

Pourquoi et comment investir dans un immeuble de rapport ?

Il existe une très grande amplitude de prix sur l'immeuble de rapport de 3 ou 4 logements à plusieurs centaines, et une diversité en termes de destination : logements, bureaux, parties commerciales etc.

Nous examinons aujourd'hui le marché de l'immeuble accessible aux particuliers. Il s'agit donc d'un petit immeuble avec 6/7 logements. Plutôt en petites surfaces (studio, T2 ; pour plus de rentabilité) entièrement loués et bien sûr en centre ville. De préférence avec un commerce en rez-de-chaussée, avec peu de travaux et dans des budgets commençant à 300.000 € en 2ème couronne parisienne ou dans nos métropoles régionales.

1er avantage de l'immeuble de rapport :

Il y a un manque d'acheteurs dans cette gamme de prix (500 000€ à 1 000 000€). Il s'agit d'un marché trop petit pour les institutionnels, d'enveloppe « limite » pour les marchands de biens – qui ont bien souvent des difficultés de financement aujourd'hui – et finalement peu de particuliers peuvent aller sur ce type de montant. Ce manque d'acquéreurs a pour conséquence :

- Des prix très raisonnables
- De très bonnes rentabilités locatives

2ème avantage de l'immeuble de rapport :

Vous gardez la maîtrise des travaux dans le temps. En effet quand vous êtes copropriétaire vous pouvez subir les décisions des assemblées générales ; ravalement de façade, rénovation des parties communes. D'autant plus si vous n'aviez pas budgétisé ces frais. A contrario lorsque vous êtes le seul

propriétaire de l'immeuble, vous pouvez planifier les travaux en fonction de votre planning et de vos disponibilités financières du moment. Vous pouvez aussi déclencher des travaux qui peuvent attendre un peu pour créer un déficit une année N.

Attention aux gros travaux obligatoires :

En revanche quand le toit est à refaire, vous êtes aussi tout seul – plutôt que 6 ou 7 copropriétaires... – et vous pouvez avoir des à-coups de trésorerie plus importants.

Heureusement un toit n'est pas à refaire du jour au lendemain. Comme dans tout achat immobilier, il faut essayer d'anticiper les travaux au maximum.

A quel niveau de rendement peut-on s'attendre ?

- En Métropole régionale : **de 8 à 10 %**
- En IDF (2ème-3ème couronne) : **de 7 à 8 %**
- En IDF (Paris-1ère couronne) : **de 5 à 7 %**

Avec des taux d'emprunt à 2%-2,5% nous sommes dès le départ et sans apport (frais de notaire seulement) en « autofinancement » de la trésorerie brute avec un financement sur 20 ans.

Les « taux internes de rendement » sont autour de 12/13 % - hors fiscalité bien sûr.

Si on compare à un achat d'appartement plus classique on gagne entre **2 à 3 points de rendement...** Ce qui n'est pas rien

Mais on est quand même sur des budgets importants : peu de particuliers peuvent le faire...

La bonne idée peut être de monter un dossier avec plusieurs associés au travers d'une SCI. Cependant je vous conseille de le faire dans un environnement de personnes très proches car tous les associés seront

solidaires individuellement sur l'ensemble du financement.

Retrouvez l'interview de Stéphane DESQUARTIERS sur le sujet, dans l'émission BFM Business - Intégrale Placement présentée par Guillaume SOMMERER :