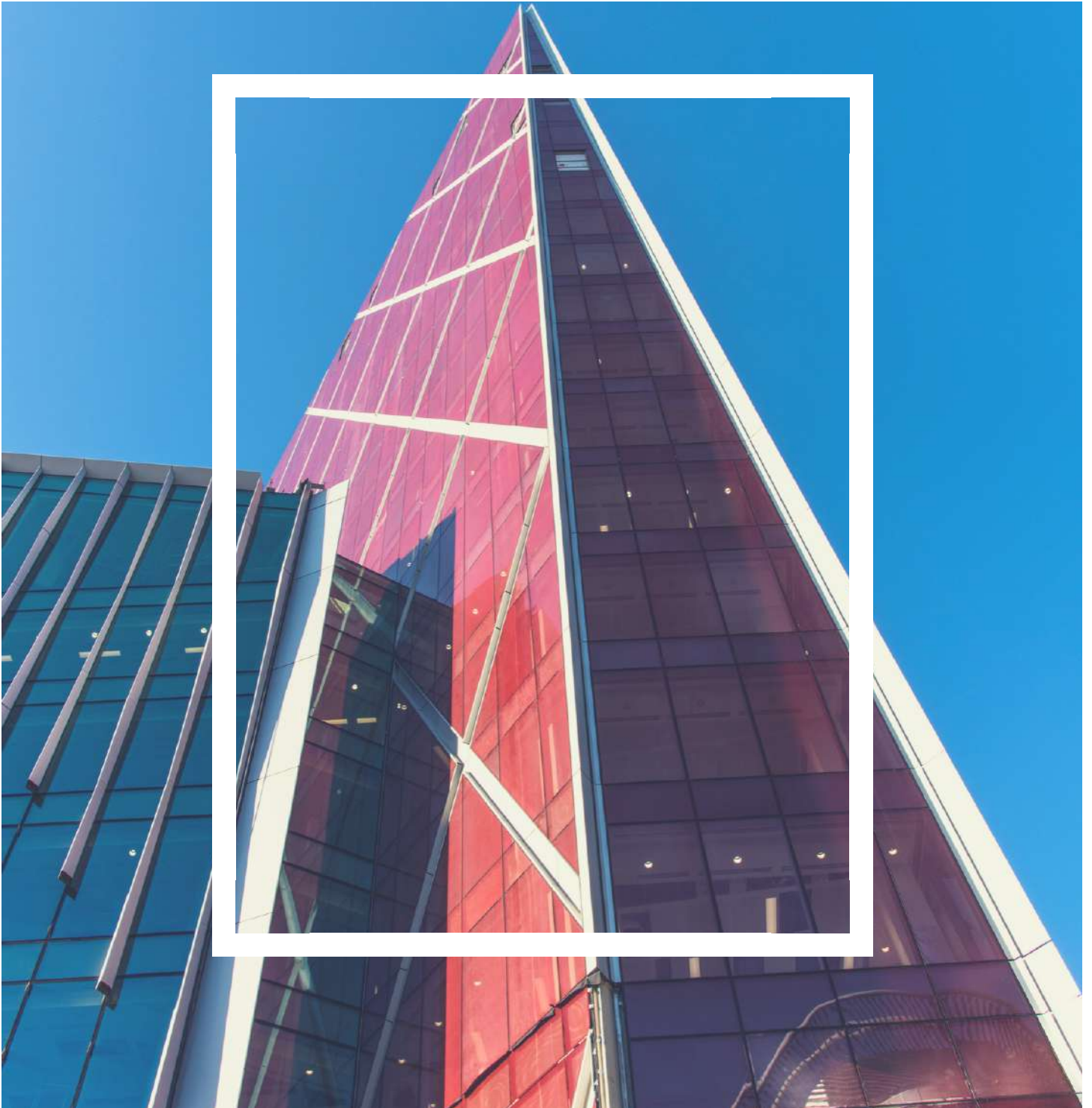
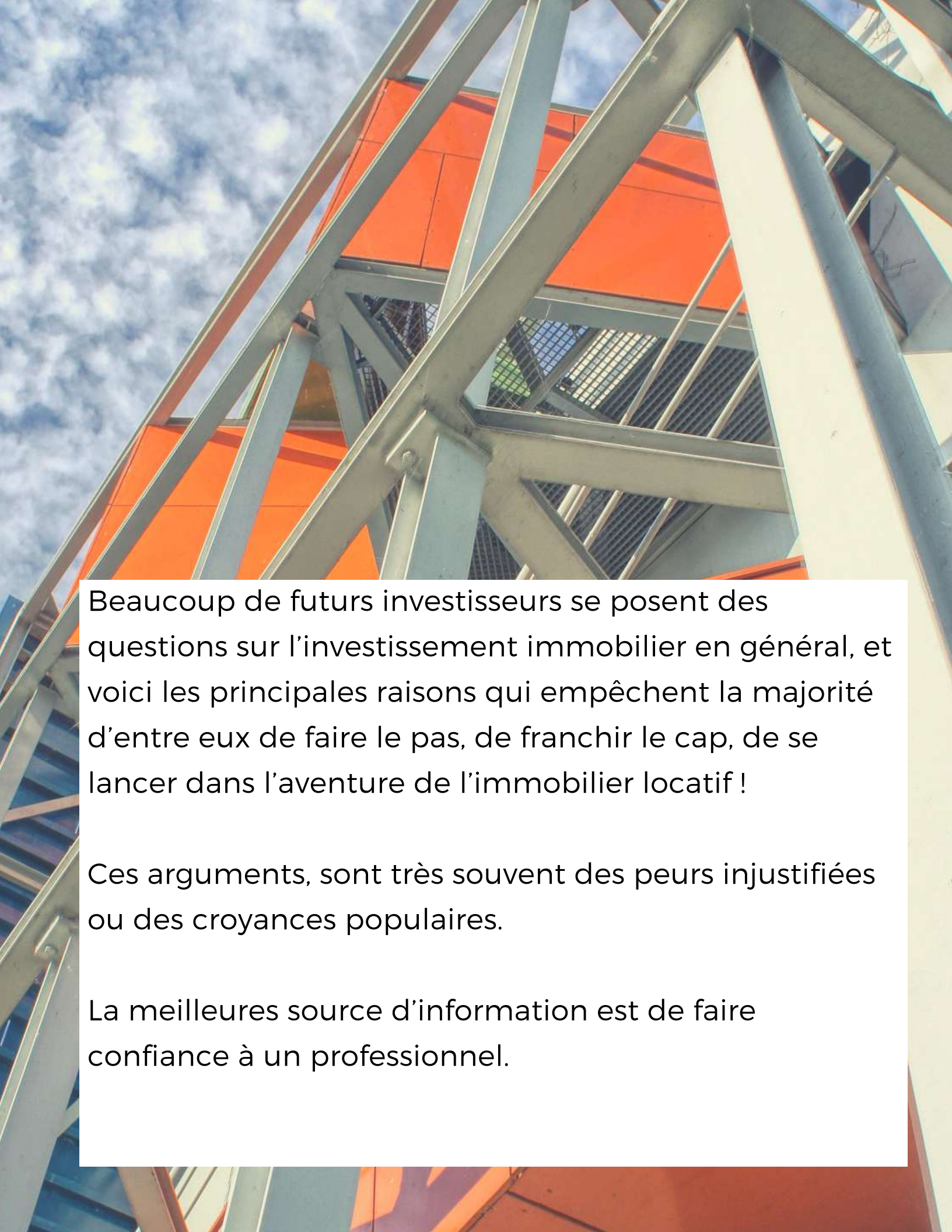


# LES OBJECTIONS LES PLUS COURANTES ET LEURS RÉPONSES

## INVESTISSEMENT NEUF IMMOBILIER





Beaucoup de futurs investisseurs se posent des questions sur l'investissement immobilier en général, et voici les principales raisons qui empêchent la majorité d'entre eux de faire le pas, de franchir le cap, de se lancer dans l'aventure de l'immobilier locatif !

Ces arguments, sont très souvent des peurs injustifiées ou des croyances populaires.

La meilleure source d'information est de faire confiance à un professionnel.

# 1. “INVESTIR DANS L’IMMOBILIER C’EST RISQUÉ”

En effet, tout investissement comporte des risques, des sommes importantes sont en jeu, en effet, mais il faut bien garder en tête que *d’investir dans l’immobilier est beaucoup moins coûteux et surtout moins risqué que de placer son capital dans sa résidence principale.* En effet, beaucoup se font “plaisir” avec des équipements coûteux chez eux (Piscine, extensions, travaux, décoration...) alors que ces investissements qui n’en sont pas, ne génèrent aucun revenu; un investissement immobilier classique, acheté à crédit sur 20 ans et une rentabilité moyenne de 4% ne coûte que 25 à 30% de son prix à un propriétaire au final, en comptant les intérêts d’emprunt et les impôts ! c’est donc financièrement une belle opportunité, qui génère des revenus locatifs pérennes.



## 2. “L’IMMOBILIER RISQUE DE BAISSER”

C’est vrai, mais on ne lance pas dans l’immobilier, sauf exception, pour faire de la spéculation, mais bien *pour garantir une source de revenus alternative aux revenus du travail*. En agissant ainsi, au final, le bien est totalement ou partiellement remboursé par les loyers et devient un actif productif !



### 3. “INVESTIR DANS L’IMMOBILIER CE N’EST PAS POUR TOUTES LES BOURSES”

C’est vrai, mais on ne lance pas dans l’immobilier, sauf exception, pour faire de la spéculation, mais bien *pour garantir une source de revenus alternative aux revenus du travail*. En agissant ainsi, au final, le bien est totalement ou partiellement remboursé par les loyers et devient un actif productif !



## 4. “LA GESTION LOCATIVE EST FASTIDIEUSE”

Le mythe du locataire qui appelle au milieu de la nuit pour changer une ampoule est toujours présent dans les esprits. Pour l'investisseur qui souhaite augmenter sa rentabilité et gérer lui même le bien en effet cela peu devenir fastidieux, mais tout étant une question de bon sens, il est rare d'avoir un locataire qui appelle pour la moindre difficulté.

*L'autre solution est de donner les biens en gestion à une agence spécialisée*, c'est un peu plus cher, 10% des loyers, mais c'est un bon moyen de ne pas entendre parler de ces petits tracas.



## 5. "LES LOCATAIRES DÉGRADENT TOUT"

C'est bien connu, impossible de faire confiance à un locataire, ils dégradent les biens, c'est ce que pensent les sceptiques, et ils ont parfois raison, il ne faut pas le nier, mais c'est plutôt rare, cela dépend plus de l'état initial du logement, des relations avec le propriétaire, de la réactivité de ce dernier d'autres problèmes, etc... *Il faut savoir que tous les assureurs couvrent ce risque de dégradation* à hauteur de 8000 euros environ pour une somme modique de l'ordre de 2% des loyers !



## 6. “LES LOCATAIRES NE PAYENT PAS TOUJOURS”

En effet cela peut arriver, un oublie, un petit problème passager, ou parfois la mauvaise.

En revanche plusieurs solutions s’offre à l’investisseur :

Première règle : *Prendre une assurance loyers impayés* DANS TOUT LES CAS !

Deuxième règle : S’il s’agit d’une gestion en direct, *prendre des garants qui se portent caution solidaire* et qui s’engagent donc à payer si le locataire ne paie pas.

Bien entendu cela signifie aussi de bien choisir le locataire.



## 7. “IL EST PLUS AVANTAGEUX D’INVESTIR DANS DES PLACEMENTS FINANCIERS”

Placer ses économies dans un placement type PEA, Assurance-vie, Livret A, compte titre ou PEL peu sembler plus sûr ! L’argent est plus disponible, c’est vrai et c’est un peu le problème justement, la tentation est forte d’utiliser son PEL pour des travaux... et l’épargne disparaît !

Mais les différents types de placements pour ceux qui rapporte le plus, fluctuent aussi selon les marchés financiers, donc *oui il y a un risque de gagner mais aussi un risque de perdre.*



## 8. “L’IMMOBILIER C’EST MOINS LIQUIDE”

C’est vrai, c’est bien là son avantage, il génère des revenus importants à vie et *c’est donc une excellente rente pour préparer sa retraite*. Passé un certain âge, il faut l’admettre, il est cependant plus intéressant de vendre ses biens immobiliers pour revenir sur des placements plus souples comme l’assurance vie.

