

**“La pierre est une valeur sûre” ! Pour un investissement à long terme, on peut difficilement se tromper en choisissant l’immobilier. Mais est-ce toujours le cas ? Comment faire pour un retour plus rapide ? Location ou revente ? Quels pièges cache l’investissement immobilier et quels sont les autres opportunités disponibles à celui qui veut augmenter ses revenus ? Explications...**

Qui n’a pas rêvé un jour d’acheter un bien immobilier en or pour une bouchée de pain ? Moi si ! Mais avec le temps et l’expérience je me suis fait à l’idée qu’il est préférable d’utiliser ce qui marche plutôt que d’attendre l’occasion rêvée qui ne vient jamais.

### **Les occasions EN OR sont rarement rendues publiques !**

Vous pourrez toujours trouver un bien immobilier vendu en dessous du prix du marché. Ces opportunités sont de plus en plus rares parce que les vendeurs ont, plus qu’avant, à leur disposition les informations leur permettant de mieux comprendre leur marché. De plus, les intermédiaires (agents immobilier, notaires, banquiers, ...) se serviront toujours avant vous. Alors votre seul recours pour trouver une “occasion en or” consiste à vous mettre, avant les autres, en relation directe avec le vendeur.

C’est possible en puisant ces offres directement auprès de votre entourage (relations, amis, famille) ou sur les sites internet de petites annonces (mon site [www.petitesannonces.pf](http://www.petitesannonces.pf) est d’ailleurs le leader en Polynésie depuis bientôt 10 ans, avec plus de 500 annonces nouvelles publiées chaque jour et 30% de la population connectée chaque mois).

### **L’immobilier est bon là où l’emploi est bon !**

Avant de choisir où acheter, analysez l’état du marché de l’emploi. Si le chômage croît, vous avez à faire à une population qui augmente en nombre, certes, mais qui comptera de plus en plus de chômeurs. Il y a peu de chance pour que votre bien prenne de la valeur avec le temps, il aura plutôt tendance à régresser.

A l’inverse, si votre marché embauche à tour de bras, alors non seulement vous pourrez trouver des locataires avec des revenus de plus en plus importants mais la plus value de votre bien vous permettra de gagner aussi sur sa revente : *VOUS GAGNEREZ SUR LA LOCATION ET A LA REVENTE !*

## **Ne choisissez pas votre bien sur un coup de coeur !**

C'est l'erreur que commettent beaucoup de personnes. Aimer la décoration, la vue, l'immeuble, l'emplacement, la disposition des pièces ou la tapisserie ne vous fera pas forcément gagner de l'argent. Investir c'est avant tout FAIRE DES MATHS ! Calculez la rentabilité de votre bien avant de l'acheter. Si vous êtes certain de faire de l'argent, assurez vous d'avoir un ROI (retour sur investissement) de plus de 4%. Sinon, recherchez un autre bien !

Mode de calcul du ROI d'un bien mis à la location :

$$\text{ROI} = \frac{\text{Loyer mensuel} \times 12 \text{ mois}}{\text{Montant total investi (*)}}$$

Mode de calcul du ROI d'un bien revendu :

$$\text{ROI} = \frac{\text{Valeur de vente} - \text{Montant total investi (*)}}{\text{Montant total investi (*)}}$$

*(\*) y compris : valeur d'achat + intérêts bancaires + droits/taxes/impôts*

Notez que si vous revendez un bien dans lequel vous avez habité, le montant cumulé des loyers que vous avez économisés est à prendre en considération dans le calcul du ROI. Estimez ce que vous auriez dû payer en loyer si vous n'aviez pas investi et rajouter ce montant à la valeur de revente.

## **Location : gagnez de l'argent dès le 1er mois !**

Une autre erreur qui est souvent commise consiste à louer son bien au même montant que sa traite mensuelle réglée à sa banque. N'oubliez pas que vous devrez régler des taxes foncières, des frais d'entretien, voire d'autres charges inattendues.... Faites votre calcul et assurez vous de pouvoir louer votre bien à un montant supérieur à ce qu'il vous coûte chaque mois ! En résumé, investissez dans un actif et non une dépense...

Si vous peinez à louer plus cher que votre échéance bancaire, vous pourrez toujours étaler votre crédit sur une durée maximale. Ainsi le montant de votre échéance diminuera et vous

pourrez gagner de l'argent plus vite. N'oubliez pas que ce sont vos locataires qui rembourseront votre crédit alors peu importe le montant global des intérêts bancaires qu'il génèrera.

Avant d'investir on ne connaît pas forcément la valeur de location de son bien. Alors allez sur mon site de petites annonces, et essayez de repérer des biens similaires à proximité de celui que vous souhaitez acquérir. Utilisez le montant de leurs loyers pour affiner vos calculs parce qu'il y a de fortes chances pour que votre bien se louera au même tarif.

Vous pourrez également mettre votre bien en location saisonnière. Airbnb est leader sur le marché international et vous pourrez compter sur sa plateforme web pour faire connaître votre produit. 2 agences locales (Tahiti Home et My home in Tahiti) peuvent s'occuper de gérer l'accueil de votre clientèle si vous n'êtes pas suffisamment disponible.

### **Revente : utilisez un intermédiaire !**

Si vous décidez de revendre votre bien, sachez que vous serez imposé sur la plus value que vous aurez générée entre le moment où vous avez acquis ce bien et le jour où vous le vendrez. Notez que votre bien se vendra toujours mieux s'il est présenté par une autre personne que vous aux clients potentiels. En effet, en tant que propriétaire vous êtes peu crédible pour les acheteurs. Votre discours même s'il n'est pas élogieux ne suffira pas toujours à les convaincre. Vous aurez beaucoup de plus de chances de vendre en utilisant une tierce personne qui sera perçue comme objective et donc plus crédible.

### **L'immobilier est un investissement sûr, vous devrez vous y mettre un jour ou l'autre...**

Il vous faudra parfois attendre longtemps avant de gagner avec l'immobilier, pour cette raisons vous pouvez privilégier d'autres types d'investissement, comme un business ! Récemment en Polynésie les investissements en défiscalisation ont perturbé le marché avec des reventes massives d'investisseurs métropolitains. Au cours des 15 dernières années, les prix ont chuté (pour les appartements principalement) pour atteindre un niveau plus raisonnables et aujourd'hui en adéquation avec la valeur réel des biens.

### **Quid de l'investissement à l'étranger ?**

Les Etats-Unis et la Nouvelle Zélande semblent être les marchés les plus prisés des Polynésiens, plus récemment la Thaïland. Ceux qui y investissent leurs économies doivent en amont se renseigner sur la réglementation, les niveaux d'imposition, taxes et autres charges propres à chaque pays voire chaque Etat.

Pour le marché aux US qui est en plein essor dans certains Etats, un véritable accompagnement est aujourd'hui proposé par un jeune entrepreneur polynésien. Vous pourrez compter sur son expérience d'investisseur (il a déjà lui même investi) pour le faire en maîtrisant votre investissement. Il vous aidera même à calculer précisément votre ROI avant de vous lancer. N'hésitez pas à rencontrer M.Damas Pihaatae en visitant [sa page ici](#) ou en l'appelant au 87.71.61.31)

A bientôt,

Steeve HAMBLIN