



la vie de l'immobilier

Investir dans un bien immobilier déjà loué : un marché en croissance

propos recueillis par **Yannick Urrien**



Antoine Binard, associé fondateur de La Bonne Pierre :

« Avec notre formule, vous achetez un bien qui est déjà loué, le locataire est en place et la rentabilité est immédiate. »

Voici un marché encore peu connu du grand public, celui consistant à investir dans un bien déjà loué : c'est ce que propose le site La Bonne Pierre. Actuellement, 4000 annonces sont déjà enregistrées et les fondateurs ont pour objectif de viser les 10 000 annonces avant le quatrième trimestre 2016. L'algorithme permet de sélectionner, en fonction de sa capacité d'investissement, des biens immobiliers déjà loués qui sont à vendre : « On constate un engouement extrême pour ce type d'investissement, puisque le trafic augmente tous les jours » indiquent les créateurs de La Bonne Pierre. Antoine Binard, associé fondateur du site La Bonne Pierre, fait le point sur ce marché d'investissement immobilier très spécifique.

L'Hebdo-Bourseplus :

Votre site est spécialisé dans l'achat de biens loués. On entend souvent dire qu'un bien occupé en location est plus difficile à vendre qu'un bien vide. Est-ce une idée reçue ?

Antoine Binard :

La création du site La Bonne Pierre vise justement à rétablir l'équilibre des choses. Aujourd'hui, un agent immobilier classique va expliquer à quelqu'un qui veut vendre un bien déjà loué qu'il y a une décote. Dans l'univers des placements, il y a le placement en bourse et le placement sur livrets, mais on s'aperçoit aussi que l'immobilier loué a toujours été une alternative qui a séduit les Français. Seulement, jusqu'à aujourd'hui, aucun site ne présentait une offre exhaustive de biens immobiliers loués en fonctionnant à l'envers. Le but du site est de permettre à n'importe quelle personne d'acquérir un bien immobilier loué, peu importe son apport et sa capacité d'épargne mensuelle. Le site a le mérite de permettre à des personnes d'investir dans un bien déjà loué et il permet aussi de vendre des biens loués à leur juste valorisation. Il y a une centaine de sites immobiliers généralistes sur Internet, mais il n'y avait aucun site dédié à la vente immobilière louée uniquement. On ne fait pas du neuf, on ne fait pas de la défiscalisation et on vend du bien immobilier sur un critère très simple : le prix, le loyer et la rentabilité. Après, on peut affiner par secteur géographique, mais l'idée de départ est de permettre à une personne qui souhaite investir dans l'immobilier de trouver le bien qui lui convienne, déjà loué, donc avec un locataire déjà en place, sur lequel il y a déjà des renseignements.

Quel est l'intérêt d'acheter un bien loué ?

Certaines personnes ne souhaitent-elles pas choisir elles-mêmes leur locataire ?

Quand vous achetez un bien loué, vous achetez le bien et le locataire. Lorsque le bien est déjà loué, vous accédez à l'antériorité du locataire et vous savez s'il y a eu des impayés ou non. C'est plutôt de nature à rassurer l'acquéreur. Ensuite, si vous achetez un

bien libre pour le mettre en location, vous n'êtes pas certain que le niveau du loyer demandé sera atteint, il y aura peut-être un ou deux mois avant de trouver le bon locataire et vous aurez des frais. Avec notre formule, vous achetez un bien qui est déjà loué, le locataire est en place et la rentabilité est immédiate.

Que représente ce marché ?

Contrairement à ce que l'on pense, cela représente déjà 13% des transactions. Il y a à peu près 750 000 ventes en France chaque année dans l'ancien et il y en a à peu près 13% qui concernent des biens immobiliers loués. Ce n'est pas un marché négligeable. C'est quand même le seul marché où vous avez un effet de levier qui vous permet de vous enrichir par le loyer qui est réglé. Si vous achetez un bien immobilier loué, le loyer contribue au remboursement du crédit. Donc, si vous avez une capacité d'épargne, les deux s'additionnent. Le loyer apporte un effet de levier supplémentaire. C'est un marché naissant, mais les gens s'aperçoivent qu'il y a cet effet de levier.

Le locataire n'a pas toujours bonne presse auprès des investisseurs...

Ce qui a mauvaise presse, c'est l'absence de garanties que l'on peut prendre pour se prémunir d'une défaillance. Si vous achetez un bien loué dont le bail a été fait dans les normes, avec une caution et une garantie, il n'y a pas de problème. Très souvent on parle des brebis galeuses, mais la majeure partie du marché immobilier français est un marché locatif qui se porte très bien, avec des locataires qui paient rubis sur l'ongle. Évidemment, il existe des cas d'impayés, mais ce sont des cas qui se résolvent, ou alors c'est lié au choix d'un mauvais locataire dès le départ. Lorsque l'on sélectionne son bien, avec le locataire en place, on peut se prémunir de tout cela puisque l'on voit immédiatement à qui l'on a affaire, à contrario d'une location libre où l'on peut avoir un sentiment, mais ce sentiment va être confronté à la réalité. En achetant un bien loué, vous voyez comment la personne se conduit, vous voyez comment elle tient son logement, vous voyez si elle a bien payé et vous avez accès à son profil... Donc le risque est moindre.

Le marché de l'immobilier loué est très spécifique, puisque le seuil de rentabilité varie fortement en fonction des villes. Par exemple, dans ce domaine, la rentabilité sera plus forte à Nantes ou Bordeaux, qu'à Paris...

L'intérêt du site, c'est que nous apportons une diversité extraordinaire. Nous avons plus de 4000 affaires en vente. Vous avez des affaires avec 10% de rentabilité qui seront un peu moins bien placées et vous avez des affaires avec 5% de rentabilité qui seront mieux placées. La bonne acquisition, c'est de faire un bon mix entre l'emplacement et la rentabilité. Il est évident que vous n'allez pas acheter un appartement avec une rentabilité de 10% à Paris, mais on peut

trouver des rentabilités très attractives en première ou en deuxième couronne. On peut se poser la question. Vaut-il mieux acheter un bien immobilier loué qui se trouvera au Havre, par exemple, avec une rentabilité de 9%, avec un bon locataire dans un bel immeuble, ou vaut-il mieux acheter à 3% dans le centre de Paris ? Si l'on raisonne purement financièrement, il est possible d'avoir une plus-value supérieure à Paris, mais ce n'est pas certain, donc l'emplacement n'est pas toujours synonyme de meilleur placement.

D'autres critères peuvent entrer en compte comme le fait de souhaiter utiliser soi-même le bien dans quelques années : dans ces conditions, le choix du quartier sera quand même important...

L'intérêt de La Bonne Pierre, c'est que vous avez une démarche inversée. On n'arrive pas sur le site en disant que l'on veut acheter un F3 à Rouen... On doit d'abord déclarer son apport personnel, si c'est le cas ou non, on étudie ensuite la capacité d'épargne mensuelle, ensuite la durée d'emprunt... Immédiatement, on tombe sur un certain nombre de biens sur lesquels on peut se porter acquéreur, avec ou sans apport. ■

l'actualité de l'immobilier

Encadrement des loyers, déjà des problèmes...

A presque deux mois de la mise en place de l'encadrement des loyers à Paris, le réseau Guy Hoquet l'Immobilier dresse ses premiers constats « terrain » sur la mise en œuvre de la mesure. Les effets se font davantage sentir sur les loyers des petites surfaces (studios, ...) que sur les grandes surfaces. Les trois critères (secteur, année de construction et type de location) fixés par l'Olap (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) ne permettent pas de rendre compte de la réalité d'un bien. « L'état général du bien, la vue ou même l'étage sont des critères clés que nous intégrons dans l'estimation d'un bien. Ils ne sont maintenant plus pris en compte et n'ont plus d'incidence sur le loyer, alors même qu'ils peuvent influencer, en positif ou en négatif, sur la valeur d'un bien ». Certains loyers se trouvent même gonflés par la mesure et doivent être revus à la baisse par les agents immobiliers, notamment dans le cas de meublés. Une hausse des prix causée par l'encadrement des loyers qui pourrait devenir chronique, puisque « tous les propriétaires demandent la mise en application du loyer majoré, c'est-à-dire de 20% supérieur au loyer médian, mécaniquement, le loyer médian prenant en compte la moyenne des loyers appliqués l'année en cours, l'année prochaine, ils devraient donc être plus élevés ». En conclusion, de nombreux points restent flous dans la loi et créent, de manière générale, des problèmes dans sa mise en application.