



## SPÉCIAL IMMOBILIER



# Acheter un immeuble : un bon investissement ?

L'achat d'immeubles de rapport, longtemps tristé par les institutionnels, séduit désormais les investisseurs particuliers grâce à des rendements attractifs.

**À** l'opposé de la vente au détail, l'achat d'un immeuble entier a longtemps fait fantasmer les particuliers désireux d'investir dans la pierre. C'est

aujourd'hui une réalité. «Ce marché a longtemps attiré les fonds d'investissement, les mutuelles, les assureurs, les caisses de retraites... autant d'institutions collec-

trices d'argent qui souhaitent investir dans la pierre. Désormais, ces institutions sont en concurrence directe avec des particuliers désireux de devenir propriétaires

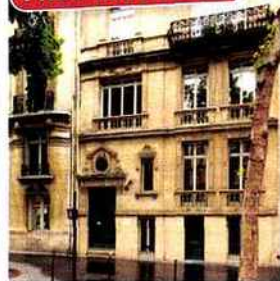
d'un immeuble de rapport», explique Cyril Grégoire, directeur commercial de Barnes immeubles. Plusieurs raisons expliquent ce changement.

### Rentabilité et gain de temps

Pour un investisseur, la rentabilité reste une priorité. Alors que la location d'un appartement offre un rendement brut moyen de 5,9% par an à son propriétaire, la rentabilité d'un immeuble de rapport est nettement supérieure. «Dans une ville moyenne de province comme Tours, un acheteur peut tabler sur une rentabilité forte de l'ordre de 7 à 8%», confirme Cyril Grégoire. Attention cependant, des écarts importants existent d'une agglomération à l'autre. «À Paris, la rentabilité dépasse rarement les 4%. Dans la capitale, l'acheteur a intérêt à miser sur la plus-value que peut dégager son patrimoine immobilier». Il est donc impératif de se renseigner auprès d'un professionnel pour cibler

### 3 biens pour optimiser son patrimoine

Prix : 4.500.000 €



À proximité de la place Wagram (Paris XVI<sup>ème</sup>), hôtel particulier à usage de bureaux (500 m<sup>2</sup>) avec belles prestations intérieures.

[www.barnes-immeubles.com](http://www.barnes-immeubles.com)

Prix : 8.500.000 €



À 200 m du parc Monceau (Paris XVII<sup>ème</sup>), hôtel particulier à usage de bureaux (900 m<sup>2</sup>) avec terrasse donnant sur les toits de Paris.

[www.barnes-immeubles.com](http://www.barnes-immeubles.com)

Prix : 3.600.000 €



Dans les Hauts-de-Seine (Courbevoie/Bécon), immeuble de 800 m<sup>2</sup> comprenant 19 logements.

[www.barnes-immeubles.com](http://www.barnes-immeubles.com)



## Conseils de pro

### «Être propriétaire d'un immeuble offre la liberté de maîtriser les coûts»

les zones géographiques les plus attrayantes. Autre atout, des frais de notaire plus faibles en proportion. Ainsi, selon les dispositions en vigueur, l'achat de 1 appartement de 100.000 € engendre 7.674 € de frais, soit plus de 30.000 € pour 4 appartements, contre 26.214 € pour l'achat d'un immeuble de 400.000 €.

Moins financier mais tout aussi important, le gain de temps est également un argument de poids. «Acheter un immeuble entier, c'est une seule démarche pour devenir propriétaire de plusieurs appartements, moins de rendez-vous chez le notaire, à la banque... C'est aussi un gain de temps sur le long terme. En effet, en tant qu'unique propriétaire, vous n'êtes pas soumis à l'accord de l'assemblée générale pour effectuer des travaux ou des transformations. Vous seul décidez quoi et quand», insiste l'expert.

#### Neuf ou ancien ?

Faut-il investir dans un bel immeuble haussmannien ou se laisser séduire par les lignes contemporaines d'un programme neuf ? Pour Cyril Grégoire, l'un ne prévaut pas sur l'autre. «Un programme neuf, ce sont des frais de notaire réduits de moitié et l'assurance de ne pas avoir à faire de travaux avant plusieurs années, notamment grâce aux garanties décennales et biennales. Dans le neuf, le rendement est packagé et sécurisé. À l'inverse, dans l'ancien, des travaux de rénovation sont à prévoir. Pour autant, après leur réalisation, il est possible de créer sous condition ce que l'on appelle "un déficit foncier", qui vient directement se soustraire à votre revenu global la 1<sup>ère</sup> année dans la

#### Quels sont les avantages d'acquérir un immeuble entier ?

**Stéphane Imowicz :** Au moment de l'acquisition, l'acheteur a la possibilité d'étudier des immeubles en fonction de son souhait. Certains veulent investir dans l'immobilier pour percevoir un rendement mensuel, d'autres pour réaliser une plus-value. Lorsque vous achetez un bien dans une copropriété, vous avez une image instantanée de son rendement locatif mais guère la maîtrise de sa plus-value à terme, puisque vous ne possédez qu'un seul lot. Vous disposez de peu de marge de manœuvre pour l'amélioration du bien, celui-ci étant soumis aux règles de copropriété. En achetant un immeuble entier, vous pouvez valoriser votre bien comme bon vous semble. Et même, si, au moment de l'achat, le rendement est faible, en raison de loyers peu élevés notamment, rien ne vous empêche par la suite d'augmenter les loyers à chaque

renouvellement de locataires pour améliorer le rendement de l'immeuble.

#### Et les inconvénients ?

**SI :** Principalement l'entretien. Le propriétaire ne peut pas mutualiser les frais. En cas de rénovation, de réparations, il est seul à assumer les coûts. Il existe aussi un certain nombre de contraintes et de devoirs qui imposent des moyens financiers plus significatifs.

#### Quels conseils donneriez-vous pour investir dans un immeuble de rapport ?

**SI :** Il est primordial de choisir la bonne localisation, celle qui va répondre aux attentes des



Stéphane Imowicz, président d'Ikory

locataires. Si vous recherchez en priorité le rendement pour faire face à un prêt, des échéances... optez pour un bien situé en dehors de Paris, de Lyon... En revanche, si vous souhaitez acquérir un immeuble en vue d'effectuer une revente avec une plus-value importante, privilégiez un bien au centre d'une grande ville, alors même que le rendement sera faible. Et comme pour toute acquisition, vérifiez la qualité intrinsèque de l'immeuble, soyez vigilant sur la qualité du bâti, des diagnostics techniques...

limite de 10.700 €. Le solde sera ensuite déduit en totalité de vos revenus fonciers jusqu'à épuisement, dans la limite de 10 ans». Un schéma fiscal qui peut, dans certains cas, s'avérer extrêmement rentable.

Autre question à se poser : l'usage du bâtiment. Est-il préférable de miser sur un immeuble d'habitation ou de bureaux ? «En termes de stratégie, le choix de l'immeuble de bureaux est nettement plus souple puisque le propriétaire n'est pas confronté au maintien dans les lieux. Évincer un locataire professionnel est plus facile que de congédier un particulier», les baux d'habitation étant plus complexes,

les locataires très protégés. «Un entrepreneur qui fait le choix d'acheter un immeuble via une SCI pour y installer son entreprise par exemple bénéficie d'avantages fiscaux et se crée un patrimoine».

#### Quid de la revente ?

Au moment de l'achat se pose l'éternelle question de la revente... donc de la plus-value, d'autant qu'aujourd'hui revendre lot par lot est devenu compliqué. «Au milieu des années 90, la vente à la découpe, réalisée par les institutionnels propriétaires de nombreux appartements, était rentable. Mais avec les

lois successives, comme la loi Aurillac de 2006 et Alur en 2014, ce type de vente est beaucoup plus complexe, plus long», souligne Cyril Grégoire. En effet, le propriétaire qui vend, en cours de bail, un logement occupé par un locataire n'est pas obligé de le proposer en priorité à ce dernier, sauf si la vente porte sur plus de 5 logements, auquel cas le locataire bénéficie d'un droit de préemption. «Peu de vendeurs souhaitant se frotter à cette complexité, dans 90% des cas, l'immeuble acheté en bloc est revendu comme tel». Ainsi, le bien mettra entre 6 et 12 mois pour être vendu. ●

Séverine Germain-Guérout