

Immobilier et professions libérales : faut-il encore investir aujourd'hui ?

Investir dans la pierre : un sujet qui revient souvent chez les professionnels libéraux et s'invite dans le couple dès que les revenus progressent et qu'on veut alléger ses impôts. Mais aujourd'hui, l'immobilier reste-t-il un bon choix pour un libéral ?

La pierre, ça ne perd jamais

On vous répète depuis toujours que « la pierre, ça ne perd jamais ». Aujourd'hui, cette phrase mérite d'être vérifiée, pas récitée. Entre facturation électronique, réforme du régime fiscal de la location meublée non professionnelle (LMNP), dette publique record et réglementation locative resserrée, l'immobilier n'a plus rien d'un pilote automatique. Et c'est peut-être la meilleure nouvelle pour ceux qui savent encore calculer avant de signer.



Des règles du jeu durcies

Ces obstacles ne sont pas infranchissables, mais ils doivent entrer dans tout calcul de rentabilité.

• **LMNP** : depuis février 2025, les amortissements sont réinté-

grés à la revente. L'avantage fiscal devient un simple report d'impôt.

• **Réglementation** : interdiction progressive de louer les passoires thermiques, loi Le Meur pour les meublés de tourisme, facturation électronique obligatoire pour les bailleurs.

• **Crédit** : des taux entre 3,1% et 3,8% et un endettement plafonné à 35 %.

commencée sans budget voté dans les délais. Que deviendront le coût du crédit, de l'évolution des loyers, de la fiscalité... ? Finie l'époque où l'évolution des prix était telle que toute erreur d'investissement était rapidement gommée par l'inflation. L'immobilier n'est pas devenu un mauvais investissement, mais on ne peut plus signer les yeux fermés.

La fin d'un mythe

Le contexte pèse sur la confiance : la dette publique française atteint **119 % du PIB** aujourd'hui. Ajoutez une inflation qui s'accroche, des tensions géopolitiques, l'incertitude climatique et une année

L'herbe n'est pas plus verte ailleurs

• **Le cash**. En 2022, l'inflation a atteint 5,2 %, bien au-dessus d'un livret à 1,70 %.

Le bien que vous n'achetez pas ne vous coûte jamais rien. Celui que vous achetez mal peut vous coûter cher pendant vingt ans.



• **Les banques.** Tout le monde se souvient des files d'attente des citoyens grecs et chypriotes devant leurs distributeurs de billets désespérément vides.

• **Les PER et placements sociaux.** L'épargne sur ces supports fonctionne sur le principe de la gestion pilotée pour obtenir une sécurisation progressive. Il n'empêche que les supports sont des actions, des fonds en unités de compte, des fonds en euros et des obligations. Ces "papiers financiers" peuvent aussi s'envoler dans une tourmente.

• **La bourse et les cryptomonnaies.** Le CAC 40 a perdu 43 % en 2008 ; le bitcoin près des deux tiers de sa valeur en 2022.

• **L'or.** C'est l'espoir d'une plus-value mais en attendant il ne vous rapporte rien. Il peut aussi être le placement ultime enterré au fond du jardin en vue d'un départ en exode.

Face à eux, la pierre garde une position solide. Les SCPI distribuent en moyenne 4,91%, mais le prix de certaines parts a baissé. L'immobilier locatif en direct affiche des rendements bruts de 4,7% à 5,5%. Depuis 2022, les loyers ont progressé d'environ 8% pendant que les prix de l'ancien reculaient de près de 5%. Cet effet ciseau pousse les rendements vers le haut et rend l'effet de levier du crédit toujours pertinent.

Les stratégies des professions libérales

Plusieurs pistes restent ouvertes : acheter son local professionnel, le locatif classique, la pierre-papier, l'achat-revente, la maison de santé pluriprofessionnelle

ou l'immeuble de rapport. Deux exemples :

1. Un infirmier libéral de 34 ans achète ses murs via une société civile immobilière (SCI). Le loyer qu'il payait finance désormais son propre patrimoine ;

2. Trois Idel s'associent pour acquérir une maison de santé à 420 000 €. La SCI mutualise l'apport et les risques.

Le "joker" de l'investissement immobilier

Face à un bien, posez-vous une question simple : pourriez-vous y vivre vous-même ? C'est le meilleur filtre. Si le marché se retourne ou si la rentabilité n'est plus au rendez-vous, vous gardez toujours une porte de sortie : l'occuper, ou y loger un enfant étudiant. N'achetez donc que ce qui vous plairait vraiment, dans un quartier où vous aimeriez habiter.

C'est là toute la force de la pierre. Là où une cryptomonnaie peut perdre les deux tiers de sa valeur en un an sans rien laisser derrière elle, un logement conserve toujours une valeur d'usage : quoi qu'il arrive, il reste un toit. ■

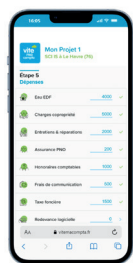
Pour résumer

Le calcul fait la différence

Le vrai risque n'est pas d'investir dans l'immobilier, c'est d'investir sans calculer. Deux projets en apparence semblables peuvent aboutir à des résultats opposés : l'un devient un actif qui s'autofinance, l'autre un passif qui pèse sur votre budget pendant vingt ans.

C'est précisément le rôle du simulateur de gestion immobilière de **Vite Ma Compta**. Il intègre tout ce que l'intuition oublie : prix, frais de notaire, travaux, crédit, charges (de copropriété, taxe foncière, assurance, honoraires comptables) et régime fiscal, en LMNP, en SCI à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS). Vous obtenez votre rentabilité nette réelle, pas un rendement affiché. Il suffit ensuite de modifier une hypothèse (un prix négocié, un autre régime, un apport plus important) pour vérifier si le projet tient. Un projet prometteur le reste une fois tous les coûts intégrés ; un mauvais projet se révèle avant la signature, et non après.

POUR ALLER PLUS LOIN...



Testez gratuitement votre projet en quelques minutes : rentabilité nette, fiscalité et crédit compris, avant de vous engager pour vingt ans. Tout comme le simulateur d'installation Idel, le simulateur immobilier vous permet en effet de tester différentes hypothèses. Vous pouvez vous projeter à partir de plusieurs scénarios : « et si je m'associais avec... », « et si je le rénouvais pour augmenter le loyer », « et si j'achetais mon local professionnel avec d'autres Idel », etc. Simulez avant de signer : vitemacompta.fr/simulateur-gestion-privee.php