location	9
Les zones dites tendues	10
Le plafonnement du loyer	11
Le plafonnement des ressources des locataires	12
Les plafonds d'investissements	12
La durée de la location	12
Les avantages de l'investissement dans le neuf	13
Différentes garanties protègent l'acquéreur	14
Le neuf et l'ancien : comparatif des coûts et du prix de revient	15
 Fiscalité	 16
Le montant de la réduction d'impôt	17
Plafonnement des niches fiscales	18
 Les étapes de l'acquisition dans le neuf	 19
Définir votre projet	20
Sélectionner le bien immobilier	20
Financer votre projet	23
Recevoir le bien et le proposer à la location	24
Bien vous assurer	24
 La gestion locative	 25
Confier la gestion de votre bien à un administrateur de biens	26
La revente	27
 Alter Invest dans les médias	 28



Chers investisseurs,

Depuis plusieurs années, les lois de défiscalisation ont fait couler beaucoup d'encre. Les dispositifs d'optimisation fiscale se succèdent et certains investisseurs ont pu réaliser des opérations exceptionnellement rentables. Cependant, d'autres, parce que mal conseillés, ont perdu une partie, parfois importante, de leur capital.

Les investisseurs que je rencontre s'interrogent sur l'opportunité de réaliser un placement immobilier, notamment un investissement locatif, et ils se montrent particulièrement intéressés par la réduction d'impôts qui y est associée.

Avec ce livre blanc, j'ai voulu partager avec vous quelques recommandations et vous accompagner pour réussir votre placement immobilier en Loi Pinel. Un investissement qui permet d'équilibrer niveau de risque et performance mais qui doit être envisagé de manière rigoureuse et dans la durée.

Plus de 17 ans d'expérience en tant que Conseiller en Gestion de Patrimoine me permettent de vous apporter des conseils clairs, fiables et concrets en toute indépendance. Je reste bien entendu à votre disposition pour répondre plus précisément à vos questions.

Pierre BRUNET

Fondateur et gérant d'Alter Invest

Nos engagements



Alter Invest accompagne concrètement ses clients à chaque étape clef de leur investissement immobilier. Notre objectif est de les aider à prendre les décisions les plus adaptées à leur situation patrimoniale.



Pragmatisme et transparence

Notre indépendance vis à vis des acteurs de l'immobilier nous permet de vous proposer une sélection rigoureuse des meilleures opportunités du marché. **Alter Invest ne dépend d'aucun établissement financier ou compagnie d'assurance. Nos préconisations sont guidées par nos seules convictions.**

Nous vous garantissons le maintien des prix proposés par les promoteurs. Ces derniers prennent en charge notre commission.

Un solide réseau de partenaires

Vous bénéficiez d'une sélection rigoureuse de partenaires parmi les acteurs les plus solides de la promotion et de la construction immobilière. Vous profitez de l'expérience acquise chez les plus grands promoteurs nationaux.

Les biens immobiliers proposés sont cohérents : au bon emplacement et à un prix en adéquation avec le marché. **Avec Alter Invest vous accédez à la quasi-totalité des programmes immobiliers nationaux chez les promoteurs les plus sérieux.**

Des solutions innovantes

Dans un domaine en constante mutation, nous restons en permanence à l'écoute du marché pour vous proposer des solutions dynamiques et adaptées à votre situation personnelle.

Nos recommandations s'appuient sur une parfaite maîtrise des évolutions du cadre juridique, fiscal et réglementaire.



L'achat d'un bien immobilier en Loi Pinel est un investissement immobilier à long terme. L'horizon de placement est d'environ 10 à 15 ans et la liquidité est limitée. Vérifiez toujours la bonne adéquation d'une opération en Loi Pinel avec votre situation patrimoniale et vos objectifs. Il existe un risque de perte en capital et les sommes investies sont soumises aux fluctuations des marchés (à la hausse ou à la baisse).

Comprendre le dispositif Pinel



Le dispositif d'investissement locatif Pinel a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022. Les montant des réductions d'impôts seront ensuite largement rabotées pour les deux années suivantes, et le dispositif prendra fin au 31 décembre 2024.

Les grands principes du dispositif Pinel

Un particulier acquiert un bien immobilier et le propose à la location à des conditions précisément définies par la loi. En contrepartie du strict respect de ces conditions, il bénéficie d'un avantage fiscal sous forme de réduction d'impôt sur le revenu.

L'investissement Pinel permet ainsi de se constituer un patrimoine immobilier avec un faible apport et avec un effort de trésorerie mensuel mesuré. Toutefois, **le choix du logement et de sa localisation est déterminant pour la réussite de l'opération.**

Pour profiter pleinement du dispositif Pinel, l'investisseur doit donc être assujéti à l'impôt sur le Revenu. En effet, la réduction fiscale vient en déduction de l'impôt et ne sera pas remboursée par l'administration fiscale si elle est supérieure au montant de l'impôt. Il est donc important de **bien calculer son investissement pour que la réduction corresponde le plus possible à l'impôt dû, et cela pendant toute la période choisie pour la mise en location.**



L'investissement locatif Pinel est conseillé aux contribuables payants au moins 6 000 € d'impôts par an, et disposant d'une certaine capacité d'épargne et d'emprunt.

À savoir. Il est possible d'investir dans l'immobilier locatif sans être propriétaire de sa résidence principale. Les établissements financiers se sont progressivement adaptés à la demande des investisseurs ne souhaitant pas accéder à la propriété pour leur propre logement.

Quelle performance attendre de ce placement ?

Il existe deux notions différentes pour calculer la rentabilité d'un investissement locatif Pinel : le rendement locatif et le taux de rendement interne. Il est important de bien comprendre ces deux notions pour faire les meilleurs choix.

Le rendement locatif en Pinel

Il s'agit du loyer annuel hors charges comparé au prix d'acquisition du bien immobilier hors frais. Il se calcule sans tenir compte des éventuels avantages fiscaux et de l'effet de levier du crédit (vous utilisez le prêt immobilier pour acheter et percevoir des loyers. Vos mensualités et les charges seront, en partie, financées par les loyers). Le rendement locatif dépend de la localisation du bien : plus l'emplacement est exclusif, moins la rentabilité locative est élevée.



3 à 4 % de rendement locatif en Pinel. Vérifiez

le montant des loyers pratiqués depuis les portails immobiliers ou les annonces des agences locales. Les logements avec des loyers conformes au marché sont souvent loués en 24 ou 48 heures. Pour une étude approfondie de la dynamique du marché, regardez ces données pendant 3 semaines.

Exemple de calcul

Prix d'acquisition du bien immobilier = 100 000 €.

Montant du loyer = 300 € par mois, soit 3 600 € par an.

Rentabilité = 3.6 % par an.

Le taux de rendement interne

Il s'agit du taux de rentabilité annuel. Il dépend du rendement locatif, du montant financé à crédit, du taux d'emprunt, de la durée d'emprunt, des différents frais et du prix de revente.

À savoir. Avec un prix de revente équivalent au prix d'achat, le taux de rendement interne en Loi Pinel se situe **entre 2 et 10 % par an**. Une simulation personnalisée est nécessaire pour déterminer ce taux.

Il est calculé en fonction de l'effort d'épargne mensuel, du capital après la revente du bien immobilier et après le remboursement du prêt. Comme pour un placement financier, le rendement locatif représente la performance globale de l'opération. Les taux d'emprunt actuel (très bas) permettent d'espérer un taux de rendement interne historiquement élevé.

Les conditions générales de la location

La Loi Pinel fixe de manière rigoureuse les conditions à remplir pour bénéficier de l'avantage fiscal. Si le propriétaire ne respecte pas ces règles il pourrait voir remettre en cause la réduction d'impôt dont il a bénéficié avec, en plus, un risque de pénalités. Il est donc important de bien les connaître avant de s'engager.

- Le logement doit **être neuf** et se situer dans une des zones géographiques identifiées comme étant **une zone tendue**.
- L'investisseur accepte de louer le bien immobilier à un tarif se situant **dans la moyenne basse du montant des loyers** constatés.
- Les locataires choisis doivent disposer de **ressources limitées** avec des plafonds de revenus dépendant de la localisation du bien immobilier.
- Les investisseurs doivent respecter certains **plafonds d'investissement** dans le cadre de leur(s) acquisition(s) immobilière(s).
- Le propriétaire-bailleur s'engage à proposer son bien à la location **pendant au moins 6 ans**.

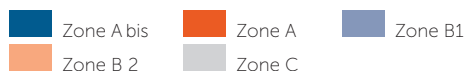
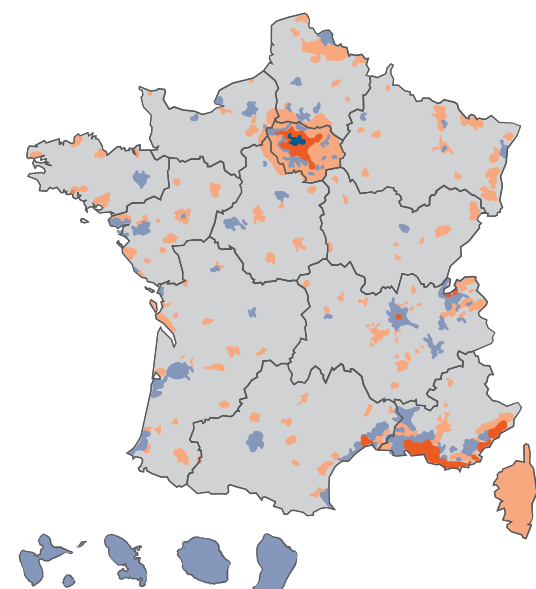


L'investisseur peut louer le logement neuf à un membre de sa famille (*ascendant ou descendant*). Cependant, ce dernier ne doit pas être rattaché à son foyer fiscal. L'investissement peut être réalisé en direct ou via une SCI à l'IR (Société Civile Immobilière).

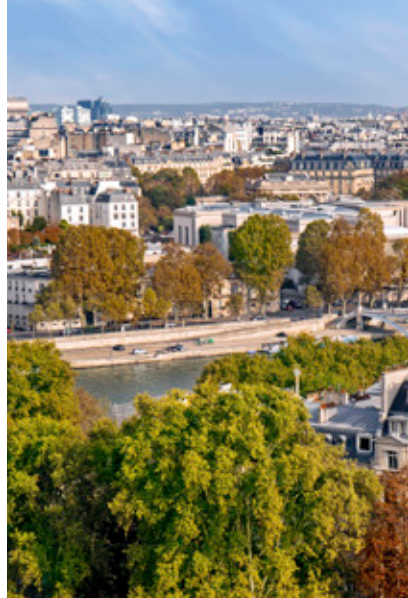
À savoir. En respectant l'ensemble de ces conditions, l'investisseur peut bénéficier jusqu'à 63 000€ d'avantage fiscal. Le logement loué doit obligatoirement être la résidence principale du locataire. Le bailleur doit s'en assurer pour pouvoir bénéficier du dispositif Pinel.

Les zones dites tendues

On appelle zones tendues les villes où la demande de logements est supérieure à l'offre. De nombreuses villes sont confrontées à ce déséquilibre et avec la Loi Pinel, le Gouvernement souhaite remédier au manque de logements.



Source : DGALN/DHUP (ministère du logement)



Zone A bis

Paris et 76 communes d'Île-de-France.

Zone A

650 communes dont l'agglomération parisienne, Lyon, Marseille, Lille, Montpellier, Côte d'Azur.

Zone B1

1546 communes de plus de 250 000 habitants dont Nantes, Lens, Toulouse, Bordeaux.



Les communes situées en zone B2 doivent obtenir un agrément préfectoral pour pouvoir être éligibles au dispositif. Celles situées en zone C ne peuvent pas être éligibles.



Le plafonnement du loyer

Les contraintes de plafonnement de loyer dépendent de la zone où le logement se situe.

Zone	Plafonds de loyers au m ² (en métropole)
A	17,43 €
Abis	12,95 €
B1	10,44 €
B2 / C	9,07 €

Exemple de calcul

- Le bien immobilier est situé en **zone A**
- Il a une **surface de 60 m²**
- Il dispose d'un **balcon de 6 m²** (annexe)

Surface pondérée

$$60 + (6/2) = 63 \text{ m}^2$$

Calcul du plafond de loyer

$$19/63 = 0,3015$$

$$+ 0,7 = 1,00158$$

$$\times 12,95 = 12,97$$

$$\times 63 = 817 \text{ € par mois}$$

hors charges.



À savoir. La surface à prendre en compte est majorée de la moitié des surfaces annexes. De plus, un coefficient (dans la limite de 1,2) vient majorer (ou minorer) le montant du loyer en fonction de la surface pondérée avec la formule suivante = $(19 / \text{surface pondérée}) + 0,7$.

Le plafonnement des ressources des locataires

Pour pouvoir bénéficier du dispositif Pinel le propriétaire doit louer son logement à des locataires dont les ressources sont limitées. Ce plafonnement de ressources varie selon les zones établies.

Foyer du locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 / C
Personne seule	38 465 €		31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €		41 868 €	37 681 €
1 pers. à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
2 pers. à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
3 pers. à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
4 pers. à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Par pers. à charge en plus	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €

Les revenus pris en compte sont calculés sur la base du revenu fiscal net. Ces montants correspondent aux revenus nets de plus de 80% des dossiers locataires en Ile-de-France (hors Paris intra-muros).

Les plafonds d'investissements

Le dispositif permet de réaliser au maximum 2 acquisitions par an. Par ailleurs, le bien immobilier neuf doit respecter la Réglementation Thermique RT 2012 et son achèvement doit impérativement intervenir dans les 30 mois suivant son acquisition.

La durée de la location

Le propriétaire s'engage à louer le bien immobilier pendant au moins 6, 9 ou 12 ans. La réduction fiscale dont il bénéficiera dépend de cette durée de mise en location (12, 18 ou 21% du prix d'acquisition du bien immobilier).

→ Voir chapitre Fiscalité page 16

Les avantages de l'investissement dans le neuf

En achetant un logement dans le neuf, l'investisseur bénéficie de nombreux avantages. En effet, au-delà de l'optimisation fiscale, ces biens immobiliers sont particulièrement adaptés à l'évolution de nos besoins.

✓ Moins de frais

Avec une acquisition dans le neuf, de nombreux frais sont inclus dans le prix de vente. Les frais de notaire sont fortement réduits et même parfois offerts. Les frais de commercialisation (frais d'agence dans l'ancien), sont compris dans le prix, et les prix et stocks sont identiques que vous passiez par un intermédiaire ou en direct par le promoteur.

✓ Conformité aux normes environnementales

Les bâtiments neufs sont labellisés Basse Consommation et permettent de maîtriser la consommation d'énergie (chauffage et eau chaude). Les performances énergétiques sont prises en compte dans la valorisation des biens immobiliers et ce critère va devenir de plus en plus déterminant.

À savoir. Selon une étude des Notaires de France (octobre 2018) une bonne étiquette énergétique en Île-de-France peut impacter le prix d'un logement entre 11 et 15 % à la hausse.

✓ Plus de confort et de choix pour l'aménagement

Une meilleure isolation phonique, des équipements modernes, des aménagements pouvant être réalisés de manière spécifique (*parquet, carrelage, positionnement de cloisons...*) ... de nombreux choix peuvent être laissés aux acquéreurs. Par ailleurs, dans les immeubles neufs, un parking est souvent prévu dès la construction.

À savoir. L'achat dans le neuf vous garantit de ne pas avoir à refaire de gros travaux ou de réaménagement du logement et des parties communes pendant au moins 10 ans. Cela représente une économie moyenne de 5 à 20 % comparé à un achat dans l'ancien.

Différentes garanties protègent l'acquéreur

Avec le neuf, l'acheteur n'a aucun frais de remise en état les premières années.

La garantie de parfait achèvement couvre l'acheteur pendant un an après la livraison du logement. Le promoteur et le constructeur s'engagent à réparer les éventuelles malfaçons ou défauts.

La garantie décennale court pendant 10 ans à partir de la réception du bien immobilier. Elle concerne les dommages et les vices compromettant la structure du bâtiment, la solidité de la construction et les éléments indissociables (*escaliers, toiture, murs...*).



La garantie biennale, doit être souscrite par le promoteur en même temps que la garantie décennale. Valable pendant 2 ans elle couvre tous les équipements du logement en cas de dysfonctionnement (*fenêtres, volets, portes, revêtements des sols, radiateurs, cuisine...*).



Tous ces avantages contrebalancent largement le fait que le prix du neuf soit plus élevé que le prix de l'ancien. La différence de prix acceptable est de l'ordre de 20 à 30 %.

À l'image du marché automobile, les marchés immobiliers neufs et anciens répondent à des logiques très différentes, notamment en ce qui concerne la formation des prix. Le marché de l'ancien est animé par le jeu de l'offre et de la demande, en temps réel. Le marché du neuf est un marché avec un modèle industriel, les prix dépendent donc du coût d'achat des terrains et des coûts de construction.

Comparaison de la location et des coûts entre neuf et ancien

Un appartement loué dans l'ancien à Paris Intramuros

2 pièces – 27 m² – 9^e arrondissement de Paris

Acheté 270 000 € avec 21 600 € de frais de notaire

Travaux de rafraîchissement 2 000 €

Pas de travaux de copropriété prévus pendant 10 ans (*optimiste*)

Un appartement loué en Pinel en petite couronne

3 pièces – 60 m² – À proximité d'une future gare Grand Paris – Zone A

Acheté 290 000 € avec 6 800 € de frais de notaire

Pas de travaux

Parking inclus

Des intérêts intercalaires en plus du coût de l'emprunt (5 000 €)

Hypothèses	Location dans le neuf	Location dans l'ancien
Loyer hors charges	804 € (plafond Pinel)	810 € (plafond dans Paris)
Charges (30 %)	241 €	243 €
Réduction d'impôt	495 €	0 €
Coûts mensuels	480 €	971 €
Coûts sur 9 ans	51 840 €	104 868 €



Le résultat est sans appel et en faveur de l'investissement Pinel dont l'effort d'épargne et le prix de revient sont divisés par deux par rapport à un studio parisien.

Le futur Grand Paris et une hausse beaucoup plus modérée des prix sur 20 ans peuvent faire penser que certaines communes d'Ile de France offrent de bien meilleures opportunités de revalorisation qu'un investissement parisien intramuros.

La crise sanitaire semble également favoriser les arbitrages entre Paris et sa périphérie.

La fiscalité



Le dispositif Pinel peut permettre de déduire jusqu'à 63 000 € d'impôts. Le montant de la réduction d'impôt dépend du prix d'acquisition du bien et de la durée de la location. Plus la durée de location est longue, plus l'avantage fiscal est important.



Le montant de la réduction d'impôt

Lieux	Durée de la location	Investissements réalisés en 2021 et 2022	Investissements réalisés en 2023	Investissements réalisés en 2024
Métropole	Engagement initial de location de 6 ans	12 %	10,5 %	9 %
	+ une 1 ^{re} période triennale	6 %	4,5 %	3 %
	+ une 2 ^e période triennale	3 %	2,5 %	2 %
	Engagement initial de location de 9 ans	18 %	15 %	12 %
	+ une 1 ^{re} période triennale	3 %	2,5 %	2 %

Le montant de la réduction d'impôt sera calculé en appliquant les deux plafonds suivants :

- Chaque investissement pris en compte à hauteur de 300 000 €
- 5 500 € par m²

Exemple de calcul :

Pour un logement de 40 m² acheté 290 000 € en 2021 ou 2022

$40 \text{ m}^2 \times 5\,500 \text{ € maximum} = 220\,000 \text{ €}$

$2\% \times 220\,000 \text{ €} = 4\,400 \text{ €}$ de réduction d'impôt annuel

Ce montant sera déduit pendant 6 ou 9 ans selon la durée de la location initiale puis de 2 200 € à partir de la 10^e année et jusqu'à la 12^e année maximum.



Le non-respect des conditions imposées pour la location comme la cession à titre gratuit ou à titre onéreux du logement pendant la période d'engagement peuvent remettre en cause l'avantage fiscal de manière rétroactive.

Certaines situations exceptionnelles peuvent être prises en compte par l'administration fiscale : invalidité, licenciement, divorce...

Plafonnement des niches fiscales

L'ensemble de vos réductions d'impôts (sauf exceptions) ne doit pas dépasser le plafond de 10 000 € par an. Ce plafond est susceptible d'évoluer chaque année et doit être respecté pendant toute la durée de l'opération.

Sont notamment concernés les frais de garde d'enfants, les frais d'aide à domicile, de cours particuliers...

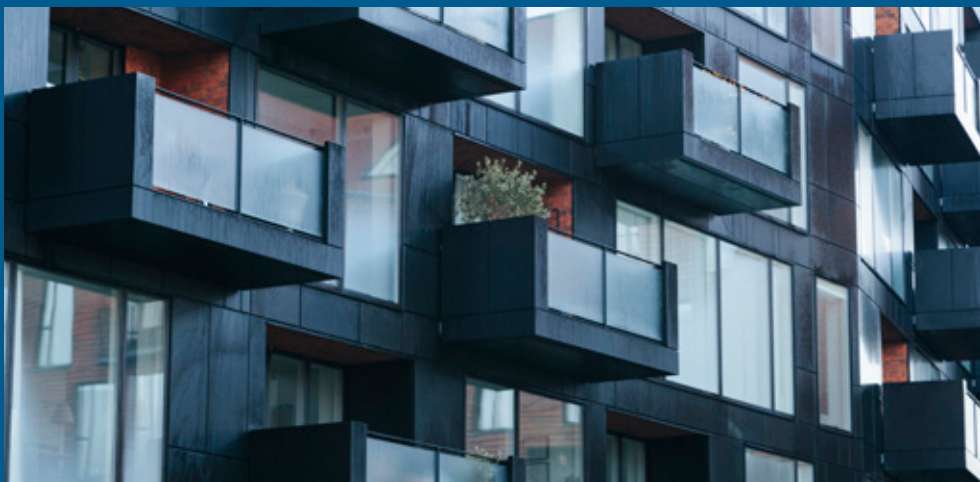
Ces éléments sont à prendre en compte dans le cadre de vos simulations car ils réduisent mécaniquement l'avantage d'une opération en Loi Pinel.



L'achat d'un bien immobilier en Loi Pinel est un investissement immobilier à long terme. L'horizon de placement est d'environ 10 à 15 ans et la liquidité est limitée. Vérifiez toujours la bonne adéquation d'une opération en Loi Pinel avec votre situation patrimoniale et vos objectifs patrimoniaux. *Il existe un risque de perte en capital et les sommes investies sont soumises aux fluctuations des marchés (à la hausse ou à la baisse).*



Les étapes de l'acquisition dans le neuf



Plusieurs étapes clefs jalonnent l'acquisition et la mise en location d'un bien immobilier dans le neuf. De la définition de son projet à la location en passant par le financement, le parcours de l'acquéreur comporte des points d'attention importants.

Définir votre projet

Commencez toujours par déterminer vos objectifs patrimoniaux et validez leur adéquation avec les caractéristiques spécifiques au dispositif Pinel. Calculez votre capacité d'emprunt et l'effort financier mensuel réaliste.

À ce stade il est recommandé de faire des simulations pour valider les hypothèses les plus adaptées à votre situation (*investissement de départ, montant du loyer, des charges, taxe foncière, frais de gestion...*).



Faites appel à un Conseiller en Gestion de Patrimoine pour bénéficier de conseils personnalisés. Cela vous permettra de faire les meilleurs choix et de disposer de simulations fiables.



Sélectionner le bien immobilier

Vous devrez avoir différents points d'attention au moment de choisir le bien immobilier : l'emplacement, le type de bien et la date de livraison. Quand vous aurez trouvé le bien le plus adapté à votre projet d'investissement, vous signerez un contrat de réservation avant de signer un acte authentique.

L'emplacement

Votre choix doit tenir compte de la manière dont l'environnement peut évoluer à court, moyen ou long terme. En effet, la valorisation de la ville et/ou du quartier peut changer rapidement (*infrastructures nouvelles, gare, tramway, nouvelle école, installation d'entreprises...*).

Dans la plupart des cas, il est déconseillé d'associer un projet personnel à long terme (retraite, logement des enfants...) avec un projet d'investissement locatif. **Il est souvent plus performant de réaliser un bon investissement locatif avec un emplacement cohérent, puis de revendre le bien pour financer un projet personnel le jour où celui-ci sera confirmé et concret.**

Le type de bien

Les petites surfaces (*studio et deux pièces*) affichent techniquement une meilleure rentabilité locative, mais les locataires y restent statistiquement moins longtemps, cela entraînant des frais de relocation, des périodes de vacance locative et parfois des frais de rafraîchissement. Ces changements de locataires réduisent considérablement la différence de rentabilité locative entre les petites et les grandes surfaces. **Si vous le pouvez, il est préférable de vous orienter vers l'achat d'un logement avec plusieurs chambres. En Île-de-France, par exemple, les biens de 3 et 4 pièces sont demandés et parfois non pourvus.**



Le prix du m² peut présenter un écart important entre les petites et les grandes surfaces (parfois plus de 50 %).



À savoir. Au sein d'une même résidence, tous les appartements sont différents et certains peuvent offrir un rapport qualité prix bien meilleur que d'autres.

La date de livraison

La réduction fiscale est accordée l'année de la date d'achèvement des travaux (quelques semaines avant la livraison), sans prorata temporis. **D'un point de vue strictement fiscal, l'idéal est donc d'investir avec une date de livraison très proche**, et plutôt en fin d'année. Cependant, les meilleurs programmes se vendent très vite (*en quelques jours parfois*) et si un logement présente une date de livraison très proche, ce n'est pas toujours de bon augure. Il sera donc important de bien comprendre le contexte en vous appuyant sur le regard d'un expert du marché.

Traditionnellement, le prix de vente d'un programme augmente au fur et à mesure de la réussite de sa commercialisation. Aussi, **pour obtenir le meilleur prix, il est conseillé, d'être dans les premiers acquéreurs** même si investir dans un programme immobilier dès son lancement peut vous imposer d'attendre plus de deux ans pour la livraison (*donc avant les réductions d'impôts*).

À savoir. La garantie d'achèvement délivrée par une compagnie d'assurance ou une banque peut prémunir l'acheteur contre la faillite du promoteur.



Votre Conseiller en Gestion de Patrimoine peut assurer une veille du marché pour votre compte. Il vous alertera quand un programme répondant à vos attentes sera lancé.



Le contrat de réservation et l'acte authentique

Quand vous aurez trouvé le bien immobilier idéal pour votre projet d'investissement locatif, vous signerez un contrat de réservation. Celui-ci pourra être signé directement avec le promoteur ou par l'intermédiaire de votre Conseiller en Gestion de Patrimoine.

Lorsque le promoteur aura obtenu définitivement le permis de construire, il vous adressera un projet d'acte de vente. Vous êtes alors invité à la signature de l'acte authentique. Cette étape peut prendre plus de 6 mois si vous achetez dès le lancement du programme.

À savoir. Avec les grands acteurs nationaux les risques de retard sont limités. En effet, ils s'engagent généralement fermement sur la date de livraison du bien (hors situations considérées officiellement comme étant exceptionnelles).

Financer votre projet

Recherchez le financement et l'assurance emprunteurs adaptés. Votre banque peut parfois vous accompagner et simplifier vos démarches. Cette étape peut être l'occasion de renégocier le prêt souscrit pour votre résidence principale.

Le remboursement du prêt commencera au moment de la réception du bien si vous choisissez des échéances différées.



Un courtier peut vous accompagner dans cette phase de négociation avec votre établissement financier. Votre Conseiller en Gestion de Patrimoine pourra également vous accompagner ou vous mettre en relation avec un intervenant sérieux.

À savoir. Le prêt sera débloqué à hauteur des travaux réalisés (si vous avez choisi de payer les intérêts intercalaires, ceux-ci seront imputables sur vos revenus fonciers existants ou reportables sur vos futurs excédents).

Recevoir le bien et le proposer à la location

Lorsque la construction est terminée vous prenez livraison de votre appartement et pouvez le proposer à la location. Vous serez invité à la première réunion de copropriété.

Vous pouvez louer en direct le bien immobilier ou en confier la gestion à un gestionnaire locatif. Dès lors, il vous assistera pour les nombreuses démarches administratives à accomplir.

Votre bien devra être proposé à la location quelques semaines avant la livraison. Cela vous permettra d'organiser des visites dès la mise à disposition du bien.

→ Voir chapitre Gestion locative page 25



Ne signez jamais de bail avant d'avoir été livré. Un retard du promoteur vous obligerait à loger vos futurs locataires jusqu'à la livraison.

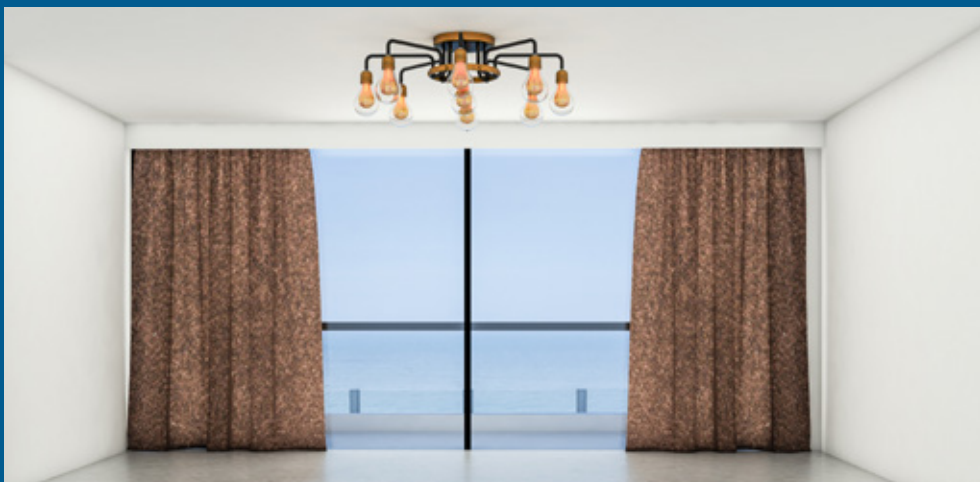


Bien vous assurer

Pensez à souscrire une assurance pour vous prémunir contre les loyers impayés (elles coûtent entre 2 et 3 % du montant des loyers charges comprises). La garantie loyers impayés prend en charge le paiement des loyers, les frais de procédure et d'éventuels frais de dégradation. Son coût est déductible des revenus fonciers.

À savoir. Cette assurance peut être souscrite directement ou par l'intermédiaire de votre gestionnaire locatif.

La gestion locative



La mise en location et la gestion de votre bien immobilier sont des étapes déterminantes dans la réussite de votre projet d'investissement immobilier. Votre gestionnaire locatif vous accompagne et vous assiste dans de nombreuses démarches administratives.

Confier la gestion de votre bien à un administrateur de biens

Les principales missions de votre gestionnaire locatif

Estimation des loyers

Les loyers seront fixés après étude précise des spécificités du bien proposé à la location. Cette estimation tiendra compte des contraintes législatives liées à Loi Pinel (plafond de loyers et de ressources) et sera établie dans le respect du cadre réglementaire général.

Diagnostics

Vérification et analyse des diagnostics obligatoires ainsi que de toutes les pièces administratives nécessaires à la mise en location.

Diffusion de l'annonce et visites

La qualité du locataire va dépendre de la manière dont il est sélectionné. Le choix des publications et/ou sites choisis pour diffuser votre annonce est fondamental. À cette occasion, il faudra porter une attention particulière aux pièces fournies pour une analyse approfondie des dossiers (*vérification de l'authenticité des documents, solvabilité des locataires, assurance habitation du locataire, caution solidaire...*).

Rédaction des actes

La signature du bail est indispensable et obligatoire pour louer le logement. En parallèle de la signature du bail, l'état des lieux sera effectué. Ce sera l'occasion de prendre les photos contractuelles vous permettant de vous prémunir d'un éventuel litige.



Si vous décidez de confier la gestion de votre bien à un tiers de confiance, choisissez un interlocuteur ayant une parfaite connaissance de la Loi Pinel et de la gestion des biens neufs. Le non-respect des conditions de location imposées par le dispositif peut conduire l'administration fiscale à remettre en cause des réductions d'impôt (*plafonds de loyers, ressources des locataires...*). La gestion des assurances, et notamment la garantie de parfait achèvement et la garantie décennale demandent des compétences spécifiques.

Assurances

Votre gestionnaire locatif pourra également prendre en charge la souscription à vos différents contrats d'assurance : propriétaire non-occupant, loyers impayés, vacance locative, dégradations.

Fiscalité

Votre mandat de gestion doit comporter une assistance à la déclaration des revenus fonciers. Votre interlocuteur doit donc disposer des compétences nécessaires dans ce domaine.



La revente

Vous revendez le bien après minimum 6, 9 ou 12 ans de location. C'est à cette étape que vous pourrez constater la performance de votre opération.

Il est recommandé de vendre le bien vide de location. Pour ce faire, vous devez adresser un congé au locataire au moins 6 mois avant la fin de son bail.

Les projets étant initiés plusieurs années avant la commercialisation des biens immobiliers, les prix du marché peuvent avoir évolué au moment de la revente du logement. Lorsque le marché immobilier n'est pas favorable à une revente au terme du bail initialement signé il peut être opportun d'attendre. Garder le bien, peut s'avérer être une option plus rentable, notamment en cas de période inflationniste, avec un crédit immobilier obtenu à taux très bas, et un loyer fortement revalorisé chaque année.

À savoir. Au terme du dispositif Pinel, vous pourrez louer votre bien en location meublée. Cela vous permettra de revaloriser votre loyer hors plafonds Pinel et de bénéficier du statut fiscal privilégié de la location meublée. Cette hypothèse est encore plus favorable quand vous avez acheté une grande surface dans une ville étudiante ou demandée par les jeunes actifs. Le bien sera alors particulièrement adapté à la colocation.

ALTER INVEST DANS LES MÉDIAS



Le Figaro - Octobre 2020



Défiscalisation : l'eldorado de l'immobilier ancien

« Le marché immobilier est, en réalité, composé d'une multitude de micromarchés. Pour éviter les déboires, investissez sur un marché que vous connaissez et que vous comprenez ».

Pierre Brunet, fondateur d'Alter Invest.

Le Figaro Magazine - Avril 2020



Dossier - Mettez vos proches à l'abri

Dernière astuce : loger des parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) dans une SCI à l'IS. « Cela permet d'éviter la fiscalité applicable aux revenus fonciers. De plus, les parts de SCPI, comme toute part sociale, ne s'amortissent pas, ce qui résout l'écueil de la taxation des plus-values », souligne Pierre Brunet, fondateur du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Alter Invest.

Le Particulier - Avril 2019



Bailleurs : peut-être avez-vous intérêt à revendre une partie de votre immobilier

« L'immobilier est un formidable moyen pour se constituer un patrimoine sans épargne préalable, grâce à l'effet de levier du crédit et à divers avantages fiscaux », relève Pierre Brunet, du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Alter Invest. «... mais une fois son patrimoine constitué, l'immobilier s'avère être un placement peu rentable [...] au bout du compte, il est fréquent que les bailleurs ne gagnent rien avec leur immobilier, voire perdent de l'argent » constate Pierre Brunet.

Le Particulier - Février 2018

LeParticulier

Dossier : la Pierre, encore une valeur refuge ?

« Il existe aussi plusieurs méthodes pour réduire le poids de l'impôt », rappelle Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine à Paris pour Alter Invest. « Entre l'investissement dans le régime Pinel, la déductibilité des intérêts d'emprunt et la location en meublé, il est rare que l'impôt soit payé plein pot. »

Les Échos - Investir - Novembre 2017

LesEchos

SCPI - Pour jouer la carte de l'immobilier fiscal - Attention aux déceptions

« Les biens que vous trouverez à cette époque et qui seront achevés avant la fin de l'année sont ceux que les promoteurs n'ont pas réussi à vendre depuis vingt-quatre mois », décrypte Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine, à la tête d'Alter Invest. « Il s'agit, sauf exception, de queues de programmes, et le risque de faire une mauvaise affaire est très important. [...] Il est trop tard pour faire une bonne opération », confirme Pierre Brunet, qui recommande de prendre son temps pour bien choisir, d'autant que la réduction d'impôt s'étale ensuite sur plusieurs années.

Les Échos - Investir - Septembre 2017

LesEchos

Dossier Investissement locatif

« L'immobilier locatif, c'est l'une des meilleures solutions du moment car c'est le moyen le plus simple d'obtenir une « rente » sans sacrifier son capital », observe Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine à la tête de la société Alter Invest. « Cependant, l'achat immédiat en payant cash n'est pas forcément la meilleure solution sur le plan fiscal », fait remarquer l'expert. « Vous ne pourrez, par exemple, pas déduire les intérêts d'emprunt, ce qui implique de subir une assez forte imposition de vos revenus fonciers, taxés selon votre tranche marginale d'imposition, et de payer les prélèvements sociaux plein pot. »

RADIO

Radio Patrimoine



L'AMF rentre en guerre contre les arnaques 4 octobre 2019

Pierre Brunet, fondateur d'Alter Invest avec Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants et de leur protection à l'AMF (autorité des marchés financiers) et Frédéric Rollin, directeur de la stratégie chez Pictet AM.

<https://radio-patrimoine.fr/broadcast/15480-vendredi-04-octobre-11-03>

L'intelligence, c'est relier les choses 4 février 2020

Pierre Brunet, fondateur d'Alter Invest avec Olivier Rosenfeld, président de Fidroit et Guy Marty, fondateur de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière.

<https://www.alter-invest.fr/2020/02/04/radio-patrimoine-2/>



VIDÉO

Le **FIGARO**·fr
Particulier
PARTENAIRE

Le particulier Partenaires

Investir dans le Grand Paris

Pierre Brunet, fondateur Alter Invest.
Muriel Bourgeois, Journaliste Le Particulier.

http://partenaire.leparticulier.fr/jcms/p1_1722068/les-investissements-en-vue-du-grand-paris

Pinel : la Stratégie pour bien investir

Pierre Brunet, fondateur Alter Invest.
Jorge Carasso, Journaliste Le Particulier.

http://partenaire.leparticulier.fr/jcms/p1_1720298/pinel-la-strategie-pour-bien-investir

CONFÉRENCES

Les défis du Patrimoine • Février 2021



L'investissement responsable s'impose
aux sociétés de gestion impacts et perspectives

Coline Pavot, Head of Responsible Investment Research, La financière de l'Échiquier.

Léa Dunand-Chatellet Analyste-gérante, Responsable Pôle ISR DNCA Finance.

Marie Lassegnore, CFA Gérant de portefeuille crédit Responsable ESG Fixed Income et Cross Asset La Française AM.

Patrimonia • Septembre 2018



La gestion déléguée et la gestion sous mandat
en assurance-vie

Christophe Descohand, directeur général, La Française Gestion Privée.

Pauline Tuccella, gérante, Haas Gestion.

Jérôme Livran, CFA, directeur financier, Nortia.

La Convention Actualis • Novembre 2018



Le Conseiller en Gestion de Patrimoine à l'heure
de la digitalisation

Jean-Paul Raymond, associé fondateur, Quantalys.

Pierre-Laurent Fleury, président, Manymore.

Jean-Claude Adjemian, président, Actions OPCV.

La société Alter Invest exerce
trois professions réglementées :

Courtier d'assurance.

Orias n° 07-025-798

Agent Immobilier.

Carte T n° CPI 7501 2016 000 004 695

Conseiller en investissements financiers.

Orias n° 07-025-798

Assurances
responsabilités civiles
professionnelles et
garanties financières
souscrites auprès
de MMA IARD
Assurances.

Pierre Brunet

@ contact@alter-invest.com

☎ 01 85 09 22 23

✉ 6 rue Alfred Roll – 75017 Paris

🌐 www.alter-invest.fr

Mentions légales

SARL Alter Invest

Capital de 8 000 € – 448 930 966 RCS Paris – NAF 6619B.

Adresse du siège social : 6 rue Alfred Roll, 75017 Paris.

Représentée par Pierre Brunet, Gérant.

E-mail : contact@alter-invest.com

Adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Adhérent de l'ANACOFI Immobilier, et de l'ANACOFI Assurance.

Trésorier adjoint de l'association Actualis Associés : <https://www.actualisassocies.fr>

