



## PLACEMENT OÙ INVESTIR MOINS DE 100 000 €

*Effectuer un placement immobilier avec un budget limité, c'est encore possible. Nul besoin d'avoir 200 000 € d'épargne disponible pour se lancer.*

### L'IMMOBILIER FRACTIONNÉ

Investir 100 € ? C'est possible grâce au portage immobilier même si le ticket d'entrée moyen s'élève à 1 500 €. Upstone achète un actif à 60% de sa valeur, le vendeur devient locataire de son propre bien. Au bout de 2 à 5 ans, il active une option de rachat. Le vendeur en difficulté obtient ainsi des liquidités grâce à des investisseurs devenus propriétaires indirects. Ces derniers détiennent un titre de créance et non un titre de propriété. « *Un ancien footballeur avait besoin d'argent pour financer des travaux. On lui a dégagé des liquidités. S'il rembourse ses dettes, il pourra racheter sa maison* », explique Arnaud Romanet-Perroux, directeur général d'Upstone. Le hic ? Il ne faut pas placer l'argent dont vous risquez d'avoir besoin rapidement, cet investissement étant au long cours. De plus, le capital et le rendement ne sont pas garantis. Autre piste, l'investissement en nue-propriété : vous possédez un bien sans disposer de sa jouissance. À l'achat, vous bénéficiez d'une décote de 35 à 45%. « *C'est un moyen d'acquérir plus grand avec un budget plus petit. En nue-propriété, vous obtenez une ou deux chambres de plus* », déclare Amaury de Calonne, président de Monetivia, spécialiste de ce type de vente. À Avignon, il propose un 2-pièces de 39 m<sup>2</sup> avec terrasse d'une valeur de 154 000 € en pleine propriété. En nue-propriété, elle descend à 95 000 €, soit environ 60 000 € de moins.

### LES PETITES SURFACES DANS DES VILLES MOYENNES

« *Plus de la moitié des transactions portent sur des lots coûtant moins de 150 000 €* », assure Gianni Vigezzi, directeur d'Ikory Properties, spécialisé dans la vente de biens occupés. Le ticket d'entrée moyen tourne autour de 60 000 €. Il s'agit souvent de petites surfaces d'environ 25 m<sup>2</sup>, critère variant selon l'état du logement ou sa localisation. L'achat d'un bien occupé permet d'obtenir une décote allant jusqu'à 40%, si l'occupant y réside depuis plusieurs années. « *Et contrairement à un actif vide, le rendement locatif est immédiat* », affirme Gianni Vigezzi. Adieu les délais de vacance tant redoutés.

Autre solution : les chambres dans une résidence étudiante. Elles offrent la possibilité d'injecter une somme avoisinant les 85 000 € HT pour des superficies comprises entre 18 et 20 m<sup>2</sup>. Les villes moyennes comme Caen, Rouen ou Troyes se prêtent à cet investissement. À Reims, en investissant 67 000 € HT dans une de ces résidences, le rendement brut atteint 4,4%. « *Comme il s'agit d'un bail commercial, l'investisseur peut financer son projet TTC et récupérer la TVA qui représente un peu plus de 16% du prix* », explique Alexandre Teitgen, directeur de l'offre immobilière chez Consultim Groupe. Contrairement à un investissement locatif classique, le rendement brut moyen est moins élevé (3,7% HT), une société d'exploitation s'occupant de la gestion du bien.

### LES SCPI

« *Les SCPI démocratisent l'accès à l'immobilier. Le ticket d'entrée moyen est compris entre 1 500 et 3 000 €, ce qui permet de proposer ce placement au plus grand nombre* », souligne Jean-Luc Guitard, directeur général de Consultim Groupe. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), surnommées « pierre papier », permettent de recevoir des parts sociales en contrepartie d'un investissement. Il s'agit de l'un des placements préférés des Français. Traditionnellement très présente sur le créneau de l'immobilier de bureaux, l'activité se réinvente. La société de gestion de Consultim Groupe pilote la SCPI Optimale qui investit dans de petits actifs en province, s'éloignant au maximum des marchés trop volatils (zones spéculatives ou marchés européens soutenus par un avantage fiscal éphémère) mais investissant dans « *des actifs jugés essentiels et qui sont restés ouverts pendant la crise du Covid comme des crèches* », ou encore, récemment, dans un équipement sportif : une salle d'escalade. Ce local dispose de belles hauteurs sous plafond permettant de facilement changer sa destination si besoin. Le rendement des SCPI tourne autour de 4,2% net. L'inconvénient des SCPI : il faut immobiliser l'épargne sur environ 10 années. « *Elles offrent moins de liquidités immédiates, mais c'est bien cela qui les rend moins volatiles* », justifie Jean-Luc Guitard. Et le rendement et le capital ne sont pas garantis. ■ *Marine Richard*