

DOSSIER

« Le Pinel, ici, ça matche »

Parce qu'un investisseur averti en vaut deux, zoom sur ce dispositif avec Fabrice Cellier, conseil en immobilier, auteur d'un guide du Pinel.

Fondateur et dirigeant du cabinet Archimède, Fabrice Cellier est conseil en immobilier d'investissement et résidentiel. Le cabinet accompagne tous les projets immobiliers dans le neuf, que ce soit pour des investisseurs ou des propriétaires occupants.

En premier lieu, de quoi parle-t-on ? La Loi Pinel a pour but de favoriser l'investissement locatif pour combler le manque de locations dans des zones où la demande est particulièrement forte, tout en accordant une réduction d'impôt. La loi de finances 2018 a prolongé le dispositif Pinel pour 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021 en zone A, A bis et B1 (Reims). Concernant les zones B2 (dont Châlons-en-Champagne) et C, elles sont progressivement exclues de la loi Pinel sur 2019. Sont encore éligibles les logements acquis au plus tard le 15 mars 2019 et dont le permis de construire a été délivré avant le 31 décembre 2017. « La loi



Pinel est la loi la plus pérenne dans le neuf depuis la période dite Méhaignerie-Quilès », fait remarquer Fabrice Cellier

Quel est le profil de vos clients ?

« Nous intervenons à Reims, mais également en Ile-de-France et même à Bordeaux. Profil type des personnes qui poussent la porte du cabinet : pour ce qui est de la résidence principale, tous ceux qui souhaitent acheter, sans doute à cause d'une adresse, parce qu'ils revendent un bien dans l'ancien et qu'ils ont besoin de se positionner dans le centre-ville de Reims.

Quant aux investisseurs, ça va du profil confirmé (qui a 45-50-60 ans et qui souhaite arbitrer entre les biens déjà existants, diversifier son patrimoine) au primo-investisseur, qui se lance pour la première fois, et à qui il manque beaucoup de points de repère.

Ce sont essentiellement des gens de la Marne, (Reims, Epernay), ainsi qu'un nombre important d'Ardennais, des gens de l'Aisne et l'on voit aussi quelques Parisiens. »

Vous venez de sortir un guide du Pinel à Reims. Pourquoi et de quoi s'agit-il ?

« Je propose une visite guidée de la Cité des Sacres pour comprendre les mécanismes du dispositif Pinel en l'ajustant aux caractéristiques immobilières de la ville. L'idée est de zoomer sur la ville pour voir s'il y a une adéquation entre ce dispositif et l'endroit où l'on se situe.

Dans le domaine de l'immobilier, dans la Marne, c'est à Reims où les choses se passent mais c'est surtout là où il y a toutes les raisons que ça se passe. Il y a trois investissements sur quatre dans la Marne qui se font à Reims.

C'est ici que se mettent en place des projets d'urbanisme importants (Zac Sernam,

RemaVert, Port Colbert, Bezannes ou Clairmarais). Côté chiffres : le taux de locataires à Reims est de 70 %, la part des logements sociaux est de 39 % et on y compte 31 000 étudiants.

De plus, le parc privé n'est pas si énorme que ça. Et le marché n'est pas spéculatif. Les prix ne s'envolent pas. Le prix moyen est de 3 500€ du m² pour un appartement neuf alors que la moyenne nationale est de 4 500 €. Dans l'ancien, pour un appartement, on est sur 2 400€ en moyenne du m², sur secteurs recherchés. »

Quels enseignements vous en tirez ?

L'état du marché locatif est différent entre Dijon et Bordeaux mais il l'est tout autant entre le secteur de Clémenceau et celui de la nouvelle Zac Rémavert.

Les rentabilités diffèrent sensiblement selon les secteurs allant de 3,08 % pour l'hypercentre (Boulingrin, Lundy, Erlon) à 4,62 % pour Clairmarais ou encore la Zac Clairmarais.

Mais, au final, Reims et Pinel, ça matche. Nous en prendrons sans doute encore plus conscience dès 2022 quand le dispositif sera éteint. Reims située en zone B1 propose un loyer Pinel très proche du loyer libre

Quels conseils pouvez-vous donner ?

Le prix d'acquisition n'est qu'un des trois piliers visant à mesurer l'efficacité d'un investissement immobilier.

Il faut aussi penser qualité du marché locatif et potentiel de revente. Il faut également examiner les projets d'ensemble de la ville et du secteur concerné.

Ceux d'aujourd'hui et ceux de demain. Enfin, il est essentiel de ne pas isoler votre investissement de votre situation patrimoniale

Propos recueillis par Aurélie Beaussart