



Comment investir dans la pierre ?

📅 02/09/2024

Investir dans la pierre, c'est faire le choix d'un placement accessible – même avec un capital limité – souvent rentable et viable à long terme. Il s'agit d'un projet de vie que vous pouvez lancer dès maintenant. Le plus tôt sera généralement le mieux, mais un investissement reste bien souvent rentable, même à 50 ans. Différentes possibilités existent pour vous lancer dans l'investissement immobilier, que vous optiez pour l'investissement direct ou indirect.

Vous souhaitez concrétiser votre projet d'achat immobilier, savoir pourquoi il faut investir dans la pierre et comment vous y prendre ? Découvrez les bonnes raisons d'opter pour l'investissement immobilier ainsi que ses risques, et quels sont les différents types d'investissement. Vous vous lancerez ainsi l'esprit serein !

Qu'est-ce que l'investissement dans la pierre ?

Investir dans la pierre consiste à acquérir votre résidence principale ou bien à acheter un bien immobilier pour le mettre en location et en tirer des revenus locatifs.

C'est un placement à long terme qui offre plusieurs avantages, comme :

- L'assurance de réduire les impôts (suivant le type d'investissement) ;
- La sérénité de percevoir des revenus complémentaires, notamment à la retraite ;
- La possibilité de bénéficier d'un rendement attractif et de réaliser une plus-value en cas de revente ;
- La joie de devenir propriétaire et de pouvoir transmettre votre patrimoine ;
- L'assurance d'un logement garanti à long terme (en transformant un logement locatif en résidence principale) ;
- La diversification de votre portefeuille d'investissement.

L'investissement dans la pierre est accessible à tous, même pour les jeunes actifs désireux de préparer leur avenir dès maintenant. Il est d'autant plus facile grâce à la possibilité de choisir entre 2 options : investissement direct ou investissement indirect.

L'investissement immobilier direct

L'investissement direct consiste à acquérir directement un bien immobilier afin de le louer et d'en tirer des revenus, que ce soit immédiatement ou à long terme. Il s'agit d'un bien dont vous devenez le propriétaire, mais dans lequel vous n'habitez pas, contrairement à une résidence principale que vous achetez pour un usage d'habitation. Être propriétaire de votre résidence principale vous permet entre autres de ne pas prendre en compte d'éventuels loyers dans la partie « charges » de votre calcul de capacité d'emprunt. Vous avez aussi la possibilité de mettre en hypothèque votre résidence principale pour emprunter plus facilement en vue de votre investissement locatif.

Le prix d'un appartement ou d'une maison étant élevé, le moyen le plus facile consiste à demander un prêt auprès d'une banque. Cela implique des revenus stables et une situation financière stable (idéalement un CDI).

Bon à savoir : En cas d'investissement dans un logement Pinel, le bien nu que vous achetez doit être mis en location pendant une durée déterminée, d'au moins 6 ans. C'est l'une des conditions principales de ce dispositif mis en place pour vous permettre de devenir propriétaire tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. Si vous choisissez la location non meublée, la durée du bail doit être de 3 ans au minimum.

L'investissement immobilier indirect

Une autre alternative consiste à investir dans une **société immobilière** comme une SCPI (Société civile de placement immobilier), une SCI (Société civile immobilière) ou un OPCI (Organisme de placement collectif immobilier). Ce type d'investissement est aussi connu sous l'appellation « pierre-papier ».

Comment fonctionne la pierre-papier ?

Avec quelques milliers, voire quelques centaines d'euros, vous pouvez devenir co-propriétaire d'un bien immobilier géré par une société de gestion. Vous pouvez générer des revenus (SCPI de rendement). Vous pouvez aussi acquérir des parts (OPCI). Dans le 1er cas, vous percevez des revenus. Dans le 2nd cas, vous achetez des parts dans la société concernée. Pour investir dans une SCPI, vous avez le choix entre l'emprunt, l'achat en démembrement ou le contrat d'assurance-vie.

L'investissement immobilier indirect peut aussi se présenter sous forme d'un financement participatif, [ou crowdfunding immobilier](#). Il s'agit de participer au financement d'un projet immobilier et de percevoir des revenus en retour, sous forme d'obligations. Ces revenus regroupent les remboursements de la somme prêtée (capital) et les intérêts.

Pourquoi investir dans la pierre ?

Le placement immobilier présente une multitude d'avantages, qu'il s'agisse d'un placement direct ou indirect. Mais des inconvénients existent aussi.

Quels sont les avantages de l'achat immobilier direct ?

Vous pouvez bénéficier de réductions d'impôts offertes par l'un des dispositifs de défiscalisation élaborés par l'État pour

inciter les particuliers à investir dans la pierre. Il s'agit notamment de la loi Pinel, de la Loi Denormandie, ou encore de la LMNP (Location meublée non professionnelle) pour la location meublée.

Pour la Loi Pinel, par exemple, les réductions fiscales s'appliquent sur l'équivalent de 12 à 21 % du prix d'acquisition du bien, en fonction de la durée de mise en location. Par ailleurs, ce type d'investissement immobilier peut présenter un rendement attractif en fonction des taux immobiliers. Ceux-ci dépendent notamment de la région ainsi que des évolutions du marché immobilier. Pour obtenir un bon rendement, il est recommandé d'investir dans un bien situé en zone à forte demande locative : zones Pinel A, A bis et B1. C'est d'ailleurs l'une des conditions requises pour bénéficier de certains dispositifs défiscalisants.

Attention : le dispositif de la loi Pinel prend fin au 31 décembre 2024.

H2 Quelles contraintes peuvent inciter les investisseurs à se tourner vers la pierre-papier ?

Faire l'acquisition directe d'un bien immobilier nécessite un financement conséquent qui n'est pas toujours accessible aux investisseurs. Les démarches nécessaires pour obtenir un prêt sous forme de crédit immobilier sont également parfois contraignantes. Il faut aussi tenir compte des charges diverses comme les frais de notaire, les frais de banque, entre autres. L'engagement représente un autre écueil à considérer. L'investisseur qui demande un crédit immobilier doit en effet s'engager à s'endetter dans la durée, les sommes à rembourser étant conséquentes. Il ne faut pas non plus oublier qu'il faut savoir présenter un apport personnel qui peut représenter 10 à 20 % de la valeur du bien à acquérir. Néanmoins, certains établissements n'incluent pas l'apport dans leur liste de conditions.

Toutes ces raisons constituent autant de contraintes qui poussent **nombre d'investisseurs à se tourner vers la pierre-papier**. En plus d'être accessible, celle-ci évite toute démarche et décharge l'investisseur de toutes les contraintes de gestion liées au bien.

Quels sont les avantages de la pierre-papier ?

Le rendement constitue également le 1er atout de l'investissement pierre-papier. Il varie selon le contexte et les périodes, mais il est souvent situé entre 4 et 6 %. Dans ce cas, vous devez investir dans une SCPI de rendement.

Citons aussi la diminution des risques. Ceux-ci sont mutualisés par les contributeurs. À cela s'ajoute la pluralité des projets immobiliers gérés par la société de SCPI de votre choix.

Autre avantage de la pierre papier, notons son ticket d'entrée accessible qui est d'environ 200 euros. Ainsi, **la pierre-papier reste accessible à un large public**, y compris aux jeunes actifs qui souhaitent dès à présent se constituer une épargne et préparer leur avenir. En outre, investir dans la pierre-papier vous délivre de toutes les contraintes de gestion et d'entretien. Celles-ci sont, en effet, à la charge de la société qui gère les immeubles.

Par ailleurs, le **choix** offert reste l'un des atouts de la pierre-papier. En effet, divers types de projets sont disponibles, que vous préféreriez investir dans un projet immobilier résidentiel, commercial ou autre.

Quels sont les inconvénients de la pierre papier ?

L'investissement indirect présente aussi des risques :

- Risque de perte de revenus du fait des loyers non-garantis ;
- Risque de perte de capital en cas de moins-value à la revente du bien ;
- Risque lié à la liquidité, dans le cas où la revente ne se fait pas de façon immédiate.

Faut-il investir dans la pierre ?

Hormis lors de la crise de la bulle immobilière de 2008, l'immobilier est généralement peu affecté par le contexte et les fluctuations du marché. Comme il l'a démontré à travers les épisodes de pandémie et les différentes crises, le secteur de la pierre a bien résisté par rapport aux autres secteurs d'activité. Pour la plupart des Français, l'immobilier reste une valeur sûre. Ce secteur est notamment apprécié pour la sécurité qu'il offre, tout en étant souvent rentable. Un appartement ou une maison représente aussi un patrimoine durable tout en présentant des opportunités de revenus complémentaires ou à long terme. Investir dans la pierre est donc une excellente alternative de diversification du portefeuille.

Où investir dans la pierre ?

Pour bien investir dans la pierre, il ne suffit pas de choisir le bon type d'investissement et de trouver un financement à taux avantageux. Il est également nécessaire de savoir investir là où la demande locative est bien présente. C'est le cas des grandes métropoles où le nombre d'habitants continue de croître. Le dynamisme économique de la région doit aussi être pris en compte, sans oublier les autres critères d'attractivité comme les transports et le cadre de vie.

Le prix d'achat entre bien sûr dans les critères de choix. Certaines localités affichent des prix au m² plus bas que d'autres. La valeur locative n'est pas non plus à négliger. Dans une zone à forte demande locative, le loyer est plus élevé, mais doit respecter les plafonds imposés par la localité.

À noter : les prix de l'immobilier au m² présentent des différences significatives d'un quartier à l'autre. Dans une grande ville, les écarts de prix peuvent représenter quelques centaines d'euros.

Est-ce le moment d'investir dans la pierre ?

Malgré les contextes récents et actuels, investir dans la pierre en 2024 ou dans les années à venir constitue un choix judicieux. Les différentes mesures de défiscalisation, les mesures incitatives comme le prêt à taux zéro (selon l'éligibilité) ou encore la diversification des placements rendent la pierre plus accessible et avantageuse que jamais.

Etant donné les avantages et les possibilités variées qui s'offrent à vous, il ne vous reste qu'un pas à franchir pour investir dans la pierre. Que vous optiez pour la pierre-papier ou l'investissement direct, vous pouvez prendre en main votre avenir et devenir propriétaire immobilier.

