

L'AVIS D'EVELYNE DESSEREY, GÉRANTE DE XENYT ET VICEPRÉSIDENTE DE L'ANACOFI-CIF

SOMMAIRE 01/08/2009



Investir 01/08/2009

[Imprimer](#)

Indicateur Bertrand: Quels critères faut-il prendre en compte pour calculer la rentabilité au plus juste ?

Évelyne Desserey: Lorsqu'une personne réalise un investissement locatif, elle doit inscrire son achat dans le temps, et essayer de calculer son rendement sur plusieurs années. Il est possible qu'au départ le propriétaire n'aie pas une idée très précise des charges qui lui incomberont : elles ne sont pas équivalentes si on investit dans une grosse résidence, ou une de taille moyenne, si elle comprend un ascenseur, une piscine, ou pas.

Plan :

1. LES TROIS RENTABILITÉS
2. L'EMPLACEMENT TOUJOURS PRIMORDIAL
3. PETIT OU GRAND, UNE QUESTION DE MARCHÉ
4. 3 QUESTIONS À CHRISTINE VASSAL-LARGY
5. L'AVIS D'EVELYNE DESSEREY, GÉRANTE DE XENYT ET VICEPRÉSIDENTE DE L'ANACOFI-CIF

Abonnez-vous !

SOMMAIRE 01/08/2009

Edito

La pierre de vos loisirs

Parole a

François de Las Cases, Sefri Cime

Investir

Optimiser la rentabilité locative

Financer

Réussir son premier achat

Il faut compter aussi qu'avec le temps, même si au début le bien est neuf, il faudra effectuer quelques travaux, dont le fameux ravalement de façade qui tombe généralement au bout de dix ans. Tout ça doit être pensé dans les calculs au départ. Mais si le commercialisateur ou le promoteur est sérieux, il doit être capable d'annoncer l'ensemble des coûts : gestion locative, taxe foncière, frais d'agence de relocation, à quoi s'ajoutent encore le coût du crédit et l'assurance du prêt. L'investisseur pourra ainsi déduire ces différentes dépenses de ses futures recettes locatives. Quand l'investissement se fait dans le cadre du dispositif Scellier ou du nouveau LMNP, la réduction d'impôt peut être prise en compte dans les gains. Et dès le départ, il faut penser à la revente, qui fait partie de la rentabilité globale. Lorsque le bien bénéficie d'un bon emplacement, dans un endroit agréable, ancré dans un bon bassin d'emploi, il sera non seulement loué sans difficulté le temps de la détention, mais il trouvera aussi un acquéreur au moment de la revente. Soit on calcule cette revente avec un indice de revalorisation de 0, ou on peut pousser à 1 - 1,5 % pour prendre en compte l'augmentation du coût de la vie. Mais mieux vaut ne pas surestimer ce coût, et avoir une bonne surprise à la sortie.

Coralie Donas © Indicateur Bertrand