

## REUSSISSEZ VOTRE INVESTISSEMENT LOCATIF

L'immobilier est beaucoup plus accessible aux emprunteurs avec la baisse des taux ces dernières années. Bien orchestrée, la rentabilité d'un investissement locatif peut atteindre les 10% - rendement avant impôt. L'idéal reste ce qui est communément appelé « l'opération blanche » à savoir que les revenus locatifs à eux seuls couvrent la totalité des frais, ou au moins les remboursements de l'emprunt immobilier. Pas à pas, suivez nos étapes pour un investissement réussi.



Crédit Photo : [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com)

### Analysez votre situation personnelle

Il est important de déterminer avec précision l'effort que vous seriez prêt à faire chaque mois pour couvrir l'écart entre la somme des charges et les loyers. Définissez également votre profil investisseur.

### Décidez d'un investissement-cible

Définissez votre objectif. Si votre objectif est le seul rendement, orientez-vous alors vers un investissement dans l'ancien. En effet l'ancien reste beaucoup plus rentable que le neuf. Si vous recherchez des avantages fiscaux, alors le neuf pourrait vous convenir avec les dispositifs en vigueur.

Primo accédant, privilégier les immeubles d'habitation. Multipropriétaire, vous pouvez également songer à la diversification de vos investissements et opter pour des locaux commerciaux ou d'activités.

### Sélectionnez votre bien immobilier

Le critère le plus important est sans conteste l'emplacement. Assurez-vous que le quartier sélectionné soit apprécié, qu'il se situe à proximité des commerces et des infrastructures. Soyez également exigeant sur la qualité du bien. Le but : sélectionner un bien de qualité adapté à la demande locale.

### Validez le financement de votre achat

Avoir un PEL (plan d'épargne logement) reste un atout de taille : nous vous conseillons d'en avoir un d'ouvert. Il peut être intéressant soit par sa rémunération soit par le taux d'intérêt qu'il garantit.

Considérez également l'ensemble des prêts existants : prêt à zéro (PTZ), Prêt à l'accession Sociale (PAS) ou prêt conventionné (PC), prêt action logement (PAL) et autres prêts locaux (villes/régions).

N'hésitez surtout pas à négocier et à faire jouer la concurrence. Si vous ne vous sentez pas à l'aise dans ces domaines, faites appel à un courtier qui, en véritable professionnel, saura défendre vos intérêts au mieux.

Enfin, étudiez bien les modalités de l'offre de prêt : les taux, durée, pénalité de remboursement anticipé, modulations des échéances et frais de dossier peuvent, en effet, varier de manière notable d'une offre à l'autre.

### **Sécurisez votre investissement**

Outre la garantie de votre emprunt immobilier et de l'assurance du prêt vous devrez songer également à l'assurance habitation de l'investisseur (assurance propriétaire non occupant) ainsi que l'assurance des loyers impayés.



Crédit Photo : [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com)

### **Réalisez vos travaux**

Qu'il s'agisse d'une remise en état, de mise aux normes en vigueur ou d'amélioration, ne faites pas l'impasse sur les travaux ! Un bien en bon état et bien entretenu va faire la différence.

Plusieurs méthodes de financement s'offrent à vous : l'éco-prêt à taux zéro, le prêt développement durable, les Chèques Travaux ou Prime Energie ([chequestravaux.com](http://chequestravaux.com) pour l'évaluation du montant de la prime à laquelle vous pourrez prétendre).

### **Faites le point sur la fiscalité**

Il est primordial de faire le point sur la fiscalité de votre bien immobilier avant d'accueillir votre premier locataire.

Conservez tous les justificatifs adéquats et songez aux démarches administratives (déclarations) à réaliser.

### **Définissez votre loyer**

Commencez par faire le bilan de votre projet. A combien s'élève-t-il ? Comparez-le à votre plan initial : où en êtes-vous ?

Réalisez ensuite une étude comparative de marché. Pour des biens similaires dans la même rue ou la même zone, quels sont les loyers proposés ? Devez-vous tenir compte d'un plafond de loyer ?

.../...

## Accueillez votre premier locataire

Anticiper suffisamment la recherche de locataire car la vacance locative coûte vite très cher. Vous pouvez mettre des annonces sur des sites en ligne pap.fr ou leboncoin.fr, contacter le service logement des Universités ou Ecoles à proximité de votre bien ou encore confier cette action à une agence immobilière.

Protégez-vous contre les impayés, soit en demandant un ou plusieurs garants, soit en optant pour une « garantie loyer impayée ». Attention, dans ce cas, le postulant devra fournir certaines pièces justificatives. Tenez-en compte lors de la sélection de votre candidat. Vous pouvez également opter pour la garantie Visale, [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

Occupez-vous de la gestion locative de votre bien. Cela commence par la rédaction d'un contrat de location (le bail) conforme à la réglementation en vigueur. Ensuite, il faudra établir l'état des lieux. C'est une étape très importante à ne pas négliger. Là encore, vous pouvez vous reposer sur une agence immobilière.



Crédit Photo : [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com)

Pour aller plus loin, rapprochez-vous d'un professionnel de l'immobilier : notaire, agent immobilier ou chasseur de biens, ils sont qualifiés pour vous conseiller.

Site des Notaires de France : <https://www.notaires.fr/fr>

---

**valang consulting** : Professionnels de l'immobilier, nous sommes spécialisés dans l'acquisition immobilière. Nous vous proposons des services de recherche immobilière et de conseil en immobilier. Contactez-nous pour plus d'information sur nos services : [immo@valang.eu](mailto:immo@valang.eu).

---