



Investissement locatif

Un an de dispositif Pinel : quels changements sur le marché du neuf ?

Et chez les investisseurs ?

Saint-Denis, le 30 septembre 2015 – Le dispositif d'investissement locatif Pinel, qui rencontre un vrai succès auprès des investisseurs, fête son premier anniversaire. L'occasion pour le spécialiste du crédit Empruntis de faire le point sur les impacts de cette nouvelle solution sur le marché de l'investissement dans le neuf et de constater quelques évolutions sur les profils et les projets de l'investisseur. [Voir Infographie](#)

« Les effets de ce dispositif sont incontestables sur le marché : nous l'avons mesuré via l'afflux de simulations et demandes de financements de projets depuis septembre 2014. Pragmatique, plus souple et offrant la possibilité de se constituer un patrimoine tout en disposant d'une solution d'avenir pour ses proches, le Pinel a des atouts inédits qui séduisent aussi de nouveaux investisseurs et modifient leur projet », explique Cécile Roquelaure, Directrice Communication et Etudes d'Empruntis.

Sur le marché, les effets du Pinel constatés par Empruntis sont très nets :

- Dès l'annonce de son arrivée, un effet « psychologique » a généré un regain immédiat d'intentions d'achat dans le neuf : dès septembre 2014, celles-ci ont augmenté de 10%, puis de 9% en octobre 2014*.
- Des projets d'investissement locatif dans le neuf multipliés par 2 entre janvier et septembre 2015, vs. 2014**

Empruntis observe également quelques changements dans le profil de l'investisseur et dans son projet. Sur la période 2015, l'investisseur type... :

- Est plus âgé, représenté aux ¾ par des personnes de 40 ans et plus (+6 points par rapport à 2014),
- Toujours majoritairement propriétaire, mais avec une plus grande part de locataires (+3% vs. 2014),
- A des revenus moyens en baisse de 4%,
- Mais investit dans des biens plus importants grâce à des montants plus élevés,

A noter aussi que les investisseurs sont plus fidèles à leur région avec ¾ d'intentions d'achat dans la région où ils habitent. Les localisations les plus attractives se trouvent prioritairement dans les régions Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte-D'azur, et dans les départements Loire-Atlantique, Bouches du Rhône et Seine-et-Marne.

Quelques clés pour réussir son investissement locatif

- **Un prérequis essentiel : choisir avec prudence le bien pour investir**, en fonction du nombre de biens vacants dans la zone, s'il s'agit d'un bassin d'emploi, d'étudiants, de vie, du nombre de programmes neufs aux alentours, et des développements à venir (transports en commun, services publics, implantations

d'entreprises ...). Au-delà d'assurer un projet rentable, tous ces éléments permettent de valoriser son projet auprès des banques sollicitées pour le financement.

- ☺ Pour obtenir les meilleures conditions, **proposer à sa banque de rapatrier son épargne ou mieux encore l'intégralité de ses revenus professionnels**. Certaines banques pourraient d'ailleurs l'imposer pour accompagner dans le projet.
- ☺ Plusieurs méthodes permettent d'**estimer sa capacité à investir** :
 - certaines banques prennent en compte le différentiel entre loyer et crédit, selon des règles différentes pour le loyer : de 70 à 85% du loyer
 - d'autres s'attacheront à la capacité d'endettement (vos revenus et vos charges) et au reste à vivre.
- ☺ Si l'acquéreur est propriétaire et a un crédit en cours pour sa résidence principale, **la négociation du crédit pour l'investissement locatif est une bonne occasion de renégocier son crédit**. L'emprunteur aura plus de poids dans la négociation et pourra faire coup double, en baissant le cout de son crédit actuel tout en ayant de très bonnes conditions pour son investissement locatif.
- ☺ Contrairement à une acquisition de résidence principale, il est possible **d'emprunter à 110%** et ainsi préserver son épargne.

A propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille particuliers et professionnels dans la recherche de financements de leurs projets. Il propose à ses clients un réseau de 85 agences spécialisées dans le courtage en crédit, un site internet, Empruntis.com, comparateur en crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits et assurances, et une plateforme de conseillers spécialisés. Leader en crédit à la consommation et 3e acteur du courtage en crédit, Empruntis a permis en 2014 de concrétiser plus de 10 000 projets immobiliers.

Créée en 2000, Empruntis est une marque du groupe Covéa depuis 2008.

Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com

Contact presse :

Justine BROSSARD – Violaine Danet

Agence Hopscotch Capital

Tél. 01 58 65 20 18 / 01 58 65 00 77

jbrossard@hopscotchcapital.fr / vdanet@hopscotchcapital.fr

** Intentions d'achat en investissement locatif dans le neuf. Simulations de financement réalisées sur le site Empruntis.com*

*** Demandes de financement pour un achat en investissement locatif dans le neuf déposées sur le site Empruntis.com ayant reçu au moins une réponse de banque, avec promesse de vente signée, du 01/01/2014 au 30/09/2014 vs. 01/01/2015 au 28/09/2015*