



## Ses 100 studios parisiens se sont payés tout seuls

**U**n pompier de Paris à la retraite qui roule en Bentley, c'est beau comme un conte de fées. Depuis 1990, Gilles Grimm s'en tient à un credo élémentaire : «Je m'endette pour acheter, et je loue de façon à ce que mes loyers remboursent les emprunts», raconte-t-il. A partir d'un premier studio délabré dans l'est de la capitale, acquis à 33 ans grâce à un emprunt «in fine» (lire encadré page 131), il s'est constitué un parc d'une centaine de logements – et en gère parallèlement autant pour des tiers. La méthode ? Ne sélectionner que des petites surfaces dans les quartiers où les prix sont encore raisonnables, rénover soigneusement mais à l'économie en mettant la main à la pâte, puis louer à des étudiants ou à de jeunes actifs cautionnés par leurs parents. Le risque d'impayés est couvert par une assurance. Elle lui coûte 2% du loyer, mais permet de se réfugier derrière le verdict de la compagnie pour refuser les locataires peu solvables. ♦



**Gilles Grimm (propriétaire d'un parc locatif)**

Mise de départ en 1990 :

**3 300 euros**

Patrimoine actuel :

**2,8 millions d'euros**