

V O T R E A R G E N T



Comment choisir la bonne surface

Avec des taux et des prix à la baisse, sans oublier le coup de pouce du dispositif Scellier, les investisseurs reviennent sur le marché. Reste à faire le choix qui correspond à ses objectifs.

Lorsqu'un investisseur dispose d'un budget suffisant, la question peut se poser : vaut-il mieux investir dans deux studios ou dans une grande surface ? Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier, ou se tourner vers un investissement plus pérenne, plus patrimonial ? Avec la stabilité des loyers et la légère baisse des prix pour certains secteurs, l'opération d'acheter pour louer reste rentable. L'arbitrage entre les deux types de placement se fera plutôt en fonction des objectifs de l'investisseur, mais également du ou des marchés visé(s).

Petites surfaces : objectif rentabilité... et sécurité

À Paris ou en province, avec un montant de loyer plus élevé au mètre carré, le studio s'impose comme un produit plus rentable qu'un appartement de deux ou trois pièces. Destiné traditionnellement à une population d'étudiants ou de jeunes actifs, son prisme de locataires potentiels a tendance à s'élargir avec les évolutions de la société, comme le remarque Gilles Tocchetto, directeur du pôle immobilier du groupement de cabinets en gestion de patrimoine **Infinitis** : "lorsque deux personnes se séparent, elles deviennent candi-

dates chacune pour un studio, et un petit logement calme en cœur de ville, proche des commerces et des services, peut aussi intéresser des personnes âgées autonomes." Investir dans deux studios, c'est avant tout limiter les risques en cas de vacance locative ou d'impayés : un loyer continue de rentrer, pendant que l'autre est suspendu. L'objectif est vraiment d'éviter la carence locative, qui grève directement la rentabilité de l'opération. Produit rentable lorsqu'il est bien situé – il atteint les 5 % brut, le studio n'en comporte pas moins quelques inconvénients. Tout d'abord, un important turnover, naturellement lié aux



types de locataires habituellement visés : étudiants qui déménagent à la fin de l'année scolaire, ou jeune actif qui quitte son studio pour s'installer en couple dans un appartement plus grand. "Un déménagement tous les ans implique un taux d'usure important", souligne Gilles Tocchetto. Sans même parler de dégradations, le simple fait de déplacer régulièrement les meubles, dans le cas d'un studio non équipé, peut entraîner une remise en état plus conséquente." Pour le propriétaire-bailleur, la gestion de deux studios, des travaux et de la relocation nécessite également une plus grande implication en temps. Enfin, entre Paris et la région, le studio ne comporte pas les mêmes risques de vacance locative. "À Paris, lorsqu'un studio se libère, 20 personnes font la

40 mois

C'est le taux moyen d'occupation d'une grande surface

queue pour le visiter, remarque Sébastien le Goascoz, responsable produits pour le Comptoir immobilier, société de conseil en immobilier de placement. Mais en régions, même dans des villes comme Nantes ou Bordeaux, la relocation peut prendre un mois. Il faut donc s'attendre à perdre au moins un loyer par an." Le studio peut même rester inoccupé toute la période de juillet et août. Et les loyers qui ne rentrent pas entament la rentabilité. "La vacance locative, c'est un peu la double peine pour le propriétaire", prévient Emmanuel Ducasse, responsable d'études immobilières au Crédit Foncier. Non seulement, le loyer ne rentre pas, mais il doit aussi payer les charges qui ne seront pas assumées par un locataire." Attention donc à bien s'assurer, surtout en dehors de Paris, de la

qualité du bien et de son emplacement – près des transports, d'une université, et dans une zone où l'offre n'est pas déjà surabondante – pour attirer les locataires.



© Dmitry Shironosov

Avant d'investir, il faut bien s'assurer de la qualité du bien

3 QUESTIONS A Emmanuel Ducasse

Responsable d'études immobilières au Crédit Foncier

"Mieux vaut un 2-pièces qui se loue que trois studios inoccupés !"



Indicateur Bertrand : Un studio est-il réellement plus rentable qu'une grande surface ?

Emmanuel Ducasse : Pour répondre à cette question, on peut analyser ce que font les professionnels de l'investissement, comme les grandes foncières. Dans leur patrimoine habitation, ils ne privilégient pas particulièrement les studios, mais plutôt la mixité, dans des immeubles qui comportent aussi des 2 et des 3, 4-pièces, et ciblent donc aussi les couples et les familles. Or, les professionnels visent avant tout la rentabilité. Cela montre donc que la rentabilité évidente d'un studio – il se loue plus cher au mètre carré – est diminuée par un certain nombre de charges que l'on ne retrouve pas dans une surface plus grande. Entre autres, il s'agit des frais de gestion à chaque fois que le locataire s'en va, les travaux, les périodes de

vacance, les risques d'impayés plus nombreux puisqu'on change plus souvent de locataire. Cela n'enlève rien au fait que le studio est un très bon produit, surtout s'il est situé dans une grande ville et, mieux, dans un quartier universitaire.

I.B. : Entre deux studios et une grande surface, quel est le meilleur choix à faire ?

E.D. : Il n'y a pas de gagnant, tout doit partir d'une analyse de la demande locale. Mieux vaut un 2-pièces qui se loue, que trois studios inoccupés ! Ceci dit, investir dans deux studios permet de diviser les risques d'impayés : si un locataire ne paye pas, il reste encore un loyer qui rentre, et c'est rassurant sachant que derrière, l'investisseur a un crédit à rembourser. Mais pour des raisons de facilité de gestion, autant choisir les deux petits logements dans le même immeuble, cela évite notamment d'avoir à gérer deux copropriétés. Le propriétaire bailleur pourra plus facilement venir jeter un œil, et assister aux réunions de copropriété. Et sans aller jusqu'à investir dans son propre immeuble, il vaut mieux choisir des biens situés pas trop loin de

I.B. : Quelles sont les bonnes questions à se poser ?

E.D. : Il faut commencer par se faire une bonne idée de la ville où l'on investit, puis du quartier, voire de la rue où le bien est situé. Les informations présentées sur une plaquette de promoteur ne sont pas toujours fidèles à la réalité, seul le particulier peut se faire une idée juste de la situation en se rendant sur place. C'est aussi le seul moyen de s'assurer de la qualité de l'immeuble, et de vérifier au passage s'il n'y pas une boîte de nuit à proximité, ou une laverie accolée qui génère de l'humidité. Enfin, pour déterminer le prix du marché et des loyers et savoir quels types de produits se louent, il faut pouvoir consulter les annonces des agences, interroger les voisins... Pour répondre à tous ces critères, le bon sens indique d'investir près de chez soi : le propriétaire connaît déjà la ville et ses quartiers, sait comment les commerces et les transports fonctionnent. Cela semble plus sûr que de se lancer dans un secteur que l'on ne connaît pas, en face d'une université qui devrait voir le jour et au pied d'une ligne de tramway encore en projet.



Un loyer trop élevé ? Le locataire partira à la première occasion

surfaces bénéficient aussi d'une meilleure valorisation à la revente que les studios, déjà nombreux sur le marché. Un 3-pièces peut intéresser des investisseurs, mais aussi se revendre à l'accession. Ce qui est rarement le cas du studio, plutôt considéré comme un produit d'investisseur pur, à de rares exceptions. *"Le studio, situé dans le 6^e arrondissement de Paris, a une valorisation patrimoniale très forte, car les produits sont rares. Mais de façon générale, il y a un nombre très important de studios à la commercialisation, ce qui diminue leur valeur patrimoniale"*, note Sébastien le Goascoz. Durant le temps de la location, pour qu'un studio soit rentable, mieux vaut rester dans les prix du marché. *"Il faut fixer le loyer dans une fourchette acceptable, sans chercher forcément à se placer dans le haut de la fourchette"*, reprend Emmanuel Ducasse. *Face à un loyer trop élevé, le locataire partira à la première occasion ! Or le but est de le fidéliser, aussi bien à l'entrée dans l'appartement que lors de la revalorisation du loyer."*

Emplacement et rentabilité

Pour augmenter la rentabilité potentielle du bien, une solution consiste à viser les quartiers en devenir. Soit ceux dont les tarifs sont encore raisonnables, car la demande n'est pas excessive, mais qui prendront de la valeur dans les années à venir. Un pari qui demande un certain sens du risque et surtout une étude de marché très approfondie. Pour cela, l'investisseur peut se plonger dans les études secteurs, publiées dans l'Indicateur Bertrand. *"Il faut se renseigner auprès de la mairie sur les projets urbains, guetter les programmes de développement de transports, de la vie..."*

Le 2 ou 3-pièces : une question de place

Avec ce type de bien, place aux couples et aux petites familles qui ont besoin de deux chambres. L'avantage de la grande surface, c'est son taux d'occupation – en moyenne de 40 mois, plus long que celui d'un studio qui plafonne à 18 mois. Les locataires présentent aussi, en général, une meilleure solvabilité. L'emplacement, comme tou-

jours, reste primordial. *"Les familles acceptent de s'éloigner du centre pour bénéficier de plus de mètres carrés, à un prix raisonnable. Il peut donc être plus facile de louer un appartement familial en périphérie qu'un studio, à réserver aux centres-villes"*, souligne Emmanuel Ducasse. Mais la proximité d'une école et des commerces et services optimiseront d'autant plus cet investissement. Globalement, les grandes

L'AVIS DE GILLES TOCCHETTO

Directeur du pôle immobilier
du groupement de cabinets en
gestion de patrimoine Infinitis



“ Au moment d'acheter,
il faut penser à la revente ”

Indicateur Bertrand : Comment assurer au maximum son investissement dans deux studios ou une grande surface ?

Gilles Tocchetto : Tout d'abord, l'investisseur doit s'impliquer au maximum dans son placement. Cela commence par l'achat, où il faut s'assurer que le promoteur vend ses biens au prix du marché, et non pas à un montant gonflé par les avantages fiscaux qui sont liés au dispositif Scellier, par exemple. Pour cela, il est préférable de choisir un appartement situé dans un immeuble qui mixe des biens destinés à la résidence principale et à la location. De plus, ce type d'immeuble sera mieux géré sur le long terme, grâce à la présence de propriétaires habitants. Attention aussi, pour l'investisseur qui achète dans le cadre Scellier, à ne pas acquérir son bien n'importe où. Si la zone C a bien disparu sur le papier, la plupart des communes ont été remontées en B2 ou B1. Là encore, le mieux est de se rendre sur place pour s'assurer soi-même de l'environnement immédiat, la proximité des commerces, services et transports, et de mener son enquête sur le dynamisme économique et démographique de la ville. Studio ou 3-pièces ont chacun leur avantage en terme d'investissement locatif. La rentabilité locative du studio est plus élevée, mais le turnover, plus important. Le 3-pièces est plus cher à l'achat et offre une rentabilité moindre, mais attire des locataires, généralement des familles, qui restent plus longtemps dans les murs. Chaque aspect de la gestion locative doit être réfléchi, par exemple la revalorisation des loyers. Si l'indice IRL est le même, les communes évoluent différemment en termes de prix de loyers. En fonction de la demande, il peut être plus intéressant de ne pas aller au plafond, pour garder un bon locataire. Enfin, il faut penser à la revente : si on remet son bien sur le marché à la fin de la période d'avantages fiscaux de neuf ans, on risque de se retrouver en face d'autres propriétaires, qui mettront leur biens en vente au même moment. Mieux vaut donc investir sur le long terme.

... culturelle, connaître les données démographiques et économiques du secteur, conseille Gilles Tocchetto. Ceux qui, dans les années 90, avaient investi sur les quais des Chartrons, à Bordeaux, ont réalisé une très belle opération. Certains quartiers de grandes métropoles, comme Lyon, sont encore en transformation.” La démarche d'enquête reste de toute façon préalable à tout investissement, même si celui-ci se fait dans un secteur a priori plus sûr qu'une zone en devenir. Seul le futur propriétaire peut

“ Il faut toujours rester
pragmatique et investir
sur un secteur porteur ”

s'assurer qu'il fait un bon placement, en interrogeant les professionnels du coin, en évitant les secteurs souffrant de surproduction de programmes, en calculant le prix moyen du loyer et, surtout, en se rendant sur place. Le projet doit aussi rester très pragmatique, conseillent les professionnels. Réaliser un investissement locatif en projetant de récupérer le bien au bout de la période de location, pour soi ou ses enfants, constitue toujours un pari risqué. “Seuls quelques marchés ont une double vocation, prévient Sébastien le Goascoz.

C'est le cas de la Côte d'Azur ou du Pays basque, avec des villes comme Antibes, Nice, ou Marseille : le marché locatif y est très dynamique, et le propriétaire peut penser à récupérer son bien pour son profit personnel, au bout de quelques années. Mais cela reste un cas plutôt rare : l'appartement acheté dans une petite ville sans attractivité économique majeure peut faire plaisir à l'investisseur, mais il ne rencontrera pas de marché locatif. Il ne faut pas pénaliser neuf années de location pour flatter le côté affectif.” Le conseil : rester pragmatique et investir sur un secteur porteur qui comporte un véritable marché locatif, et prévoir de réinvestir le produit de la revente dans un logement qui fera réellement plaisir. La revente rentre aussi dans le calcul global de l'investissement. “La durée minimale de détention d'un bien va au-delà des neuf ans d'avantages fiscaux, remarque encore Gilles Tocchetto. Un logement se garde plutôt 12, ou 15 ans. D'autant qu'en revendant son bien après quinze ans, l'investisseur pourra bénéficier de l'exonération totale d'impôt sur sa plus-value.” Qu'il opte pour un studio ou une grande surface, le propriétaire fait donc avant tout un pari sur le long terme ■

Coralie Donas



La revente rentre aussi dans le calcul global de l'investissement