

«Il ne faut surtout pas se lancer seul» : comment acheter un bien immobilier à distance sans se faire rouler

Par Anne Rovan

Publié le 14 décembre à 08h00, mis à jour hier à 09h16

[Copier le lien](#)    

Écouter cet article



00:00/11:05



Avant de se lancer dans l'achat d'un bien immobilier à distance, il est souhaitable de sélectionner l'intermédiaire qui vous accompagnera dans le projet, en comparant l'offre et les tarifs des sociétés spécialisées. *kues1 - stock.adobe.com*

NOS CONSEILS - Autrefois réservés à quelques riches investisseurs étrangers, les achats à distance tendent à se démocratiser avec des biens de plus en plus accessibles. Pour éviter les risques, mieux vaut se faire accompagner.

Ils sont expatriés au bout du monde, étrangers désireux d'investir en France ou provinciaux. Ils veulent faire un investissement immobilier dans l'Hexagone et disposent des fonds ou des financements nécessaires. Mais ils

n'ont ni le temps ni l'envie de se lancer dans des recherches chronophages, de multiplier les allers-retours pour au final visiter des biens aux antipodes de leurs attentes ou voir les plus intéressants leur passer sous le nez. La solution : se faire accompagner par des chasseurs immobiliers et acheter sans même une visite avant de signer.

Inconcevable ? Trop risqué ? L'achat immobilier à distance est encore une idée folle pour le commun des mortels. Ce mode d'acquisition est longtemps resté confidentiel, réservé à des acquéreurs très aisés, gros investisseurs étrangers en tête. « *Ce n'est pas si rare que ça. 5 à 10 % de nos ventes se font sans la moindre visite de l'acquéreur ou avec seulement la visite d'un membre de sa famille ou d'un proche* », indique Philippe Joffre, qui supervise les 1er, 8e et 17e arrondissements de Paris au sein de Barnes, un réseau spécialisé dans l'immobilier haut de gamme et qui a parfois affaire à des acquéreurs un brin étonnants. Cet agent immobilier se souvient comme si c'était hier de cet Américain qui avait acheté en 2021 — en pleine pandémie de Covid — un appartement rue de Rivoli, refait à neuf, avec vue sur le jardin des Tuileries pour la coquette somme de 3 millions d'euros. Six mois après la signature, il n'avait toujours pas récupéré auprès de l'agence les clés de cet appartement acheté sans même l'avoir vu.

Taux d'intérêt, prix, conditions d'emprunt : comment évolue le marché immobilier ?

La donne a changé. L'achat à distance tend à se démocratiser avec le développement de services clé en main et une offre de biens à des prix toujours plus accessibles. Ce marché a, en outre, été dopé par le

développement des outils de réalité virtuelle et des applications de type Matterport, les visios via WhatsApp ou FaceTime. Chaque année, plusieurs milliers de transactions se font de cette manière. La montée en puissance de l'intelligence artificielle devrait accélérer le mouvement dans les années à venir.

Othmane, 29 ans, qui vit et travaille à Clermont-Ferrand dans le «web marketing», va sauter le pas. Il est sur le point de signer pour un studio de 15 mètres carrés situé dans le 15^e arrondissement de Paris. Le prix de cet appartement ? 125.000 euros. Il l'occupera quand il viendra voir sa famille restée en région parisienne et le louera pour de courtes durées à d'autres moments. *«Le marché parisien est compliqué et je ne voulais pas me lancer seul. J'ai vu en vidéo puis une visio. Et ce n'est qu'après que je l'ai visité»*, explique-t-il.

Les gens pensent qu'investir dans une ville qu'ils connaissent est forcément moins risqué et que la famille qui est sur place peut les aider en cas de problème. Ce n'est pas forcément le cas.

Léa*, cadre dans une banque d'investissement basée à Hong Kong.

Léa*, 41 ans, s'est jetée à l'eau en novembre 2023 et a «récidivé» fin janvier 2024, devenant propriétaire d'un petit studio de 20 mètres carré situé dans le quartier du Vieux port à Marseille puis d'un immeuble de rapport de 120 mètres carrés à Roubaix. Montant total de l'investissement pour ces deux acquisitions : 450.000 euros tout compris. Elle n'a visité ni l'un, ni l'autre. Cadre dans une banque d'investissement à Hong Kong, Léa n'est pas une tête brûlée en matière d'argent. *«Mais il était hors de question que je fasse les recherches depuis Hong Kong»*, tranche-t-elle. Ses parents et ses amis qui vivent à Paris ont été quelque peu surpris. *«Pourquoi à Marseille et à Roubaix alors que tu n'as pas de famille là-bas ?»*, l'a-t-on interrogé un

nombre incalculable de fois. En réalité, Léa* recherchait une rentabilité intéressante et elle l'a trouvée : 6 % à Marseille, 7,5 % à Roubaix. «*Les gens pensent qu'investir dans une ville qu'ils connaissent est forcément moins risqué et que la famille qui est sur place peut les aider en cas de problème. Ce n'est pas forcément le cas*», analyse-t-elle.

Dans l'absolu, ces achats à distance ne présentent pas forcément plus de risque. À condition de se faire accompagner par des professionnels, ayant pignon sur rue et bénéficiant d'une expérience reconnue. «*Attention, prévient Amaury de Calonne de Monetivia, il ne faut surtout pas se lancer seul dans ce type d'opération*». Avant de frapper à la porte d'un «chasseur» d'immobilier, il est d'ailleurs préférable de sélectionner son intermédiaire - tarifs, services proposés, notoriété, etc- et avoir une idée assez précise de ce que l'on recherche. «*Je voulais d'un 2-pièces à Paris. Je ne voulais pas de rez-de-chaussée. Je souhaitais un ascenseur et un bien dans un immeuble haussmannien* », énumère Joseph Farah, un avocat libanais, qui a finalement porté son dévolu sur un appartement de 30 mètres carrés, proche de la rue de Vaugirard, pour 9000 euros le mètre carré, frais de notaire compris. Il est sur le point d'acquérir un deuxième 2-pièces à Paris où, dit-il, «*le marché est bien plus solide qu'au Liban, au Qatar ou à Dubaï*».

Un accompagnement aussi professionnel soit-il ne dispense pas de s'impliquer à chaque étape de l'acquisition, en lisant attentivement tous les documents (contrats, diagnostics, PV d'assemblée générale des copropriétaires, relevés de charge, etc.), en posant toutes les questions utiles, en surfant sur Google Maps et sur internet pour récupérer un maximum d'information, notamment celles portant sur le quartier et la rue où se situe le bien. Quid de la visite ? S'il s'agit d'un pur investissement, elle n'est pas forcément nécessaire. Y compris après les travaux réalisés dans le logement en question puisque les éventuelles malfaçons et les finitions bâclées pourront être repérées par l'architecte chargé du suivi des travaux ou... par les futurs locataires lors de l'état des lieux d'entrée ou lors des premiers mois passés sur place. Si l'objectif est d'acquérir un pied à terre, une résidence secondaire voire résidence principale, mieux vaut faire au moins une visite. Car le ressenti est primordial et il y a forcément plus d'affect pour un logement que l'on projette d'occuper, même épisodiquement.

La facture peut être très salée

Certaines sociétés spécialisées proposent des services intégrés, depuis la recherche du bien en question jusqu'à sa gestion locative en passant par le financement et le montage fiscal ainsi que le recours à un architecte, la réalisation des travaux et le choix de l'ameublement. Tout cela a un prix. Et la note peut vite grimper. Les Secrets de l'immo, qui limite la recherche aux biens situés en région parisienne, facture pour ces services 12 % TTC du montant de l'acquisition (hors frais de notaire et honoraires de l'agence immobilière) et des travaux réalisés. Il convient d'y ajouter 6 à 9 % TTC pour la gestion locative. Attendez-vous donc à devoir déboursier 60.000 euros pour un bien acheté 400.000 euros, pour lequel 100.000 euros de travaux auront été réalisés.

C'est cher. Pourtant, cela ne semble pas refroidir les clients de cette société. « *Plus de 60 % d'entre eux ont fait plusieurs opérations avec nous* », affirme Souheil Yansi, le cofondateur l'entreprise. La facture est moins salée avec Mon chasseur immo : 2,5 à 3 % du montant de l'acquisition -hors frais de notaire mais frais d'agence inclus- avec un minimum de 7900 euros. Mais, les prestations de cette société, qui se flatte d'avoir accompagné plus de 10.000 acquéreurs depuis 2012, se limitent à la « chasse » de biens immobiliers. Elle met ensuite en contact ses clients acquéreurs avec des entreprises partenaires pour le financement, les travaux, etc.

Des réseaux d'apporteurs d'affaires parfois très étoffés

Ces frais — déductibles au plan fiscal quand il s'agit d'un investissement locatif — peuvent être assez vite rentabilisés. Notamment parce que ces sociétés disposent de carnets d'adresses leur permettant d'avoir accès à des biens qui ne sont pas forcément sur le marché ou que les vendeurs veulent céder rapidement, notamment dans le cadre des successions où le temps est compté. « *Nous avons développé un réseau d'apporteurs d'affaires de plus de 1000 personnes : agents immobiliers, généalogistes, notaires, etc.* », explique le patron des Secrets de l'immo. « *Les possibilités de négociation de prix sont plus importantes*, confirme Viviane Ramadier, la directrice marketing de Mon chasseur immo. *Les interlocuteurs auprès desquels nous trouvons les biens savent que nos clients sont capables de se positionner très vite et que nous avons au préalable vérifié qu'ils disposent des financements nécessaires. C'est un gain de temps pour eux.*» Inutile de préciser que les

rabais peuvent être encore plus importants quand le marché tourne au ralenti comme c'est le cas depuis deux ans en France. Mieux vaut, en tout cas, privilégier les « pure players », c'est-à-dire les sociétés spécialisées dans la recherche de biens immobiliers et exclure celles qui exercent aussi en parallèle une activité d'agence immobilière. La société avec laquelle vous passez un contrat doit défendre vos seuls intérêts et non ceux du vendeur.

L'avantage de l'achat en nue propriété

Quid du montage fiscal et financier ? Comme tout investisseur, les acheteurs à distance ont l'embarras du choix : LMNP, location de courte durée, location nue, etc. Tout dépend du projet et de l'objectif poursuivi. De même pour la structure de portage du projet : SCI, SARL. Nombre de ces sociétés sont spécialisées dans les biens à rénover, avec à la clé des déductions et amortissements pour les investisseurs. Selon Amaury de Calonne de Monetivia, l'achat en nue propriété -sans l'usufruit donc- pourrait se révéler particulièrement adaptée pour les expatriés du bout du monde. À condition d'être en mesure d'immobiliser durant de longues années des sommes importantes sans revenus locatifs à la clé. *« L'avantage de la nue propriété, c'est que l'on achète le bien expurgé de tous les écueils de la location. Le vendeur ou usufruitier l'occupe pendant une durée déterminée : 10, 15, 20 ans, etc. Il n'y a pas le risque lié au loyer puisque tous les loyers sont encaissés lors de l'achat avec la réduction du prix de vente. Il n'y a donc pas la moindre fiscalité sur ces loyers. Et pas de charges à régler non plus parce que l'usufruitier les paie toutes, ainsi que tous les travaux, à l'exception de ceux portant sur la structure de l'immeuble ».*

Le risque zéro n'existe pas

S'il n'est pas forcément plus risqué qu'une acquisition menée par soi-même, l'achat à distance peut présenter des risques. Il suffit d'aller sur le Trustpilot pour consulter les avis vérifiés laissés par certains acquéreurs pour comprendre que les désillusions peuvent être au rendez-vous. Un investisseur a ainsi découvert, après avoir fait réaliser tous les travaux de remise en état, que le toit de la maison qu'il avait achetée, était dans un état déplorable, contrairement à ce qui lui avait été indiqué par l'architecte de la société qui l'avait accompagné dans cette aventure. Les frais liés à la réfection du toit ont quelque peu grignoté la rentabilité promise pour son

investissement immobilier. Un autre s'est retrouvé propriétaire d'un logement qui s'est révélé être bien plus difficile à louer que prévu. Tant et si bien qu'il a dû baisser le montant du loyer. Il en est de l'achat immobilier à distance comme de l'achat immobilier en général. Le risque demeure et il peut y avoir de mauvaises surprises.

*Le prénom a été modifié.