

## SCELLIER : COMMENT ÇA MARCHE ?

**Scellier classique ou intermédiaire, Scellier-Bouvard pour les résidences de tourisme, Scellier outre-mer pour les investissements réalisés dans les Dom-Tom : mode d'emploi d'avantages fiscaux aussi substantiels qu'attractifs.**

Avec le dispositif Scellier et ses variantes, vous construisez un patrimoine immobilier en baissant significativement vos impôts. Pour bénéficier de cette manne fiscale, vous devez respecter certaines conditions.

### Le Scellier classique

Le Scellier classique, c'est une réduction d'impôts. Elle est égale à 25 % du prix de revient du logement, dans la limite d'un plafond d'investissement de 300 000 €. Elle est étalée sur neuf ans, par neuvièmes.

**Exemples :** avec un logement de 300 000 €, la réduction d'impôts atteint 75 000 € sur neuf ans. Chaque année, vous déduisez 8 333,33 € directement de vos impôts. Avec un bien de 400 000 €, l'avantage est calculé sur 300 000 €. Si le logement coûte 220 000 €, la réduction d'impôts passe à 55 000 € sur neuf ans, soit 6 111,11 € par an.

**À noter :** si, sur une année donnée, la réduction d'impôts est supérieure au montant de l'impôt à payer, le solde est reporté sur le montant de l'impôt des six années suivantes, à condition que le logement soit loué pendant ces six ans. Un avantage qui vaut pour le Scellier classique et pour le Scellier intermédiaire (voir plus loin).

**Les conditions.** Le Scellier classique est réservé aux particuliers qui achètent un logement sur plans ou terminé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Le bien doit être conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire. Le logement doit être mis en location pendant neuf



À chaque investissement son avantage fiscal Scellier. Mais lequel choisir ?

ans, de manière effective et continue, à usage de résidence principale du locataire. Les revenus tirés de la location relèvent du régime des revenus fonciers. En d'autres termes, il s'agit obligatoirement d'une location vide. Vous ne pouvez investir en Scellier que dans un seul logement par an.

**À noter :** en cas de congé du locataire, vous devez relouer le bien. Le fisc a toutefois prévu une période de vacance à condition que vous puissiez prouver que vous avez tout fait pour trouver un locataire (justificatifs d'annonces par exemple) et que le loyer n'est pas dissuasif.

**Les locataires.** Vous les choisissez librement. Ils n'ont pas besoin de justifier de conditions de ressources. Vous pouvez louer à un ascendant ou descendant direct (vos parents ou vos enfants) mais uniquement s'ils sont détachés de votre foyer fiscal.

**Les loyers.** Vous devez respecter des plafonds de loyers (voir tableau 1). Dans la plupart des villes de France, ils sont supérieurs, voire très supérieurs aux loyers de marché. En Scellier classique, la différence varie selon les zones de 0 à 70 % selon une étude Foncier Expertise (groupe Crédit foncier). À Rennes, le loyer moyen de marché tourne autour de 12 € par mètre carré. À Strasbourg, il descend à 10,50 € par mètre carré. Alors que le plafond Scellier atteint 15,05 € par mètre carré dans les communes de la zone B1, à laquelle ces deux métropoles appartiennent.

**L'adresse.** Vous pouvez investir en Scellier partout en France, sauf dans la zone C (voir tableau).

### Le Scellier intermédiaire

Avec le Scellier intermédiaire, l'avantage fiscal est plus conséquent mais les règles ●●●

... sont un peu plus strictes. Sur les neuf premières années, le fonctionnement est le même que celui du Scellier classique. Ensuite, vous pouvez continuer à déduire de vos impôts 2 % du prix du bien pendant six ans, à raison de deux modules de trois ans. Vous pouvez donc déduire 25, 31 ou 37 % du prix du bien de vos impôts dans la limite des mêmes plafonds que ceux du Scellier classique.

**Exemple :** soit un appartement de 300 000 €. Chacune des neuf premières années, vous déduisez 8 333 € de vos impôts. Les trois années suivantes, la déduction atteint 18 000 €, soit 6 000 € par an. *Idem* pour les trois années suivantes. Au total, la déduction se monte à 75 000 € sur neuf ans, 93 000 € sur douze ans ou 111 000 € sur quinze ans.

**Un deuxième avantage fiscal.** En Scellier intermédiaire, vous bénéficiez d'une déduction forfaitaire sur les loyers de 30 %. Ainsi, lorsque vous déclarez 100 € de loyers au fisc, vous êtes imposé sur 70 €.

**Les conditions.** Vous devez louer à des locataires remplissant certaines conditions de ressources. Un couple avec un enfant, par exemple, ne doit pas gagner plus de 79 595 € par an en zone A, 57 857 € en zone B1 et 53 036 € en zone B2. En clair : plus de 80 % de la population française peut devenir locataire en Scellier intermédiaire. Attention : vous ne pouvez pas louer à un membre de votre famille même s'il est détaché de votre foyer fiscal.

Côté loyers, les plafonds sont plus bas que ceux du Scellier classique. Là encore, ces

niveaux sont purement théoriques. Le plus souvent, ils sont équivalents, voire à peine inférieurs, aux valeurs de marché.

**À noter :** le Scellier comme le Scellier intermédiaire vont changer l'an prochain. Pour les logements conformes à l'actuelle réglementation thermique, la RT 2005, l'avantage fiscal va passer à 15 % du prix du bien. Il restera à 25 % pour les logements certifiés Bâtiment basse consommation (BBC), la norme qui sera obligatoire début 2013. En 2012, la déduction passera à 20 % pour les logements BBC et à 10 % pour les autres. Aujourd'hui, 5 % de l'offre est conforme à la norme BBC.

## Le Scellier/Bouvard

Les résidences avec services neuves se sont elles aussi converties au dispositif Scellier. Avec à la clé une fiscalité particulièrement attrayante.

**L'avantage fiscal.** Il fonctionne comme le Scellier classique. La réduction d'impôts atteint 25 % du prix du bien pour les investissements réalisés en 2010. Elle descendra à 20 % pour les achats réalisés en 2011 et 2012. Elle se calcule sur la base d'un plafond d'investissement de 300 000 €. Elle est étalée sur neuf ans, par neuvièmes, à compter de l'année d'achèvement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure.

**Les conditions.** Le Scellier/Bouvard concerne les investissements locatifs réalisés dans certaines résidences avec services. Il s'agit des résidences de

tourisme classées, des résidences pour étudiants, des résidences seniors, des établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes. Aucune conditions de loyers ni de ressources du locataire ne sont à respecter. Vous pouvez réaliser plusieurs investissements Scellier/Bouvard par an.

## Le Scellier outre-mer

Avec la nouvelle loi sur l'outre-mer, les particuliers qui investissent dans un logement locatif neuf situé dans les Dom-Tom bénéficient d'un nouvel avantage fiscal plutôt attractif.

**40 % de réduction d'impôts.** Vous achetez un logement neuf, vous le mettez en location. En secteur libre, vous déduisez de vos impôts 40 % du prix de votre investissement sur neuf ans. En secteur intermédiaire, vous pouvez continuer à défiscaliser, à raison de 2 % du prix du bien par an pendant six années supplémentaires, soit 52 % au total. La déduction est calculée sur la base d'un prix d'investissement de 300 000 € maximum.

**Exemple :** pour un bien de cette valeur, en secteur libre, vous déduisez 120 000 € sur neuf ans, soit 13 333 € par an pendant neuf ans. En secteur intermédiaire, vous bénéficiez en plus d'un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers.

**Les conditions.** Pour bénéficier de ce dispositif, le logement doit être situé à La Réunion, en Guyane, en Guadeloupe, en Martinique, à Mayotte, Saint-Pierre-et-Miquelon, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Wallis-et-Futuna, en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française. Vous devez respecter des plafonds de loyers, qui varient selon les adresses de 9,50 à 15,12 € par mètre carré. En secteur intermédiaire, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser certains plafonds (34 173 ou 41 767 € par an pour un couple selon les adresses).

**À noter :** le Scellier outre-mer, en secteur libre comme en secteur intermédiaire, n'est possible que pour un seul investissement par an. ●●

### SCELLIER : LES PLAFONDS DE LOYERS POUR 2010

	Scellier	Scellier intermédiaire
Zone A	21,72 €/m <sup>2</sup> /mois	17,38 €/m <sup>2</sup> /mois
Zone B1	15,10 €/m <sup>2</sup> /mois	12,08 €/m <sup>2</sup> /mois
Zone B2	12,35 €/m <sup>2</sup> /mois	9,88 €/m <sup>2</sup> /mois
Zone C	-	-

**Zone A :** l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) et la partie française de l'agglomération genevoise.

**Zone B1 :** les agglomérations de plus de deux cent cinquante mille habitants, la grande couronne autour de Paris et quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les Dom, la Corse...

**Zone B2 :** les agglomérations de plus de cinquante mille habitants, les autres zones frontalières et littorales et la limite de l'Île-de-France.

**Zone C :** le reste du territoire. Il n'est pas possible d'investir en Scellier dans la zone C.

# RÉUSSIR VOTRE INVESTISSEMENT LOCATIF

**Diminuer ses impôts est un plaisir rare. Le dispositif Scellier et ses variantes vous l'offrent. Mais attention : la défiscalisation ne doit jamais être considérée comme un but en soi. Ce qui compte, c'est la pierre. Nos conseils.**



*Priorité de l'investisseur avisé : choisir un bon emplacement dans un marché locatif porteur*

La réussite d'un investissement locatif dans le neuf passe par une stratégie adaptée, par le choix d'un bon emplacement et d'un marché locatif porteur, sans oublier la fixation du loyer. La carotte fiscale ne doit jamais être considérée comme un but en soi.

## **Une opération bien préparée**

Une fois informé sur le fonctionnement des différentes versions du Scellier, faites un bilan patrimonial. Dressez l'inventaire

de vos placements en tenant compte de vos revenus et de votre imposition. Évaluez vos besoins actuels et futurs. Placez votre projet dans la perspective de la retraite. Les conclusions de ce bilan patrimonial vont guider votre stratégie.

**Projets constructifs.** La majorité des investisseurs mise sur la rente. L'objectif : percevoir des revenus assis sur un support solide et pérenne. D'où l'importance de choisir une bonne adresse et un marché locatif demandeur.

D'autres choisissent de louer, pour ensuite reprendre le bien afin d'y vivre. Le locataire et les avantages fiscaux auront payé la moitié du logement. Mais attention : quelle que soit la version du Scellier, vous devez louer pendant neuf ans. Tenez compte de cette période incontournable dans la conception de votre projet. Car si vous ne respectez pas cet engagement de location, vous devrez rembourser les déductions déjà pratiquées à l'administration fiscale. ●●

●● Autre possibilité : loger vos enfants ou vos parents. Outre le patrimoine ainsi construit, vous pourrez bénéficier de la réduction d'impôts Scellier. Attention : ces locataires familiaux doivent être détachés de votre foyer fiscal. Et cette possibilité n'est pas ouverte en Scellier intermédiaire.

Toujours dans une logique familiale, le logement dans lequel vous aurez investi pourra être transmis à vos enfants. Vous pourrez aussi effectuer une donation avec tout ou partie des fruits d'une éventuelle revente. Conseil : informez-vous sur les questions liées à la transmission du patrimoine, notamment sur les abattements fiscaux et les règles à respecter pour éviter tout conflit familial.

## Où investir ?

Si vous ne trouvez pas de locataire, non seulement vous ne défiscaliserez pas mais, en plus, vous risquez de vous retrouver dans une situation inconfortable : faire face aux remboursements sans percevoir de loyer. Quelques règles simples et un peu de bon sens vous permettront d'éviter cet écueil.

**Étude de marché.** Passez la ville choisie au crible. « Une grande métropole qui se développe et qui attire de nouveaux habitants, un bassin d'emploi en pleine croissance ou un pôle de recherche offrent de solides garanties », explique Norbert Desmard, directeur général de la centrale de vente aux investisseurs Liins.

Une soixantaine de villes de plus de cinquante mille habitants présentent des risques. « L'offre locative y est supérieure à la demande », explique une étude Foncier Expertise. 90 % des villes concernées se situent en zone B2 et 9,8 % en zone B1. Mais l'étude tempère : « les marchés placés sous surveillance peuvent inclure des secteurs géographiques et/ou des segments de biens locatifs porteurs ou prometteurs », tempère l'étude Foncier Expertise. Bref, une analyse de marché au niveau de la ville et du quartier s'impose. Beaucoup de promoteurs en sont ●●●



Investir dans une résidence de tourisme en Scellier/Bouvard, c'est sélectionner un programme de qualité dans une station attractive et bien équipée.

## AVIS D'EXPERT



« **POUR RÉUSSIR UN INVESTISSEMENT SCCELLIER, IL FAUT AVANT TOUT TENIR COMPTE DU RAPPORT EMPLACEMENT/QUALITÉ/PRIX/LOYER.** » BENJAMIN NICAISE, PRÉSIDENT DE CERENICIMO, UNE SOCIÉTÉ COMMERCIALISATRICE DE LOGEMENTS NEUFS.

**Immoneuf : Quel est le principal piège à éviter lorsque l'on souhaite investir en Scellier ?**

**Benjamin Nicaise :** Ne pas chercher la poule aux œufs d'or. Un logement superbement placé vendu à prix cassé avec un rendement à deux chiffres, ça n'existe pas. Le prix doit être en phase avec le loyer pour garantir un remplissage locatif rapide, sécuriser la location et offrir une rentabilité suffisante. Bref, ce qui compte, c'est le rapport qualité/prix/loyer/emplacement. Pour l'identifier, l'investisseur prendra le temps de s'informer sur les tenants et les aboutissants de son projet, en termes fiscaux, financiers et immobiliers. Il achètera au juste prix et s'informer sur les loyers. Dans ce dernier domaine, il ne doit pas être trop gourmand. Sinon, il ne louera pas. Par ailleurs, l'investisseur achètera le logement à un opérateur fiable et reconnu, qui a pignon sur rue et qui possède toutes les garanties et les assurances nécessaires.

**Comment choisir le logement ?**

L'investisseur doit se demander ce qu'il fera du bien au terme des neuf ans de location obligatoire. S'il compte revendre, il doit s'assurer que le logement peut être acheté par un particulier qui en fera sa résidence principale. Un T2, un T3 ou un T4 avec une surface correcte, dans un immeuble de qualité, dans un quartier agréable, bien équipé et bien desservi feront parfaitement l'affaire. Il achètera comme s'il s'agissait de sa résidence principale s'il compte reprendre le bien pour y vivre. S'il veut continuer à louer, il peut choisir un logement un peu plus petit, mais sans transiger sur la qualité du programme ni sur celle de l'emplacement.

**Le bon plan, en Scellier, c'est quoi ?**

C'est le Scellier intermédiaire. Il cumule réduction d'impôts et abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers. D'où un très intéressant potentiel fiscal. D'autant que les plafonds de ressources des locataires sont purement théoriques. En réalité, 90 % de la population française peuvent devenir locataires en Scellier intermédiaire. Ses plafonds de loyers sont équivalents ou à peine inférieurs aux loyers de marché. Seul cas où le Scellier intermédiaire n'est pas adapté : les petites surfaces sur les adresses les plus chères.

●● bien conscients. « *Nous fournissons une étude locative précise à chacun de nos clients investisseurs* », explique François Bertièrre, P-DG de Bouygues Immobilier.

**Important :** pour investir en toute sérénité, rendez-vous toujours sur place. Visitez le site et assurez-vous de ses vertus, tant en termes d'agrément que de vie pratique ou de projets de développement. Surtout, n'achetez jamais les yeux fermés.

**Côté rendement.** Les financiers raisonnent ainsi : la rentabilité rémunère le risque. Donc, plus l'investissement locatif

est risqué, plus il est rentable. À vous de choisir, sachant que la première vertu de l'immobilier reste la construction d'un patrimoine durable. En règle générale, le rendement standard d'un investissement Scellier varie de 2 à 6 %, avec une moyenne aux alentours de 4 %.

**Visez les bons plans.** Renseignez-vous sur les aménagements futurs du quartier, les projets d'équipement, de desserte... Par exemple, un programme neuf mal desservi mais qui bénéficiera dans les prochaines années de l'arrivée du métro ou du tramway ne pourra que prendre de la valeur. De même, les nouveaux

quartiers ou les villes en redémarrage offrent souvent un excellent potentiel.

**Investissez malin.** Veillez à la qualité du programme. Et dans la mesure du possible, achetez un logement dans une résidence comportant une majorité de propriétaires occupants. D'une part, l'immeuble sera mieux entretenu. D'autre part, dans le cadre d'une copropriété détenue à 100 % par des investisseurs, vous risquez d'avoir des difficultés à revendre au terme de l'opération si tous choisissent de céder leur bien en même temps. Bref, ne perdez jamais de vue que le but d'un investissement locatif reste la constitution d'un patrimoine pérenne. Même si les avantages fiscaux sont appréciables, considérez-les toujours comme un bonus.

## AVIS D'EXPERT



« LA RÉSIDENCE DE TOURISME, C'EST UN PLACEMENT QUI PERMET DE MARIER PATRIMOINE, VACANCES ET AVANTAGES FISCAUX. » DAVID GIRAUD, P-DG DE MGM CONSTRUCTEUR.

Un programme bien construit, avec des matériaux pérennes, vieillit bien, tandis que les charges d'entretien sont minimisées. Les logements doivent offrir suffisamment de surface, être bien meublés, bien équipés et confortables. Les services relèveront de la prestation hôtelière de standing. La résidence doit accueillir spas, piscines et autres espaces de remise en forme, qui sont très recherchés par les touristes. Au bout du compte, la qualité de l'immobilier et des services assure un meilleur remplissage locatif. Elle permet également à l'investisseur de réaliser un vrai achat plaisir, puisqu'il bénéficie, s'il le souhaite, d'un droit d'occupation.

### Un dernier conseil ?

Le gestionnaire doit être passé au crible. Il doit être fiable, reconnu et avoir pignon sur rue. Ses références doivent être vérifiables. C'est sur lui que repose l'équilibre économique de la résidence puisqu'il assure le remplissage locatif, gère la résidence et perçoit les loyers, pour ensuite servir un rendement à l'investisseur. L'idéal : choisir un opérateur intégré, à la fois promoteur, commercialisateur et gestionnaire. Il connaît son produit, son marché, ce qui offre de solides garanties en termes de taux d'occupation comme de rentabilité.

## Quel logement choisir ?

Toutes les surfaces cadrent avec les avantages fiscaux. Si les studios offrent un meilleur rendement, les locataires sont moins stables. À l'inverse, les grandes surfaces et les maisons sont un peu moins rentables. Mais elles prennent davantage de valeur au fil du temps. En outre, les locataires, le plus souvent des familles, y restent plus longtemps et se les « approprient », d'où un meilleur entretien. Cela dit, les investisseurs choisissent en général des deux et trois pièces, qui offrent un bon compromis entre petits et grands logements. Mais attention à ne pas acheter sur un micro-marché où ils sont trop abondants. La revente s'en trouverait compliquée et les loyers pourraient ne pas être aussi attractifs que prévu.

**Visez la qualité.** Les logements neufs d'aujourd'hui affichent un excellent niveau de qualité. D'où des charges réduites et maîtrisées, ce qui est toujours apprécié dans le cadre d'un investissement locatif. Mais ces performances ne doivent pas vous empêcher de vous pencher sur les points techniques. Épluchez la documentation du promoteur. Basez-vous sur la plaquette et sur la notice descriptive. Chauffage, isolation, mais aussi prestations et équipements seront passés au

**Immeuf : Le Scellier-Bouvard-Censi, c'est vraiment une bonne affaire ?**

David Giraud : Évidemment. Mais cet avantage fiscal doit toujours être envisagé comme un bonus. L'investisseur ne doit jamais oublier qu'il réalise un placement immobilier patrimonial. Il choisira un site attractif, bien pourvu en équipements et en activités de loisirs. À la montagne, par exemple, la station sera raccordée à un grand domaine skiable. Elle devra également nourrir des projets d'investissement. Grâce à eux, la fréquentation de la station augmentera. Ce qui sécurisera le potentiel locatif de la résidence. L'investisseur ne doit jamais oublier que la base de l'investissement immobilier, c'est la location. Sans locataire, pas de loyer, pas de rentabilité et pas d'avantages fiscaux !

**Côté résidence proprement dite, à quoi faut-il veiller ?**

La qualité globale est fondamentale.

crible. Un label de qualité (NF Logement, certification Habitat & Environnement, labels Haute Performance ou Très Haute Performance énergétique) constitue un atout supplémentaire. Notez que les locataires apprécient les espaces verts, surtout en secteur urbanisé.

### *Comment fixer le bon loyer ?*

Si vous louez en Scellier ou en Scellier intermédiaire, vous devrez respecter des plafonds de loyers par mètre carré. Pour le premier dispositif, ils sont calculés pour atteindre 90 % des prix de marché. En réalité, ils sont le plus souvent supérieurs à ces mêmes valeurs du secteur libre. Selon l'étude Foncier Expertise, la différence varie en général entre 15 et 30 %. Pour louer, vous devez vous aligner sur les loyers de marché. En Scellier intermédiaire, les plafonds de loyers



*Avec son plafond d'investissement à 300 000 €, le Scellier redonne de l'intérêt aux grands appartements, des biens recherchés par les familles locataires.*

## AVIS D'EXPERT



« Si le Scellier Dom-Tom reste un avantage fiscal exceptionnel, l'investisseur doit viser en priorité la construction d'un patrimoine immobilier. » LAURENCE FEY, DIRECTRICE COMMERCIALE DE DPI CONSEIL, OPÉRATEUR GLOBAL DANS L'IMMOBILIER NEUF À LA RÉUNION.

### Immoneuf : Que pensez-vous du dispositif Scellier Dom-Tom ?

**Laurence Fey :** Avec une réduction d'impôts qui varie, selon les cas, de 40 à 52 % du prix du logement, c'est un avantage fiscal exceptionnel. Mais attention : l'investisseur ne doit pas se tromper de cible. L'objectif reste de bâtir un patrimoine immobilier et de percevoir des loyers.

### Investir dans les Dom-Tom : quelles précautions prendre ?

Comme en métropole, l'opérateur doit être bien implanté sur sa région. Il doit être en mesure de présenter ses références, ses programmes déjà réalisés. Il doit rester disponible et accessible. DPI Conseil a ouvert un bureau à Paris pour faciliter les relations avec ses clients. Il faut également choisir un site sur lequel la demande locative est réelle. Autre point important : pour un investisseur de métropole, la gestion n'est pas forcément facile. Mieux vaut la confier à un spécialiste fiable et reconnu, qui connaît bien son secteur. Il assurera le remplissage locatif, veillera sur le bien et proposera un panel de garanties, notamment contre les dégradations et les impayés de loyer.

### Comment sort-on de l'opération ?

L'investisseur peut continuer à louer, nu ou meublé, la location meublée non professionnelle permettant selon les cas de réduire fiscalement les recettes locatives, ce qui fait baisser les impôts. L'investisseur peut aussi choisir de revendre. D'où l'importance du site. À La Réunion, département dont la croissance est exponentielle, le marché reste très actif. Lorsque l'on revend dans l'ancien, on trouve facilement acquéreur et les promoteurs ont devant eux une visibilité à très long terme.



Le Scellier est bien adapté aux moyennes surfaces, mais aussi aux maisons.

sont équivalents, voire à peine inférieurs aux valeurs de marché. Là encore, ils ne constituent pas un obstacle.

**Les annexes font monter le loyer.** Louer en Scellier, c'est calculer un loyer au mètre carré. Pour ce faire, vous prenez en compte la surface utile. Elle correspond à la surface habitable, majorée, dans la limite de huit mètres carrés par logement, de la moitié des surfaces annexes. Il s'agit notamment des caves, balcons, terrasses, sous-sols, etc., dont la hauteur sous plafond est au minimum de 1,80 m. Ainsi, les annexes vous permettent d'augmenter le loyer. Par exemple, dans une ville de province de plus de cent mille habitants avec des loyers de marché à 11 € du mètre carré, un appartement de 62 m<sup>2</sup> sans annexes se louera 682 € par mois. S'il bénéficie d'un balcon de 7 m<sup>2</sup> et d'une cave de 4 m<sup>2</sup>, sa surface utile est alors de 62 + 5,5 (7 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> = 11 / 2) = 67,5 m<sup>2</sup>. Le loyer est alors de 742,50 €.

### Comment gérer votre investissement ?

Une bonne gestion, c'est l'autre pilier de l'investissement locatif réussi. Pour ce faire, deux solutions : vous gérez seul ou vous utilisez les formules clés en main proposées par les promoteurs.

**Vous gérez seul.** Vous pouvez vous occuper de tout, de l'achat à l'entretien du logement en passant par le financement et la sélection du locataire. Après tout, plus de cent cinquante mille bailleurs privés choisissent leur locataire grâce à

*De Particulier à Particulier.* Il vous faudra simplement du temps et de la rigueur. Avantage de cette option : vous faites des économies. Conseil : souscrivez une assurance loyers impayés (les primes sont déductibles des revenus fonciers).

**Les solutions clés en main.** Les opérateurs peuvent vous proposer des formules d'investissement tout compris. Elles incluent le logement, le financement, le remplissage locatif, la gestion ainsi que de nombreuses assurances. Évidemment, ce service se paie. Selon les prestations, comptez en moyenne 5 à 15 % des loyers hors charges. Avantage de la formule : vous ne vous occupez de rien. Avant de signer, passez le contrat au crible et vérifiez les références du gestionnaire de la résidence.

### POUR EN SAVOIR PLUS

- La collection des Guides pratiques du logement éditée par De Particulier à Particulier, notamment *la Défisicalisation Scellier*. À partir de 7 € l'exemplaire. En vente en nos bureaux ou par correspondance au 40, rue du Docteur-Roux, 75724 Paris Cedex 15. Disponible en téléchargement sur [www.pap.fr](http://www.pap.fr)

- Le ministère du Budget pour toutes les questions relatives aux impôts : [www.impôts.gouv.fr](http://www.impôts.gouv.fr)

- L'Agence nationale d'information sur le logement : 0 820 16 75 00 et sur le site [www.anil.org](http://www.anil.org)

- La Fédération des promoteurs-constructeurs a mis en place un espace d'information grand public sur son site [www.fpcfrance.fr](http://www.fpcfrance.fr)