



Votre argent

Les Finances d'une famille Compléter ses revenus avec un bien locatif





Karine et Rémi-Numa veulent anticiper le financement des études supérieures des enfants dans une quinzaine d'années. Avec un budget serré, dans quel investissement locatif se lancer en Bourgogne?

Reportage : Gilles Mandroux

Ce n'est pas tout à fait un hasard si Karine et Rémi-Numa ont jeté leurs amarres dans le Mâconnais. Car monsieur est passionné d'histoire, et tout autant d'œnologie. Alors, quoi de mieux pour perfectionner son art de la dégustation des bons vins que de s'ancrer dans un terroir de vignes? Ces quarantennaires ont fondé une famille au centre de Paris, où ils ont vécu jusqu'en 2014. Fonctionnaires tous deux, elle, de l'Education nationale, lui, dans les services du ministère des Finances, ils ont sauté sur l'occasion quand une opportunité de mutation au cœur de la Bourgogne s'est présentée. « *Nous aimions beaucoup la vie parisienne, mais nous nous sommes lassés et avons souhaité offrir à nos enfants un cadre de vie plus serein à la campagne* », témoigne Rémi-Numa.

Après être restés dans la région quelques années comme locataires, ils ont acheté un terrain dans un petit village à trente minutes en voiture de Mâcon, avec vue imprenable sur les champs agricoles et sur la chaîne du Mont-Blanc qui se dessine à l'horizon par temps clair. C'est dans ce cadre apaisant qu'ils ont fait construire une belle maison contemporaine de 178 mètres carrés, adaptée sur mesure à leur mode de vie. Seul regret de

Vous aussi, participez!

Pour nous contacter, adressez votre courrier à Mieux Vivre Votre Argent, 24, rue Georges-Bizet, 75116 Paris, ou par courriel à financesfamille@mieuxvivre.fr.

Rémi-Numa : ne pas avoir pu faire aménager une cave souterraine pour sa collection de bon crus! Karine, férue de littérature, s'est, quant à elle, réservée la mezzanine pour s'adonner en toute quiétude à la lecture et à ses activités de crochet. Depuis leur arrivée dans la région, le petit Mayeul,

aujourd'hui âgé de 3 ans, est venu agrandir la famille aux côtés de sa sœur de 6 ans, Armance.

Le couple a un objectif à l'ordre du jour : bénéficier de recettes complémentaires, à l'horizon d'une quinzaine d'années, en vue de financer les études supérieures des enfants. Nos lecteurs, qui ont fait le choix de travailler à 80 % d'un temps plein, disposent de 50 000 euros de revenus annuels qui couvrent à peine leurs dépenses. Le budget affiche un léger déficit de 1 800 euros. Et la maison, très récente, nécessite encore des frais d'aménagement relativement lourds. Ce poste devrait diminuer sensiblement à l'avenir. Pour

REPORTAGE PHOTO: FELIX LEDRU



Le couple a peu d'argent dans son escarcelle, mais des idées pour un placement et passion: la pierre, tout indiquée, et le Mâconnais, pour les bons crus

autant, en l'absence de capacité d'épargne, la stratégie pour générer des revenus patrimoniaux doit être la plus sécurisée possible. « *Nous envisageons surtout un investissement locatif à crédit* », précise Rémi-Numa.

Très bonne idée! Non pas qu'il faille considérer un investissement immobilier comme un placement sûr. Mais quand il s'agit d'un projet locatif et non pas de viser une plus-value, le risque est plus facilement maîtrisable. En immobilier, comme en Bourse, tant que l'on ne doit pas vendre, on ne perd rien (quand bien même le marché se retourne). Car une éventuelle dévalorisation du bien ne devrait pas s'accompagner d'une baisse des loyers perçus. A la condition que notre couple soit prêt à le conserver à très long terme, l'investissement locatif nous paraît donc la solution la moins risquée pour cette famille qui n'a pas d'argent disponible pour se positionner avec une indispensable diversification sur des actifs financiers. Par ailleurs, seule la pierre permet à la majorité des épargnants d'investir à crédit. Nos recommandations en trois étapes.

Dijon, une des rares villes dont la population augmente

La première : définir la localité. Nos lecteurs souhaiteraient acquérir un appartement dans leur région afin de faciliter la prospection et de pouvoir le cas échéant le gérer en direct. Sans hésitation, nous leur conseillons de miser sur Dijon. Réaliser une opération locative est un pari sur l'avenir, à commencer sur la pérennité de la demande. Le critère démographique est donc essentiel pour tenter de sécuriser au mieux son investissement. Dijon, comme Besançon, est une des rares villes de la



région Bourgogne-Franche-Comté qui affichait une évolution démographique positive lors du dernier recensement, selon les résultats de l'Insee publiés le 1^{er} janvier 2019. L'agglomération du Grand Dijon, avec sa vingtaine de communes satellites, recense 258 000 habitants (159 031 à Dijon intra-muros, dont 57 % de locataires), une taille qui lui confère un statut de capitale régionale

Même si les prix se réveillent à Dijon, ils restent favorables pour les investisseurs

de nature à rassurer quant aux perspectives du marché immobilier, les prix étant, par ailleurs, à la peine dans la majorité des villes secondaires et zones rurales depuis plusieurs années. Le dynamisme économique de la cité des Ducs constitue un autre élément clé pour un achat locatif. Avec un taux de chômage de 7 %, d'après les statistiques de Pôle emploi, inférieur à la moyenne, à 8,3 % en France métropolitaine au troisième trimestre 2019 (Insee), elle se situe parmi les quinze premières grandes villes enregistrant les créations nettes d'emplois les plus élevées sur la période 2014-2018, constate l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale.

Mais Karine et Rémi-Numa doivent être réactifs ! Car si les prix ont longtemps stagné à Dijon à un niveau très abordable pour une commune de cette taille, la « belle endormie », comme la surnomment parfois les experts immobiliers, est en train de se réveiller. « *Les prix ont progressé en 2019 pour la première fois de façon significative, alors que le marché était jusqu'alors stable* », confirme Romain Cartier, manager transaction de l'agence Buet Immobilier à Dijon. Ils ont en effet augmenté de 5,1 % sur un an, selon le baromètre LPI-SeLoger de novembre 2019. Et le marché se tend, l'offre étant réduite au regard de la demande. Toutefois, le rapport loyer/prix reste encore très favorable aux investisseurs locatifs, avec un tarif de vente moyen au mètre carré de 2 559 euros. « *C'est l'une des rares grandes villes dans laquelle il est possible de réaliser une opération blanche, avec des loyers couvrant les charges d'emprunt. Et tout type de bien se loue* », affirme Aurélien Moquet, responsable de l'agence Stéphane Plaza à Dijon.

Une petite surface pour une bonne rentabilité locative

Seconde étape : sélectionner le type de logement adapté au marché local. En préambule, notons que nos lecteurs sont non imposables en raison d'une déclaration de leurs revenus aux frais réels (nombreux kilomètres en voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, achats de livres par Karine pour ses cours...) et du crédit d'impôt pour garde d'enfant. Ils éviteront donc un achat dans le neuf, faute de bénéficier de l'avantage fiscal.

Le pôle universitaire de la ville, son école de commerce ou encore ses écoles d'ingénieurs attirent une population de 30 100 étudiants, selon l'université de Bourgogne. Nous conseillons à Karine et Rémi-Numa de viser cette clientèle avec une petite surface idéalement située dans le centre-ville très recherché par les étudiants. Avec 50 000 euros (53 750 euros, frais de notaire compris), ils peuvent y négocier une surface de 20 mètres carrés, qu'ils loueront environ 375 euros par mois hors charges, à condition que le logement soit en bon état et correctement équipé. Soit une très séduisante rentabilité brute moyenne attendue de 8,37 %.

Autre option : une surface un peu plus spacieuse, de 30 à 35 mètres carrés, à un prix d'environ 80 000 euros hors frais de notaire. Si possible dans un immeuble ancien ayant un peu de caractère pour séduire de jeunes actifs, auxquels ils proposeront ce F1 ou F2 à un loyer compris entre 450 et 500 euros. Soit une moindre rentabilité brute moyenne, s'élevant tout de même à 6,62 % ! Avantage, cependant : avec un jeune professionnel, le risque de vacance locative est habituellement moindre qu'avec un étudiant, prompt à désertier les lieux pendant les congés d'été. Si leur choix se porte sur un petit studio, ils privilégieront une location en

Nos lecteurs ont choisi de travailler à temps partiel pour profiter des enfants. Bientôt, ils devront aussi se consacrer à la gestion en direct de leur bien





Ce qu'ils gagnent	Montant
Salaires de Rémi-Numa	27 000 €
Salaires de Karine	20 000 €
Allocations familiales	3 000 €
Total	50 000 €

Ce qu'ils dépensent	Montant
Dépenses contraintes	
Remboursement crédit immobilier	12 600 €
Frais de garde des enfants	5 338 €
Assurances	2 900 €
Eau, électricité, chauffage	1 944 €
Télécoms	1 476 €
Impôts locaux	301 €
Total	24 559 €

Dépenses courantes	
Alimentation	10 690 €
Équipement et entretien maison	8 100 €
Vacances et loisirs	2 900 €
Habillement	1 880 €
Grands crus	1 650 €
Voitures, entretien, essence	1 400 €
Frais professionnels	620 €
Total	27 240 €
Total des dépenses	51 799 €

Les comptes de Karine et Rémi-Numa sur un an



Salaires: 94%

Fonctionnaires, Karine et Rémi-Numa ne comptent pas sur des augmentations de salaires significatives dans les prochaines années.



Poids des dépenses contraintes: 47%

Les frais de garde des enfants sont compensés à 50% par un crédit d'impôt qui permet à nos lecteurs de ne pas être imposables.



Capacité d'épargne: - 1799 €

Le budget du couple est en déficit. Il va devoir légèrement resserrer ses dépenses pour l'équilibrer.

Leur patrimoine à la loupe

Ce qu'ils possèdent	Montant
Actif	
Résidence principale	250 000 €
Assurances vie	58 000 €
Plan d'épargne logement (PEL)	11 000 €
Plan d'épargne en actions (PEA)	8 500 €
Livrets	8 000 €
Compte-titres	1 600 €
Actif brut	337 100 €
Passif	
Crédit immobilier	205 800 €
Total	205 800 €
Actif net	131 300 €



Actif brut: 337 100 euros, dont 74,15% d'immobilier

■ Immobilier ■ Epargne logement ■ Liquidités
■ Assurance vie ■ Bourse



Avec seulement 25% d'épargne financière, il est important de faire supporter le coût du crédit du studio par le locataire.



meublé. Ainsi, dans l'hypothèse où le bien serait vide pendant l'été, ils le mettraient en location saisonnière, Dijon bénéficiant d'une bonne attractivité touristique.

Troisième étape : déterminer la capacité d'emprunt de nos lecteurs. En d'autres termes, ont-ils les moyens de s'endetter pour financer ce bien à crédit ? « *Le taux d'endettement, tous crédits confondus, ne devra pas dépasser 33% de leurs revenus actuels, abondés des revenus fonciers qu'ils envisagent de tirer du bien locatif, sachant que ces derniers ne sont pris en compte par les banques prêteuses qu'à hauteur de 70%* », prévient Estelle Laurent, porte-parole du courtier en prêts immobiliers Credixia.

Emprunter 50000 euros sans toucher à l'épargne financière

Faisons les comptes sur la base d'un taux d'intérêt de 0,98%, assurance comprise à 100% sur les deux emprunteurs, que pourrait leur proposer Credixia. Résultat : impossible de financer intégralement un bien de 30-35 mètres carrés dont le loyer prévisible serait de 475 euros par mois. Avec des remboursements de 478 euros par mois pour un crédit de 80 000 euros sur quinze ans, le total de leurs mensualités, incluant celles sur la résidence principale, franchirait le seuil fatidique de 33%. Notre couple pourrait mettre à contribution une partie de son épargne en dégageant un apport de 20 000 euros (plus 6 000 euros de frais de notaire) afin de faire retomber la mensualité à 424 euros.

Mais en optant pour une surface plus petite, à louer en meublé à un étudiant 375 euros hors charges, la mensualité serait de 299 euros pour un capital emprunté limité à 50 000 euros. Cette solution nous semble plus raisonnable compte tenu des charges qui amputeront les revenus locatifs (voir *Focus*) et au regard de la faible marge de manœuvre budgétaire de nos lecteurs. Un choix prudent pour mettre le pied à l'étrier de l'investissement locatif sans se départir de son épargne financière, limitée aujourd'hui à 25% de leur patrimoine brut. Quand les enfants auront grandi, Karine et Rémi-Numa reprendront peut-être une activité à temps plein. Un second investissement sera alors envisageable. ●

Nos conseils à Karine et Rémi-Numa

- **Opter pour la capitale régionale, Dijon, en raison de son dynamisme démographique et économique.**
- **Privilégier un studio pour étudiant afin de pouvoir le financer par l'emprunt à 100 %.**
- **Identifier en amont les charges et impôts pour établir leur plan de financement.**

Focus

Connaître la rentabilité nette d'un bien locatif

Les frais qui incombent au bailleur diminuent, parfois fortement, les revenus fonciers réellement perçus. Il faut le prévoir pour maîtriser son budget.

➤ **Les charges courantes et la vacance**

Part des frais de copropriété dus par le bailleur, assurance, taxe foncière : le total varie d'un bien à l'autre. Mais il est souvent évalué à environ un mois de loyer par an. Ces charges représentent plutôt deux mois de loyer si l'on délègue la gestion locative de son logement (facturée de 6 à 10% des loyers perçus, assurance loyers impayés incluse).

➤ **Les charges exceptionnelles**

Remise en état du logement au départ d'un locataire, travaux dans les parties communes votés en assemblée générale, impayés de loyers... Autant de dépenses ou de pertes potentielles à anticiper. Contre les impayés, mieux vaut souscrire une assurance spécifique, qui représente entre 2 et 5% du loyer. A noter que pour certains locataires (notamment les étudiants), il est possible d'obtenir une couverture gratuite pour un loyer mensuel n'excédant pas 600 euros avec la Garantie Visale (Visale.fr). Dernier risque : une perte de recettes liée à la vacance locative (plus fréquente sur les petites surfaces).

➤ **Les impôts**

Les revenus fonciers nets (charges déduites) supportent 17,2% de prélèvements sociaux, puis éventuellement l'impôt au taux marginal sur le revenu. Quand les loyers annuels perçus sont inférieurs à 15 000 euros, le bailleur peut opter pour le régime du micro-foncier qui permet une déduction forfaitaire au titre des charges de 30%. Une option souvent plus favorable que la déduction des charges réelles. Seuls 70% des revenus fonciers sont alors imposés.

➤ **L'exemple**

Dans le cas de nos lecteurs, à supposer un loyer mensuel de 375 euros pour un studio acheté 53 750 euros, frais de notaire compris, la rentabilité brute ressort à 8,37%, mais ils deviennent impossibles. Les charges courantes sont égales à deux mois de loyers (gestion locative facturée 8% avec assurance impayés de loyer), soit 750 euros. Les charges exceptionnelles sont égales à 750 euros (375 euros de travaux + un mois de vacance locative). L'impôt sur le revenu est au taux de 11%, plus 17,2% de cotisations sociales. Les recettes brutes annuelles de 4 500 euros fondent à 3 000 euros après charges et à 2 154 euros après taxation. Soit une rentabilité nette de 4%. Les revenus fonciers nets seront donc inférieurs de 1 434 euros par an aux remboursements du crédit (3 588 euros) ! Seule solution pour l'éviter : gérer le bien en direct.