



à la une

Immobilier

7 CONSEILS POUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF RENTABLE

Même si le marché locatif se tend, l'immobilier reste l'un des placements privilégiés des Français. Pour transformer votre projet en réussite, mieux vaut connaître les bonnes stratégies. Emplacement, travaux, fiscalité, gestion : voici les clés d'un investissement locatif gagnant.

Encadrement des loyers, suppression des dispositifs fiscaux dans le neuf, interdiction de louer les passoires thermiques... Le durcissement tous azimuts de la location immobilière a refroidi les investisseurs et le marché locatif déprime. Pourtant l'investissement dans la pierre reste prisé des Français et il conserve un atout indéniable : c'est l'un des seuls placements qu'il est possible de financer à crédit.

Mais pour éviter de transformer une belle opportunité patrimoniale en un véritable cauchemar, il convient de prendre quelques précautions. Nos conseils pour un investissement locatif serein et rentable.

1 CHOISIR SON EMPLACEMENT AVEC SOIN

Savoir où acheter est la première difficulté à laquelle est confronté l'investisseur. La décision n'a rien d'ano-

dine et dépend en partie de vos objectifs. « Tout dépend si l'on souhaite plutôt obtenir un complément de revenus et donc maximiser sa rentabilité ou si l'on vise une plus-value à long terme », estime Arnaud Hacquart, président fondateur de l'agence immobilière Imodirect.

Dans le premier cas, il sera intéressant de cibler des villes moyennes où le rapport entre le loyer et le prix d'acquisition est supérieur aux grandes villes moyennant un risque locatif plus fort. Attention à sélectionner une commune offrant une croissance démographique et économique. Vérifiez aussi les loyers de marché.

Dans le second cas, on privilégiera des grandes agglomérations où les prix de l'immobilier suivent une tendance haussière à long terme malgré des prix d'achat plus élevés. En outre, le risque de vacance locative y est quasi-inexistant. Investir dans une grande ville présente un autre atout : il sera possible de revendre



le bien plus rapidement en cas de besoin du fait d'un bassin d'acquéreurs potentiels plus important.

2 NE PAS AVOIR PEUR DES TRAVAUX

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé G sont considérés comme « indécents ». À ce titre, ils ne peuvent plus être loués. Une interdiction qui sera élargie aux biens de notation F à partir de 2028. Pour autant, investir dans une passoire thermique peut être pertinent. « Plus le DPE est mauvais et plus ça nous intéresse, plaisante Aurélien Toulouse, fondateur du spécialiste de l'investissement locatif Victor Investissements. En effet, le prix d'achat évolue en conséquence et surtout cela permet d'avoir beaucoup moins de concurrence, y compris sur des emplacements prisés. »

En revanche, il faut s'entourer de professionnels avec des connaissances en matière de réhabilitation énergétique pour éviter que cela se transforme en mauvais plan. En effet, dans certains cas il sera possible de rénover à moindre coût alors que dans d'autres, cela impliquera un chantier de grande envergure. « Il ne faut pas que les travaux soient un frein, car c'est souvent une bonne stratégie financière dans la mesure où c'est un levier de négociation objectif avec le vendeur et c'est déductible des revenus fonciers », considère Bertrand de Raymond, président du gestionnaire de patrimoine immobilier Capcime. D'autant que le déficit foncier (les loyers moins les charges), imputable sur les revenus globaux, est en ce moment doublé - sous condition - en cas de travaux de rénovation énergétique.

3 OPTER POUR UN BIEN DE QUALITÉ

Une fois l'emplacement soigneusement identifié, encore faut-il sélectionner un bien adapté à la demande locative. Par exemple, on privilégiera une petite surface en centre-ville pour un logement étudiant ou un bien avec plusieurs chambres dans un quartier plus calme pour des familles. Misez sur un appartement confortable, tant du point de vue des équipements (douche moderne, cuisine équipée) que du quartier (accès aux transports et aux commerces de base). Les locataires resteront plus longtemps dans un logement où ils se plaisent.

Ne négligez pas l'immeuble. Tout d'abord car les charges peuvent peser lourd. « À immeuble égal et service égal, les charges peuvent varier du simple



Il ne faut pas que les travaux soient un frein, car c'est souvent une bonne stratégie financière

au triple, ce qui impacte énormément la rentabilité sur la durée de vie du projet », indique Aurélien Toulouse. Sans compter que vous pouvez avoir de mauvaises surprises. « Vous achetez un appartement et une quote-part des parties communes, souligne Bertrand de Raymond. Donc il ne faut pas faire l'impasse sur les procès-verbaux d'assemblée générale ni sur le pré-état daté, sorte de carte d'identité de l'immeuble. Pour éviter les travaux inattendus, prenez le temps de décortiquer ces documents. »

4 S'ASSURER CONTRE LES IMPAYÉS

Être propriétaire d'un bien prisé et sélectionner soigneusement son locataire ne permet malheureusement pas de se prémunir contre les impayés de loyer. Deux principales options s'offrent à vous. Tout d'abord la garantie Visale de l'État, très efficace, mais cette dernière se limite aux étudiants et aux jeunes actifs. Pour cette population, la caution parentale peut aussi être une précaution bienvenue.

Sinon, il vous reste à vous tourner vers une assurance privée. Ces dernières n'ont pas bonne réputation. C'est pourquoi il faut bien lire les termes du contrat avant de choisir pour vérifier ce qu'il couvre. « Il existe des assurances très perfor-

mantes mais les assureurs exigent de respecter un certain processus : il faut relancer en temps et en heure, envoyer des recommandés, etc. », prévient Arnaud Hacquart.

5 SE MONTRER RÉALISTE

L'immobilier permet de se bâtir un patrimoine avec l'argent des loyers. Tout du moins, en théorie. En pratique, rares sont les cas de figure où ces derniers comblent l'intégralité des frais. « Même si le loyer couvre la mensualité de crédit, il ne faut pas oublier la taxe foncière, l'assurance, les frais de gestion locative et de comptabilité, etc., pointe Aurélie Toulouse. Sans compter les imprévus. Je conseille de toujours garder environ une année de loyer de côté pour faire face à un impayé de loyer ou à des travaux de copropriété. »

Ne vous laissez pas non plus aveugler par les promesses trop alléchantes de commerciaux vous faisant miroiter une rentabilité à deux chiffres. Cette dernière se calcule en rapportant les loyers annuels minorés des charges au coût complet du projet, incluant les frais de notaire et taxes, les travaux et le prix du mobilier le cas échéant. « On peut espérer 4% à 6% en moyenne selon les villes », estime Aurélie Toulouse.

6 PRENDRE EN COMPTE LA FISCALITÉ

Sur cette rentabilité nette, il faudra encore déduire les impôts. Or, l'immobilier est lourdement imposé puisque les revenus fonciers sont taxés par défaut au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Mais plusieurs dispositifs permettent d'alléger la note, dont le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou le déficit foncier. Chacun d'entre eux comporte des contraintes et des exigences à bien évaluer pour choisir le plus adapté à votre situation.

7 ANTICIPER LA GESTION LOCATIVE

L'appartement acheté, rénové et le locataire installé, vous pensez avoir fait le plus dur ? Il reste à faire rentrer les loyers, envoyer les quittances, gérer les petits travaux au quotidien etc. Déléguer ces tâches à un professionnel a un coût (30 à 40 euros par mois, déductibles des loyers), mais c'est le prix de la tranquillité d'esprit. « Le pro n'oublie pas de récupérer la taxe d'ordures ménagères, ni de répercuter les augmentations de loyers », indique Bertrand de Raymond. Il met, en outre, une distance avec le locataire qui peut être confortable pour éviter les demandes incessantes. Enfin, il saura comment réagir en cas de problème. ■



Vers un statut du bailleur privé ?

La mission parlementaire menée par Mickaël Cosson et Marc-Philippe Daubresse propose dans un rapport un statut fiscal du bailleur privé pour relancer l'investissement locatif. Plusieurs mesures phares pourraient intégrer le projet de loi de finances 2026, dont l'amortissement du capital. Chaque année, une partie du prix d'achat du logement (5% de la valeur d'un bien neuf et 4% d'un bien ancien) pourrait être déduite des revenus fonciers, afin de réduire significativement l'impôt. Le projet prévoit aussi de porter l'abattement pour charges du micro-foncier à 50% pour les locations nues, de relever le plafond du déficit foncier déductible du revenu global à 40.000 euros, d'exclure de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) les biens loués en résidence principale et, enfin, d'exonérer totalement la plus-value des biens locatifs après vingt ans.