

Je veux investir à long terme

Acheter un logement et ne pas l'habiter, mais devenir propriétaire pour le louer : vous cherchez soit à poser la première pierre d'un patrimoine immobilier, soit à agrandir celui que vous possédez déjà. Dans les deux cas, votre objectif n'est pas de vous loger dans un proche avenir, mais de réussir un projet : accroître vos revenus, préparer votre retraite, aider vos enfants, optimiser votre fiscalité.

Quand il prend la forme d'un investissement financier, l'immobilier s'apparente à un placement à long terme qui a pour objectif d'accroître progressivement votre patrimoine et/ou de réduire immédiatement le montant de vos impôts sur le revenu. L'investissement locatif demande cependant de faire des choix avisés qui dépassent le cadre législatif incitatif, tel que la récente loi Duflot.

Dans tous les cas, l'investissement locatif doit suivre certaines règles de base :

- Privilégiez un logement facile à louer et à revendre
- Optimisez la gestion locative, par vous-même ou par un professionnel de l'immobilier
- Assurez-vous que l'investissement est en phase avec vos objectifs patrimoniaux
- Recherchez les formules permettant d'en optimiser la fiscalité

JE VEUX TROUVER UN LOCATAIRE RAPIDEMENT ET LE FIDELISER

Si vous achetez pour louer, le logement que vous allez acquérir doit avant tout être en phase avec les critères appréciés par le plus grand nombre. Que vous préférerez le charme de l'ancien ou l'écologie du logement neuf, vos goûts ne doivent pas vous faire perdre de vue qu'il s'agit avant tout de séduire et fidéliser vos futurs locataires.

Voici les points auxquels vous devez être particulièrement attentif :

L'emplacement et son potentiel

Le logement doit être non seulement bien situé, mais également en phase avec les besoins de vos futurs locataires. Si vous comptez acheter un studio ou un petit deux-pièces, les étudiants seront votre cible ; il faut donc impérativement que le logement soit à proximité d'écoles supérieures ou d'universités. Si vous visez une grande surface, les familles désirant se loger apprécieront la proximité des écoles primaires et collèges et le voisinage de commerces.

Les qualités intrinsèques du logement

Qualité de construction, commodité de l'aménagement intérieur, état des parties communes, modernité du logement : autant d'éléments que vos futurs locataires examineront à la loupe avant de se décider à signer le bail.

BON A SAVOIR

Si les travaux ne vous rebutent pas, l'achat d'un logement en mauvais état peut s'avérer rentable. Le coût de la remise en état est en effet déductible de vos impôts.

Le rapport prix d'acquisition / niveau des loyers potentiels

Investir, c'est d'abord penser à la rentabilité de son investissement. Le marché de l'immobilier locatif est fluctuant, mais il est raisonnable d'espérer, en tant que bailleur, un rendement brut de l'ordre de 3 % à 7 %.

- **Estimez votre rentabilité brute.** Pour ce faire, il vous suffit de diviser le montant annuel des loyers anticipés par le prix d'acquisition de votre logement. Ceci suppose d'avoir une idée assez

précise des prix à la location au mètre carré pratiqués pour le type de bien que vous projetez d'acquérir.

- **Calculez votre rentabilité nette.** La rentabilité brute n'est qu'un indicateur. Si vous voulez connaître avec plus de précision le rendement net potentiel de votre investissement, vous devez tenir compte des frais et charges liés à l'entretien et la gestion du bien immobilier, du coût de l'emprunt si vous financez cette opération à crédit, et des impôts générés par la location.

N'hésitez pas à faire appel à votre conseiller SBE pour estimer le niveau de rentabilité du bien que vous convoitez.

JE CHOISIS LE GESTIONNAIRE DE MON BIEN IMMOBILIER

Sélectionner le locataire, s'assurer de sa solvabilité, demander des cautions, établir le contrat de location, encaisser le dépôt de garantie, percevoir les loyers, en gérer la progression en fonction des règles en vigueur : la vie d'un bailleur n'est pas forcément de tout repos.

- **Gérer votre bien immobilier en direct**

Si vous vous sentez l'âme d'un gestionnaire, et que toutes ces étapes ne vous rebutent pas, vous pouvez très bien assumer seul cette charge. Pensez alors à vous tenir informé sur les réglementations en vigueur et leurs évolutions.

Plusieurs formules de location sont à votre disposition, chacune assortie d'avantages juridiques et fiscaux spécifiques :

- **La location « nue »** - La durée minimum du bail est alors de trois ans. La révision du loyer, si elle est stipulée dans le contrat, est annuelle, et son augmentation est plafonnée. Le bailleur ne peut mettre fin au contrat que lors de son renouvellement, en respectant un préavis de six mois et uniquement pour des motifs dits légitimes et sérieux. Les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.
- **La location « meublée »** - La durée du bail est de neuf mois pour les étudiants et un an minimum pour tous les autres locataires. Celui-ci est renouvelable si le logement constitue la résidence principale du locataire. Le propriétaire est tenu de fournir mobiliers et équipements. La révision du loyer est annuelle, et son augmentation est elle aussi plafonnée. La rupture du bail, lors du renouvellement, suppose un préavis de trois mois. Les loyers sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

- **Gérer la location via un professionnel**

Vous pouvez déléguer la gestion partielle ou totale de votre bien à un professionnel tel qu'une agence immobilière ou un syndic de copropriété. Ces spécialistes vous facturent leurs prestations à hauteur de 7% à 10% des loyers perçus. Ce choix viendra donc grever la rentabilité de votre investissement, même si les frais de gestion sont déductibles de vos revenus fonciers.

J'ADAPTE MON PROJET IMMOBILIER A MES OBJECTIFS PATRIMONIAUX

L'investissement immobilier peut servir de multiples objectifs patrimoniaux :

- **Se procurer des revenus immédiats**

Si vous avez suffisamment d'épargne pour financer la quasi-totalité de votre investissement immobilier, les loyers que vous percevrez viendront s'ajouter à vos autres revenus existants. Pour éviter que vos revenus ne soient grevés par les impôts, examinez les divers dispositifs qui peuvent vous permettre de bénéficier de réductions d'impôt.

Si votre acquisition est en partie financée à crédit, les charges de remboursement viendront amputer vos revenus locatifs. Assurez-vous que le solde loyers/charges est bien positif et correspond au complément de rémunération que vous souhaitez obtenir. Là encore, divers dispositifs fiscaux vous permettent d'optimiser votre revenu net d'impôt.

- **S'assurer des revenus complémentaires pour la retraite**

Dans ce cas, la solution crédit s'impose : ce n'est en effet qu'une fois le bien amorti, c'est-à-dire totalement remboursé, que vous bénéficierez pleinement de ces revenus complémentaires. Si la fin des remboursements intervient au moment où vous partez en retraite, les loyers viendront utilement compenser la perte de vos revenus professionnels, sans forcément peser sur votre taux marginal d'imposition.

Certains types d'investissements sont particulièrement adaptés à cet objectif :

- **La location en meublé** – Sous certaines conditions, il vous est possible d'amortir votre acquisition, et donc d'optimiser la fiscalité de vos revenus.
- **L'achat d'un logement occupé** – Vous bénéficiez d'une décote sur le prix d'achat et, comme vous connaissez à l'avance vos risques locatifs, l'obtention d'un crédit est plus aisée.

- **Transmettre à ses proches**

Vous aurez peut-être, d'ici quelques années, le souci d'aider vos proches à s'établir dans la vie. Leur donner un bien immobilier est une solution intéressante, surtout si vous avez pris la précaution d'anticiper cette donation, en procédant, par exemple, à un démembrement de sa propriété. Il vous est également possible de donner un bien immobilier tout en conservant la jouissance des loyers.

Des techniques que votre conseiller SBE maîtrise parfaitement, et sur lesquelles il pourra utilement vous conseiller.

Les informations sont données à titre indicatif et n'ont pas de valeur contractuelle.