



IMMOBILIER

Avant de se lancer dans le grand bain

Conseils Pour vos premiers pas dans l'investissement locatif, il y a des erreurs de débutants à éviter

N'est pas spécialiste de l'investissement immobilier qui veut. Sur-tout quand il s'agit de votre premier achat. Alors, mieux vaut connaître les impairs à ne pas commettre.

› **Ne prendre aucun risque, en misant sur des quartiers déjà bien établis.** « Il faut cibler des quartiers

« Le locataire se sentira bien et aura tendance à rester plus longtemps. »

Mathieu Becker

ou des villes en devenir. En Ile-de-France, Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) est un bon exemple », explique Mathieu Becker, codirigeant du master 2 gestion de patrimoine de l'IAE



Les quartiers ou villes « en devenir » sont propices à un premier achat.

Gustave-Eiffel à Paris.

› **Se laisser séduire par la réduction fiscale dans le neuf.** « L'achat doit être envisagé comme un investissement patrimonial avant tout. Il faut être vigilant sur l'emplacement et la qualité du bien. L'avantage fiscal vient en second plan », rappelle Cédric Forman, directeur gestion privée et immobilier au cabinet de conseil en gestion de patrimoine **Thesaurus**.
› **Surpayer son achat.** « C'est sur-tout vrai dans le neuf, beaucoup

d'investisseurs ont tendance à être moins regardants sur le prix que s'ils achetaient pour occuper le bien eux-mêmes. Or, il faut réaliser une étude en s'appuyant sur les prix qui se pratiquent dans le secteur, en comparant aux tarifs de l'ancien », conseille Laurence Dechaux, responsable des investissements chez **Thesaurus**.

› **Négliger l'aménagement, car ce n'est pas vous qui allez y habiter.** « Dans un appartement bien équipé, aux finitions soignées, à la décora-

45 m² et 168 000 euros

En 2017, l'investisseur locatif avait acheté en moyenne un deux pièces de 45 m² et le coût médian d'une opération d'investissement locatif s'élevait à 168 000 euros d'après le Crédit foncier.

tion actuelle, le locataire se sentira bien et aura tendance à rester plus longtemps », relève Mathieu Becker.
› **Mettre tous ses œufs dans le même panier.** Si vous avez un gros capital à investir, « choisissez plutôt trois appartements, de taille différente et dans des villes différentes pour répartir le risque, qu'un seul T4-T5 », souligne Mathieu Becker.

› **Négliger la performance énergétique.** « C'est un critère qui va devenir de plus en plus important. Il n'est pas interdit de penser que, demain, une fiscalité pourra être associée à des logements aux performances médiocres », prévoit Frédéric Violeau, notaire à Caen (Calvados). Une sorte de bonus-malus écologique, comme cela se pratique pour les véhicules.

Coralie Donas