



Pour vous constituer un patrimoine immobilier locatif, quelques astuces vous permettront d'acheter à bon compte, tout en générant un déficit foncier si vous empruntez. Mais votre horizon d'investissement sera rallongé.

Comment investir moins cher dans la pierre ?

PAR MARIE PELLEFIGUE

Préoccupé par votre retraite, vous cherchez dès aujourd'hui à vous constituer un complément de revenus pour demain. La Bourse joue les montagnes russes, l'assurance vie va être davantage taxée, les placements en obligations rapportent peu ou sont risqués, reste... la pierre. Relativement sûre, à condition de choisir le bon emplacement, et générant un revenu régulier, un investissement immobilier est également le seul placement qui peut se faire entièrement à crédit. « Avant de se lancer dans un projet immobilier locatif, il faut analyser son projet », conseille Bernard Cadeau, président national du réseau Orpi, « une personne qui souhaite recevoir immédiatement des revenus, pour financer une partie de son achat par exemple, ne fera pas le même investissement qu'une autre qui vise à acquérir un bien immobilier qui lui rapportera dans une dizaine ou une quinzaine d'années », ajoute-t-il.

Actuellement, les taux d'intérêt flirtent avec leurs niveaux historiques les plus bas. Malheureusement pour vous, depuis dix ans, le prix de l'immobilier a en moyenne plus que doublé en France. Pis, les petites surfaces — les plus prisées des investisseurs — voient leurs prix atteindre des sommets. À la limite de la bulle dans certaines grandes villes.

■ VOIE ALTERNATIVE

Si vous ne disposez pas d'une épargne conséquente, ou n'avez pas de revenus suffisamment importants pour emprunter une forte somme, investir dans la pierre vous coûtera donc très cher. À moins de choisir une voie alternative, qui vous permettra d'obtenir la surface que vous souhaitez à moindre coût. Acheter un logement occupé, à la découpe ou en viager, acquérir la seule nue-propriété temporaire, ou acheter un bureau pour le transformer en logement, permet de faire baisser le prix moyen d'achat (lire ci-dessous). Seul inconvénient dans ces cas : votre horizon de placement devra être à plus long terme que celui d'un investisseur classique,

ou vous devrez être capable d'assumer des travaux de réhabilitation importants avant de louer le bien, ce qui nécessite une expertise et une mise de fonds.

Mais en achetant dans l'ancien par ce biais, il y a de fortes chances que votre logement soit situé au cœur des villes, dans les quartiers les plus recherchés, et donc les plus faciles à louer. En outre, vous bénéficierez d'un avantage fiscal, si vous optez pour le régime classique des revenus fonciers. Avec ce type d'opérations, financées à 100 % par le crédit, vos charges importantes (intérêt d'emprunt, travaux de rénovation, assurances, taxes) seront entièrement déductibles de vos revenus locatifs, qui eux seront faibles. Vous bénéficierez donc d'un déficit foncier, reportable pendant dix ans à hauteur de 10.700 euros/an. « Une personne qui souhaite se constituer un patrimoine immobilier n'a pas toujours intérêt à le faire via de la défiscalisation dans le neuf, précise Stéphane Absolu, ingénieur patrimonial à HSBC Premier, à condition d'optimiser ses déficits fonciers, il est possible de faire des économies d'impôt importantes. » ■



**4 PISTES À
EXPLORER**

1. Logement occupé : profitez de la décote

PREMIÈRE PISTE pour acheter un logement moins cher : viser un appartement déjà occupé. Pour le trouver, adressez-vous aux agents immobiliers spécialisés dans ce type de transactions. La plupart du temps, le prix de vente se fixe selon le taux de rendement brut du bien déjà loué. Dans les grandes agglomérations, des opérateurs spécialisés sur le marché de la vente à la découpe (Ad Valorem, Barnes, Locare, Nexity) proposent des biens occupés.

Le principe est simple : « une banque ou compagnie d'assurances nous confie la vente de l'un de ces immeubles, que nous commercialisons lot par lot », explique Olivier Boussard, directeur associé d'Ad Valorem. Avantages : vous percevez des loyers dès l'achat et le vendeur

vous fournit un historique de location de l'appartement retenu, ce qui vous permet d'éviter les mauvais payeurs. En outre,

VOUS PERCEVEZ DES LOYERS DÈS L'ACHAT ET LE VENDEUR VOUS FOURNIT UN HISTORIQUE DE LOCATION DE L'APPELÉMENT RETENU.

vous bénéficiez d'une décote, en moyenne de 5 % à 20 % : « c'est un usage, il n'y a aucune réglementation en la matière », confie Olivier Boussard. « Le montant de cette décote dépend de plusieurs facteurs : le montant du loyer payé par rapport au prix de marché, la durée du bail restant à courir, et la qualité du locataire »,

explique Thibault de Saint Vincent, président de [Barnes](#).

Par la suite, vous pourrez récupérer ce bien pour l'habiter, à condition de donner un congé formel pour reprise au locataire 6 mois avant la fin de son bail, ou continuer de lui louer pour toucher des revenus. **M.P.**

2. Viager : une solution pour les plus fortunés

DÉCONSEILLÉ AUX PARTICULIERS qui se lancent pour la première fois dans la pierre, ce type d'investissement peut s'avérer intéressant pour ceux qui ont déjà un patrimoine immobilier. « Il faut avoir une surface financière assez importante, car acheter en viager nécessite d'être capable d'attendre », explique Olivier Laval, directeur technique de Foncier Expertise. Mieux vaut viser la valorisation de votre patrimoine à long terme, plutôt qu'un rendement immédiat. Car en achetant un viager occupé, le bien ne générera aucun revenu. Au contraire, il vous coûtera chaque mois une rente, jusqu'au décès du crédientier. La décote, qui va de 20 % à 50 % du prix de marché, dépendra essentiellement de l'âge du propriétaire et de son

sexe (l'espérance de vie masculine étant moins forte que celle des femmes).

Même si des viagers se trouvent dans toutes les villes, mieux vaut viser une zone où vous pourrez ensuite louer le bien sans problème, ou le revendre en espérant faire une plus-value. Les grandes agglomérations, ou la zone littorale de Bretagne Sud, du Pays basque ou de la Côte d'Azur offrent de belles opportunités. Tout comme les appartements d'exception, vendus dans les beaux quartiers des grandes villes. « Nous avons dernièrement vendu un très bel apparte-

ment à Paris au Palais-Royal, il a été cédé quasiment à la moitié de son prix de marché », confie Thibault de Saint Vincent, président de Barnes. **M. P.**

LA DÉCOTE, QUI VA DE 20 % À 50 % DU PRIX DE MARCHÉ, DÉPENDRA DE L'ÂGE DU PROPRIÉTAIRE ET DE SON SEXE.

GÉRARD RUL (*)

« Un logement bien placé se louera facilement »

Quel est le rendement d'un investissement immobilier ?

Il existe deux taux de rendement : le taux de rendement immédiat, qui correspond au ratio des loyers annuels sur le prix d'achat, et le taux de rendement locatif global qui intègre, en plus, la valeur de revente et donc l'éventuelle plus-value. Chacun de ces taux de rendement correspond à un objectif d'investissement. Les particuliers qui veulent en priorité obtenir un complément de revenus doivent miser sur un taux de rendement immédiat le plus élevé possible. Le taux de rendement locatif global doit, quant à lui, être privilégié par les investisseurs dont le but est plutôt de valoriser leur patrimoine à long terme.

Quelles sont les fondamentaux à respecter pour un investisseur ?

Il faut avant tout

« Un avantage fiscal ne doit jamais être le déclencheur de la décision d'achat », précise Gérard Rul.

ARNAUD FEVRIER



soigner l'emplacement, car un logement bien placé se louera facilement et subira moins de vacance locative. Ensuite, l'investisseur devra s'intéresser à la typologie de l'immeuble et privilégier un logement de qualité, qui a plus de chances de se valoriser dans le temps, contrairement aux passoires thermiques et copropriétés en mauvais état. Enfin, il faut privilégier les bâtiments composés d'appartements de différentes tailles et ayant une répartition équitable d'occupants. Car statistiquement, les résidences qui ne comptent que des petites surfaces se dégradent plus rapidement que celles qui mélangent studios et appartements familiaux. De la même façon, une copropriété occupée à la fois par des locataires et des propriétaires est toujours mieux entretenue qu'une autre destinée aux seuls locataires.

Un dernier conseil ?

Investir dans des prestations standard et neutre, de type peinture et carrelage blanc et ne surtout pas aménager l'appartement à son propre goût, qui ne sera pas forcément celui de son locataire. Enfin, un avantage fiscal ne doit jamais être le déclencheur de la décision d'achat. Mais uniquement être considéré comme un plus.

PROPOS RECUEILLIS PAR M. P.

(*) *Directeur des études immobilières au Crédit Foncier.*

3. Achat en démembrement : pour ceux qui ont le temps

À CONDITION de ne pas investir pour toucher immédiatement des loyers, mais en vue d'être pleinement propriétaire au moment de votre retraite, vous pouvez miser sur l'achat en démembrement. Le mécanisme est simple : un opérateur construit un immeuble, ou rénove un bien de qualité dans l'ancien. Puis il démembre les logements et cède la nue-propriété à des investisseurs particuliers et l'usufruit à un organisme social. Ce dernier s'occupe de la gestion locative du bien, le propose à des locataires sociaux et encaisse les loyers pour son compte. « La durée des opérations dure de 15 à 18 ans : pendant tout ce temps, c'est l'usufruitier qui paie les charges courantes de l'appartement et de l'entretien de l'immeuble, le nu-propiétaire

ne débourse donc quasiment rien », explique Frédéric Goulet, directeur général de PERL, une société spécialisée dans ces montages.

LE BIEN N'ENTRE PAS DANS L'ASSIETTE TAXABLE À L'ISF DU NU-PROPRIÉTAIRE. C'EST L'USUFRUITIER QUI DOIT RÉGLER CET IMPÔT.

En moyenne, et selon le type d'opération, la nue-propriété est vendue entre 50 % et 70 % de la valeur du bien en pleine propriété. Au terme de l'opération, le nu-propiétaire récupère l'intégralité de la propriété sans charge supplémentaire. En outre, « dans le contrat de départ, il est prévu que l'usufruitier remette le bien en état au terme de l'opération », précise Frédéric Goulet. Enfin, dernier avantage de ce type d'achat : avec le démembrement, le bien n'entre pas dans l'assiette taxable à l'ISF du nu-propiétaire, car c'est l'usufruitier qui doit régler cet impôt. **M.P.**

4. Transformation de bureau : pour les techniciens

DANS LES GRANDES VILLES, certains immeubles accueillent logements et bureaux. Acheter ce type de surface pour les transformer en appartement locatif est intéressant « dans certains quartiers de Paris par exemple, où les différentiels de prix entre logements et bureaux sont importants », précise Olivier Laval, directeur technique de Foncier Expertise.

Pour cela, mieux vaut viser les espaces vétustes, qui offrent du potentiel après réhabilitation. Si le bureau que vous achetez est déjà loué à un professionnel, vous tirerez un revenu de votre bien, puis, à son départ, vous le transformerez en logement. Attention cependant, « ce type d'opération est très technique, il faut donc impérativement se faire accompagner

par un professionnel, aussi bien au moment de l'achat que pendant toute l'opération », conseille Olivier Laval. Ainsi, pour modifier la nature du local, il faut obtenir l'accord de la copropriété, ce qui sera facile si elle compte beaucoup de logements. « C'est la globalité de l'usage qui l'emporte, si les appartements sont majoritaires, il sera difficile de vous empêcher d'effectuer des travaux de transformation de vos bureaux », ajoute-t-il.

IL FAUT OBTENIR L'ACCORD DE LA COPROPRIÉTÉ, CE QUI SERA FACILE SI ELLE COMPTE BEAUCOUP DE LOGEMENTS.

Ne sous-estimez pas le montant des travaux, en général le prix d'une réhabilitation oscille entre 1.000 et 1.500 euros par mètres carrés. Pour rentabiliser votre opération, votre prix d'achat devra donc rester inférieur, une fois les travaux comptabilisés, à celui d'un appartement classique similaire. **M.P.**

Un exemple d'achat en viager (simulation réalisée par Ad Valorem)

Un appartement de 80 m² dans un immeuble haussmannien du XVII^e arrondissement de Paris vaut 650.000 euros libre.

- S'il est vendu en viager sur deux têtes (un homme de 90 ans et une femme de 88 ans), l'acheteur devra verser un bouquet (capital initial) de **150.000 euros**, puis une **rente viagère de 3.000 euros/mois**. Il deviendra propriétaire dès le second décès.
- S'il est vendu en viager sur une tête (un homme de 90 ans), l'acheteur devra verser un bouquet (capital initial) de **150.000 euros**, puis une **rente viagère de 4.500 euros/mois**. Il deviendra propriétaire dès le décès du credentier (le vendeur en viager).

Deux exemples d'achat en démembrement (simulation réalisée par PERL)

Exemple 1 : Un deux-pièces de 50 m² dans un immeuble récent de Courbevoie (92) vaut 347.000 euros.

La valeur de la nue-propriété seule est de **194.200 euros**, soit **56 %** du prix de marché.

L'opération d'achat en démembrement dure **17 ans**.

L'acheteur finance son bien **intégralement à crédit (3,50 %)**, ce qui lui demande un effort d'épargne moyen de **1.142 euros/mois**.

- A terme, en cas de revente, le gain net estimé est de **188.000 euros**, sur la base d'un taux de revalorisation de **1,5 %/an** en euros courants.
- S'il préfère louer son bien, le propriétaire touchera un **revenu complémentaire locatif** estimé à terme à **18.000 euros/an**, soit un **taux de rendement interne (TRI)** net de fiscalité de **5,90 %**.

Exemple 2 : Un quatre-pièces de 93 m², avec jardin privatif de 115 m² dans un immeuble récent d'Anglet (64) vaut 324.000 euros.

La valeur de la nue-propriété seule est de **194.400 euros**, soit **60 %** du prix de marché.

L'opération d'achat en démembrement dure **15 ans**.

L'acheteur finance son bien **intégralement à crédit (3,50 %)**, ce qui lui demande un effort d'épargne moyen de **1.299 euros/mois**.

- A terme, en cas de revente, le gain net estimé est de **151.000 euros**, sur la base d'un taux de revalorisation de **1,5 %/an** en euros courants.
- S'il préfère louer son bien, le propriétaire touchera un **revenu complémentaire locatif** estimé à terme à **16.200 euros/an**, soit un **taux de rendement interne (TRI)** net de fiscalité de **5,90 %**.

ACTU EXPRESS

Un diagnostic patrimonial chez BforBank

BforBank, une banque privée en ligne, visant une clientèle patrimoniale, élargit son offre de simulateurs et de comparateurs. Un nouveau diagnostic patrimonial vous permet en quelques clics de saisir votre situation et vos objectifs ; un nouveau comparateur de fonds vous aide à sélectionner, parmi 9.000 fonds, la Sicav la plus adaptée à votre stratégie.

CPR lance CPR Global Infrastructures

Pour tirer le meilleur du thème des infrastructures (autoroutes, lignes ferroviaires, aéroports, électricité), CPR Global Infrastructures est investi à 50 % dans les pays développés et 50 % dans les émergents.

Les premiers veulent stimuler leur économie et bénéficier à long terme des équipements ; les seconds ont des besoins importants en termes de transports, d'énergie, d'infrastructures sociales et de télécommunications. Code ISIN : FR0010922633 ; commission souscription 3 % maximum ; frais de gestion 1,80 % annuel.

REPÈRES

• ÉPARGNE RÉGLEMENTÉE

> Livret A

Taux net 1,75 %
Plafond 15.300 €

> Livret de développement durable

Taux net 1,75 %
Plafond 6.000 €

> Livret Jeunes

Taux net Libre (1,75 % minimum)
Plafond 1.600 €

> Compte épargne logement

Taux brut 0,75 %
Prime d'État brute 0,50 %
Plafond global 15.300 €
Plafond prime d'État 1.144 €

> Plan d'épargne logement

Taux brut 2,5 %
Prime d'État brute 1 %
Plafond global 61.200 €
Plafond prime d'État 1.525 €

• ASSURANCE-VIE

> Abattement sur plus-values après huit ans (célibataire) 4.600 €

> Exonération successorale des capitaux (par bénéficiaire) 152.500 €

> Exonération successorale des primes versées après 70 ans 30.500 €

• BOURSE

> Seuil de cession des valeurs mobilières 25.830 €

> Abattement sur les dividendes (célibataire) 1.525 €

> Plafond des versements sur le PEA 132.000 €

• ISF

> Abattement sur le patrimoine imposable 790.000 €

• ÉPARGNE SALARIALE

Abondement maximum

> Plan d'épargne entreprise (PEE) ... 2.770 €
> Perco 5.539 €