Les Echos

Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 122744

Date : 04/05 DEC 15
Page de l'article : p.37
Journaliste : Laurence Boccara

PATRIMOINE

RENTABILITÉ // Comparé à d'autres placements, le rendement de l'immobilier ne fait pas d'étincelles. Quelles solutions pour faire mieux que les 2 ou 3 % qui correspondent à la rentabilité moyenne en centre-ville ?

Trois idées pour doper le rendement de son investissement immobilier

Viser de l'ancien décoté

Des secteurs populaires qui attirent de nouvelles populations, des rez-de-chaussée, des appartements à partager... Autant d'idées à explorer.

Vendus moins cher que du neuf, les biens anciens permettent mécaniquement de dégager de meilleurs résultats que ceux qui sortent de terre. Face à l'abondance de biens d'occasion sur le marché, il est possible de sélectionner des typologies adaptées à l'investissement locatif « pur ». Pour améliorer le rendement locatif facial, deux stratégies sont envisageables, voire cumulables : dénicher des biens dans des secteurs où les prix ne sont pas les plus élevés, acheter en dessous du prix du marché local et choisir une formule de location adaptée.

● DES QUARTIERS EN RECONVERSION

Sélectionnez des quartiers de ville où les valeurs ne sont pas les plus chères. Mieux vaut viser un secteur doté d'un potentiel de valorisation (quartier en reconversion) ou bénéficiant, dans un avenir proche ou lointain, d'une desserte en transports en commun. « *A Melun, dans le 77, les rendements des biens à proximité de la gare avoisinent le 6 % à 7 %* », soutient Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet l'Immobilier.

Pour profiter d'une décote, il ne faut pas hésiter à s'intéresser aux rez-de-chaussée. « *Ce type d'appartements vaut 15 % moins cher que le même en étage. Or, l'écart de loyer entre ces deux biens n'est pas aussi important que le prix d'achat. Et puis, les locataires sont moins exigeants pour ce genre de défaut* », affirme Damien Desjardins, cofondateur de Rez-de-chaussée.com.

Autre piste à exploiter : jeter son dévolu sur un logement déjà loué. « *Si l'échéance du bail est lointaine, le loyer sous-évalué ou le bien en état moyen, le prix de vente est parfois minoré par rapport à la même surface vendue vide* », estime Fabrice Abraham. Autre avantage de cette formule : « *Le rendement locatif n'est pas théorique ou hypothétique. Il est réel. L'investisseur gagne du temps et dispose déjà du pedigree du locataire en place* », ajoute ce dernier.

En province, il est parfois judicieux de viser des grands appartements situés dans des résidences des années 1970. « *Ils sont boudés par les futurs propriétaires occupants pour cause de manque de confort thermique et phonique, et de charges élevées. Néanmoins, ces habitations intéressent toujours les locataires dotés de budgets limités et décidés à rester en ville* », assure Gilles Vaudois, agent Laforêt Immobilier à Lyon et Villeurbanne.

● LES ATOUTS DE LA COLOCATION

Quant à la formule de location la plus en vogue pour ce genre de biens achetés à des prix raisonnables, c'est la colocation. Cette formule assurerait une rentabilité supérieure à une location traditionnelle (voir ci-dessous). Pour y parvenir, la quote-part de loyer facturée par le bailleur à chaque colocataire est légèrement majorée, car ce dernier n'utilise pas qu'une seule chambre, mais d'autres espaces du logement.

« *Au final, le loyer cumulé de tous les colocataires est supérieur à celui d'un occupant unique. On arrive à sortir du 4,5 à 5 % pour des 4-pièces de 95 m² achetés entre 180.000 et 200.000 euros à Lyon dans le quartier de Gerland, à Oullins ou à Villeurbanne* », précise Gilles Vaudois. Ce scénario n'est réalisable que si l'appartement « *est bien distribué, avec une belle pièce de vie, une cuisine séparée et le tout sans de gros travaux prévus dans la copropriété* », insiste ce dernier.

Les opérations peuvent être parfois plus ambitieuses avec des achats de maisons, qui ont l'avantage de ne pas avoir de charges de copropriété.

— ***Laurence Boccara***

Tous droits réservés à l'éditeur

Rentabiliser un grand appartement

Dépenses liées à l'achat (en €)	
Prix d'achat	230.000
Frais de notaire	17.200
Travaux	217.000
Mobilier	16.000
Frais d'architecte & ingénierie	10.000
Total des dépenses	490.200
Dépenses et recettes liées à la colocation (en €)	
Loyers (brut)	38.400
Frais de gestion locative	3.840
Taxe foncière	1.100
Loyers (net de charges)	33.460
Rentabilité brute	**6,80%**

«LES ÉCHOS» / SOURCE : APPARTAGER.COM

Acheter puis louer en colocation
Achat d'une maison de 8 chambres avec travaux, située rue de l'Abbé-Desplanques, à Lille. Elle est louée en colocation. Accepter de louer à plusieurs occupants s'avère un bon moyen de sécuriser un rendement locatif dans la mesure où chaque colocataire est responsable du paiement de sa quote-part du loyer. Les risques sont ainsi mutualisés.

Tous droits réservés à l'éditeur

Les Echos

Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 122744

Date : 04/05 DEC 15
Page de l'article : p.37
Journaliste : Laurence Boccara

Opter pour une résidence services

Cette solution permet en principe de s'exonérer des soucis de location, mais il faut être très vigilant sur le choix de l'exploitant.

Acheter un bien dans une résidence services, c'est aujourd'hui « la » solution clefs en main pour disposer d'un investissement locatif qui rapporte sur la durée. *« Aujourd'hui, la plupart des rendements évoluent entre 3,6 et 4,5 %. Les opérations qui osent promettre du 5 % sont plus que douteuses »*, précise Olivier Trit, directeur général de Cerenicimo.

● SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL

Pour mémoire, tous les biens acquis dans une résidence services sont donnés par les particuliers en location (via un bail commercial) à un exploitant unique. Ce dernier se charge de tout et verse le rendement pendant neuf à douze ans. A l'exception de la résidence de tourisme, qui permet parfois de profiter pendant quelques semaines de son bien, ce type d'investissement n'offre, la plupart du temps, aucune possibilité de jouissance.

A la montagne, dans la station des Arcs, le programme Edenarc 1800 annonce 4 % hors fiscalité pour un deux-pièces avec trois semaines d'occupation. *« Pour ces biens, de 38 à 40 m², vendus sur la base de 5.300 euros le mètre carré, la performance peut atteindre 4,5 % sans occupation. Bien sûr, cela ne concerne pas les appartements du dernier étage, dotés de belles vues et de terrasses »*, prévient Jérôme Roche, directeur commercial de cette opération.

On parvient également à déni-

Le levier de l'amortissement avec la LMNP

Résultat d'exploitation	+ 1.590 €
Amortissements comptables mobilier	- 110 €
Immobilier	- 2.166 €
Amortissements imputables	- 1.560 €
Solde d'amortissement différé	(2.166+110) - 1.560= 716 €

«LES ÉCHOS» / SOURCE : CERENICIMO

Acheter à crédit et louer en meublé

Les amortissements ne sont comptabilisés fiscalement en charge que si le résultat d'exploitation est positif et à hauteur de celui-ci, ils ne peuvent donc contribuer à créer ou augmenter un déficit. Si le résultat d'exploitation ne peut absorber les amortissements, ils sont alors différés.
Ce principe va permettre de neutraliser une partie importante, voire toute fiscalité sur les revenus issus de la location pendant la durée du prêt. Au remboursement de celui-ci, les amortissements différés permettront de neutraliser fiscalement une partie des recettes locatives.

Tous droits réservés à l'éditeur

Les Echos

Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 122744

Date : 04/05 DEC 15
Page de l'article : p.37
Journaliste : Laurence Boccara

cher des rendements proches de 4,2 % dans des résidences seniors et jusqu'à 4,5 % dans des Ehpad. « *Dans cette dernière catégorie de résidences médicalisées fortement recherchées pour héberger des personnes âgées en perte d'autonomie, l'offre est rare et les autorisations d'ouvertures sont délivrées au compte-goutte* », reconnaît Eric Ninu directeur commercial d'iSélection, une société spécialisée dans l'immobilier locatif. A Paris, on parvient à dénicher du 4 % tout juste avec un bail commercial de dix ans dans une résidence de tourisme d'affaires située porte Pouchet, un quartier en cours de requalification situé en périphérie nord du 17e arrondissement

● DES OPPORTUNITÉS EN PROVINCE

« *Des opportunités en résidence services en ville avec des rendements supérieures à 4 % sont réalisables en province, où le foncier est moins élevé que dans la capitale. C'est le cas à Marseille, Montpellier, Toulouse ou Nantes. Il faut savoir que la valeur de cet immobilier géré (résidences étudiantes, d'affaires, seniors) n'est jamais déconnectée du prix du marché local* », fait remarquer Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thesaurus, un cabinet de gestion de patrimoine. Ce genre de bien offre à l'épargnant la possibilité d'adopter le statut fiscal de loueur en meublé non professionnel (LMNP), permettant de générer des revenus peu fiscalisés (voir ci-dessus).

— ***L. B.***

Tous droits réservés à l'éditeur

Les Echos

Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 122744

Date : 04/05 DEC 15
Page de l'article : p.37
Journaliste : Laurence Boccara

Oser une acquisition à l'étranger

L'investissement hors de nos frontières permet d'espérer un rendement supérieur, mais il faut être sûr de son intermédiaire.

Réaliser un investissement locatif hors des frontières françaises ouvre de nouveaux horizons et permet parfois de profiter de meilleures perspectives de rendement. Comme partout, la réussite de ce genre d'opération dépend du niveau général des prix de l'immobilier dans le pays (et dans la ville) et du niveau des loyers.

Autre aspect à ne pas négliger : la fiscalité immobilière nationale et locale (taxes, impôts fonciers et sur plus-value) et les modalités de financement.

● AU PORTUGAL

Cela fait maintenant quelques années que les Français apprécient l'immobilier portugais. Selon les derniers chiffres connus, ils sont 3.680 à avoir acheté en 2014 un bien dans ce pays contre seulement 949 en 2012. En plus des conditions fiscales favorables aménagées pour les retraités « étrangers » qui s'installent, ce pays attire aussi des investisseurs séduits par le prix encore raisonnable de la pierre.

« Selon la localisation du bien et sa typologie, les rendements oscillent entre 4 et 7 % », affirme Miguel Poisson, directeur général du réseau ERA au Portugal. Pour profiter d'une demande locative pérenne mieux vaut investir dans le centre (pas forcément historique) de Lisbonne, sur la côte qui part de la capitale et mène à Estoril et dans la région de l'Algarve. Récemment, un Français a acquis dans la ville de Caxias, un 3-pièces de 150.000 euros situé deux rues derrière le front de mer. Il l'a loué à une infirmière portugaise au prix de 750 euros par mois. *« Son rendement ressort à 6,3 % une fois ôtés les charges de copropriété et les frais de gestion locative »*, indique Miguel Poisson. A Lisbonne, on peut devenir propriétaire d'un 3-pièces pour une somme comprise entre 180.000 et 250.000 euros.

Pour des budgets plus élevés, une autre solution consiste à acheter un petit immeuble entier à restaurer. Dans le quartier de l'Alfama, à Lisbonne, un immeuble de 4 appartements de 80 m² chacun est à vendre 350.000 euros. *« En comptant 240.000 euros de travaux et en ôtant les charges, on peut sortir un rendement de 6 % »*, assure Miguel Poisson. A noter que Porto est susceptible d'afficher de meilleurs rendements car les prix sont de 30 à 40 % inférieurs à ceux pratiqués dans la capitale.

● AUX ÉTATS-UNIS

Impossible d'obtenir de bons rende-

Un impôt foncier plus léger

Dépenses/Recettes	Montant en dollars
Prix d'achat	159.500
Frais d'avocat (estimé)	1.500
Investissement global	161.000
Loyer mensuel (estimation)	1.500
Loyer annuel brut	18.000
Frais de gestion	- 1.800
Assurance annuelle (estimation)	- 1.100
Taxes foncières (estimation)	- 1.179
Total des dépenses annuelles	- 4 679
Loyer annuel net de charges	13.321
Rendement net	8,30 %

« LES ÉCHOS » / SOURCE : MY US INVESTMENT

Un investissement aux Etats-Unis
Achat en banlieue d'Atlanta pour 159.500 dollars d'une maison de 2004, de 272 m² et 930 m² de terrain. Lieu : comté de Rockdale ; ville : Conyers. Loyer estimé : 1.500 dollars/mois. Les revenus mobiliers tirés de la location du bien sont imposables aux Etats-Unis (tranches d'imposition progressives de 10 % à 39,6 % après amortissement du prix d'achat). Néanmoins, la France se réserve le droit d'imposer également ces revenus qui sont pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition en France. En clair, pour déterminer la tranche marginale d'impositions du contribuable.

Tous droits réservés à l'éditeur

Les Echos

Pays : France
Périodicité : Quotidien
OJD : 122744

Date : 04/05 DEC 15
Page de l'article : p.37
Journaliste : Laurence Boccara

ments à New York ou à Los Angeles, où les valeurs sont les plus élevées des Etats-Unis. *« Les bonnes affaires se situent dans des villes moins réputées comme Atlanta, Orlando ou Memphis, où l'on peut dégager des rendements compris entre 8 et 10 % »*, assure Victor Pagès, fondateur de My US Investment. La plupart du temps, il s'agit d'acheter des maisons appartenant à des marchands de biens et provenant encore de saisies immobilières. Situées dans la périphérie de ces villes, elles se vendent entre 120.000 et 200.000 dollars et se louent à des familles entre 650 et 2.000 dollars par mois selon la surface (voir ci-dessus).

A Miami, où le marché immobilier a repris le chemin de la hausse, *« on peut atteindre du 4 % avec une perspective de plus-value »*, indique Elizabeth Gazay, directrice de l'agence Barnes locale. Plusieurs stratégies d'investissement sont possibles dans la capitale de Floride. D'abord, viser les petits appartements (50 m²) des immeubles Art déco de Miami Beach, proches de la mer. *« Ils se vendent autour de 320.000 dollars et se louent meublés à la semaine à des touristes avec un rendement qui peut atteindre 4,2 % »*, précise Elizabeth Gazay. Ensuite, à partir de 400.000 dollars, on peut devenir propriétaire d'une maison individuelle dans un quartier qui monte, et susceptible d'être louée entre 2.000 et 3.000 dollars par mois. Enfin, dernière solution en vogue : acheter un appartement neuf sur plan dans un « townhome ». *« Il s'agit d'un petit immeuble de 3 étages comprenant plusieurs habitations. Les charges de copropriété y sont plus réduites (de 300 à 400 dollars par mois) que dans un condo traditionnel »*, explique la directrice de Barnes Miami.

Ces appartements (souvent de 200 m²) s'achètent sur la base de 850.000 dollars et peuvent se louer à l'unité 5.000 dollars par mois, soit un rendement net de charges proche de 5 %. — ***L. B.***

Tous droits réservés à l'éditeur