

II°/ La recherche du bien idéal

Une fois vos objectifs fixés et votre budget établi, la recherche du bien devient une étape clé. Trouver le bon bien nécessite une analyse approfondie du marché immobilier, une réflexion sur vos critères de sélection et une méthode efficace pour évaluer les opportunités.

Avant de vous lancer dans un achat immobilier, il est primordial d'établir des critères précis en fonction de vos objectifs. Cela vous permettra de gagner du temps, d'éviter des erreurs coûteuses et d'optimiser votre rentabilité. Voici les principaux aspects à prendre en compte :

A. L'emplacement : un critère déterminant

L'emplacement est l'un des facteurs les plus importants dans un investissement immobilier. Un bien situé dans un cadre privilégié se louera plus facilement et prendra de la valeur avec le temps. Voici les éléments à considérer :

- Accessibilité et transports : Vérifiez la proximité des transports en commun, axes routiers et gares. Un bien bien desservi intéressera davantage les locataires et futurs acheteurs.
- Présence de commerces et services : Un quartier vivant avec des supermarchés, boulangeries, pharmacies et restaurants est plus attractif.
- Proximité des écoles et universités : Si vous ciblez des familles ou des étudiants, la présence d'établissements scolaires et universitaires est un véritable atout.
- Environnement et sécurité : Un quartier agréable, sans nuisances sonores ou problèmes de sécurité, favorisera une location sereine et une meilleure valorisation à la revente.

Conseil : Évitez les zones mal desservies, trop excentrées ou en déclin, car elles peuvent entraîner des difficultés de location et une faible plus-value à long terme. Oui vous allez trouver des biens peu chers assez rapidement, mais si ils ne sont pas chers ce n'est souvent pas pour rien. D'où l'importance de savoir où investir. Si vous connaissez votre ville, vous savez exactement dans quel secteur vous devez investir. Vous avez déjà une expertise sur votre ville alors utilisez-là. Vous avez déjà un premier avantage face à tous les autres investisseurs.

B. Le type de bien : adapté à votre stratégie locative

Le choix du type de bien dépend de votre budget, de votre cible locative et de votre tolérance aux contraintes de gestion.

- ☐ Studios et T2 : Rentables en location, notamment dans les grandes villes et les zones étudiantes, mais turn-over locatif plus fréquent.
- ☐ Maisons individuelles : Intéressantes pour la location longue durée à des familles, mais avec plus d'entretien et plus onéreux (jardin, toiture, etc.).
- ☐ Immeubles de rapport : Permettent de diversifier les revenus locatifs et d'optimiser la fiscalité, mais nécessitent un budget plus important et une gestion rigoureuse. Il reste l'un des plus rentables.

- Biens atypiques (péniches, locaux commerciaux, parkings): Peuvent offrir une forte rentabilité, mais présentent souvent des contraintes spécifiques (réglementation, clientèle plus restreinte).

Conseil : Définissez votre public cible (étudiants, jeunes actifs, familles, professionnels...) avant de choisir le type de bien qui conviendra le mieux à votre projet. Sauf si vous avez assez d'expérience pour savoir calculer ce qui sera le mieux selon le bien visité.

C. Acheter un bien à rénover : le nec plus ultra de la performance

La rénovation est un levier puissant pour maximiser la rentabilité et la valeur de votre investissement immobilier. C'est le meilleur levier que vous pouvez avoir pour performer dans l'immobilier. En ciblant des biens nécessitant des travaux importants, vous pouvez acquérir des propriétés à un prix inférieur au marché, tout en augmentant considérablement leur valeur grâce à des rénovations bien pensées. Cette approche demande cependant une préparation rigoureuse et une exécution de qualité.

Pourquoi choisir un bien avec beaucoup de travaux ?

De nombreux avantages permettent de s'orienter vers un bien délabré ou en mauvais état. C'est la clef d'un investissement réussi c'est-à-dire : un cash flow plus-important et une plus-value latente conséquente.

- Prix d'achat réduit : Les biens nécessitant des travaux sont souvent vendus en dessous du prix du marché, car ils attirent moins de concurrence. Moins de concurrence est synonyme de peu d'offre d'achat pour le vendeur qui sera plus attentif à vos demandes.
- Création de valeur et plus-value : La rénovation permet de transformer un bien vétuste en un produit attractif, augmentant irrémédiablement sa valeur marchande. En investissant dans des rénovations stratégiques sur des postes importants (cuisine, isolation thermique, réaménagement des pièces, climatisation etc ...), vous pouvez réaliser une plus-value importante à la revente de votre bien.
- Rentabilité accrue : Un bien rénové attire des locataires prêts à payer un loyer plus élevé, ce qui améliore considérablement votre rendement locatif. Les locataires seront également plus respectueux et souhaiteront rester plus longtemps dans les lieux.
- Déduction fiscale : l'ensemble des travaux effectués seront en grande partie déductibles sur vos loyers, lorsque vous optez pour un régime fiscal réel, qu'ils soient considérés comme des revenus fonciers (location en nue), des bénéfices industriels et commerciaux (location en meublée) ou un résultat de l'exercice en cours (SCI à l'impôt sur les sociétés).

Cependant, cette stratégie nécessite une vision claire et une bonne compréhension des travaux pour éviter les mauvaises surprises.

Dois-je réaliser les travaux moi-même ou faire intervenir des artisans/entreprises ?

Beaucoup de personnes pensent qu'en réalisant eux-mêmes les travaux, elles vont faire d'importantes économies. Il est vrai que cela permet de réduire considérablement les coûts par rapport à une prestation professionnelle.

Le temps d'exécution par un professionnel expérimenté est optimisé. Efficacité et rapidité sont les règles pour lui. Par exemple, un plâtrier-peintre peut réaliser un plafond en quelques dizaines de minutes, alors qu'un novice mettra plusieurs heures pour un résultat incertain. Accumuler les retards sur un chantier signifie que le bien reste inoccupé plus longtemps, ce qui entraîne un manque à gagner en loyers.

Passer par une entreprise permet de bénéficier d'assurances obligatoires, notamment la garantie décennale, qui couvre d'éventuels défauts pendant 10 ans. Il est indispensable de vérifier que l'assurance est bien mentionnée sur les devis et factures. Sans cela, en cas de malfaçon, les réparations seront à la charge du propriétaire.

Et le plus gros inconvénient de faire les travaux soit même, c'est l'absence de déduction fiscale. Sans facture d'entreprise, seuls les matériaux seront pris en compte dans le cadre vos déclarations fiscales. Comment voulez-vous optimiser fiscalement vos biens si vous prenez des impôts dès le moindre euro de loyer rentré ? Aucunement.

Faire appel à des professionnels représente un coût, certes, mais c'est aussi un gage de sécurité et de rentabilité à long terme. Un investissement bien rénové attirera plus facilement des locataires et évitera des déconvenues techniques ou financières.

Quels types de travaux entreprendre ?

Pour maximiser la valeur ajoutée desdits travaux, le calcul minutieux de chaque poste associé à un choix de matériaux de qualité sont déterminants avant de vous lancer dans la négociation :

Concentrez-vous sur les éléments qui apportent le plus de valeur :

- Redistribution des espaces : Engager des travaux de démolition en créant une chambre supplémentaire ou agrandir un salon peut augmenter la valeur du bien. Attention toutefois à ne pas faire un T3 dans un 40m² non plus. Les chambres seraient étriquées et aucune valorisation ne sera obtenue.
- Amélioration énergétique : L'installation d'un système de climatisation, passer sur un chauffe-eau thermodynamique, changer les menuiseries ou encore refaire l'isolation intérieure sont des postes très importants qui vont donner une vraie valeur à votre bien immobilier.
- Changer les revêtements et luminaires : l'esthétique du bien est trop important lors d'une rénovation d'un bien pour passer à côté. Passer d'un carrelage ancien de 10cm x 10cm sur un carrelage de 90cm x 30cm n'est pas anodin. Cela modifie complètement l'aspect de votre bien immobilier. Faire poser du parquet stratifié sur un carrelage existant des années 70 métamorphose votre bien. Modifier l'ensemble des suspensions existantes par des spots, ajouter des appliques modernes, et j'en passe.

- Sanitaires : Egalement, mettre un WC suspendu, ou passer d'une baignoire à une douche avec un bac extra plat, ou encore mieux, avec un bac carrelé transforme vos espaces intimes.
- Cuisine : Changer de cuisine pour un modèle moderne et épuré va conquérir le cœur de nombreux locataires. Si vous avez une cuisine digne de ce nom et une belle salle d'eau, les locataires viendront systématiquement chez vous.

La rénovation par les travaux importants est et restera le pilier d'un investissement bien réussi. Sur des maisons individuelles, les ouvertures, la création de terrasse, l'aménagement intérieur sont les postes les plus onéreux mais les plus lucratifs. Si vous n'apportez aucune valeur particulière à votre bien, vous ne pourrez pas vous démarquer des autres propriétaires. L'intérêt de tous ces travaux est de sortir du lot. Si vous pensez que la rénovation n'est pas utile vous aurez des résultats médiocres.

Quels sera le coût des travaux envisagés ?

Avant d'acheter, faites établir des devis par des professionnels pour estimer précisément les coûts. Comptez au moins 3 à 4 devis de professionnels sur un même poste lorsque vous débutez. Vous ne pouvez pas vous permettre d'avoir des prix trop importants. Soit vous ne partiez pas sur votre projet, soit vous allez avoir une rentabilité faible.

Par la suite, une fois votre équipe trouvée, vous serez en mesure de faire les travaux au coût réel et avec des personnes qui vous inspirent confiance.

Préparez toujours une marge pour les imprévus (10% à minima jusqu'à 20 % du budget initial selon les projets).

Conseil : vous n'êtes pas mariés à vos artisans. Si leur prestation n'est pas correctement effectuée, vous devrez changer d'artisan pour les prochaines opérations. Adaptez vos choix de rénovation au profil de vos locataires ou acheteurs. Par exemple dans une zone urbaine, privilégiez les cuisines modernes et les espaces optimisés. dans une région touristique, mettez en avant le charme local (pierre apparente, poutres, etc.).

Quelles erreurs à éviter ?

- Sous-estimer les travaux nécessaires : Une mauvaise évaluation des coûts peut complètement anéantir votre projet immobilier. Il convient de toujours avoir des travaux correctement budgétées et avoir une vision négative du marché locatif ou de la revente. Si votre projet immobilier ne séduit pas autant qu'espéré, vous retombez tout de même sur vos pattes.
- Faire des économies sur les éléments structurels : Une rénovation durable nécessite des fondations solides. Ne négligez pas l'isolation, la toiture ou la plomberie pour privilégier les finitions.
- Ignorer les autorisations nécessaires : Certains travaux, comme les extensions, nécessitent une déclaration préalable ou un permis de construire. Si vous faites des travaux illégalement, la valorisation de votre bien ne sera que touchée. Un bon investisseur est celui qui respecte les règles et propose des biens de qualité aux normes.