

# Macron bouleverse-t-il réellement le marché de l'immobilier locatif ?

2018, une avalanche de mauvaises nouvelles pour l'immobilier ? Si on y regarde de plus près les fondamentaux de l'investissement immobilier sont préservés et leurs stratégies aussi. PTZ, Pinel, hausse de la CSG ou encore IFI, des bonnes nouvelles pour les investisseurs immobiliers !

L'investissement immobilier reste le moyen le plus sûr encore aujourd'hui de placer son argent au regard de la rentabilité qu'il peut engendrer dès les deux premières années. Comparativement aux assurances-vie ou autres produits de placements, l'immobilier conserve actuellement une très belle plus-value. 92% des Français pensent d'ailleurs qu'être propriétaire est une chose positive, selon une étude Crédit Foncier / Elabe.

L'investissement immobilier une valeur définitivement sûre !

L'ISF devenu IFI (impôt sur la fortune immobilière) est la principale mesure phare qui inquiète. Cette mesure concerne les patrimoines de plus d'1,3 million d'euros et est nuancable. En effet, pour ceux qui étaient déjà assujettis à l'ISF du fait de leur patrimoine immobilier rien ne change. De plus les biens immobiliers meublés dédiés à une activité professionnelle n'entrent pas dans l'IFI. De ce fait, la mesure considérée comme " la bête noire " de l'investissement locatif ne sera pas si significative que prévue.

Le marché du locatif reste un marché très dynamique malgré des réformes visant à le rendre moins attractif. Selon Notaires de France, on a atteint des records de transactions immobilières l'an passé avec une hausse de 15,5%. Les taux de crédit historiquement bas (inférieur à 2%) permettront de contrebalancer et même d'accroître la rentabilité de l'investissement. De la même façon, la majorité des programmes comme le dispositif Pinel ou encore le loi Censi-Bouvard sont prolongés ainsi que le PTZ ce qui conforte l'investisseur que la pierre a encore de beaux jours devant elle.

Le fameux point noir qui fait sursauter et couler de l'encre : la CSG. Au 1er janvier 2018, le taux est passé à 17,2% vs 15,5%. Cette augmentation a un impact direct sur les investisseurs bailleurs puisque leur résultat foncier est soumis aux cotisations sociales comme les autres placements. Une fois encore, il faudra surtout être attentif à la stratégie fiscale à adopter. Dans le cas du régime meublé LMNP (loueur en meublé non professionnel), l'impact sera moindre. En effet, ce régime permet dans la plupart des cas de ne pas avoir d'impôt foncier (ni de prélèvements sociaux) pendant les premières années.

Malgré les multiples efforts du gouvernement pour opérer un déplacement des placements des investisseurs de la pierre vers l'entrepreneuriat français, il semblerait que l'investissement immobilier reste une valeur sûre !

La colocation : le nouvel eldorado des investisseurs immobiliers ?

Dans les moeurs américaines depuis de nombreuses années les fameuses « roommate » font leur apparition en France et ne cesse de progresser. Connue des étudiants pour réduire les frais de logements, le phénomène se déplace et conquiert toutes les catégories (couples, retraités, jeunes actifs.). La colocation séduit sur tous les plans : loyers moins élevés, appartements plus spacieux, mieux équipés et situés, mutualisation des tâches quotidiennes et des coûts elle a tout pour plaire et pas uniquement pour les locataires.

En 2017, 45% d'actifs vs 40% d'étudiants sont en colocation. Prises d'assaut, les grandes villes arrivent en tête de la colocation comme Bordeaux, Paris, Lyon ou Toulouse. Villes étudiantes de surcroît, il est difficile pour un investisseur de pouvoir acquérir un bien à un prix raisonnable. C'est pourquoi, la colocation apparaît comme un compromis intéressant pour l'investisseur qui pourra en moyenne louer son bien 1,5 fois plus cher qu'en temps normal, chaque colocataire supportant le loyer de son espace de vie.

Prenons un exemple : un immeuble 3 pièces dans le centre-ville de Bordeaux d'une surface de 100m<sup>2</sup> d'une valeur de 380 000 €,-. L'acquéreur décide de le louer en meublé LMNP avec 5 000 €, d'ameublement. Pour un seul locataire, le loyer sera de 1 200 €/mois pour une rentabilité de 2,4% nette. En colocation de 3 personnes le loyer devient de 600 € par personne ce qui équivaut un loyer de 1 800 € pour une rentabilité de 4,11% nette. La colocation est également un bon moyen de se démarquer des autres locations.

Pour se faire il suffit d'ajouter un abonnement Netflix, un jacuzzi ou encore une cave à vin et une décoration épurée, classique et moderne joueront en votre faveur ! Pour l'investisseur la rénovation et les équipements sont dérisoires car ils sont en partie défiscalisables. L'E-immobilier est également une tendance qui se confirme avec un chiffre : 4 millions d'internautes souhaitent acheter un bien sous un an, soit 6,3 % des internautes actifs, selon Médiamétrie. Le marché de l'immobilier se disrulte mais ne se disloque pas en 2018 !