

Réaliser un investissement locatif grâce à son livret A

Quoique très populaire, le livret A n'offre qu'un rendement limité : 3% aujourd'hui et, sans doute, 2,5% à compter du 1^{er} février 2025. Plafonné à 22 950 €, il peut être utilisé pour servir d'apport personnel à un investissement immobilier en région parisienne qui rapportera entre 4 et 6 % et permettra la constitution d'un patrimoine en vue de la retraite.

Actuellement, le moment est opportun pour emprunter car les prix de l'immobilier et les taux des crédits décroissent. Une tendance qui va se confirmer avec la nouvelle baisse des taux directeurs de la BCE annoncée le 12 décembre dernier.

L'Île-de-France, avec son dynamisme économique et une forte demande locative, offre de nombreuses opportunités d'investissement. Entre le développement du Grand Paris Express et une population mobile, la demande y est très élevée et avec une offre de logements à la location de plus en plus réduite. Mais il faut rester prudent et structurer un projet viable qui répond aux réalités financières et aux exigences du marché locatif.

Préalablement à toute démarche d'investissement immobilier, calculer sa capacité d'emprunt est une étape incontournable. Celle-ci dépend directement des revenus, de l'apport personnel et du statut d'occupation. Un profil gagnant 3 000 euros nets par mois et sans emprunt en cours, avec un apport de 22 950 euros issu d'un Livret A, peut emprunter jusqu'à 213 000 euros sur 25 ans, permettant un investissement global d'environ 235 500 euros*. Ce profil représente 25 % de la population française salariée**. En comparaison, une personne percevant 2 000 euros nets par mois ne peut investir que 162 000 euros, tandis qu'un revenu de 5 000 euros permettra un projet à 352 000 euros*.

La viabilité d'un projet d'investissement locatif repose sur sa capacité à générer des revenus compensant les charges, même si l'investisseur doit payer un loyer pour son habitation principale. Ce ratio, qui ne doit pas excéder 35 % des revenus, inclut l'ensemble des charges d'emprunt et représente une limite clé pour les banques lors de l'évaluation d'un dossier. L'investissement locatif se distingue par sa puissance financière, car le loyer généré par le bien peut couvrir une partie, voire la totalité, des mensualités du prêt immobilier. Ainsi, le locataire contribue directement au remboursement de la dette, permettant à l'investisseur de respecter le seuil d'endettement fixé par les banques tout en optimisant sa rentabilité.

S'appuyer sur des professionnels tels que Les Secrets de l'Immo permet de structurer un montage financier démontrant cette capacité d'équilibre. « *Nous présentons aux banques des dossiers solides qui mettent en avant la capacité du projet à s'autofinancer grâce aux revenus locatifs, tout en respectant les contraintes réglementaires d'endettement. En intégrant ces paramètres, nous maximisons les chances d'obtenir un prêt dans des conditions favorables, assurant une gestion durable et sécurisée de l'investissement* », explique Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo.

Le statut d'occupation de l'investisseur a également une incidence sur la capacité d'emprunt. Un locataire, bien qu'ayant des charges liées à son logement, est perçu par les banques comme un profil stable grâce à ses engagements contractuels. À l'inverse, une personne logée à titre gratuit peut être considérée comme moins fiable financièrement, car elle n'a pas l'expérience de charges récurrentes. Enfin, être propriétaire sans crédit en cours reste la situation idéale pour maximiser son accès au financement bancaire.

Choisir de réaliser un investissement locatif plutôt que d'acquérir sa résidence principale peut sembler contre-intuitif. Cette stratégie présente, pourtant, plusieurs avantages. La location permet de

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

conserver une certaine flexibilité, pour s'adapter à des évolutions personnelles (mariage, naissance...) ou professionnelles (mutation...). Les Secrets de l'Immo estiment un rendement locatif réaliste, généralement compris entre 4 et 6 % en Île-de-France, en fonction de la localisation, des caractéristiques du bien et du régime juridique de la location (vide ou meublée).

A titre d'exemple

Un appartement T1bis de 22 m², situé à Saint-Ouen (93), à proximité de la ligne 14 du métro et du futur Grand Paris Express, a été acquis pour 114 000 euros. Après une rénovation de 30 000 euros, le bien est passé d'un DPE G à D. Ces travaux ont permis de maximiser l'attractivité du logement en optimisant les espaces : création d'une chambre séparée et installation d'une cuisine entièrement équipée. Grâce à ces améliorations, l'investisseur bénéficie d'un rendement locatif brut de 5,3 %. La localisation stratégique et les prestations modernes répondent parfaitement à la demande locale pour des logements fonctionnels et bien situés.

« Comme tout projet immobilier, un investissement locatif comporte des risques qu'il convient d'anticiper. Les délais de location, les dépassements de coûts liés aux travaux ou encore la pression fiscale peuvent peser sur la rentabilité. S'appuyer sur des professionnels permet de sécuriser ces aspects. Des experts spécialisés dans les montages financiers peuvent accompagner les particuliers néophytes ou ceux qui n'ont pas de temps à chaque étape, depuis le choix du bien jusqu'à la gestion des travaux et des démarches bancaires », souligne Souheil Yansi.

Enfin, les avantages fiscaux liés à la détention longue d'un bien ne doivent pas être négligés. Un bien immobilier détenu plus de 22 ans bénéficie d'une exonération d'impôt sur la plus-value. Au-delà de 30 ans, il est également exonéré des prélèvements sociaux. Ces dispositifs renforcent l'intérêt d'un investissement à long terme, en offrant des perspectives de valorisation patrimoniale significatives.

« Avec une approche structurée et un accompagnement adéquat, il est possible de faire de cet investissement à partir du livret A un levier financier durable pour préparer sa retraite tout en répondant aux besoins d'un marché locatif dynamique », conclut Souheil Yansi.

* Cafpi - janvier 2025

**Observatoire des inégalités – janvier 2024

*** Dispositions fiscales susceptibles d'évoluer en fonction du PLF 2025

À propos des Secrets de l'Immo

Cofondée en 2016 par deux passionnés d'immobilier, Souheil Yansi ingénieur aéronautique et diplômé d'HEC Paris, et Benjamin Lefebure, ingénieur en bâtiment et expert des monuments historiques et bâtis anciens, Les Secrets de l'Immo met au service des investisseurs particuliers cette double casquette financière et patrimoniale. Objectif : allier rentabilité locative et éthique en rénovant des biens dégradés à Paris et en Île-de-France. Forte d'une équipe pluridisciplinaire, Les Secrets de l'Immo accompagne ses clients dans l'intégralité de leur opération immobilière : recherche et financement du bien, conception du projet (rénovation, extension, surélévation, transformation de bureaux en logements), ameublement et décoration d'intérieur si nécessaire et, enfin, gestion locative. Véritables « dénicheurs de pépites », les collaborateurs de la société peuvent aussi accompagner les acheteurs en quête d'une résidence principale ou d'un pied-à-terre ancien en région parisienne. Début 2024, la société avait accompagné plus de 200 particuliers pour un investissement global de plus de 100 millions d'euros, dont 15 projets excédant le million d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com