

## LA BONNE RENTABILITÉ À LA LOUPE

Avant de vous lancer dans l'achat d'un bien en loi Scellier, pensez à bien étudier les différentes charges que cela implique et l'issue que vous souhaitez lui donner.

**À** cause d'un prix d'achat élevé (induit notamment par l'aspect onéreux de la construction et du foncier) et de loyers qui n'augmentent pas, les taux de rentabilité ne s'envolent pas pour un investissement dans un bien en loi Scellier. L'investissement s'envisage alors plus sous un angle patrimonial. « La rentabilité se monte à 3/3,5 %, ce qui est assez faible, remarque Didier Maurin, conseiller en gestion de patrimoine et en investissement financier. Le placement se révèle plus intéressant lorsque l'acheteur souhaite garder le bien acquis au bout, ou le transmettre à ses enfants ». Le rendement se calcule en divisant les loyers annuels par le prix d'acquisition du bien. Pour affiner le résultat, il

faut en déduire la taxe foncière, les charges, éventuellement les frais d'entretien et ceux de travaux. Les différents outils qui permettent au propriétaire de gagner en tranquillité rognent habituellement sa rentabilité. En confiant la gestion de son bien à un professionnel, ou en souscrivant des assurances d'impayés ou de carence locative, il devra dépenser un certain pourcentage des loyers encaissés. La revente du bien, au bout de dix ans ou plus, peut cependant éventuellement donner une occasion au propriétaire de réaliser une plus-value. Pour favoriser ce calcul, il faut se donner toutes les chances au départ en misant sur les fondamentaux de l'immobilier, l'emplacement et la qualité du bien. **C.D.**

### SUR LE NET Des outils pratiques pour choisir son bien

● [immoprix.com](http://immoprix.com) et [paris.notaires.fr](http://paris.notaires.fr) indiquent les prix de l'ancien. [LInsee-insee.fr](http://LInsee-insee.fr) - renseigne sur l'économie et les flux de population dans les régions. [Explorimmoneuf.com](http://Explorimmoneuf.com) effectue les simulations pour l'investissement locatif en Scellier notamment.

Le dossier **sur** [www.explorimmoneuf.com](http://www.explorimmoneuf.com)



**Source : Explorimmoneuf – 1 avril 2011**