

Acquérir de l'immobilier ! Pour quoi faire ?



Nom : Laporte • **Prénom :** Hervé
Nom : Laporte • **Prénom :** Matthieu
Structure : Conseil et Audit Caennais (CAC14)
Adresse : 82 boulevard Dunois • 14000 Caen
Courriel : cac14@cac14.fr
Site web : www.cac14.fr

Chaque gouvernement, soit-il de gauche ou de droite, aborde à sa manière la question épineuse des retraites : l'âge de départ en retraite, la durée de cotisations minimales, la réversion espérée... Au final, peu importe le point de vue duquel on se place, un nombre considérable de variables entrent en jeu. Croissance démographique, taux de chômage, croissance économique ... sont autant de facteurs impossibles à envisager sur le long terme. Tout un chacun ne peut faire confiance aux politiciens, ces derniers ne gèrent qu'à court terme... Il faut envisager l'avenir.

Afin d'optimiser sa retraite un certain nombre de solutions existent : assurance vie, placements boursiers, acquisition de biens immobiliers... Nous nous attarderons sur les incidences de ce dernier choix d'investissement. Quelles contraintes, mais également quelles espérances renferment cette notion ?

QU'EST-CE QUE LE PATRIMOINE ?

La notion est vaste. Elle signifie surtout la détention de biens immobiliers, d'actions, de placements financiers ou d'assurances. Ces biens sont variés et aucun ne sont à exclure lors de la recherche d'un investissement. Nous nous limiterons pour l'instant à l'investissement immobilier : maison, appartement, fonds de commerce, garage, local quelconque, parts de SCI, de SCPI ...

LES CHARGES LIÉES ?

Détenir un bien immobilier sous-entend avoir des charges à payer. Ces charges peuvent être nombreuses selon le bien acquis et peuvent même devenir très onéreuses selon sa qualité.

• La taxe foncière est l'un des premiers éléments à prendre en compte. En tant que propriétaire d'un

bien d'habitation, la taxe foncière sera à la charge exclusive du propriétaire. Elle représente donc un poste important de dépense non négligeable à prévoir car non facturable au locataire (sauf la fraction des ordures ménagères). Lors de la recherche d'acquisition d'un bien, il est indispensable de bien se renseigner de l'environnement du bien et de l'impact de ce genre d'imposition. Par exemple, la propriété d'un appartement à Caen ou à Hérouville Saint-Clair donnera lieu à un montant de taxe foncière similaire. En effet, la situation davantage précaire des habitants d'Hérouville-Saint-Clair est telle que seuls 30% des ménages sont imposables et cette situation a des répercussions sur le montant de la taxe foncière (moins de cotisants, donc plus à payer pour chacun).

• Existe-t-il une copropriété ? Si tel est le cas, prenez le temps, en amont de l'acquisition, de prendre connaissance de l'historique de l'immeuble. Ce dernier est disponible via les syndicats et les agents immobiliers en général. En effet, l'entretien d'un bâtiment reste un poste lourd : ravalement de façade, entretien ou remplacement d'un chauffage collectif, entretien des parties communes, réfections diverses ... Il est fortement recommandé d'assister aux assemblées générales afin de pouvoir avoir la maîtrise de ces éléments et de ne pas se trouver au dépourvu lors de la réalisation de travaux.

Ces décaissements sont vastes et surtout variables en fonction du bien que vous recherchez. Un fond de commerce, ne subira pas les mêmes contraintes qu'une maison ... Nous vous invitons à interroger votre conseiller le plus proche (banquier, notaire ...), ou à vous rapprocher de votre expert-comptable afin qu'il vous guide au mieux dans la réalisation de votre projet.

L'EMPRUNT BANCAIRE

Même si on dispose de fonds, la période est davantage propice au recours à l'emprunt bancaire.

Les taux sont bas et les banques disposées à prêter si certaines règles sont strictement respectées. La crise étant passée par là, l'acquisition d'un bien, fusse t'elle en résidence principale, devient très compliquée sans apport. De nos jours, les banques attendent souvent au minimum l'apport des frais de notaire. On peut grossièrement les évaluer à 7% du coût du bien, hors frais d'agence (l'épargne constituée avant un achat important confirmera au banquier votre capacité future à rembourser des crédits).

Votre banque n'est pas forcément celle qui sera la plus à même de vous prêter de l'argent bien qu'elle vous

connaisse bien. De votre côté vous y avez tous vos placements et vos comptes depuis longtemps. C'est justement là que se trouve le problème. Vous l'avez constaté, votre banque est devenue un commerçant comme un autre, elle attend de la rentabilité et a surtout la volonté d'améliorer ses ventes. Mais si vous avez déjà tout chez elle, pourquoi ferait-elle l'effort de se placer mieux que la concurrence ! Il est donc conseillé de prendre du temps afin de faire le tour des établissements bancaires à proximité afin de faire jouer la concurrence et qui sait ... votre banque saura peut-être remporter l'offre.

Cette démarche est très gourmande en temps. Nous vous conseillons de faire des copies de votre dossier afin de pouvoir être prêt rapidement en cas de demande (bulletins de salaire, relevés bancaire, avis d'imposition...). Si vous souhaitez vous exonérer de tout cela, vous pouvez vous retourner vers un consultant qui pourra se charger de ces démarches mais également vers votre expert-comptable qui pourra également vous diriger vers un professionnel compétent.

L'OFFRE ET LA DEMANDE

Tous les biens ne se valent pas ! Ne perdez jamais de vue que vous n'y habitez jamais. Vous n'êtes pas en train de chercher votre résidence principale, mais un bien que vous souhaitez mettre à la location. Peut

importe alors qu'il ne soit pas exposé plein sud, qu'il ne soit pas au dernier étage d'un immeuble situé dans un quartier chic avec une vue imprenable sur la ville !!! Vous cherchez un rendement. Le petit studio, situé à l'angle du rez-de-chaussée du bâtiment fera tout aussi bien l'affaire ... si le prix est cohérent ! De prime à bord, vous vous direz que ce bien sera plus difficile à louer ! Ce sera effectivement le cas, si le montant du loyer ne tient pas compte de ces caractéristiques quelques peu moins confortables. Cependant, un tel bien ne saurait se négocier au même prix qu'un appartement de standing et donc le loyer plus attractif devrait rendre ce bien tout à fait rentable.

Vous connaissez votre ville et son environnement, alors pourquoi aller réaliser votre investissement ailleurs ? Vous ne connaissez ni la ville, ni ses habitants. Vous aurez plus de difficultés à vous rendre aux assemblées générales et ne pourrez pas prendre connaissance de l'état de votre bien. La location devra transiter par une agence qui vous prendra des frais (au minimum 8%) ! Tous ces critères jouent contre vous. Alors préférez un

bien à proximité.

De cette manière vous serez plus à même de négocier le prix. Si le bien nécessite des travaux, vous pourrez réaliser par vous-même le choix des artisans locaux et suivre l'évolution des travaux. Si le temps et vos compétences le permettent vous pourrez réaliser par vous-même certains travaux.

Vous maîtrisez maintenant votre environnement. Après avoir interrogé votre banque vous connaissez votre capacité d'endettement et le montant que vous êtes prêt à investir. Ne reste plus qu'à trouver le bien. Ne soyez pas pressé ! Le marché est actuellement tendu du fait du nombre important de biens à vendre. Les prix excessifs, et l'offre conséquente ont mis en position de force les locataires devenus exigeants. L'idéal est donc de poser les chiffres afin de valider votre plan.

BIEN FAIRE SES CALCULS

Une fois ces démarches réalisées, vous connaissez maintenant le coût du bien que vous souhaitez acquérir :

- Montant du loyer mensuel,
- Coût de l'emprunt : échéances mensuelles,
- Taxe foncière et d'ordures ménagères,
- Charges de copropriété,
- Travaux de l'immeuble envisagés,
- Éventuellement le coût des travaux du bien à acquérir (si vous passez par des professionnels, demandez des devis afin d'éviter les mauvaises surprises).

Vous connaissez maintenant exactement ce que vous coûte votre acquisition. Afin de rendre votre gestion plus simple, favoriser la mensualisation. D'après vos estimations, vous avez un écart à votre charges (loyer < total des charges), ouvrez un compte bancaire dédié à votre investissement et placez-y chaque mois 1/12 de la charges annuelles calculées. Vous aurez ainsi une gestion plus saine mais également une meilleure capacité de réaction en cas d'imprévu.

POURQUOI FAVORISER LA SCI ?

Bien que contraignante au niveau fiscal (obligation de dépôt d'une liasse fiscale chaque année), la SCI ou Société Civile Immobilière reste une société au sens juridique du terme. A travers la rédaction de statuts vous protégez votre bien autrement (prise en compte des aléas de la vie, gestion carrée par obligation, vision patrimoniale et familiale vous permettant de préparer l'avenir...). A travers la SCI vous offrez la possibilité de démembrer partiellement et ainsi de pouvoir envisager différemment l'avenir de vos enfants. Vous vous prémunissez des questions de successions, vous gardez la liberté d'y faire entrer ou sortir d'autres biens... Vous gérez votre patrimoine et votre expert-comptable et là pour vous y aider.