



# Le guide de l'investisseur

Toute reproduction, adaptation, incorporation, modification ou diffusion de copies réalisées sur ce document est expressément interdite et sanctionnée pénalement. Sauf mention contraire, les dénominations sociales, les logos, la présentation des produits et les marques citées dans ce document sont la propriété de WeRhea, marque du groupe Valeurs Actives. Ils ne peuvent être utilisés sans l'autorisation écrite et préalable de WeRhea, marque du groupe Valeurs Actives.

Investissement locatif - Immobilier ancien



# Sommaire

01. Pourquoi investir dans l'immobilier ancien ?

02. Les pièges à éviter

03. Marché immobilier

04. Transition écologique

05. Choisir l'amortissement en LMNP

06. Notre accompagnement global

07. Chronologie

A large, light green, stylized number '10' serves as a background for the slide. The number is composed of thick, rounded strokes. The '1' has a small hook at the top, and the '0' is a simple circle.

# 10

## **Pourquoi investir dans l'immobilier ancien ?**



## 01 // Pourquoi investir dans l'immobilier ancien ?



### RÉSILIENCE

C'est un actif tangible fortement résilient face aux évolutions du marché sur ces dernières décennies.



### EFFET DE LEVIER

Seule classe d'actif pour laquelle on peut recourir à un crédit.



### DIVERSIFIATION

L'immobilier permet de diversifier vos placements afin de vous constituer un patrimoine transmissible.



### PRÉVOYANCE

Répond à tous vos objectifs personnels (retraite, fiscalité...)



### ÉVOLUTION DES PRIX

Les prix de l'immobilier sont déterminés par l'offre et la demande (+300 000 habitants par an depuis 1999).



### ÉPARGNE SOLIDAIRE

Donnez du sens à votre épargne pour qu'elle travaille pour vous et pour la transition écologique. Notre argent n'est-il pas mieux utilisé dans l'économie réelle ?





# 2.

## Les pièges à éviter

## 01

## SOUS-ESTIMER LES COÛTS

IL EST CRUCIAL D'ÉVALUER ATTENTIVEMENT TOUS LES COÛTS LIÉS À L'INVESTISSEMENT LOCATIF ANCIEN, TELS QUE LES RÉPARATIONS, LES FRAIS DE GESTION, LES TAXES FONCIÈRES ET LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ. SOUS-ESTIMER CES COÛTS PEUT ENTRAÎNER UNE DIMINUTION DES BÉNÉFICES ATTENDUS.

## 02

## MAUVAISE LOCALISATION

L'EMPLACEMENT JOUE UN RÔLE ESSENTIEL DANS LA RENTABILITÉ D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF. IL EST ESSENTIEL DE CHOISIR UN EMBLEMMENT ATTRACTIF, AVEC UNE DEMANDE LOCATIVE SOLIDE ET DES PERSPECTIVES DE VALORISATION À LONG TERME. ÉVITEZ LES ZONES PRÉSENTANT DES PROBLÈMES STRUCTURELS, DE MAUVAISES INFRASTRUCTURES OU UNE DEMANDE LOCATIVE FAIBLE.



## 03

## NÉGLIGER L'ÉTAT DU BIEN

AVANT D'INVESTIR, IL EST IMPORTANT DE FAIRE INSPECTER LE BIEN IMMOBILIER POUR DÉTECTER D'ÉVENTUELS PROBLÈMES STRUCTURELS OU DE RÉNOVATION MAJEURS. IGNORER CES PROBLÈMES PEUT ENTRAÎNER DES DÉPENSES IMPRÉVUES ET DES RETARDS DANS LA LOCATION.



## 04

## MAUVAISE GESTION DES LOCATAIRES

LA SÉLECTION ET LA GESTION DES LOCATAIRES SONT CRUCIALES POUR MAINTENIR UN INVESTISSEMENT LOCATIF RENTABLE. IL EST ESSENTIEL DE MENER DES VÉRIFICATIONS APPROFONDIES DES ANTÉCÉDENTS DES LOCATAIRES POTENTIELS ET D'ÉTABLIR DES CONTRATS DE LOCATION SOLIDES POUR ÉVITER LES PROBLÈMES DE PAIEMENT OU DE COMPORTEMENT.



## 05

## IGNORER LES RÉGLEMENTATIONS

LES LOIS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À LA LOCATION PEUVENT VARIER D'UNE RÉGION À L'AUTRE. IL EST ESSENTIEL DE SE FAMILIARISER AVEC LES RÈGLES EN VIGUEUR CONCERNANT LES LOYERS, LES DÉPÔTS DE GARANTIE, LES NORMES DE SÉCURITÉ, ETC. IGNORER CES RÉGLEMENTATIONS PEUT ENTRAÎNER DES AMENDES OU DES LITIGES COÛTEUX.



## 06

## NE PAS DIVERSIFIER

INVESTIR UNIQUEMENT DANS UN SEUL BIEN IMMOBILIER PEUT ÊTRE RISQUÉ. LA DIVERSIFICATION DE VOTRE PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN INVESTISSANT DANS DIFFÉRENTS TYPES DE BIENS ET DANS DIFFÉRENTES ZONES GÉOGRAPHIQUES PEUT RÉDUIRE LES RISQUES ET MAXIMISER LES OPPORTUNITÉS DE RENDEMENT.



30

## Marché immobilier

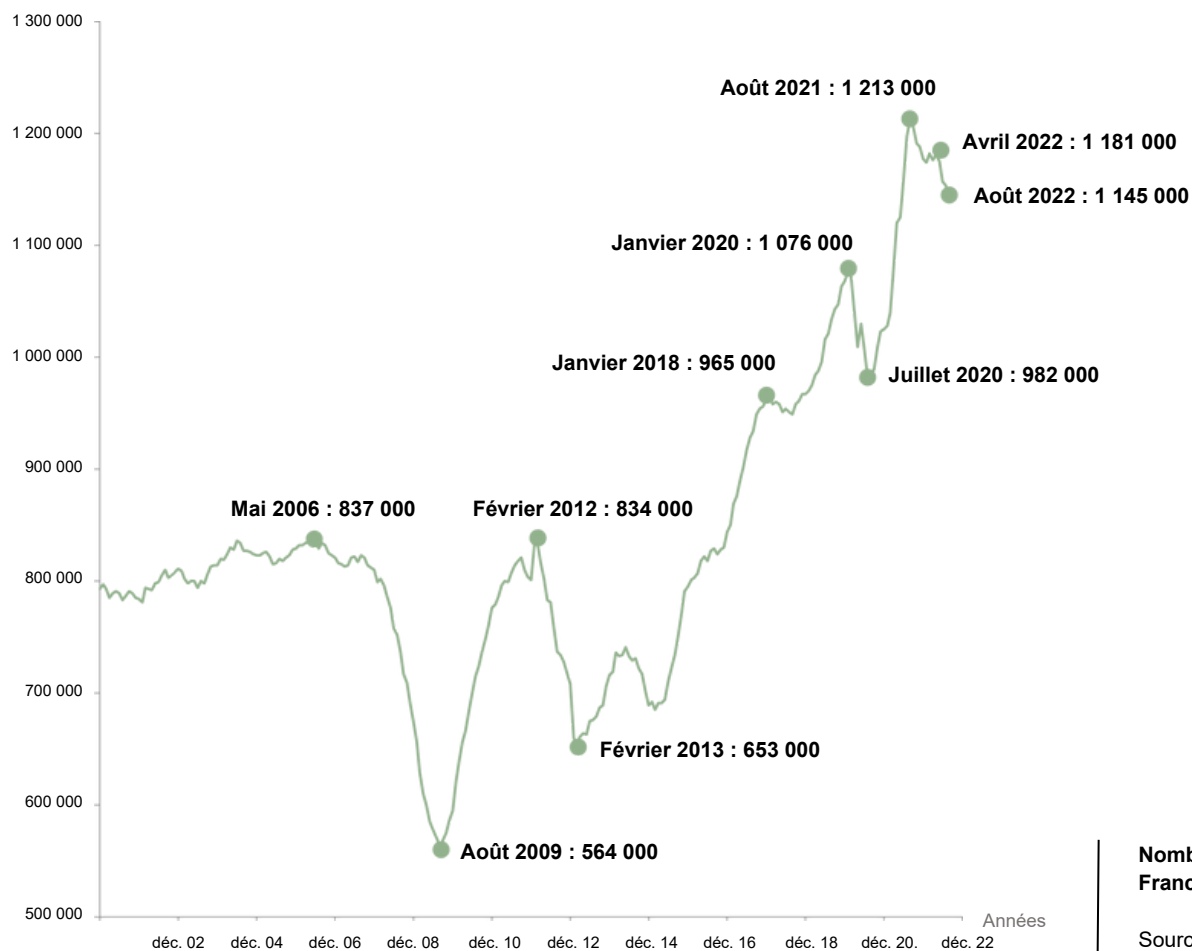
Investissement locatif - Immobilier ancien

---

## 03 // Marché immobilier

## Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2022

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 1 145 000 transactions à fin août 2022.

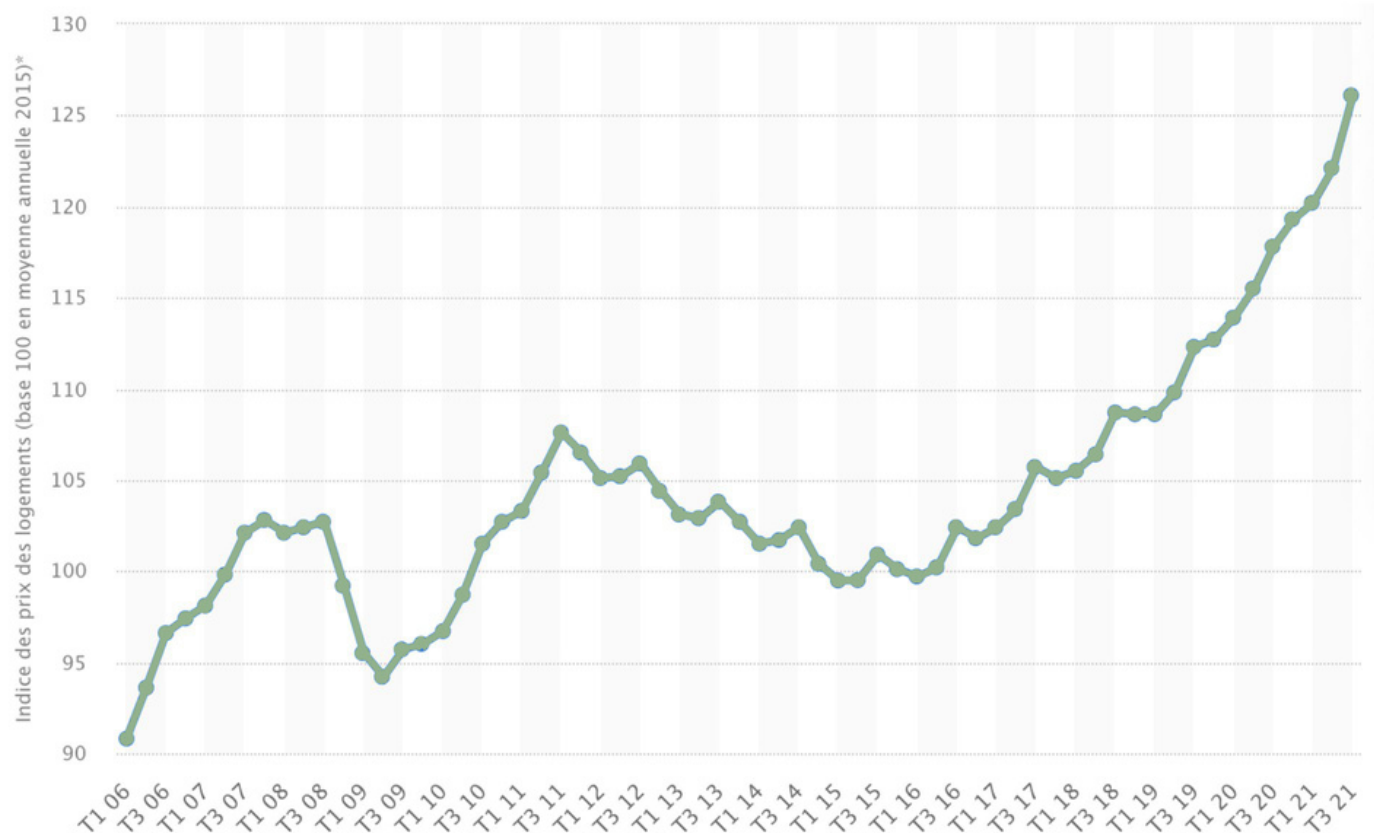




## 03 // Marché immobilier

## Indice des prix des logements en France du 1er trimestre 2006 au 3e trimestre 2021

À contre-courant d'ailleurs, spécifiquement dans la Capitale, on y note une reprise forte des volumes et un assèchement des stocks, susceptibles d'engendrer une forte tension sur les prix.



## 03 // Marché immobilier






### Typologie des communes selon le prix et l'occupation des logements

Globalement, les grandes villes et leurs périphéries sont classées en zone "d'excès de demande" (voir le graphique ci-après).

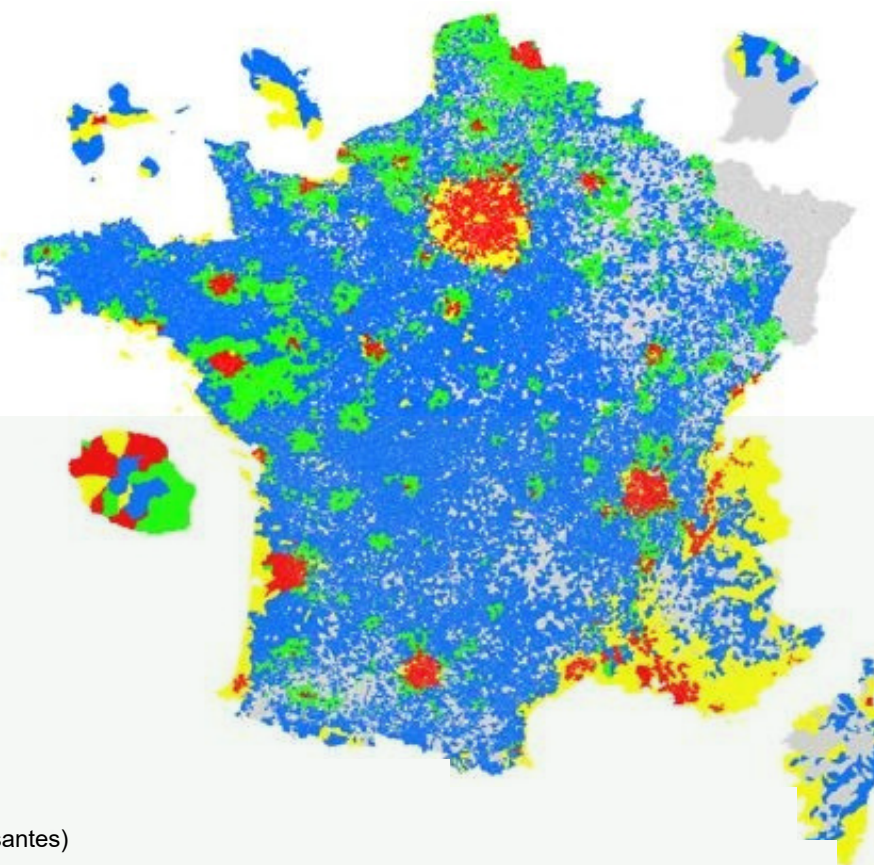
Les mesures réglementaires à venir risquent de déstabiliser le marché immobilier, déjà tendu. Cela pourra impacter environ 900 000 logements, entraînant un fort écart entre l'offre et la demande.



#### Types de communes

-  Zones en excès d'offre
-  Zones en situation modérée
-  Zones touristiques
-  Zones en excès de demande
-  Zones non classées (informations insuffisantes)

Source : INSEE



# 4.

## Transition écologique

Investissement locatif - Immobilier ancien

---



## 04 // Transition écologique

### Rénover et non plus reconstruire

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants doit être une réponse forte à l'urgence climatique.



#### Parc immobilier

Il faudrait 74 millions de tonnes pour rénover le parc immobilier avant 2050 contre 1,4 milliards de tonnes de matériaux pour sa reconstruction.



#### Impact environnemental

En France, le secteur du bâtiment est à l'origine d'un quart des émissions de gaz à effet de serre.



#### Mise aux normes

Environ 1,8 millions de logements énergivores sont classés F/G.



## Loi climat et résilience du 22 août 2021

### 1er janvier 2023

Tous les locataires qui prennent un bail sur un logement G ou F peuvent demander à leur propriétaire la rénovation.

### 1er janvier 2028

Les logements en F seront interdits à la location.

F

E

### 1er janvier 2034

Tous les logements classés E seront interdits à la location.

### 1er janvier 2025

Les logements notés G seront interdits à la location.

G



5.

## Choisir l'amortissement en LMNP



## 05 // Choisir l'amortissement en LMNP

### Les avantages

- Le statut de loueur meublé non professionnel au réel (LMNP) autorise un amortissement linéaire (toiture, fondations, etc.) et par composantes sur l'acquisition.
- L'acquisition s'entend sur l'immeuble et le mobilier. Cependant, le terrain ne peut être amorti.
- Le déficit éventuel n'est pas imputable sur les revenus d'autre nature mais il est possible de le reporter sans limite de durée jusqu'à épuisement.
- Le montage « LMNP » permet donc de percevoir une rente non fiscalisée.



## 05 // Choisir l'amortissement en LMNP

## LOCATION MEUBLÉE



## RECETTES

- Loyers perçus



## CHARGES

- Intérêts d'emprunts
- Charges locatives, copro, taxe foncière, travaux ....
- Amortissement

**= 0€****Vous déclarez 0€ aux impôts****LOYERS  
NON FISCALISÉS**

Idéal pour percevoir un  
**REVENU COMPLÉMENTAIRE  
NON IMPOSÉ**

**À retenir**

- Le régime LMNP classique (régime des Amortissements) permet de déduire de vos revenus locatifs et une partie du prix d'achat tous les ans.
- Les amortissements permettent ainsi de gommer vos revenus locatifs.

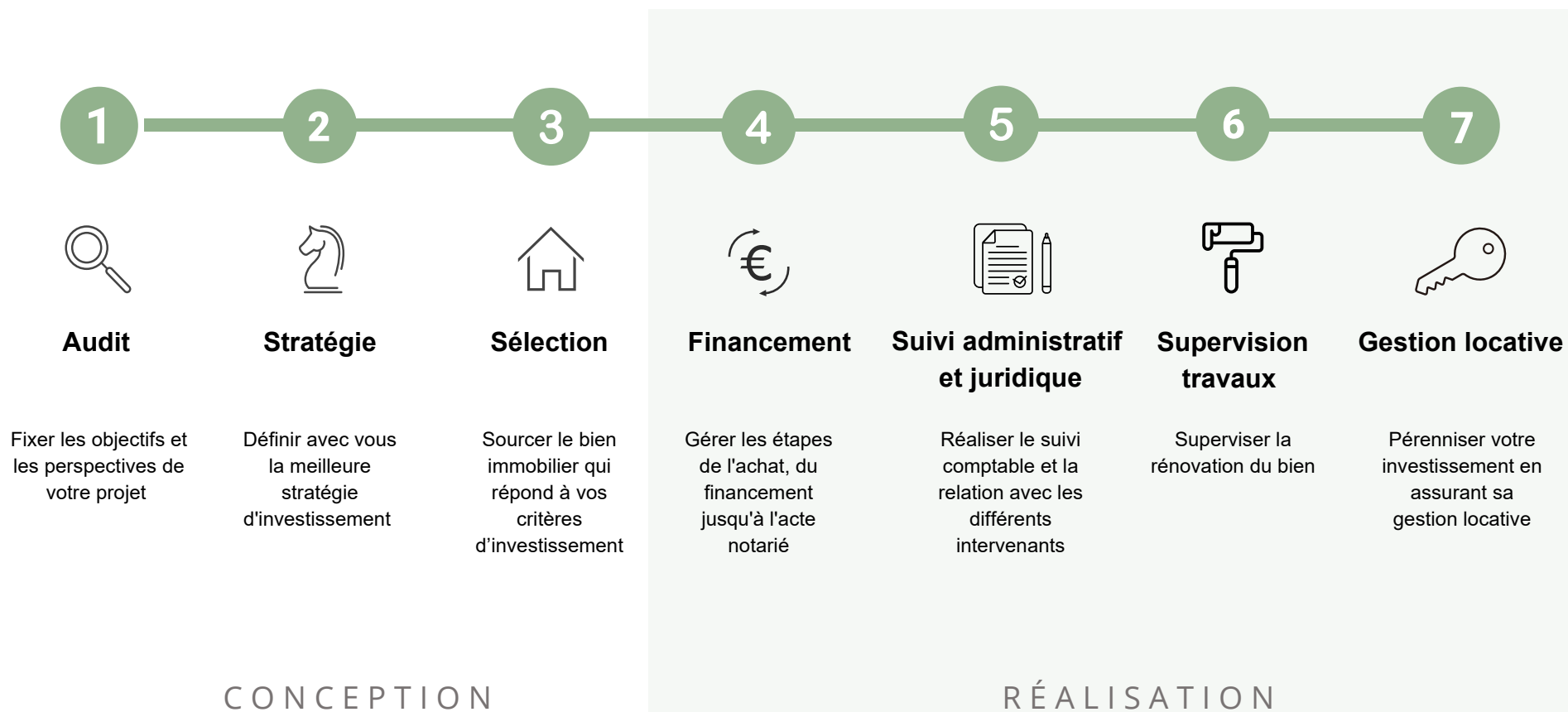
# Choisir l'amortissement en LMNP





## 06 // Notre accompagnement global

Un accompagnement sur mesure qui s'articule autour de 7 compétences clés

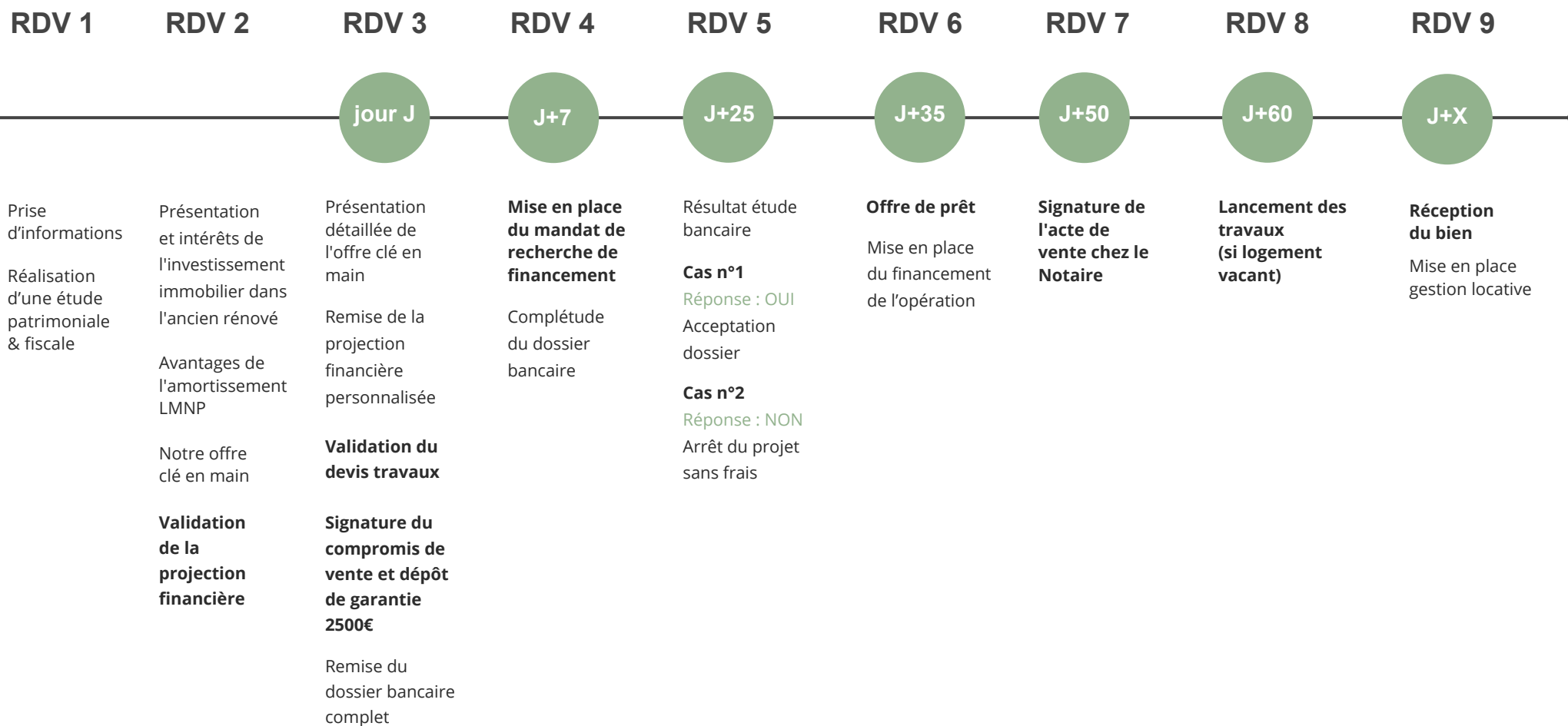




# Chronologie



## 07 // Chronologie







Une marque du groupe  
**Valeurs Actives.**

# Contactez-nous



## ADRESSES



### PARIS

35, rue de Châteaudun  
Paris 75009



### NANTES

Immeuble SKYLINE, 22  
Mail Pablo Picasso  
Nantes 44000



### BORDEAUX

Centre Les Grands Hommes  
Place des Grands Hommes  
Bordeaux 33000



### MARSEILLE

165 avenue du Prado  
Marseille 13008



### EMAIL

[contact@werhea.fr](mailto:contact@werhea.fr)



### TÉLÉPHONE

01 80 98 03 00

**Rendez-vous sur notre site**

[www.werhea.com/](http://www.werhea.com/)

**Suivez-nous sur les réseaux sociaux**

