

MIEUX VIVRE

www.mieuxvivre-votreargent.fr

ÉTUDIANTS
LES BONS PLANS
POUR EMPRUNTER
ET SE LOGER

MONTRES
5 PISTES POUR
DÉNICHER
DES PÉPITES
POUR TOUS
LES BUDGETS

ASSURANCE-VIE
100
CONTRATS
ÉVALUÉS

IMMOBILIER
C'EST LE
MOMENT
D'ACHETER
DES SCPI

BEL : 6,90 € - DOM : 7,00 €

M 02751 - 503 - F: 5,90 € - RD



VOTRE ARGENT

Juillet-août 2024 / N° 503 /
46^e année / 5,90 €



VIVRE SANS TRAVAILLER

DES RENTIERS TÉMOIGNENT
LES MEILLEURS PLACEMENTS
NOS CONSEILS

sur quarante et quinze ans. La crise récente touchant certaines typologies de SCPI ne doit pas faire oublier la résilience de ce placement à long terme.

Car c'est le maître mot qui doit vous guider dans le choix des produits à privilégier : un rendement élevé ne vaut que s'il fait ses preuves dans la durée. En Bourse, sur les actions de rendement, cela suppose de cibler les entreprises assises sur un modèle économique leur permettant d'assurer des revenus récurrents à long terme. Nous en avons retenu six (voir p. 34), à loger impérativement dans un PEA (voir p. 37).

IMMOBILIER : L'EFFET DE LEVIER COMME MARTINGALE

– L'intérêt de la pierre en direct dans une stratégie de rente ? « *Cet investissement est le seul qui puisse être presque entièrement financé à crédit, avec un capital de départ minime* », rappelle Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement Locatif, une plate-forme spécialiste de l'immobilier locatif clés en

« Actuellement, le marché est encore à la main des acquéreurs »

main. Sans oublier que, dans le schéma type de l'investissement locatif efficient, les loyers encaissés permettent de couvrir l'ensemble des frais (dont la mensualité de prêt). Voire de dégager un flux de trésorerie positif, alimentant les ressources nécessaires pour acheter un nouveau bien locatif, et ainsi de suite, dans un cercle vertueux.

Les cassandres objecteront que le moment est particulièrement mal choisi pour se lancer. Et ils auront en partie raison. Du moins sur le volet financement. Car les taux d'intérêt des prêts immobiliers à vingt ans sont passés de 1% au début de 2022 à plus de 4% en fin d'année dernière, avant de retomber à 3,8% environ en ce mois de juin. Pour un crédit de 100 000 euros, cela représente un surcoût de plus de 33 000 euros et une mensualité renchérie d'environ 130 euros, à 590 euros.

Mais cette mauvaise nouvelle doit être relativisée. En effet, le choc monétaire récent a permis au marché de l'immobilier ancien de s'assainir, après les excès post-Covid. A Paris, par exemple, l'érosion des prix atteint pratiquement 15% par rapport aux sommets de novembre 2020, selon les statistiques des notaires du Grand Paris. C'est considérable !

Autre avantage de cette crise : les acquéreurs bénéficient en ce moment d'une fenêtre unique pour passer à l'action. Ils peuvent comparer les biens entre eux, sans se presser, et entamer sans complexe un bras de fer avec le vendeur (voir Mieux Vivre Votre Argent n° 501, p. 31). La remontée des taux agit aussi, et c'est regrettable, comme un frein psychologique pour les candidats

à l'immobilier locatif. « *Beaucoup d'investisseurs attendent que les taux redescendent sous les 2 ou 3% pour concrétiser leur projet*, avance Manuel Ravier. *C'est une erreur car lorsque ce scénario se réalisera, les prix se seront déjà redressés. Il n'y a donc pas de temps à perdre. N'oublions pas non plus que les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus locatifs.* »

Souscrire un crédit aujourd'hui, quitte à renégocier le taux après

– Point important à souligner : un investisseur qui souscrit un crédit aujourd'hui pourra renégocier les conditions de ce prêt à l'avenir, lorsque les taux auront diminué (sauf grosse surprise liée au changement de la situation politique). « *Pour amortir une telle opération, il faut au minimum que l'écart de taux atteigne de 70 à 100 points de base* », prévient Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage. Ce professionnel conseille d'ailleurs d'effectuer une renégociation une bonne fois pour toute, plutôt que plusieurs successives, afin d'éviter l'empilement des frais de dossier : « *Dans nos prévisions, les taux devraient se stabiliser entre 2,5% et 3% l'an prochain, ce sera le bon moment pour que ceux qui ont emprunté récemment frappent à la porte de leur banque.* »

Ce préambule posé, quelle stratégie d'investissement déployer ? Premier paramètre à considérer : le type de biens. Il y a l'embarras du choix. « *L'immeuble de rapport, qui est une denrée rare, sauf dans les petites villes de province, s'adaptera parfaitement à des*

SIX VILLES À FORT POTENTIEL OFFRANT DES RENTABILITÉS SUPÉRIEURES À 6 %

Ville	Prix au m ² (appartement)	Loyer au m ² moyen	Rentabilité brute moyenne	Notre avis
Le Havre	2 193 €	12,40 €	6,79 %	La métamorphose de cette ville maritime se poursuit. Perspectives de revalorisation attractives.
Le Mans	1 985 €	11,20 €	6,77 %	A une heure de Paris en TGV, la Cité Plantagenêt reste très abordable, avec un cachet indéniable.
Lorient	2 536 €	13,50 €	6,39 %	En bord de mer, cette ville affiche un grand dynamisme, comme l'ensemble du littoral breton.
Metz	2 260 €	12,70 €	6,74 %	Une économie dynamique, une qualité de vie qui attire et des prix abordables. Un profil idéal.
Nancy	2 234 €	13,10 €	7,04 %	Touristique, la ville aux portes d'or concentre aussi beaucoup d'étudiants et un beau patrimoine.
Poitiers	2 236 €	11,80 €	6,33 %	Malgré un rattrapage, la capitale de la Vienne reste très accessible. Gare TGV pour Paris et Bordeaux.

Source : Meilleurs Agents au 01-05-2024.