



## Immobilier locatif : 4 conseils pour un investissement rentable

Investir dans l'immobilier locatif permet de se constituer un patrimoine sur le long terme et de toucher des revenus complémentaires. Alexandre Dubois, le Directeur Immobilier de Vivastreet, nous donne quelques conseils avant de se lancer à la recherche d'un bien pour investir de manière rentable.

### Toucher des revenus complémentaires et des avantages fiscaux

Alors que les revenus des retraites pourraient être moins importants à l'avenir, la perspective de maintenir son pouvoir d'achat grâce aux revenus locatifs devient de plus en plus intéressante pour de nombreux français. Plusieurs lois encouragent l'immobilier locatif telle que la loi Pinel qui permet d'investir dans l'immobilier neuf en bénéficiant d'un avantage sur l'imposition. Dans certains régimes fiscaux, les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition, la réparation, la construction ou l'amélioration du bien sont déductibles des impôts, ce qui peut constituer un avantage considérable.

De plus, il existe une différence majeure au niveau fiscal entre les locations vides, qui sont considérées comme des revenus fonciers, et les locations meublées considérées comme des revenus industriels et commerciaux.

### Faire baisser la valeur d'un bien

Pour dépasser les 10% de taux de rentabilité sur un investissement locatif, il faut se pencher sur les biens évalués en dessous de leur valeur marchande afin d'investir de manière pérenne. Pour cela, il ne faut pas hésiter à visiter beaucoup de biens, et à faire des offres largement en dessous du marché. En cas de refus du vendeur, l'alternative de la contre-proposition est toujours possible.

D'autre part, le prix du bien sera plus facilement négociable si le bien est à rafraichir. Cependant, il ne faut pas être freiné par la prise en charge totale des travaux, en les faisant soi-même. En effet, en évitant d'avoir recours à des professionnels, l'acheteur pourra gagner jusqu'à 50% sur le prix de la rénovation. Il convient alors de valoriser son bien en redistribuant ou en valorisant l'espace, en choisissant des matériaux de qualité, en créant de nombreux espaces de rangement, et en repensant l'éclairage pour un maximum de luminosité.

### Acheter autrement

Alexandre Dubois encourage à acheter des biens immobiliers autrement : « *il peut être intéressant d'acheter un immeuble avec plusieurs appartements. En plus de diminuer le risque de vacance locative, il y aura moins d'acheteurs sur l'offre et le prix en gros sera plus intéressant* ». Il ajoute que « *la localisation des biens doit être repensée pour être à l'avantage de l'acheteur* ». En effet, pour une demande locative et un prix plus faible, les biens des petites villes peuvent être préférables à ceux des métropoles.



Dans tous les cas, Alexandre Dubois conseille de ne jamais acheter un bien sur un coup de cœur : *« il convient de bien s'imprégner du marché avant de se lancer, quitte à laisser passer une bonne opportunité. Il est important de se constituer un tableau afin de comparer les biens au niveau du nombre de chambre, des situations géographiques, et de la proximité des transports et des commerces. Il ne faut pas hésiter à visiter le plus de biens possibles avant de se lancer ».*

## Connaître les risques

Comme tout investissement, l'immobilier comporte des risques. En effet, le marché de l'immobilier souffre souvent d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, et certains logements ne parviennent pas à trouver de locataire, notamment dans des régions où l'activité économique est limitée.

Au-delà du risque de marché, le propriétaire peut faire face à un conflit avec le locataire, à un risque d'impayés et à un risque de dégradation du bien. Il existe également le risque de vacance locative, mais qui grâce aux 3 mois de préavis, peut permettre au propriétaire de relouer son bien rapidement. Alexandre Dubois retient que *« pour chaque risque identifié, l'investisseur peut apprendre à le maîtriser et donc le minimiser ».*

Source : [www.Vivastreet.com](http://www.Vivastreet.com)