

# L'investissement locatif

## CE PLACEMENT EST-IL RÉELLEMENT PERFORMANT ?

- L'investissement locatif est le placement idéal pour se constituer un patrimoine que vous transmettez à vos héritiers. Il vous apportera complément de revenus lorsque vous serez à la retraite ou bien constituera votre logement si vous décidez de l'habiter. L'investissement immobilier locatif en outre bénéficie d'un régime fiscal privilégié dans le cadre des nouveaux dispositifs Robien ou Borloo.
- L'investissement immobilier doit répondre aux trois critères suivants en priorité :
  - sécurité,
  - rentabilité,
  - longévité.
 En effet, l'avantage fiscal est la « cerise sur le gâteau » et il ne doit jamais prendre le pas sur les critères de sécurité, rentabilité et longévité.

## COMMENT FAIRE UN PLACEMENT SÛR ?

### SÉCURITÉ DE PLACEMENT

Elle comporte deux aspects :

- la qualité de l'emplacement, gage du maintien de la valeur du bien,
- la stabilité du marché locatif.

Un placement immobilier s'apprécie sur une longue période. Le logement acheté va se situer dans un quartier, dans une ville qui eux mêmes évoluent. Comme pour la résidence principale, il convient de se renseigner sur le devenir du quartier afin de vous assurer du maintien de sa valeur lors de la revente. Mais surtout, il faut avoir une bonne analyse et une bonne appréciation du marché locatif dans le quartier et dans la ville et, en conséquence, des qualités que le logement offre pour des locataires.

En effet, en cas d'excès d'offre de logements à louer, très naturellement ce sont ceux offrant le meilleur rapport qualité prix qui continueront à se louer au détriment des autres.

De ce point de vue, une localisation en centre ville ou proche du centre ville avec des commerces de proximité, des écoles, ou dans un quartier résidentiel sont des atouts indéniables.

Pour des étudiants, centre ville et ou à proximité des facultés ou écoles sont des atouts importants.

Vous pouvez aussi sécuriser votre investissement en prenant des assurances. Les assurances les plus traditionnelles sont :

- La garantie de loyers impayés - remise en état

Pour un coût voisin de 2,5% des loyers HT et charges, l'assurance prendra en charge pour une certaine durée, les loyers et charges impayés et la remise en état du logement ainsi que les frais de procédure. Son coût est déductible du revenu foncier.

- La carence locative qui couvre les périodes d'absence de locataires
- N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre gérant ou de votre assurance sur les coûts et conditions précises d'application de ces garanties.

### RENTABILITÉ

La rentabilité d'un placement locatif s'apprécie comme le rapport entre les loyers bruts perçus et le prix d'achat du logement.

Celui-ci étant connu, la rentabilité sera d'autant plus élevée que les loyers seront hauts. Mais attention : des loyers trop élevés risquent d'entraîner une mise en location plus difficile car s'adressant à des locataires devant disposer de revenus importants.

Nous vous recommandons donc de vous situer dans une gamme moyenne plutôt que dans la tranche supérieure. Vous alliez ainsi rentabilité et sécurité. Les conseillers commerciaux qui vendent les opérations doivent être capables de vous donner une première approche du marché locatif.

Sachez aussi que la rentabilité théorique est plus élevée, en général, quand les logements sont plus petits, mais les changements de locataires sont plus fréquents dans les petits logements.

Beaucoup d'acheteurs particuliers ne pensent pas à l'investissement d'une maison individuelle, souvent rentable et offrant l'avantage d'une plus grande stabilité des locataires.

### LONGÉVITÉ

La rentabilité de votre placement dépend aussi de la durée pendant laquelle vous allez percevoir les loyers.

Ceci amène plusieurs constatations.

- Plus votre loyer sera élevé, plus votre locataire risquera de chercher ailleurs.
- Une famille avec un ou plusieurs enfants déménage moins facilement qu'un étudiant ou un célibataire.

Ainsi, la réussite du placement locatif dépend de plusieurs paramètres et de la politique de gestion de patrimoine de chacun. Cette appréciation est indépendante des avantages fiscaux liés à l'immobilier neuf, qui seront abordés dans deux autres fiches.

La rentabilité nette de votre investissement se calcule après déduction de certaines charges, telles que :

- taxe foncière,
- les frais de gérance si vous le confiez à une agence ou à un administrateur de biens,
- la fraction des charges de copropriété non récupérable sur le locataire.



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque  
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02  
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53  
Site internet : [www.fpcprovence.fr](http://www.fpcprovence.fr)**