



Où investir dans l'immobilier locatif neuf ?

Presque tous les trimestres, de nouveaux journaux, magazines, études sortent pour annoncer quel est le meilleur endroit où il faut investir ou surtout, ne pas investir.

Toulouse sort très souvent dans les premières positions pour son dynamisme économique, son flux migratoire très positif....

Il faut signaler que lorsque vous investissez dans un logement, que ce soit de l'ancien ou du neuf, la première des choses, après avoir validé l'emplacement, c'est de s'assurer que le logement sera loué !

Ou tout du moins que le marché, le quartier voire même l'environnement immédiat permettra de trouver un locataire....

Je vais essayer de prendre un peu de recul et d'avoir une vision un peu plus globale... Avant toute chose, je signale qu'il existe, comme dans tous les placements, des risques dans l'immobilier. On dit toujours que c'est une valeur refuge car ils sont « limités » mais il existe tout de même 2 risques principaux :

- Le rendement : que vous ayez un loyer le plus constant possible : votre revenu, un turnover le plus faible possible...pour tout le reste : charges elles vont légèrement augmenter tous les ans mais ce ne sera pas une surprise, la réduction d'impôts est constante si vous achetez un logement neuf sous la loi Duflot....
- La valorisation : que l'emplacement soit bon et que vous achetiez au bon prix

Une fois que vous savez cela, il reste plus qu'à limiter le plus possible ces deux risques pour faire un bon investissement.

Tout d'abord le rendement :

Après l'emplacement, donc l'environnement immédiat sur lequel il ne faut pas non plus chercher l'idéal : dernier étage avec vue sur la mer.... Le plus important lorsqu'on investit dans un logement c'est le loyer. Par expérience, lorsque vous vous baladez dans Toulouse ou ses environs, je vous invite à regarder les immeubles et plus particulièrement les logements en Rdc ou premier étage qui donnent sur la rue et vous allez rapidement constater qu'ils sont loués !

Par contre ils sont loués moins chers que le logement identique au dernier étage....du coup ils attirent des locataires....Comme ces logement sont vendus moins cher que le dernier étage, le rendement est identique même si le loyer est moins cher....L'erreur à ne pas faire c'est d'acheter un logement à 10km de Toulouse en espérant le louer au même prix que Toulouse ! C'est l'erreur la plus courante qui coûte cher : on ne trouve pas de locataire, puis on en trouve un mais il pose rapidement son préavis.....

Avant de vous lancer, que vous investissiez dans un logement à Toulouse, à Tournefeuille, à Castanet, voir à Marseille, Nantes ou Lille, il faudra toujours mettre votre logement en location légèrement moins cher que le loyer pratiqué. Premier avantage vous allez louer en premier, deuxième avantage vous allez avoir moins de turnover, et croyez en mon expérience, vous allez vous y retrouver dans le temps et vous allez surtout sécuriser au maximum le rendement de votre placement !

Ensuite la valorisation :

Encore une fois tout d'abord l'emplacement, l'environnement mais aussi et surtout le prix d'achat. Si vous achetez dans le prix du marché comme la grande majorité des acquéreurs, vous limitez déjà le risque, si vous achetez moins cher c'est encore mieux. Il ne faut surtout pas acheter plus cher que le marché.

Si il y a peu de logements dans ce secteur géographique et que la demande est importante c'est encore mieux et les prix vont augmenter du fait de la demande.

Ensuite, je vais entrer dans les détails pour le neuf et les investisseurs en loi Duflot notamment. Si vous achetez dans un environnement contraignant : c'est-à-dire en centre-ville, que ce soit d'une petite ville ou d'une grande ville, le coût du foncier sera plus cher et il se valorisera mieux dans le temps.

Effectivement si vous achetez un logement dans un programme au milieu des champs et que demain on peut construire autour 20, 30 ou 50 autres programmes, il est peu probable que le foncier prenne de la valeur. Celui-ci pèse lourdement sur la construction et donc le prix des logements. Lorsque vous ajoutez à ceci le fait qu'il y a de plus en plus de normes de construction : BBC, RT 2012, handicapées, parking, espaces vert, que le prix des matériaux augmentent chaque année, idem pour le coût de la main d'œuvre, à part dans un cas exceptionnel de crack, il est presque impossible de construire moins cher année après année....

En résumé pour sécuriser la valorisation, étant donné que nous n'avons pas de boule de cristal, il faut:

- Acheter au bon prix ou moins cher que le marché
- Acheter dans un environnement déjà construit
- Enfin je rajouterai : acheter, lorsqu'on le peut dans un programme esthétiquement agréable, qui est différent de ceux du quartier pour avoir un « plus » au moment de la revente.

En suivant ces quelques conseils simples sur la sécurisation du rendement et de la valorisation, vous allez réaliser un investissement serein et rentable sans penser uniquement à un avantage fiscal.