



INVESTIR À CRÉDIT

Faut-il encore investir dans l'immobilier locatif ?

Actuellement « sur 20 ans, les taux oscillent entre 3,85 % et 4,10 % » explique Christophe Crémer, PDG de Meilleurtaux. Fin 2005, sur la même période les meilleurs candidats pouvaient obtenir 3,30 %. Coup de frein également sur les loyers : Clameur, le nouvel observateur dont vient de se doter l'UNPI, parle pour la première fois de « ralentissement sensible » sur le marché locatif. Certains vont un peu plus loin en annonçant une baisse des prix de vente, comme le BIPE. Hausse des taux d'intérêt, baisse des loyers, l'équation est imparable : les rentabilités fondent.

« L'achat d'un appartement ou d'une maison est un acte important qui engage dans la durée, il doit donc être réalisé avec le plus de précautions possible », martèle Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier de Thesaurus. Selon sa localisation, son état, la proximité des transports, l'exposition, l'étage, le standing de l'immeuble... le bien que vous achèterez se louera plus ou moins bien et se vendra à plus ou moins bon prix. Avant d'investir dans la pierre quelques règles de base s'imposent donc. « Il convient notamment de vérifier les prix du marché à l'achat et à la location », poursuit Christine Vassal-Largy. Une rapide enquête

sur les prix de vente évite de surpayer son acquisition. De même une étude des loyers proposés dans le quartier permet de ne pas céder aux sirènes de certains vendeurs qui auraient tendance à gonfler la rentabilité. Enfin, il convient de s'assurer de l'existence d'une réelle demande locative. A ce titre, les grandes agglomérations assurent généralement au

propriétaire une forte demande. Où peut-on dénicher des investissements locatifs ? A côté des petites annonces et des agents immobiliers qu'il convient bien sûr de prospecter avec attention, d'autres pistes s'offrent aux candidats à l'investissement locatif.

« Lorsqu'il s'agit d'un investissement, mieux vaut se diriger en priorité vers des appartements déjà occupés », explique-t-on chez Locare. Cette démarche offre deux grands avantages. D'une part, le prix est généralement inférieur à celui des surfaces vendues libres. Et d'autre part, l'achat d'un bien occupé permet de vérifier que les loyers sont bel et bien réglés avec régularité, puisqu'on dispose d'un historique des paiements.

Dans tous les cas il est vivement recommandé de profiter du niveau encore faible des taux pour emprunter. L'investissement immobilier est en effet l'un des seuls que l'on puisse réaliser à crédit, les loyers couvrant les mensualités de l'emprunt. Avec une mise de fonds relativement faible, on peut ainsi bénéficier de l'effet de levier de la dette et se constituer un patrimoine.

« Un processus dans lequel il faut veiller à conserver de la trésorerie pour faire face à d'éventuels imprévus : travaux, période de vacances ou impayés », nuance Christophe Crémer chez

Meilleurtaux. Pour faire jouer à plein l'effet de levier de l'endettement et minimiser l'impact fiscal, Christine Vassal-Largy recommande de recourir à un taux in fine. Le principe : pendant la durée du prêt vous ne remboursez que les intérêts, le capital étant versé en une fois à l'échéance du crédit. Dans ce

cas, « les taux sont légèrement supérieur de l'ordre de 0,3 % à 0,5 % », note Christophe Crémer. Moralité : pour donner moins à son percepteur il faut donner plus à son banquier. **H. R.**