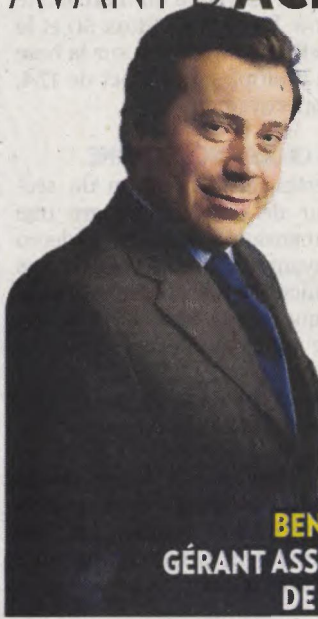




LA QUESTION PRATIQUE

QUELS SONT LES POINTS À VÉRIFIER AVANT D'ACHETER POUR LOUER ?



**ASSUREZ-VOUS
QUE, DANS LES
SIMULATIONS,
LE LOYER EST
CONFORME
AU PRIX DU
MARCHÉ.**

BENOÎT RIGOT
GÉRANT ASSOCIÉ
DE IMMOPTIS

« Acheter un logement en défiscalisation doit avant tout être un bon investissement immobilier. Et l'avantage fiscal ne doit pas être le « miroir aux alouettes » : il constitue seulement le levier de l'opération.

Le critère absolu ? L'emplacement. En règle générale, privilégiez les grandes métropoles régionales ou

leur agglomération — dans lesquelles les prix sont intéressants et le marché locatif soutenu — ou encore les bassins d'emplois diversifiés, les villes universitaires, et celles qui présentent un solde migratoire positif. À l'inverse, mieux vaut éviter les villes dont l'essentiel de l'activité économique repose sur un seul secteur.

Autre impératif, la qualité du foncier : raccord de la résidence à de bonnes infrastructures, absence de nuisances immédiates, proximité des services, exposition et étage du logement... tous ces critères ont leur importance. Enfin, au moment de calcu-

ler la rentabilité locative, assurez-vous que le loyer pris en compte soit conforme au marché.

Si vous préférez acheter dans le neuf, veillez à ce que le programme respecte une mixité entre propriétaires occupants et investisseurs. Renseignez-vous sur la solidité financière du promoteur, sur la qualité de ses constructions et s'il intègre des normes environnementales (RT2005 jusqu'à HQE). Là encore, attention aux simulations financières qui minimisent les charges et surévaluent parfois les loyers. De manière générale, ne vous laissez pas tenter par les offres alléchantes proposées sur Internet.

Si vous manquez de temps pour vérifier l'ensemble de ces éléments, un conseiller en gestion de patrimoine pourra effectuer ce travail d'écrémage, de validation du prix, et de vérification à votre place. ■