

Date : 15/12/11

S'enrichir grâce à la pierre

Le Particulier n° 1067, article complet

Les aléas de la Bourse et la crise économique ont conforté l'immobilier dans son rôle de valeur refuge. Mais investir dans la pierre est également un excellent moyen de se constituer un patrimoine presque sans fonds propres.

Les investisseurs sont très inquiets au sujet de l'évolution de la crise et de la solidité des banques et des assureurs », remarque Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole du courtier en ligne Empruntis (voir : Banques, assureurs vie : qui résistera à la crise ?). « Quand il y a des difficultés économiques, la pierre reste, aux yeux de beaucoup, le meilleur moyen de préserver leur capital », renchérit Jean-François Buet, secrétaire général de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). En plus d'être un rempart contre l'inflation, l'immobilier permet, grâce aux loyers, de percevoir des revenus réguliers. « Se constituer un capital immobilier répond à un double objectif : améliorer sa retraite et transmettre un beau patrimoine », souligne Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier à Thesaurus, conseil en gestion de patrimoine (voir : Investissez dans l'immobilier en vue de préparer votre retraite).

Mais le véritable atout de l'investissement immobilier est qu'il peut être réalisé avec une mise de fonds sensiblement inférieure à la valeur du bien acheté, en recourant au crédit, les mensualités étant couvertes, en partie ou en totalité, par les loyers perçus. « L'immobilier est le seul investissement qui bénéficie de l'effet de levier du crédit, c'est-à-dire que l'on peut acheter un bien alors que l'on n'a pas le budget pour cela », explique Laurent Gaillot, directeur commercial de **Cholet Dupont** partenaires, société d'ingénierie financière. « En 20 ans, je me suis constitué un patrimoine de près de 30 biens en partant de rien, simplement grâce à l'emprunt », témoigne Michel, cadre juridique à la retraite.

L'achat à crédit reste intéressant malgré le durcissement des prêts

Vous l'avez compris, acheter à crédit est la meilleure solution (pour déterminer le montant des mensualités, en fonction du capital emprunté). Et ce, même si vous disposez des liquidités nécessaires pour acquérir le logement comptant. Dans ce cas, il est conseillé de souscrire un crédit in fine (appelé ainsi car les mensualités sont constituées uniquement des intérêts et le capital se rembourse en une fois, à la dernière échéance) en utilisant une épargne

Évaluation du site

Site du journal "Le Particulier", consacré au droit. Le site présente le sommaire de la version papier, ainsi que quelques articles.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* : 5

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

préalablement investie dans un contrat d'assurance vie. Par ailleurs, « si l'emprunteur vient à décéder, l'assurance décès-invalidité, qui est systématiquement souscrite en même temps que le crédit, va solder le financement, ce qui permettra aux ayants droit de récupérer un bien entièrement payé. Si le crédit est in fine, ils hériteront en plus de l'assurance vie initialement prise en garantie par la banque », affirme Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. Aujourd'hui, les taux sont encore très attractifs. Selon le baromètre mensuel de Cafpi, il était possible, en octobre 2011, d'emprunter à taux fixe dès 3,45 % (hors assurance). Cependant, depuis quelques semaines, les banques semblent prêter un peu moins facilement. « Les établissements prêteurs exigent maintenant un apport personnel d'un montant au moins égal aux frais de notaire. Les conditions d'octroi des crédits risquent de se durcir encore d'ici à la fin de l'année à cause de la raréfaction des liquidités et des règles prudentielles de Bâle 3, qui obligent, notamment, les banques à accroître leur ratio de fonds propres », avertit Ari Bitton, directeur général du site de courtage en ligne Abcourtage.com.

Avant de vous décider, demandez-vous si l'immobilier est l'investissement qui vous convient. « L'investisseur doit être à peu près certain de sa stabilité économique dans les 15 prochaines années. S'il prévoit, d'ici à 3 ans, de démissionner et de tout quitter pour s'installer à la campagne, ce n'est pas la peine qu'il se lance dans l'immobilier. Il doit aussi estimer sa capacité d'emprunt et s'assurer que son opération immobilière ne va pas mettre en péril les finances de la famille », conseille Christine Vassal-Largy. Si vous envisagez un premier investissement, évaluez donc préalablement les grands postes de votre future opération : budget global, apport personnel, capacité d'emprunt, etc (pour déterminer votre capacité maximale d'emprunt, voir). Penchez-vous aussi sur les modalités d'acquisition du bien. La constitution d'une société civile immobilière (SCI) peut ainsi faciliter la transmission ultérieure de votre patrimoine et se révéler fiscalement intéressante (voir "Compléments associés", en haut de page).

Sécurisez votre investissement

Emprunter c'est bien... à condition de percevoir des loyers pour rembourser ses mensualités. Malgré tous ses atouts, l'investissement immobilier n'est, en effet, pas exempt de risques, le principal étant la vacance locative. Pour la limiter, il convient de suivre quelques règles de prudence, applicables à un premier achat et aux suivants. Tout d'abord, il faut connaître le marché locatif. C'est, semble-t-il, pour cette raison que beaucoup d'investisseurs préfèrent désormais acquérir leur bien à proximité de leur lieu de résidence. « On connaît la santé économique de sa commune, les grands projets à venir, les occasions à saisir, mais aussi, tout simplement, les bons artisans à qui on pourra faire appel pour entretenir le logement loué », commente Jean-François Buet. Reste ensuite à choisir l'emplacement au sein de la commune. « L'investisseur doit s'assurer de la proximité des crèches, des écoles, des pharmacies, des supérettes ainsi que de la qualité de la desserte : bus, métro, tramway... », souligne Me Jean-Louis Le Boulc'h, avocat à Annecy (74). De l'emplacement choisi dépendra la typologie du bien acheté. « Si l'on est dans un quartier résidentiel et proche des écoles, on privilégiera les grands logements, alors que dans le secteur des facultés, on optera plutôt pour de petites surfaces », conseille Hervé Puybouffat, président de Tagérim. Enfin, mieux vaut mettre sur le marché un logement en excellent état. « Il ne faut pas se leurrer, lorsqu'un bien est en mauvais état, on ne reçoit que de mauvais dossiers », témoigne Xavier, militaire à la retraite, propriétaire de 10 appartements et d'une maison individuelle dans la région d'Agen. Et qui dit mauvais dossier dit risque accru d'impayés. Un écueil qu'il est, toutefois, possible d'éviter en sélectionnant soigneusement son locataire et en souscrivant une assurance loyers impayés (voir : Assurances loyers impayés : le prix de la tranquillité). Cette assurance, vivement recommandée pour

un premier ou un deuxième investissement locatif, pourra devenir facultative lorsque votre patrimoine se sera étoffé vous serez alors en mesure de répartir les risques.

Pour un premier achat, préférez l'ancien avec travaux

Pour une première acquisition locative, vous pouvez privilégier une petite surface dans l'ancien. Une stratégie compatible avec le budget généralement modeste dont disposent les primo-investisseurs, l'ancien étant souvent, à secteur équivalent, de 10 à 15 % moins cher que le neuf (pour estimer un bien immobilier instantanément et gratuitement. Il est ainsi possible d'acheter un studio pour 6000 € en province, pour 12000 € en première couronne parisienne et autour de 15000 € dans les quartiers populaires de la capitale. Outre la relative modicité de leur ticket d'entrée, les petites surfaces présentent un autre avantage : leur bon rendement. Au mètre carré, elles se louent, en effet, plus cher que les grands logements. « On peut atteindre, dans les métropoles régionales, des rendements bruts de 6 à 6,5 % », constate Olivier Grenon-Andrieu, Pdg du groupe Equance, spécialisé dans la gestion de patrimoine. Si ces niveaux de rémunérations sont courants aussi dans les banlieues populaires de la première couronne parisienne, ils sont, en revanche, plus faibles dans la capitale. « À Paris, même en achetant, sur la base de 600 € le m², dans des quartiers en devenir comme la Goutte d'or, dans le XVIII^e arrondissement, ou le secteur de la rue de Flandres, dans le XIX^e, on obtient des rendements de l'ordre de 3,5 % », note Gilles Ricour de Bourgies, président de la Fnaim d'Île-de-France. D'une manière générale, mieux vaut ne pas investir à un taux de rendement inférieur à celui du crédit souscrit pour financer le bien. « Sinon, on ne bénéficiera pas de l'effet de levier du crédit », prévient Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP Paribas immobilier résidentiel. Autre atout en faveur de l'ancien, on le trouve au cœur des villes. C'est rarement le cas des programmes neufs, souvent relégués en périphérie, faute de foncier disponible dans le centre. Grâce à cette situation centrale, votre logement intéressera, lors d'une revente ultérieure, un large éventail d'acheteurs, aussi bien des investisseurs que des primo-accédants. Si vous en avez l'occasion, n'hésitez pas à investir dans un bien à rénover. D'une part, vous l'achèterez avec une décote, ce qui vous permettra d'engranger une plus-value à la revente. D'autre part, vous pourrez déduire le montant des travaux de vos loyers, puis, sous certaines conditions, de votre revenu imposable (voir : Les 5 régimes d'imposition applicables en 2012). Un « cadeau » de Bercy qui, pour le moment du moins, n'est pas comptabilisé dans le plafond des niches fiscales.

Attention, pour pouvoir être loué, un logement doit répondre à des critères de décence, fixés par un décret du 30 janvier 2002. « Trop souvent, on voit, dans des annonces de vente, des biens, présentés comme "spécial investisseurs", qui ne respectent pas la superficie ni la hauteur sous plafond minimales », met en garde Jacqueline Faisant, présidente du directoire de BNP Paribas Reim. Or, un bien loué doit mesurer au moins 9 m² ou 20 m³. Les mètres carrés ou les mètres cubes manquants ne pourront que rarement être créés par des travaux de rénovation (voir : Louer un logement décent, une obligation légale).

Réduisez vos impôts grâce au dispositif Scellier

Si vous êtes fortement fiscalisé, vous pouvez, même pour un premier investissement, acheter un logement neuf et profiter de l'avantage fiscal Scellier (voir : Le dispositif Scellier). D'autant que celui-ci prenant fin le 31 décembre 2012, c'est la dernière année où vous pourrez le faire. Cela devrait vous permettre – sous réserve du vote du projet de loi de finances pour 2012 – de bénéficier, pour les opérations réalisées en 2012, d'une réduction d'impôt sur le revenu, échelonnée sur 9 ans, représentant 14 % du montant de votre investissement. Soyez, cependant, très prudent. Marché locatif, environnement, qualité du programme : choisissez le

bien pour lui-même et non pour l'avantage qu'il procure (voir : Scellier : les grandes surfaces plus risquées que les petites). De même, il est déconseillé d'investir dans un programme destiné à la seule location. « Un bien susceptible de séduire les accédants et les investisseurs se valorisera plus qu'un programme uniquement dévolu à l'investissement locatif », souligne Me Murielle Gamet, notaire à l'étude Cheuvreux. L'avantage fiscal étant soumis au respect de plafonds de loyers, un autre élément doit être pris en compte : « L'investissement Scellier est réservé aux secteurs dans lesquels loyers plafonds et loyers de marché sont proches. Il est déconseillé, par exemple, de faire du Scellier à Paris, car le gain fiscal ne compense pas la perte de loyers », explique Christophe Chaillet, responsable de l'ingénierie patrimoniale de HSBC France (voir : La vigilance s'impose dans l'investissement Scellier). Enfin, n'oubliez pas que, contrairement à un investissement dans l'ancien, que vous pouvez revendre quand bon vous semble, le dispositif Scellier requiert un engagement locatif d'au minimum 9 ans sinon, l'avantage fiscal sera remis en cause. Compte tenu des délais de construction, estimés en moyenne à 18 mois, vous êtes, en pratique, engagé sur au moins 11 ans.

Constituez votre patrimoine progressivement

Si votre première opération locative a été un succès, vous pouvez souhaiter accroître votre patrimoine immobilier. Le tout est de trouver le moment opportun pour le faire : « Charges de copropriété, taxe foncière, vacance locative, gros travaux : il faut voir comment se déroule l'investissement précédent avant d'en réaliser un autre », avertit Me Le Boulc'h. Votre capacité à faire face à un nouveau crédit entre aussi en ligne de compte. Il est fréquent que des particuliers ayant multiplié les emprunts locatifs peinent à en honorer les remboursements. « Les loyers ne couvrant que rarement la mensualité de crédit, l'investissement immobilier nécessite souvent une épargne mensuelle de 300 à 500 €. Le bon moment pour investir est celui où l'on dispose à nouveau d'une telle capacité d'épargne », conseille Olivier Trit, secrétaire général de Cerenicimo.

Dès lors que vous disposez des revenus nécessaires à une nouvelle acquisition immobilière, il peut être judicieux de la réaliser l'année où vos loyers commenceront à être fiscalisés. En effet, au début de votre investissement, l'imputation des intérêts d'emprunt sur les loyers et, si vous avez acquis un bien à rénover, des dépenses de travaux contribuera à gommer, fiscalement du moins, vos revenus locatifs (voir : Guide de la déclaration des revenus fonciers 2012). Mais la part des intérêts dans votre mensualité s'amenuisera peu à peu – si vous avez opté pour un crédit amortissable, ils diminueront progressivement au profit du remboursement du capital – et vous n'aurez pas, chaque année, de lourds travaux de rénovation à déduire. Arrivera donc un moment – estimé à 4 ou 5 ans, en moyenne – où vos loyers commenceront à être fiscalisés : ils seront taxés à votre tranche marginale d'imposition (TMI) plus les prélèvements sociaux (13,5 %, aujourd'hui). Réaliser un autre investissement immobilier peut être un moyen, en vous créant un nouveau déficit foncier, d'alléger cette fiscalité. Reste à déterminer le type de produit immobilier vers lequel vous orienter. « Pour limiter les risques, il faut avoir la diversification en ligne de mire avec des biens différents par nature (logements, commerces...) et plusieurs locataires », préconise Jacqueline Faisant.

Profitez du régime BIC

Un premier investissement réussi dans l'ancien à rénover peut vous inciter à en réaliser un deuxième, un troisième... Vous recréez ainsi des déficits fonciers qui viendront minorer, voire annuler, votre imposition. Il peut être intéressant, tout en continuant d'investir dans l'ancien, de louer vos nouvelles acquisitions non plus nues mais meublées. Plus rentable que la location nue (de 6 à 10 % brut, en moyenne), cette option vous permettra de diversifier vos placements

tout en profitant du régime des bénéficiaires industriels et commerciaux (voir : Les 5 régimes d'imposition applicables en 2012). Vous pourrez ainsi déduire de vos loyers l'amortissement du logement (sur 30 ans) et du mobilier (sur 5 ou 10 ans), ce qui gommara fiscalement vos recettes locatives. En revanche, les éventuels déficits constatés, dans ce régime, ne peuvent pas s'imputer sur les revenus fonciers. « Ce régime est assez favorable puisqu'il permet, par le jeu de l'amortissement, de se constituer des recettes supplémentaires sans fiscalité associée », confirme Laetitia Etcheverlepo, gérante de Fiducée gestion privée. Attention, un meublé est plus rentable qu'une location nue, mais à condition qu'il soit situé à Paris ou dans l'hypercentre d'une ville touristique ou étudiante, qu'il soit entièrement meublé et équipé et en parfait état. Si, à terme, vos revenus tirés de la location meublée représentent plus de 50 % de l'ensemble de vos autres revenus (salaires, pensions...), vous aurez accès au statut, fiscalement très favorable, de loueur en meublé professionnel (voir : Les 5 régimes d'imposition applicables en 2012).

Diversifiez vos acquisitions immobilières

Au bout du 3e ou du 4e investissement dans l'immobilier d'habitation, vous pouvez vous diversifier encore en vous lançant dans l'immobilier commercial en acquérant des murs de boutiques. « Pour 200000 €, on peut trouver une petite boutique de 30 à 35 m² dans l'artère commerçante d'une commune dynamique de première couronne. Elle rapportera de 5 à 6 % », assure Jean-Christophe Reynaud, gérant de l'agence Guy Hoquet de Saint-Ouen (93). Outre un bon rendement, cet actif offre la possibilité de faire supporter la quasi-totalité des charges au commerçant et présente un faible risque d'impayés. Avant d'investir, assurez-vous de la qualité de la zone de chalandise et de celle du locataire. N'oubliez pas non plus d'étudier soigneusement les clauses du contrat de bail commercial.

Lorsque vous avez constitué un patrimoine locatif, rien ne vous empêche de vous intéresser à certains produits de défiscalisation pure (voir : Guide des placements défiscalisants). Après avoir vérifié que vous ne surpayez pas le logement qui vous est proposé, vous pouvez opter pour un investissement sous le régime de la loi Malraux. Celui-ci permet, sous certaines conditions (voir : Les 5 régimes d'imposition applicables en 2012), de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre, pour 2012 et sous réserve du vote du projet de loi de finances, 128 000 €. Les logements à rénover ouvrant droit au régime Malraux étant situés généralement en centre-ville, vous n'aurez aucun mal à les louer...

Valérie Valin-stein