



## Comment réaliser un bon investissement dans l'immobilier neuf ?

Tout d'abord il faut suivre les critères de sélection à la lettre :

- L'emplacement
- Le prix (attention presque aussi important que l'emplacement : un bon emplacement avec un prix très élevé est un très mauvais placement....)
- L'environnement
- Les transports
- Les commerces

Attention aux préjugés ! Notre affectif a tendance à nous diriger immédiatement vers un emplacement de « prestige ». En effet, si on peut investir c'est très certainement qu'on est déjà propriétaire et donc qu'on a un certain niveau de vie et surtout certaines exigences. Pourtant, le locataire lui, n'a pas du tout les mêmes exigences : taille du logement et surtout prix du loyer.

Il faut savoir que depuis des années, les prix des logements explosent à Toulouse et ils ne sont régulés que par l'offre et la demande. Hors la demande est énorme à Toulouse et de plus en plus importante chaque année face à une offre en carence. Face à cela les loyers ont toujours été indexés sur l'IRL : l'indice de revalorisation des loyers. Celui-ci a eu une évolution bien moins inflationniste que le prix au m<sup>2</sup> des logements dans la région. On a donc un écart prononcé qui l'est encore plus dans les quartiers prestigieux.

2e préjugés : être à côté d'un métro ! C'est rarement un bon placement malgré ce que l'on peut penser ! En effet, quand on sait que 90% des Toulousains n'ont pas accès au métro car il n'y a que 2 lignes, mais qu'ils vont travailler, font leurs courses...vivent...on comprend vite que le bus, le tramway ou tout autre transport : voiture, vélo, fonctionne depuis toujours à Toulouse. Le métro est tout de même un plus, mais les promoteurs le savent et vendent du coup un logement proche d'un métro entre 8 et 15% plus cher que les autres....c'est donc bien moins rentable car le loyer ne va pas suivre et vous faites alors un mauvais investissement. Je ne parle même pas d'une éventuelle plus-value alors qu'on achète 8 à 15% plus cher que le marché....peut-être une moins-value....

Revenons donc à la sélection : un bon emplacement, mais pas un emplacement prestigieux (affectif), il en va de même dans le programme : un bon emplacement du logement mais pas un emplacement prestigieux : dernier étage, grande terrasse (affectif) : plus cher à l'achat mais qui ne se loue pas beaucoup plus cher....

Ensuite je regarde le prix et je compare tout en validant les autres critères : l'environnement, les transports, les commerces....

Là si tout est bon et surtout que le prix est bon, je vais certainement faire un bon investissement, sécurisé et surtout rentable.

Finalement l'emplacement, l'environnement, les transports, les commerces ne sont pas négociables ni adaptables, un promoteur ne peut donc « jouer » que sur le prix.

Il y a deux critères principaux pour avoir un prix plus bas :

- Le prix d'achat du terrain vis-à-vis du nombre de logements construits
- Le cout de commercialisation : frais de pub, de vente...

Enfin vous avez un troisième critère pour rendre encore plus rentable votre investissement : minimiser les frais de copropriété. Le moins des services possible : pas de piscine, pas de gardien, pas de tennis... le moins d'espaces communs....

Pour terminer le raisonnement, il faut souligner qu'il y a entre 7 et 9000 nouveaux foyers qui arrivent à Toulouse chaque année, donc peu importe le quartier (en restant sur un bon emplacement) le logement va se louer, si votre loyer est adapté au marché et aux loyers du quartier !

Avec cette démarche, vous allez réaliser un bon investissement....