

INVESTISSEMENT LOCATIF LES CLÉS DE LA RÉUSSITE

Tour d'horizon des précautions à prendre avant d'investir dans un logement locatif. Objectif : maximiser ses chances à l'achat et à la revente.

■ Avec la baisse des prix et l'assouplissement des conditions de crédit, acheter un bien immobilier à des fins locatives redevient attractif. Il convient toutefois de bien préparer son opération pour éviter les pièges et profiter d'un investissement réussi.

DÉFINIR SA STRATÉGIE

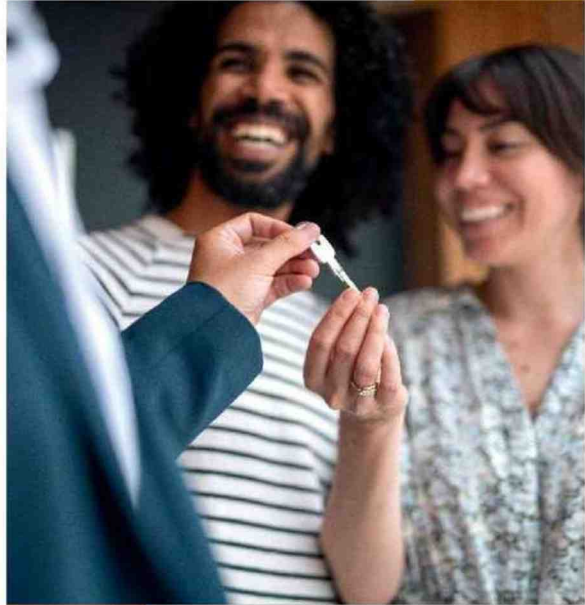
« Le premier élément consiste à définir clairement vos objectifs : générer des revenus complémentaires réguliers, préparer votre retraite ou diversifier vos placements ? recommande Philippe Lauzeral, directeur général de Finzzle Groupe, expert en conseils et stratégies patrimoniales. En choisissant un horizon de long terme – au-delà de douze ans –, vous protégerez mieux les intérêts de votre famille et de vos héritiers. À court terme, vous serez davantage exposé aux variations du marché immobilier. »

Gagner en sérénité en confiant la gestion à un expert

En amont, il est crucial d'établir un budget précis. Pour cela, il convient d'évaluer avec minutie les différentes options de prêt possibles, ainsi que les conditions de remboursement et les coûts associés. « Optez pour un crédit plutôt que de puiser dans votre épargne : « L'effet de levier de votre prêt bancaire allégera votre charge financière tout en augmentant la rentabilité de votre investissement, sans empiéter sur vos liquidités », préconise Souheil Yansi, cofondateur de la société Les Secrets de l'immo, spécialisée dans l'investissement locatif en Île-de-France.

BIEN CHOISIR L'EMPLACEMENT

L'emplacement du bien immobilier visé constitue le critère clé pour déterminer votre choix. « Il faut évaluer le potentiel de location du logement, pour assurer la pérennité de votre projet, plaide Philippe Lauzeral. Pour limiter au maximum le risque de vacance [absence de locataire] pendant la durée de l'opération, préférez



PERSPECTIVE

une zone géographique avec une demande locative élevée à un secteur marqué par une saturation de l'offre locative. » Acheter un bien situé dans un quartier agréable et économiquement dynamique garantit un bon taux de remplissage, mais offre aussi des perspectives de plus-value à la revente.

Parmi les autres facteurs à considérer, en fonction du profil du ou des futurs locataires : une bonne desserte par les transports publics, mais aussi la proximité du logement avec des commerces, des écoles ou des universités, ou encore des établissements de santé.

ANTICIPER LES TRAVAUX

« Dans le cas d'un investissement locatif dans l'ancien, soyez vigilant sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) au moment de l'acquisition du logement : une mauvaise étiquette risque de compromettre fortement votre projet, prévient Philippe Lauzeral. Privilégiez un opérateur garantissant un DPE de sortie des travaux de rénovation, qui prouvera que ces derniers ont bien permis d'atteindre le niveau annoncé d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement. » Sans oublier qu'il conviendra d'engager, avant toute relocation, les réparations rendues nécessaires par la vétusté.

DÉLÉGUER LA GESTION

« Quel que soit l'endroit où vous investissez, déléguer la gestion locative du bien immobilier à un expert demeure la solution à privilégier », soutient Souheil Yansi. Les frais alloués à cette délégation, déductibles des revenus locatifs sur le plan fiscal, permettent à l'investisseur de « gagner en sérénité ». En effet, le gestionnaire spécialisé s'occupe de toutes les tâches techniques, souvent chronophages, telles que la sélection du locataire, la collecte des loyers en temps et en heure, l'entretien courant et la gestion des sinistres.

PRENDRE EN COMPTE LA FISCALITÉ

Selon Philippe Lauzeral, une autre bonne pratique réside dans « la prise en compte de la réversibilité du logement », autrement dit la possibilité de passer à tout moment d'une location nue à une location meublée de longue durée. Ce qui permettra de bénéficier d'une fiscalité « plus douce ».

« Face au régime de taxation confiscatoire des revenus fonciers, le choix de louer un investissement locatif dans une société civile immobilière vous permet, sous certaines conditions, de soulager la fiscalité des gains et des plus-values ainsi que de diminuer votre assiette d'imposition dans le cadre d'une transmission », glisse Benoist Lombard, président de Maison Laplace. ■ [SUITE PAGE 122]

