



Toulouse, le 12 janvier 2023

Comment réussir son investissement immobilier locatif en 2023 ?



Avis d'expert de Philippe Lauzeral, Directeur général du groupe Stellium

Il n'existe malheureusement pas de recette miracle ou de mode d'emploi préétabli pour réussir son investissement immobilier locatif. Il s'agit avant tout de se poser les bonnes questions et d'adapter ses choix en fonction de sa stratégie et des moyens dont on dispose (financiers, gestion...).

Cherche-t-on à optimiser sa fiscalité ? A générer des revenus complémentaires ? Envisage-t-on une location saisonnière ou de longue durée ? Est-il plus intéressant d'investir dans le neuf ou l'ancien ? En pratique, il existe une multitude de façons d'investir en immobilier locatif. Il est donc important de connaître quelques principes fondamentaux avant de se lancer. Si besoin, il ne faut pas hésiter à se faire accompagner par un expert en investissement immobilier.

Emplacement, surface et prix : des critères essentiels

Critère de sélection évident et primordial, l'emplacement du bien est crucial et doit répondre à la stratégie d'investissement envisagée. D'une manière générale, il faut viser une ville dynamique avec un potentiel de locataires solvables afin d'éviter, à la fois, les risques de loyers impayés et de vacance locative.

Les investisseurs doivent également orienter leur choix en fonction du type de location envisagé : saisonnière ou longue durée. En effet, les villes étudiantes, comme Toulouse, Rennes, Poitiers, Strasbourg, représentent un potentiel conséquent pour la location longue durée. Les communes touristiques (stations balnéaires, de montagne, cités historiques...) sont, en revanche, à privilégier dans un objectif de location-touristique.

Outre l'emplacement, le bien doit être en adéquation avec la demande du marché locatif local. Autrement dit, mieux vaut privilégier les petites surfaces dans les quartiers touristiques et étudiants et les logements avec deux ou trois chambres dans les secteurs résidentiels, appréciés des familles. Le prix doit aussi être en accord avec la moyenne des transactions réalisées dans le périmètre géographique.

Qualité et conformité du bien, une exigence désormais incontournable

Avec la mise en place du calendrier gelant les loyers des passoires thermiques et interdisant progressivement leur mise en location en fonction de leur notation, la conformité du bien immobilier va prendre une place de plus en plus importante. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les appartements et maisons les plus énergivores sont interdits à la location. Au 1^{er} janvier 2025 ce seront l'ensemble des logements classés G qui subiront cette interdiction, puis ceux notés F en 2028 et enfin ceux classés E en 2034. Les investisseurs doivent d'ores et déjà prendre en compte cette obsolescence programmée dans leur sélection. Soit ils visent un bien avec une bonne classe DPE (supérieure à D), impliquant un prix d'achat plus élevé, soit ils investissent dans un bien moins bien noté, moins cher mais en anticipant des dépenses de rénovation. La plupart des travaux d'économies d'énergie peuvent faire l'objet d'aides de l'Etat ou des collectivités locales, ou encore de déductions fiscales. La dernière loi de finances rectificative (2) a encore étendu les aides à la disposition des bailleurs, en doublant le déficit foncier pouvant être imputé sur le revenu global.

Rentabilité et fiscalité : optimiser son investissement locatif

Réussir son investissement locatif c'est aussi tenir compte de certains aléas comme le coût de la gestion locative, les risques de vacance ou d'impayés... Pour endosser l'habit du bailleur privé, mieux vaut étudier la rentabilité du projet en amont en estimant le rendement net de l'opération et en calculant l'optimisation fiscale en fonction du dispositif envisagé.

L'avantage ou la complexité d'un investissement locatif est qu'il peut être envisagé en fonction de la catégorie de revenu fiscal que l'on souhaite impacter (revenus fonciers, bénéfiques industriels et commerciaux...). La location nue (non meublée), par exemple, est généralement fortement taxée car ses revenus sont imposés au TMI de l'investisseur, majoré des prélèvements sociaux à 17,2 %. La location meublée, notamment au régime LMNP, est moins imposée. Pour un investissement dans le neuf, l'étude des dispositifs de défiscalisation comme le « Pinel + » peut également être une solution avantageuse.

« Tout investissement locatif doit être appréhendé en fonction de la situation personnelle de l'investisseur, rappelle Philippe Lauzeral. Les exigences d'emplacement, de conformité, de potentiel locatif, sont au cœur des préoccupations pour un investisseur dans un contexte chahuté (contraintes liées à la RE 2020, tension du marché locatif, difficultés à emprunter). Autant d'éléments qui justifient la nécessité d'une préconisation sur-mesure et d'un accompagnement par un expert du métier. Dans notre contexte inflationniste il existe des opportunités et des solutions pour chacun ; à condition de garder à l'esprit que l'immobilier est un actif tangible créateur de richesse à appréhender sur un temps long. »

Être accompagné et conseillé par un expert, quelle plus-value ?

Outre le côté subjectif et « coup de cœur » d'un bien ou d'une ville, se lancer dans un investissement locatif suppose également un travail indispensable en matière d'études, de comparaisons, d'analyses et de simulations. Des sites à disposition des particuliers existent, comme celui de l'INSEE qui permet de recueillir des données économiques et démographiques et, ainsi, se faire une idée du dynamisme de la région et de la commune ciblée. Cependant, la connaissance du marché, local ou national, d'un expert du secteur se révèle souvent un atout considérable et un gain de temps.

Les professionnels apportent leurs ressources internes comme l'utilisation d'outils spécifiques de sourcing et d'analyse, ou recourent à leurs collaborateurs ou partenaires détenant une réelle expertise du terrain: Pour les conseillers en gestion de patrimoine ou

d'autres sociétés spécialisées en investissement, il existe en général des processus internes de sélection précis pour les biens référencés dans leur portefeuille d'offres. « *Un accompagnement professionnel permet une analyse plus poussée et plus rigoureuse, répondant à un cahier des charges strictes prenant en compte les facteurs décisifs d'emplacement, de potentiel locatif, de positionnement prix et de qualité de construction qui répondent aux critères de référencement ; des critères qui encadrent au mieux les enjeux d'un investissement, affirme Philippe Lauzeral. Chez Stellium immobilier, nos experts du sourcing présentent devant un comité les opérations retenues sur le marché en s'appuyant sur les analyses géomarketing réalisées par notre bureau d'études et nos référents locaux ; un premier comité valide ou invalide les propositions. Celles acceptées sont observées avec un prisme juridique et commercial, nouveau jalon de protection des intérêts des investisseurs potentiels avant de leur être proposées.* »

Réussir son investissement locatif ce n'est pas seulement maximiser son rendement à l'instant T, mais anticiper la rentabilité sur la durée de l'opération. Les conseils d'un expert, à travers la multitude de scénarios possibles, représentent une plus-value non négligeable dans un contexte actuel bouleversé.

A propos de Stellium :

Spécialisée depuis 1992 dans l'investissement immobilier locatif et dans les solutions patrimoniales, Stellium, au travers de ses trois entités Stellium Placement, Stellium Immobilier et Stellium Financement, distribue son offre via son réseau exclusif de 2500 consultants indépendants Prodémial. En 2022 Stellium a assuré la commercialisation de 1800 logements actés sur tout le territoire et a collecté 901 millions d'euros en placement financier pour un encours total d'1,65 milliard d'€.

Stellium Placement sélectionne en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

- Solutions d'épargne financière : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible des 50 €, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.
- Solutions d'épargne immobilière : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.
- Solutions fiscales : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI
- Solutions de diversification : supports d'investissement non-côtés dans l'immobilier ou en capital investissement

Stellium Immobilier s'est diversifié, au fil du temps, pour devenir l'une des premières plateformes indépendantes de distribution de solutions immobilières en France. En 30 ans, Stellium a commercialisé 42.000 logements sur tout le territoire, aux côtés de plus de 100 partenaires promoteurs nationaux et régionaux. La gamme proposée est vaste : Pinel, Pinel outre-mer, Malraux, Monuments Historiques, résidences avec services, nue-propriété...

Stellium Financement créé en février 2019, apporte aux consultants Prodémial des solutions de financement en immobilier locatif ou résidentiel, mais aussi en SCPI et en restructuration de prêts négociées auprès de partenaires bancaires sur tout le territoire.