

LA SÉCURITÉ DE L'INVESTISSEMENT PATRIMONIAL SUSCEPTIBLE DE DEVENIR À TERME VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

L'investissement patrimonial, qu'est ce que c'est ? C'est acheter un bien immobilier bien placé et bien construit, qui gardera une valorisation à long terme.

BIEN PLACÉ :

Ne dit-on pas qu'il existe 3 règles en immobilier : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement.

Attardons-nous sur ce qu'est un bon emplacement. Il y a plusieurs notions derrière ce terme, tout d'abord l'emplacement géographique. Centre-ville ou périphérie ? Quartier en développement ou quartier historique ? Proches des foyers d'emplois ou des centres universitaires ? Il n'y a pas de vérité absolue mais il y a quelques certitudes :

Un quartier historiquement prisé sera moins soumis aux aléas du marché qu'une zone rurale.

Un quartier en développement peut faire subir au bien immobilier des désagréments (vis-à-vis, perte de vue, commerces, nuisances de chantier, etc).

La proximité de sites universitaires est un paramètre important si vous envisagez l'acquisition d'un petit appartement destiné à être loué.

Un quartier desservi par les transports en commun sera toujours plus ouvert et donc valorisé.

A contrario : la proximité immédiate d'une zone industrielle, d'une ligne de chemin de fer, d'une voirie très passante, d'une école, de bars et restaurants, etc peut engendrer des problématiques acoustiques que votre futur acquéreur ou locataire ne manquera pas de pointer du doigt. L'emplacement géographique est donc la première donnée importante de votre projet immobilier. Mais l'emplacement de l'appartement au sein de la résidence est également à préciser en fonction de votre projet.

Un appartement en rez-de-chaussée plein Nord ou un appartement en dernier étage plein Sud ne se valorisent pas de la même manière. La différence de prix, qui peut aller du simple au double pour une même surface, est un bon indicateur des emplacements privilégiés. Mais attention, acheter un appartement idéalement placé signifie aussi une revente à des budgets supérieurs et donc une restriction des acquéreurs potentiels.

ET POURQUOI NE PAS ENVISAGER DE VENIR VIVRE À TERME DANS CET APPARTEMENT BIEN PLACÉ ET BIEN CONSTRUIT ?

C'est le choix de nombreux acquéreurs faisant confiance à Qualit'IMMO pour l'investissement d'un ou plusieurs appartements destinés à la mise en location sûre et rentable les premières années, qui deviendront par la suite, en l'état ou après fusion (il est possible de réunir à terme deux petits logements pour en faire un plus grand !) la résidence principale du propriétaire. Cet investissement double permet de préparer l'avenir en se gardant la possibilité, dès lors que la santé ou les habitudes de vie se verront changer, de pouvoir s'installer dans un appartement choisi et adapté, proche des commerces, desservi par un ascenseur et bénéficiant des normes d'accessibilité handicapée.

BIEN CONSTRUIT :

Pour déterminer la qualité de construction d'un bien immobilier, il convient d'abord de déterminer le bien en question. Sur le marché, il existe : les biens neufs (en achat sur plan) et les biens anciens. Pour l'achat d'un appartement ancien, faisant la concession des avantages d'un achat neuf (frais de notaire réduits, exonération de taxe foncière etc), les différents diagnostics obligatoires vous aident à jauger de la qualité du bien. Par contre, sur un appartement neuf, le promoteur doit vous fournir une notice descriptive détaillant l'ensemble des matériaux et prestations de la résidence et de l'appartement à acheter. Plus cette notice sera détaillée et complète, plus vous pourrez estimer la qualité globale. Mais au-delà de ce document, renseignez-vous sur les certifications dont bénéficie le promoteur :

NF HABITAT : seuls 50 promoteurs en France bénéficient de cette certification de qualité globale de construction qui améliore des points clés de l'habitat tels que l'acoustique, la ventilation de l'air, la sécurité, ...



LABEL ÉNERGÉTIQUE : sous la RT 2012, il existe les labels suivants :

Basse Consommation -10% : consommation maximale réduite de 10% : Qualit'IMMO construit « Le 1 François Fabié » ou encore « Perspective »



Basse Consommation -20% : consommation maximale réduite de 20% : label choisi pour l'éco construction de la résidence « One Combarel » ou « NS Résidence ». Seulement 2% des constructions sur la région Occitanie bénéficient de ce label !!!



Enfin, le bouche à oreille dans nos petites villes Aveyronnaises, est probablement le meilleur indicateur de professionnalisme. Un promoteur qui a bonne réputation, que se soit en termes de respect des délais et des engagements, d'écoute client ou encore de suivi des chantiers, propose certainement une sécurité d'investissement bien plus grande qu'un acteur ayant connu des procès ou réputé pour ne pas toujours appliquer concrètement son discours commercial.

Une fois l'emplacement et la qualité déterminées de votre investissement, soyez certains que si le bien vous plaît à vous, il plaira à vos locataires, d'autant plus si vous prenez en compte les éléments incontournables mentionnés dans l'article précédent de ce Qualit'INFO.