



Acheter pour louer : tout savoir pour un premier investissement locatif



En 2019, le prêt moyen des Français était de 179.026 euros. (iStock)

Publié le 25 févr. 2021 à 7:00

Le diplôme, le premier CDI confortable et hop ! Vos rêves de propriété resurgissent. Vous regardez d'abord pour vous offrir votre propre nid douillet . Et là, c'est le drame : trop cher ou trop petit. Mais vous n'en démordez pas, vous voulez investir et commencer à vous constituer un patrimoine. Vous entendez vaguement parler de l'investissement immobilier locatif comme solution de repli. Quèsaco ? Très simplement, il s'agit d'acheter un bien immobilier et de le mettre en location, longue ou courte durée. A l'inverse d'un achat immobilier classique, vous n'avez pas vocation à habiter dedans. Pourquoi faire un investissement locatif ?

Pour les jeunes actifs qui vivent dans des grandes villes, l'achat d'une résidence principale représente souvent le parcours du combattant en raison des prix élevés. L'investissement locatif reste un bon moyen de placer son argent dans la pierre (même de petites sommes !), avec, si l'on réussit bien son investissement, des rendements intéressants. C'est aussi la première étape pour se constituer un capital et un patrimoine. Un placement utile pour le futur, notamment au moment de la retraite, même si, oui, on sait, c'est loin la retraite quand on a moins de 30 ans. Quelles sont les conditions pour investir ?

Malheureusement, les banques françaises sont très binaires : vous êtes en CDI, vous pouvez emprunter, vous ne l'êtes pas, c'est la croix et la bannière. Si vous êtes en CDD par exemple, il est hautement préférable d'attendre de décrocher votre premier contrat à durée indéterminée.

Monter une Société civile immobilière (SCI)

Il est toujours possible de monter une SCI (Société civile immobilière) avec un membre de votre famille qui va vous « prêter » son CDI. Autrement dit, vous pourrez vous appuyer sur sa capacité d'emprunt pour faire votre emprunt, via la société. Ce type de structure vous permet aussi d'acheter à plusieurs pour unir vos forces face à un logement avec un bon potentiel, mais trop cher pour vous seul. « *N'oubliez jamais qu'on est ensemble pour le meilleur, mais aussi pour le pire* », rappelle **Karl Toussaint du Wast**, de **Netinvestissement.com**, une plateforme de conseil en investissement.



Ensuite, comme pour un achat classique, calculez votre capacité d'emprunt. Celle-ci est de 35 % maximum de vos revenus. N'hésitez pas à faire appel à un courtier qui va vous aider à décrocher les meilleurs prêts dans les banques. Ayez des finances saines et évitez les dépenses sur un coup de tête durant quelques mois : les banques regardent vos comptes avant de vous octroyer un prêt. « *Évitez les découverts et pensez à faire un virement récurrent, environ 10 % de votre salaire en début de chaque mois vers un compte épargne. Les banquiers apprécient* », conseille Charles Collas, cofondateur de Welmo, une agence immobilière. Enfin, avec les taux exceptionnellement bas et votre jeune âge, n'ayez pas peur d'emprunter sur le temps long !

Quelle fiscalité pour votre investissement immobilier ?

Bien choisir sa fiscalité est PRI-MOR-DIAL. Plusieurs options s'offrent à vous. Attention, on s'accroche :

1. Investir dans un meublé ou en nu ? Fiscalement, l'Etat incite au meublé. Le LMNP (loueur meublé non professionnel) est le régime phare des investisseurs. Le meublé permet d'augmenter le loyer de 15 à 20 %. Dans le LMNP, vous avez deux moyens pour avoir des avantages fiscaux :

- le **régime micro-Bic (ou forfaitaire)** : vous n'êtes imposé que sur 50 % des loyers perçus.

- le **régime réel** : souvent plus intéressant mais plus ardu dans les calculs. Vous déduisez les charges (frais de gestion, mobilier, travaux, intérêts d'emprunt, charges de copropriétés...) et les amortissements (déduire de vos loyers une partie du prix du logement) de vos recettes. Ce dispositif diminue vos revenus locatifs imposables. Il s'applique automatiquement si vos recettes locatives dépassent 70.000 euros à l'année.

Si vous choisissez le nu (non meublé), vous serez alors sous le régime foncier, avec un abattement forfaitaire de 30 % ou alors en régime réel, mais sans pouvoir pratiquer d'amortissement.

2. Neuf ou ancien ? Ce choix se fait en fonction de votre rapport au risque et de votre niveau d'implication.

- Globalement, **le neuf** est plus facile car clé en main. « *Les frais de notaires sont aussi plus faibles, autour de 2 %, contre 8 % dans l'ancien et vous avez une garantie décennale : pendant dix ans, vous n'avez pas de travaux à prévoir* », ajoute **Karl Toussaint du Wast**. Mais le neuf est plus cher à l'achat, avec donc un rendement plus faible. Si vous êtes sous le régime Pinel, vous avez des avantages fiscaux à la location nue (sur une durée précise) mais des loyers plafonnés et un risque de moins-value à la revente.

- **L'ancien** est moins cher et laisse la possibilité de faire des travaux (déductibles de vos impôts), ce qui augmentera votre rendement et réduira votre endettement. « *Comme tout investissement, plus on prend un package, moins on va avoir de rentabilité. Plus on résout le problème, plus on va avoir de rendement* », indique Charles Collas. Les logements sont généralement mieux placés, donc plus attractifs avec moins de risques de vacances locatives. Attention néanmoins aux rénovations de copropriétés et surtout évitez les « passoires thermiques », qui, en 2023 seront interdites à la location (d'abord pour les classes énergétiques G) faute de mise aux normes.

Où acheter ?

La localisation de votre futur bien est certainement ce qui vous prendra le plus de temps de préparation. Pensez investisseur, pas avec votre cœur. « *Vous mettrez tout l'affect que vous voudrez pour votre résidence principale. Mais dans l'investissement locatif, il faut appliquer des critères pragmatiques* », abonde **Karl Toussaint du Wast**. Avant de se lancer, il faut savoir si votre produit correspond à un marché. Autrement dit, il doit



pouvoir être loué.

« *On ne se lance pas sans savoir s'il y a une demande locative, sinon ce sont les impayés assurés* », ajoute Thierry Vignal, le cofondateur de Masteos, une start-up spécialisée dans l'investissement locatif. Pour l'entrepreneur, deux moyens aident à s'assurer de la demande : les tensiomètres locatifs (exemple ici), ou bien mettre « *une fausse annonce sur Leboncoin et voir si des locataires répondent* », poursuit-il.

En tant que jeune actif, à moins d'être déjà millionnaire, vous allez a priori investir dans des petites surfaces et cibler les étudiants, les célibataires ou les jeunes couples. « *Si je suis à Montpellier, je ne me trompe pas trop en achetant un appartement d'une pièce à 130.000 euros, quand on sait que 35 % de la population de la ville a moins de 30 ans. Maintenant, si je suis dans le fin fond de la Creuse, peut-être que ce produit sera moins bien adapté* », explique le spécialiste de Netinvestissement.com.

Attractivité de la ville, transports en commun, évolution démographique, taux d'emploi et de chômage, niveau de salaire, montant des loyers... Informez-vous, renseignez-vous, bref préparez un business plan. Et pour cela, Google est votre meilleur ami ! Des sites comme l'Insee, Meilleurs Agents, Se loger, LocService, des baromètres dans la presse et des sites spécialisés vous donneront toutes les informations. Enfin, n'oubliez pas que votre logement doit répondre aux besoins de votre cible : un étudiant voudra être proche de son université ou un couple avoir une place de parking, par exemple.

Comment calculer son rendement ?

Le rendement locatif est un indicateur clé de la performance de votre investissement. Sur ce sujet, il faut en distinguer deux : le rendement brut, qui permet d'avoir une idée de la rentabilité de votre bien et le rendement net, qui calcule votre rentabilité réelle :

- la rentabilité **brute** = (loyer annuel/prix du logement) x 100

- la rentabilité **nette** = [(loyer annuel - taxe foncière - charges de copropriété - frais de gestion) / (prix du logement + notaire + frais d'agence + travaux éventuels)] x 100.

En France, le rendement brut moyen tourne autour de 6 %. Avoir un bien qui s'autofinance (c'est-à-dire dont les loyers suffisent à rembourser l'emprunt et les frais) est possible, mais cela demande de s'investir un peu et généralement, de négocier le prix d'achat. « *Il faut viser 9 % de rendement brut pour être large et vouloir s'autofinancer. On peut le trouver, mais il faut bien agréger les données disponibles* », explique Thierry Vignal.

Louer en colocation est aussi une bonne alternative : avec trois chambres louées séparément vous augmentez votre loyer. Mais il ne faut pas négliger le roulement des locataires qui sera plus important. Comme toujours, qui dit rentable, dit risqué. « *Si vous n'êtes pas autofinancé, ce n'est pas grave. Vous aurez un petit effort d'épargne mensuel de 100 à 150 euros. Dans tous les cas, c'est de l'argent placé dans la pierre, qui sert à rembourser un emprunt à taux faible* », ajoute l'entrepreneur.

179.026 euros

le montant moyen des prêts bancaires en France

Gare en revanche aux rendements très (trop) attractifs, qui sont souvent l'arbre qui cache la forêt : immeubles mal entretenus et/ou de mauvaise qualité, roulements importants des locataires, vacances locatives très longues... Le choix s'opère en fonction de ce que vous cherchez et comme toujours, des risques que vous êtes prêts à prendre. A Paris par exemple, les rendements sont très faibles, mais les biens sont loués facilement et rapidement. « *Si vous avez investi dans une petite ville, et que d'un coup une crise éclate dans le centre-ville avec la fermeture du principal commerce, le rendement passe de 12 % à 6 %* », cite par exemple [Karl Toussaint du Wast](#).
Quels sont les surcoûts à prévoir ?



Plusieurs ont déjà été évoqués, comme les charges (copropriété, assurance, impôts) ou encore les vacances locatives. Vous avez également les travaux, qui peuvent mal se passer (mauvais devis, retard, etc.) et donc retarder la location de votre bien. « *Un cas typique : vous avez un logement étudiant à Cergy. Le chantier a pris du retard et se termine en octobre. Vous avez raté la rentrée universitaire* », souligne Thierry Vignal de Masteos. A cela s'ajoute un risque urbanistique. Il faut penser à regarder le plan local d'urbanisme (PLU) de votre ville : règles pour les façades, pour la division des immeubles ou des appartements, etc.

Il faut aussi prévoir un renouvellement du mobilier tous les 5 à 7 ans et les entretiens divers : chauffe-eau, dégâts des eaux, copropriété, etc. « *A l'échelle d'un investissement sur dix ans, c'est une chimère de croire qu'on ne va pas avoir d'imprévu. Forcément, il y a une part d'aléas qu'on ne maîtrise pas, raison pour laquelle il vaut mieux avoir une provision d'épargne* », met en garde **Karl Toussaint du Wast.**

Enfin, il ne faut pas négliger le risque notarial : une promesse de vente et un compromis avec beaucoup de clauses, un prêt qu'on n'arrive pas à avoir dans les temps et qui vous soumet à des pénalités importantes, etc.

Gérer soi-même son logement ou le déléguer ?

Tout dépend du temps que vous êtes prêt à investir ! Trouver les (bons) locataires, faire les visites, gérer les imprévus, s'occuper de la paperasse... Rien d'insurmontable, a priori, pour un particulier, mais qui demande de s'y mettre un minimum. « *Déléguer son bien permet d'être tranquille, mais il faut voir si le coût de déléguer vaut le temps passé. C'est à l'appréciation de chacun, soulève Charles Collas de Welmo. Je conseille souvent de commencer par soi-même, ne serait-ce que pour apprendre et se faire la main.* »

Il est toujours plus simple d'être proche géographiquement de son logement en cas de pépin. Si vous êtes à 500 kilomètres, sans personne de confiance dans la ville en question, vaut mieux mettre en gestion votre bien. Comme tout, c'est un arbitrage à faire.

Si vous déléguez la gestion, n'oubliez pas que votre rentabilité baisse. Il faut compter entre 3 % et 7 % de vos loyers, déductibles des impôts. Vous pouvez aussi souscrire à une garantie loyers impayés, autour de 2 %, mais ensuite, vous ne pourrez pas demander des garanties personnelles à votre locataire. C'est l'une, ou l'autre.

Reste à trouver le gestionnaire. Vous avez le choix : les agences immobilières, les gestionnaires de biens, ou les start-up de la PropTech . Le plus important reste la personne qui va gérer votre logement plus que l'entreprise elle-même. N'hésitez pas à les mettre en concurrence et à multiplier les entretiens d'embauche. Ensuite, vous n'avez plus qu'à percevoir vos loyers et à remplir votre avis d'imposition.

Investir dans un logement occupé

Vous pouvez acheter un logement déjà loué. Le bien aura alors un changement de propriétaire et vous héritez du locataire déjà en place. L'avantage est principalement financier, avec une décote à l'achat de 10 à 20 %. Un moyen aussi de rassurer votre banque : « *Quand il y a déjà un loyer versé, on sait concrètement ce que rapporte le logement. Vous n'avez plus besoin de présenter d'évaluation à votre banquier, explique Thierry Vignal de Masteos. Mais vous ne savez pas forcément de quel locataire vous héritez.* »

