

**INVESTIR EN IMMOBILIER : LA VALEUR SÛRE POUR LUTTER CONTRE L'INFLATION**

La pierre a toujours été une valeur sûre, et refuge en temps de crise. Face à la conjoncture, l'immobilier reste aujourd'hui encore un placement « de référence ». Le Groupe Lamotte propose une large gamme de produits immobiliers qui permettent de se constituer un patrimoine pour l'avenir. Le point sur les différentes solutions qui s'offrent à ceux qui souhaitent investir, avec Jean-Michel Hamon, directeur commercial Lamotte.



*Crédit photo : © Dimitri Lamour*

La demande de logements est colossale en France, mais l'offre ne suit pas. En 2023, la construction de logements neufs<sup>(1)</sup> a atteint son plus bas niveau depuis vingt ans. Cette crise de l'immobilier est en fait double, d'après l'analyse de Jean-Michel Hamon, Directeur commercial Lamotte : « *Nous assistons à deux crises immobilières en*

même temps. L'une est liée à l'offre : il n'y a pas assez de logements pour loger la population. Car d'une part la population vieillit et reste aujourd'hui plus longtemps dans son logement, d'autre part le nombre de personnes par ménage diminue, du fait de la recomposition des familles (célibataires, couples séparés, familles monoparentales...). Et en plus de l'augmentation de la population française, on assiste à une migration inter région qui amène de la tension dans un certain nombre de territoires. L'autre crise est liée à la baisse du pouvoir d'achat des acquéreurs, due en partie à une hausse des taux d'intérêt : les ménages ont plus de difficultés à acheter et de fait le parc locatif devient sursaturé ». D'ailleurs, les professionnels de l'immobilier le constatent : l'offre locative a baissé de 36 % en deux ans<sup>(2)</sup>.

## ACHETER POUR HABITER OU INVESTIR : UN OUTIL ANTI-INFLATION

Face à ce marché locatif en tension, l'achat immobilier revêt bien des avantages, que ce soit pour sa résidence principale ou pour investir.

Avec l'inflation sur les loyers, acheter sa résidence principale permet de préserver son niveau de vie pour sa future retraite. « Cela constitue un placement indispensable pour protéger son niveau de vie après la vie active afin de ne pas payer un loyer. De plus, c'est un patrimoine que l'on peut transmettre », indique Jean-Michel Hamon.

De même, face aux incertitudes des placements sur les marchés financiers, l'investissement immobilier permet de diversifier ses risques, et de s'assurer un revenu complémentaire. « Même si la rentabilité est moindre, on est sur un marché fondamentalement de besoins. Le logement est un vrai outil anti-inflation en raison des loyers qui augmentent », considère Jean-Michel Hamon.

## QUELLES SOLUTIONS POUR INVESTIR ?

À chaque besoin et à chaque portefeuille correspondent des solutions de placements immobiliers variées. Les équipes Lamotte, expertes en la matière depuis plus de 68 ans, apportent un accompagnement personnalisé à tous les investisseurs. Elles maîtrisent parfaitement les dispositifs existants et leurs avantages.

### ➤ Solution 1 : Investir dans une résidence gérée

Acheter un appartement au sein d'une résidence gérée permet de bénéficier des avantages du statut de LMNP (Loueur meublé non professionnel). Cette solution s'adresse aux personnes qui souhaitent s'assurer des revenus réguliers tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. Elle consiste à investir dans un appartement au sein d'une résidence gérée par un exploitant et à signer un bail commercial avec celui-ci.

Le bail définit des conditions contractuelles qui garantissent le montant du loyer. « La rentabilité initiale est plus faible que certains placements, autour de 3,5 à 4 %, mais elle est stable et évolue avec l'indexation contractuelle des loyers. Et surtout, le propriétaire n'a pas à gérer son logement : ni les dossiers des locataires, ni les états des lieux, par exemple. Que le logement soit loué ou pas, les loyers restent récurrents, c'est le problème du gestionnaire, pas de l'investisseur. C'est clair et transparent », explique Jean-Michel Hamon.

Lamotte propose ainsi des offres en résidences gérées pour seniors ou pour étudiants et jeunes actifs. « Investir en résidence senior apporte une rentabilité plus forte. C'est un concept intéressant vu le pic de population attendu chez les plus de 80 ans à horizon 2030. Ce type de bien va être très demandé. Le logement dédié aux étudiants et jeunes actifs répond également à une forte demande, face à une pénurie d'offres. »

## Le statut de LMNP en bref

Le LMNP est un statut fiscal destiné aux propriétaires qui louent des biens meublés de manière non professionnelle.

Opter pour le LMNP est un choix pertinent qui permet de diversifier son épargne, de développer son patrimoine et de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

Pour être éligible, les revenus locatifs ne doivent pas constituer l'essentiel des revenus du propriétaire. Les recettes ne doivent pas excéder 23 000 euros annuels ou 50 % des revenus globaux du foyer fiscal. L'investisseur doit être le propriétaire du logement mis en location, qu'il doit meubler pour un usage d'habitation.

**Les avantages ?** Le LMNP bénéficie d'avantages fiscaux intéressants, différents s'il exerce en micro-BIC ou en régime réel. Le régime micro-BIC s'applique par défaut si les revenus locatifs sont inférieurs à 77 700 euros par an, avec un abattement forfaitaire de 50 % sur les revenus locatifs. Le régime réel, lui, permet de déduire toutes les charges liées à l'activité locative, l'amortissement du bien et du mobilier, et de reporter les déficits pendant 10 ans. Ce régime est souvent plus avantageux pour les investisseurs avec des charges élevées. Outre la fiscalité intéressante, le choix du LMNP permet de bénéficier d'une stabilité de ses revenus locatifs.

### ➤ Solution 2 : Réaliser un investissement locatif neuf avec le dispositif Pinel

Le Pinel est un dispositif fiscal qui permet de réaliser un investissement locatif en bénéficiant d'une réduction d'impôts. En achetant un bien immobilier neuf et selon la durée d'engagement de mise en location, l'investisseur pourra déduire de ses impôts sur le revenu un pourcentage de la valeur de son achat. *« Par rapport à des dispositifs plus anciens, le Pinel est simple et lisible. La rentabilité, souvent entre 5 et 7 %, va dépendre de l'optimisation du montage bancaire »*, explique Jean-Michel Hamon.

Lamotte propose un « Pack Pinel » à ses clients, qui permet à l'investisseur de confier à des professionnels la gestion de son bien par l'intermédiaire de sa filiale Lamotte Gestion. *« C'est très important d'être accompagné, et même indispensable au vu des enjeux. Nous prenons par exemple toute la responsabilité de la vérification des documents fournis par les futurs locataires, évitant de passer à côté de faux, de plus en plus fréquents, et ainsi d'éviter les reprises fiscales. Car le Pinel est soumis à des obligations de plafonds de loyers et de ressources des locataires qui nécessitent toute cette attention professionnelle »*, prévient Jean-Michel Hamon.

### ➤ Solution 3 : Acheter en nue-propriété

Acheter un bien immobilier à moindre coût, en immobilisant son capital sur un temps donné, c'est le principe de la nue-propriété. Il s'agit d'un démembrement temporaire de la propriété, entre d'une part le nu-propiétaire (qui achète) et d'autre part l'usufruitier (qui en a l'usage pendant un temps défini selon une convention). En achetant un bien à hauteur de 60 à 65 % de son prix, le propriétaire vend le droit d'usage de ce bien à un usufruitier (souvent un bailleur), pour une période donnée, en général de 15 à 17 ans.

Les avantages ? Le prix d'achat est intéressant, et à l'issue de la période de convention, le propriétaire retrouve son bien en « bon état de réparation locative ». C'est-à-dire que l'usufruitier aura dû effectuer à sa charge les travaux d'entretien, avant de restituer le bien. *« Cela immobilise un capital pendant toute la durée de la convention, mais c'est sans les inconvénients d'un achat immobilier classique. Cela revient à faire un placement et d'en*

*recupérer la pleine propriété sans frais notariés. Pendant les 15 ans, l'investisseur ne paie pas de taxe foncière, ni de frais de gestion, de location ou d'entretien. De plus, le bien ne rentre pas dans l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), qui est rattaché à l'usufruitier », liste Jean-Michel Hamon. Enfin, à la revente, la plus-value est calculée selon la base du prix entier d'achat, pas sur la somme payée par le nu-proprétaire, ce qui en réduit l'imposition. Et si un emprunt est contracté pour l'achat, il peut être déduit des autres revenus fonciers en fonction de la qualité de l'usufruitier.*



*Crédit photo : © Charlotte Caugant*

#### ➤ **Solution 4 : Faire construire une maison pour la louer**

La pénurie d'offres en grands logements locatifs est colossale. Investir dans une maison individuelle pour la louer est une solution pour ceux qui ne veulent pas d'un bien en copropriété. Lamotte Maisons Individuelles et Lamotte Transaction sont des services du Groupe Lamotte qui peuvent accompagner les investisseurs dans la recherche de ce type de bien. « *Les maisons en lotissement se louent très bien car il n'y a que très peu d'offres. Pour se créer un revenu complémentaire et un patrimoine, c'est une solution pérenne qui suit l'inflation* », indique Jean-Michel Hamon.

Puisqu'il suit l'inflation, l'investissement immobilier demeure une valeur sûre.

« Je dirais que **monter dans le train de l'acquisition immobilière est urgent** ! Même si c'est uniquement pour sa résidence principale. Quand on n'a pas de problème de santé et qu'on a les capacités d'emprunter, il ne faut pas reporter l'achat », conseille Jean-Michel Hamon.

Une multitude de dispositifs permettent de plus d'optimiser ses placements. Au regard des enjeux fiscaux, et selon la fiscalité de chaque investisseur, se faire accompagner par un professionnel est la clé pour une expérience patrimoniale réussie.

(1) Source : Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires - Données et études statistiques - 287 100 mises en chantier en 2023. (2) Source : SeLoger - État des lieux du marché locatif en 2023.

## // À PROPOS DE LAMOTTE

Depuis plus de 68 ans, Lamotte intègre les savoir-faire et les expertises permettant d'être présent sur tous les segments de l'immobilier : construire, gérer, exploiter ou investir. Groupe familial indépendant, Lamotte réalise en 2023 un chiffre d'affaires cumulé de 426 000 K€ HT. Implanté dans les grandes métropoles françaises (Paris, Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon, Toulouse, Angers), le Groupe Lamotte accompagne avec ses 790 collaborateurs les mutations des villes et les grands projets de vie. En 2023, ce sont 1 450 logements livrés, 32 150 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise et commerces construits, 700 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise gérés, 4 991 logements gérés, 28 résidences services seniors exploitées et deux centres d'affaires dédiés au flex office. [www.lamotte.fr](http://www.lamotte.fr)

### Contact presse

Esperluette & Associés

Valérie Kugler

07 77 92 08 19 - [valerie@agence-lesperluette.com](mailto:valerie@agence-lesperluette.com)