

**Livre blanc :  
Comment investir dans  
l'immobilier locatif ?**



# Sommaire



- 1. Comment investir dans l'immobilier locatif ?**
- 2. Investissement locatif, de quoi parle-t-on ?**
- 3. Tour d'horizon du marché immobilier locatif**
  - 2023, une année encore dynamique en régions
  - Une forte demande locative
  - + 7 millions de logements consommateurs d'énergie
  - Les biens énergivores affluent
- 4. Investir dans la pierre en direct : du rêve à la réalité**
  - En quête du financement
  - L'investisseur, un super héros qui s'ignore
  - Inventaire des problèmes qui peuvent plomber un projet
- 5. Dans la mallette de l'investisseur immobilier... la SCI**
- 6. Investir en immobilier locatif via l'assurance vie : un duo gagnant**
- 7. L'immobilier mutualisé, l'investissement immobilier sans contrainte**
  - Le financement immobilier mutualisé quezaco ?
  - Un concept simple, pour toutes et tous
  - Les avantages de l'investissement immobilier mutualisé



# Comment investir dans l'immobilier locatif ?

**Investir dans un logement locatif est le rêve de 76 % des Français<sup>[1]</sup>.**

Les raisons ? L'immobilier a toujours été LA valeur refuge dans notre pays, encore plus dans les périodes économiques difficiles. En 2022, **7 Français sur 10 privilégient toujours la pierre pour leur épargne**. Avec une inflation de plus de 6 % par an et un niveau d'épargne jamais égalé (2 000 milliards d'euros placés sur des livrets rapportant moins de 2 % par an), c'est plus que le moment de sécuriser ses placements en investissant dans la pierre.

N'oublions pas qu'un tel investissement est un des moyens les plus sûrs pour se constituer un patrimoine pérenne, améliorer ses revenus, sécuriser son avenir, voire profiter d'avantages fiscaux... dans certains cas.

Reste à savoir comment se lancer dans une opération d'immobilier résidentiel locatif. Si ce placement est à la portée du grand public, il est relativement complexe. Ainsi investir en direct impose d'en maîtriser les codes et les risques. Devenir propriétaire-bailleur n'est donc pas si aisé qu'on peut l'imaginer.

Se pose ensuite la question du comment. Pour devenir investisseur en immobilier locatif faut-il réaliser un investissement en direct classique, créer une SCI, ou encore choisir la pierre-papier dans son assurance vie ?

Tous ces supports ont leur intérêt mais ne répondent pas nécessairement à la problématique actuelle.

Les épargnants veulent investir dans la pierre, gage de sécurité face aux turbulences, sans avoir nécessairement les connaissances, et compétences indispensables. Sans toujours disposer de la capacité financière et/ou de la possibilité d'obtenir un prêt, les banques réduisant sérieusement le réservoir du crédit.

**Alors, que faire ? Innover. L'immobilier mutualisé apporte une solution accessible et clé en main à tous ceux qui rêvent d'investissement immobilier locatif sans oser se lancer. C'est l'immobilier locatif à la portée du plus grand nombre.**

Parce que notre ambition est d'épauler les futurs investisseurs, découvrons ensemble les différents moyens pour le devenir.

# Investissement locatif, de quoi parle-t-on ?

Investir en immobilier locatif c'est acquérir un bien immobilier pour le louer. Un logement sera loué nu ou meublé en échange d'un loyer pendant la durée du bail établi entre le propriétaire et le locataire. Ce type d'investissement concerne également un local commercial, garage, parking...



## À savoir

L'ambition dans un tel projet, outre le fait de devenir propriétaire, est d'assurer au mieux la rentabilité de l'investissement locatif.

Comment ? Le loyer couvre l'ensemble des charges de fonctionnement pour s'autofinancer, à savoir :

- le coût du crédit,
- la taxe foncière,
- l'assurance,
- la gestion locative,
- les frais d'entretien.

La rentabilité d'un investissement dépend toujours du bien, de sa situation géographique, de la gestion (choix du locataire et qualité de celui-ci) mais aussi de facteurs que l'on ne maîtrise pas : l'évolution du marché immobilier localement, conjoncture économique, réformes impactant les propriétaires, fiscalité...



Pour investir dans l'immobilier locatif sans contrainte, essayez Blocshare.

[découvrir Blocshare](#)



# Tour d'horizon du marché immobilier locatif

2023, une année encore dynamique en régions

Le marché immobilier ralentit depuis le début 2022, même si le volume des transactions réalisées cette année devrait, comme en 2021, dépasser le million. Les professionnels du secteur prévoient une sensible modification du marché sur l'année prochaine.

La baisse des prix de l'immobilier amorcée dans certaines grandes villes (Paris notamment) devrait ainsi se poursuivre en 2023. A contrario, les prix des biens des villes moyennes et zones rurales, plébiscitées par les acquéreurs depuis le confinement, continueront leur progression [2].

La pierre reste un investissement rentable et très sécurisé au regard de la volatilité de certains placements financiers (investissements boursiers, cryptomonnaies...).

## Une forte demande locative

Parallèlement les professionnels constatent deux phénomènes : **une pénurie de biens à la location et une demande locative qui explose**. Sans surprise, les petites surfaces sont toujours très recherchées par les locataires alors que l'offre de logements à louer est en chute libre depuis un an (-12 %).



## + 7 millions de logements consommateurs d'énergie

Le parc immobilier français est vieillissant. La France compterait aujourd'hui 7,2 millions de passoires thermiques, dont 1,6 dans le parc locatif privé <sup>[3]</sup> : 72% de résidences principales, 17% de résidences secondaires et 11% de passoires dans les logements vacants. 34% des logements de moins de 30 m<sup>2</sup> sont des passoires énergétiques (F et G).

### Les biens énergivores affluent

Et c'est une bonne nouvelle pour les investisseurs qui n'ont pas peur des travaux ! En effet, depuis fin août les loyers des passoires thermiques (biens étiquetés F ou G par un DPE) sont gelés.

À partir de janvier 2023 les biens en très mauvais état (G consommant plus de 450 kWh par m<sup>2</sup>/an), énergiquement parlant, ne pourront plus être loués, en cas de départ du locataire. On estime leur nombre à 140 000.

**Les bailleurs qui ne peuvent pas réaliser des travaux, ou qui ne le veulent pas, les proposent à la vente, avec une décote dépendant de l'envergure des travaux.**



#### À savoir

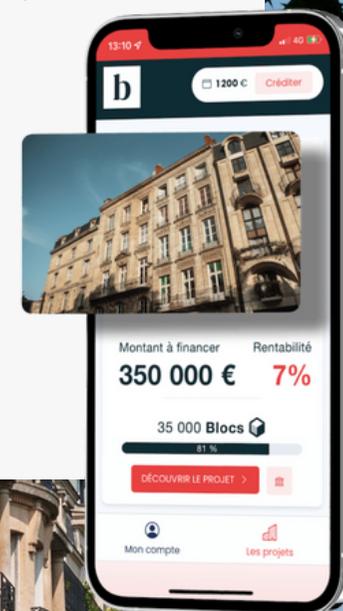
Pour ceux qui l'ignorent, réaliser des travaux de rénovation énergétique en intérieur lorsque l'on possède un appartement signifie perdre des mètres carrés. Qui dit moins de mètres carrés, signifie dévalorisation du bien !

## Rénovation des biens

Une fois le projet financé, Blocshare s'occupe de tout de A à Z : achat, rénovation, location et gestion.

Ce qui permet la limitation du turn-over locatif, des loyers au prix du marché, peu de travaux d'entretien et une valorisation du bien immobilier.

[découvrir](#)



# Investir dans la pierre en direct : du rêve à la réalité

## En quête du financement

Le nerf de la guerre est, comme toujours, l'argent. Conséquence : il est souvent indispensable de passer par la case « établissement financier » pour financer l'investissement. À moins d'avoir touché un héritage ou d'être senior et d'avoir économisé une grande partie de sa vie professionnelle.

Entre 25 et 50 ans, solliciter un prêt pour investir dans l'immobilier de rapport est tout sauf un long fleuve tranquille. Le dossier doit être verrouillé : revenus stables, résidence principale déjà remboursée, taux d'endettement, ... sans oublier les recettes générées par la future location et les calculs de rentabilité. Entre nous, la banque ne tient jamais compte de l'intégralité des revenus locatifs. Elle anticipe les aléas financiers de l'investissement (impayés, vacance locative...) en réduisant les revenus projetés de 30 %.

➤ **Oui, les banquiers sont désormais plus pointilleux sur les capacités financières d'un investisseur immobilier** que lors de l'achat d'une résidence principale. Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) leur impose, d'ailleurs, d'appliquer la règle de calcul des 35 % en méthode classique et non en méthode différentielle, formule jusqu'alors plus intéressante pour l'investisseur.



*«Plus la note du DPE est mauvaise, plus l'établissement bancaire sera exigeant sur le niveau d'apport de l'emprunteur. Elle lui demandera aussi d'avoir une épargne résiduelle, pour réaliser les travaux.»*

*Pierre Chapon, cofondateur  
du courtier en ligne Pretto.*

## Inventaire des problèmes qui peuvent plomber un projet !



- **Les taux d'intérêt flambent** : les taux moyens octroyés par les établissements financiers en octobre 2022 étaient de 2,05 % <sup>[4]</sup> et sont annoncés à 2,80 % en juin 2023 (hors assurance... bien sûr).



- La **prudence des banquiers** pour accorder des prêts est extrême, les délais de traitement des dossiers s'allongent... Ils ont désormais besoin d'un devis rénovation si le DPE du bien à acquérir est très mal noté.



- 55 221 € en moyenne pour un studio de 20 m<sup>2</sup> qui s'autofinance, et beaucoup plus à Paris : **le montant de l'apport exigé est souvent conséquent**. Investir dans un tel logement dans des agglomérations comme Saint-Étienne, Limoges, Le Mans, Metz ou Nîmes demande un apport inférieur ou égal à 10 000 € <sup>[5]</sup>.



- **Les incertitudes économiques, géopolitiques sont nombreuses et impactent toute la chaîne** : hausse incroyable du prix des matériaux en cas de rénovation, capacité financière des locataires réduite...



## L'investisseur, un super-héros qui s'ignore

Nul doute, pour se lancer en solo dans l'investissement immobilier et le faire fructifier, il faut être un véritable «couteau suisse». En effet, si un tel projet impose une bonne dose d'énergie et de temps, le candidat investisseur doit faire preuve de vraies capacités à maîtriser des sujets très divers. Pour ceux qui en doutent, voici les diverses casquettes à porter.



**Spécialiste de l'immo** : s'informer sur le marché, trouver la ville pour investir, puis le bien.



**Pro du bâtiment** : analyser la qualité du bien, chiffrer les travaux éventuels, vérifier la faisabilité d'une rénovation, réaliser et comparer des devis.



**Juriste** : analyser les comptes rendus d'AG avant l'acquisition, rédaction du contrat de bail, profiter des aides de l'État, comprendre les obligations réglementaires (encadrement des loyers, zones tendues, répartition des charges, sécurisation des loyers...).



**Pro de la négociation** : structurer l'offre d'achat pour assurer la meilleure rentabilité, tenir compte des travaux, analyser le potentiel du bien locatif...



**Fiscaliste** : location nue ou location meublée, choisir le régime fiscal «impôt sur le revenu» ou «impôt sur les sociétés», opter pour le régime Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Professionnel (LMP), profiter des avantages fiscaux existants, déclarer ses revenus fonciers...



**Psychologue tout en étant gestionnaire** : trouver le bon locataire (celui qui ne sera pas défaillant), assurer la gestion administrative, la gestion locative, mettre en place des assurances contre les loyers impayés, faire face aux tracas et travaux du quotidien...



**Et bien évidemment, être apte à calculer le taux de rendement attendu !**



# Dans la mallette de l'investisseur immobilier... la SCI

La Société Civile Immobilière (SCI) est une enveloppe juridique idéale pour investir dans l'immobilier à plusieurs (parents, amis...) et assurer ensuite la gestion du bien. On parle ici de l'achat d'un bien en direct pour le louer (comme p.7), la différence étant le montage juridique.

***La SCI, un outil de gestion familiale à privilégier pour transmettre son patrimoine à plusieurs héritiers, en évitant l'indivision, tout en gardant les revenus et le contrôle.***

Comment fait-on en pratique ? Une SCI est créée par les partenaires du projet (associés) pour acquérir le bien. Chacun possède une part du portefeuille immobilier de la SCI en fonction du nombre de parts détenues. Si cette opération paraît simple, elle ne l'est pas vraiment dans la réalité.

Il est impensable d'imaginer un tel projet entre parents ou amis sur un coin de table. Les enjeux sont trop importants.

La solution pour être tranquille à long terme ? Mûrir son projet et se faire accompagner par des professionnels (notaire, expert comptable...) experts du sujet. Ils rédigeront les statuts pour que la SCI soit en adéquation avec les objectifs à moyen et long terme des associés.



## Le rôle des experts ?

Établir les règles de l'acquisition, de la gestion en commun et anticiper le moment du potentiel futur désaccord. Histoire d'éviter un blocage de la SCI !

## Avantages de la SCI

- Investir à plusieurs augmente, de fait, la capacité d'acquisition de chaque investisseur/associé.
- Outil de transmission patrimoniale, le recours à la SCI permet d'optimiser l'abattement sur les donations pour chaque enfant.

### Pas de miracle !

Puisqu'investir via une SCI c'est, avant tout, un investissement en direct, le couperet du taux d'endettement à 35 %, calculé en méthode classique, tombe là aussi ! Ces nouvelles obligations ont été imposées par le HCSF depuis le 1er janvier 2022.



## Points d'attention

- Plus les associés sont nombreux, moins la recherche de financement est facile.
- Les prêteurs préfèrent largement les SCI familiales aux autres.
- La location à travers une SCI est un bail de 6 ans. Vigilance encore plus accrue sur le choix du locataire. En cas de revente, il faut éviter de vendre un bien occupé et de subir une décote.
- Le choix de l'imposition à l'IR ou l'IS : ainsi, il n'est pas possible d'être imposé à l'IR lorsque la location est meublée. Des dispositifs d'investissement comme Pinel ou Denormandie sont incompatibles avec l'IS...
- Les banques financent moins bien les personnes morales (SCI imposée à l'IS) : durée de prêt moins longue, taux plus élevé qu'un achat en direct...
- Les résultats sont déterminés et déclarés au niveau de la société mais imposés et payés par chaque associé sauf lorsque l'imposition à l'IS est obligatoire.



### En résumé

la SCI est une belle structure juridique pour l'investisseur immobilier averti, confiant dans ses associés et entouré de bons professionnels spécialistes du sujet. Attention, tous les notaires ne sont pas nécessairement pointus sur le sujet. Il peut être important de prendre son temps.



# Immobilier et assurance vie : un duo gagnant ?

Si l'immobilier est le placement préféré des Français, que dire de l'assurance vie ! Avec 1 826 milliards d'euros d'encours à fin août 2022<sup>[6]</sup>, en légère baisse depuis le début de l'année, l'assurance vie est un produit présent dans de nombreux foyers.

Aujourd'hui, les épargnants/investisseurs souhaitant mettre de l'immobilier dans leur patrimoine peuvent choisir l'assurance vie. La plupart des contrats permettent de réaliser un investissement indirect dans l'immobilier. Comment ? En achetant des parts d'unités de comptes (UC) immobilières : SCPI, SCI.

Une manière simple d'investir dans un placement qui réconcilie immobilier et produits financiers. Idéal pour conjuguer diversification, rendement potentiel et fiscalité avantageuse ? À voir.



## Bon à savoir

On parle ici, la plupart du temps, d'investissement locatif pour des professionnels (commerces, bureaux, entrepôts...) et non d'habitations pour des particuliers.

## Avantages des SCPI “pierre papier”

Investir dans la pierre papier, autre nom de ces UC immobilières, permet de :

- **devenir « indirectement » propriétaire immobilier** (même si le terme n'est pas vraiment approprié), **à moindre coût**. Pas besoin de crédit, de chercher des biens, des locataires, de réfléchir au type de bail, à la fiscalité,
- **diversifier** ses placements,
- **profiter de la fiscalité de l'assurance vie** souvent bien plus favorable que celle de l'immobilier détenu en direct,
- bénéficier d'un **rendement** jusqu'à présent de l'ordre de **4 à 6 %**,
- **d'acheter et de revendre ses parts** plus facilement et rapidement que lors de la détention en direct d'un logement. L'assureur garantit la liquidité.

## Points d'attention

- Le choix des investissements est **limité aux UC** accessibles dans le contrat d'assurance vie. Donc tout dépend de l'offre de l'assureur !
- **les parts restent la propriété de l'assureur** (et non de l'investisseur) qui peut percevoir une partie des gains générés,
- il y a un **risque de perte en capital**,
- les **revenus ne sont pas garantis** puisque soumis au marché,
- pas question de réaliser des arbitrages sur les biens à vendre ou à conserver : le gestionnaire a la main sur le portefeuille. **L'investisseur achète un tout et n'a aucune maîtrise sur la composition du fonds**,
- des **frais d'entrée** (pour les SCPI), de gestion (pour les SCI) mais aussi de sortie qui peuvent être relativement **importants**,
- **déclaration des UC** immobilières pour ceux qui sont soumis à l'IFI.



# L'immobilier mutualisé, l'investissement locatif sans contrainte

## L'immobilier locatif enfin accessible à tous !

Et si tout épargnant, quels que soient ses revenus, pouvait lui aussi accéder à l'immobilier locatif, et toucher du doigt son rêve ? Et si, en réalisant cet investissement de manière simple, il participait, en plus, à la rénovation et à la mise aux normes du parc immobilier français ?

Telles sont les deux promesses de la plateforme Blocshare, via le financement immobilier mutualisé. Alors, à la découverte de ce nouveau concept.

## Le financement immobilier mutualisé quezaco ?

Jusqu'à présent pour réaliser un investissement quel qu'il soit, il fallait acquérir l'objet de sa convoitise. En participant à un investissement mutualisé, le particulier contribue au financement d'une partie du bien, en échange d'un contrat de partage des revenus locatifs.

Conséquence ? **Il investit en fonction de sa capacité financière. Pas besoin de faire appel au crédit, de justifier d'un niveau de revenus ou d'un contrat de travail.**

**Le principe de l'immobilier mutualisé** c'est de financer à plusieurs un bien immobilier en déléguant la gestion et l'exploitation tout en percevant une part des loyers et la plus value potentielle à la revente. L'expression bien connue "Ensemble on va plus loin" est le reflet de ce concept.

En solo, un investisseur a peu de chances de financer, par exemple, un immeuble (ou bien d'exception) à 2 millions d'euros.

Grâce à l'apport des autres investisseurs, le bien est acquis, rénové - si nécessaire -, mis en location et exploité par Blocshare.

Les investisseurs profitent, eux, du rendement généré par un tel bien, à hauteur de leur investissement. Et cela avec un droit d'entrée à 100 €, donc accessible à tous.

## Un concept innovant et pour tous

Blocshare sélectionne et met en ligne sur sa plateforme des biens immobiliers locatifs exclusifs et rentables selon un cahier des charges rigoureux.

En contribuant à leur financement en quelques clics et dès 100€, tous les mois une partie des revenus locatifs au prorata de sa contribution sera reversée. Lors de la revente, il percevra également 100 % de la plus-value le cas échéant.

«Chaque contribution est matérialisée par l'achat d'un «bloc» d'une valeur de 100 € qui garantit le droit à un pourcentage des revenus locatifs ainsi que de la plus-value générée par le bien immobilier...

## Universalité

Ce dispositif s'adresse aux investisseurs avertis, mais aussi, voire surtout, aux néophytes. Tous ceux dans l'incapacité de financer seul l'achat d'un immeuble de rapport ou n'ayant pas vraiment envie de suivre le parcours du combattant d'une acquisition en solo et la gestion locative qui va avec !

***Un moyen idéal pour «ne pas mettre tous ses oeufs dans le même panier» : on peut répartir ses investissements sur différents projets afin de se constituer son propre portefeuille de biens immobiliers partout en France.***

## Un bloc de 100 €, c'est quoi ?

100€ = un pourcentage du montant à financer du :

- Prix d'achat du bien
- Frais de notaire
- Travaux
- Commission Blocshare

[découvrir Blocshare](#)



# Blocshare démocratise l'investissement locatif

## Blocshare

Sélection de  
biens à  
fort potentiel



Mise en  
ligne sur la  
plateforme



Financement



Rénovation



Gestion  
du bien



Revente  
du bien



## L'investisseur

Crée son  
compte



Choisit les  
biens  
immobiliers



Contribue au  
financement  
(CB /  
Virement)



Perçoit ses  
revenus  
mensuels



Peut revendre  
ses Blocs sur  
le marché  
secondaire



Perçoit la plus-  
value potentielle  
lors de la revente  
du bien



## Des revenus, oui, mais quand ?

Le projet doit avant tout être financé sur la plateforme et faire l'objet d'une vente en bonne et due forme chez le notaire. **Ensuite, les investisseurs perçoivent leurs revenus le mois suivant la signature notariale** si le projet ne nécessite pas de travaux : achat d'un bien déjà loué (avec revenus immédiats assurés) ou bien « hybride » (comportant des actifs déjà loués et d'autres à rénover). Si le projet porte sur un **bien immobilier avec rénovation, les revenus sont versés entre le 4e et 6e mois.**

## Les avantages de l'investissement immobilier mutualisé

- Une solution accessible aux petits budgets à partir de 100 €, limitée à 10 000 € par projet.
- Pas d'emprunt pour investir, chacun investissant selon ses capacités, le concours bancaire n'est pas requis.
- Adieu les contraintes d'une opération immobilière : temps, expertise immobilière, juridique, bancaire, administrative sans oublier la gestion locative et le suivi des pros du bâtiment réalisant la rénovation.
- Blocshare prend tout en charge de A à Z : recherche de biens, achat, mise aux normes, gestion et revente.

## L'immobilier locatif clé en main

- Simplicité et sécurité de l'investissement.
- L'achat de blocs se réalise en quelques clics, par carte bancaire ou virement, à partir du site web de Blocshare, accessible depuis un ordinateur ou un téléphone.
- L'investisseur reçoit un contrat de partage de revenus qui lui garantit un pourcentage des loyers qu'il touchera. Certains parleraient de rendement, même si le terme n'est pas approprié ici.
- Un pourcentage des revenus mensuels fixés à l'avance, au prorata de l'investissement.
- Des gains imposés (PFU de 30 %) uniquement lorsque les loyers perçus dépassent le montant investi. Et qui ne rentrent pas dans le calcul de l'IFI, contrairement à une SCPI.
- Revente aisée via un marché secondaire, accessible sur la plateforme.

**Blocshare offre l'opportunité à toute personne, même non initiée, de se constituer un portefeuille immobilier diversifié et totalement personnalisé.**

En mettant l'accent sur la rénovation de biens proposés sur le marché locatif, Blocshare permet aux investisseurs de contribuer à la rénovation du parc immobilier, et de participer activement à la mise aux normes des logements dits «passoires thermiques»... Pour autant l'investisseur est gagnant puisqu'un bien rénové, bien situé se valorise toujours dans le temps.

Le contributeur ne peut pas profiter physiquement de son bien. Vous voulez faire de l'immobilier locatif pour pouvoir jouir de votre bien ultérieurement (retraite par exemple) ?

**Vous voulez bénéficier des performances de l'immobilier locatif sans les contraintes tout en participant à la rénovation du parc immobilier français ?** Avec le financement mutualisé d'un bien immobilier, vous pouvez, à partir de 100 €, réaliser un investissement locatif performant et responsable.

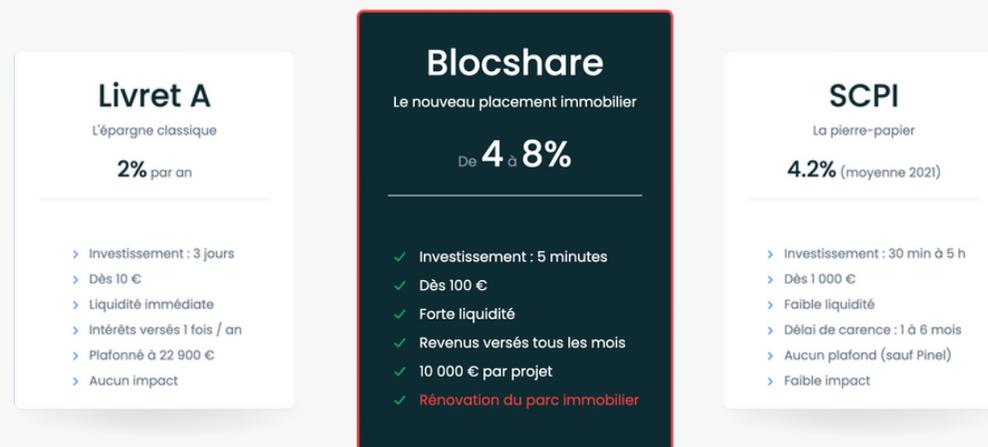
#### Sources

- [1] Sondage sur l'investissement, OpinionWay pour Selexium, octobre 2021
- [2] Enquête à l'échelle européenne du groupe Aviv, propriétaire de Se Loger et de Meilleursagents, octobre 2022
- [3] Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), juillet 2022.
- [4] Données L'Observatoire Crédit Logement/CSA, tableau de bord mensuel octobre 2022
- [5] Source : Etude Meilleurs Agents (juillet 2022)
- [6] France Assureurs

## LES AVANTAGES

# Pourquoi choisir Blocshare ?

Un placement immobilier accessible et performant.



[découvrir Blocshare](#)



# Bénéficiaire des performances de l'immobilier locatif en quelques clics



[CONTACT@BLOCSHARE.CO](mailto:CONTACT@BLOCSHARE.CO)

**bloc** share