



Immobilier locatif : 3 solutions pour gagner de l'argent en préservant l'environnement



Withaya Prasongsin / Getty images

Donner du sens à son épargne devient un enjeu majeur pour de nombreux investisseurs. Dans **un sondage OpinionWay réalisé pour France active en novembre 2022**, 44% des personnes interrogées se disent prêtes à investir dans des projets d'épargne solidaire pour lesquels la rentabilité est à moyen ou long terme. Un chiffre qui grimpe à 56% pour les 18-34 ans. Parmi les enjeux majeurs du moment pour eux, ceux qui favorisent l'emploi et le lien social (40%) et ceux répondant aux défis environnementaux (32%). Un engouement qui contraint le secteur immobilier dans son ensemble à se métamorphoser et à offrir la possibilité aux investisseurs de placer leur argent tout en agissant pour un monde meilleur.

Ainsi, avec le **label ISR** (investissement socialement responsable) les fonds se mettent au vert. En 2022, 32 SCPI possédaient le label. Mais ce dernier ne garantit pas tout. Chaque entreprise est libre de définir les sujets sur lesquels elle souhaite s'engager. Si certaines favorisent le recyclage urbain, d'autres se tournent vers l'efficacité énergétique des bâtiments ou encore la mobilité douce. Vérifiez donc que les valeurs défendues par la SCPI correspondent aux vôtres et jetez un œil au patrimoine immobilier du fonds afin d'éviter toutes mauvaises surprises : "Vous avez des **SCPI labellisées ISR** qui



investissent dans la santé. En inspectant les fonds en détail, on remarque qu'elles détiennent des Ehpad. Ça peut être une bonne idée de s'intéresser à la gestion de l'établissement pour être sûr que les personnes âgées soient bien traitées", conseille Guillaume Eyssette, directeur associé chez Géfineo.

Attention aussi à ce que la quête de sens ne soit pas sacrifiée sur l'hôtel de la rentabilité. En 2022, la SCPI ISR Iroko Zen affichait les meilleures performances pour son fonds avec un rendement de 7,04% brut quand Opus real de la BNP Paris-Bas terminait à la dernière place du classement avec un rendement de 3% brut. Car à ce jour, le label ISR n'a pas d'impact sur le niveau de distribution : "La différence se verra sur le temps", suppose Thibault Garçonat, directeur général de Consultim AM qui détient la SCPI Optimal. "Le label ISR garantit que la gestion du patrimoine immobilier sur le temps long est réfléchie. C'est le signe que la société de gestion travaille à la valorisation de ses actifs."

Pinel + : investir dans des logements neufs aux dernières normes de performance énergétique

Autre dispositif intéressant si vous êtes soucieux du sens à donner à votre placement immobilier : le Pinel +. Pour rappel, le dispositif a été instauré en réponse au confinement et à la prise de conscience des pouvoirs publics de la taille parfois trop petite de certains logements et du nombre important de passoires énergétiques louées sur le marché locatif. Le dispositif vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 21% si le bien est mis en location 12 ans à un loyer plafonné, de 18% pour un logement loué 9 ans et de 12% si la location s'étend sur 6 ans. La baisse d'impôt est calculée sur le montant de l'opération dans la limite de 300.000 euros par an. "Sur ce type de placement éthique, l'investisseur ne va pas chercher la rentabilité brute. Dans une ville comme Toulouse par exemple, il est peu probable qu'elle dépasse les 3%. L'avantage va être au moment de la revente du bien. Il sera avantagé sur le marché immobilier au vu de ses performances énergétiques, de ses prestations avec la présence d'un balcon et de sa superficie", explique **Mylène Chartrou**, directrice générale de **Stellium** Immobilier.

>> Service : tous les prix et les loyers dans grandes 100 villes de France

Reste le revers de la médaille : le prix. **Les logements en Pinel + sont plus chers que les logements neufs classiques**, dont le prix est déjà très important. Si le coût technique est bien absorbé par bon nombre de promoteurs, les mètres carrés supplémentaires du Pinel + font mécaniquement gonfler le prix de vente du logement. Par exemple, la superficie minimale d'un studio en Pinel + est de 45 mètres carrés quand elle avoisine davantage les 40 mètres carrés dans la plupart des programmes neufs standards. Autre écueil : la disponibilité, car peu de programmes Pinel+ sont déjà commercialisés. Il faudra donc vous montrer patients.

À LIRE AUSSI Pinel : 11 villes où vous pouvez réussir un investissement immobilier rentable **Prêt locatif social : un investissement pour les petits budgets**

Le **prêt locatif social (PLS)** vous permet d'acheter un **logement neuf** ou en l'état futur d'achèvement tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. Vous bénéficiez d'un taux de **TVA à 10%** ce qui fait baisser le prix du logement neuf. La loi de finances de 2020 permet même d'obtenir un taux de TVA réduite à 5,5% en cas de transformation de locaux en logement. De plus, vous êtes exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 25 ans à compter de l'année qui suit la réalisation du bien. Une durée portée à 30 ans lorsque la construction présente certains critères environnementaux. "C'est un placement gagnant-gagnant car il permet à de petits investisseurs de se lancer dans l'immobilier. Ils louent ensuite leur logement à des ménages dont les revenus sont plafonnés pendant 15 ans au minimum. Par exemple, un deux-pièces à Rennes coûte en moyenne 195.000 euros. En PLS, il sera vendu à



135.000 euros à l'investisseur qui, en le louant à 440 euros par mois, dégagera une rentabilité brute de 3,82%", constate Jean-Michel Hamon, directeur commercial du Groupe Lamotte. L'opération est d'autant plus éthique que les logements mis en location sont des biens neufs qui répondent aux dernières normes d'isolation thermique et phonique. De quoi loger correctement des ménages aux revenus modestes, tout en s'offrant un bien de qualité à moindre coût. Rappelons que le taux du prêt locatif social varie en fonction de celui du livret A. Aujourd'hui, il est donc à 3%. Un niveau plus élevé que ces dernières années, mais encore en dessous de la moyenne des taux crédits immobiliers (3,28 % en moyenne, toutes durées confondues, hors frais d'assurances selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA).

À LIRE AUSSI Immobilier locatif : ces dispositifs qui rendent la location sociale très rentable

Recevez nos dernières news Chaque semaine votre rendez-vous avec **l'actualité immobilière**.

Inscrivez-vous gratuitement pour accéder aux articles exclusifs des 30 ans de Capital
Ou je vais sur capital.fr

