



MARC CHAUMEIL/FEDEPHOTO

DANS LA CAPITALE, la concurrence fait rage sur les petites surfaces, assurées de trouver un locataire.

Immobilier

INVESTISSEURS 5 CLÉS POUR RÉUSSIR VOTRE OPÉRATION

De la bonne formule d'emprunt à la gestion attentive de votre bien, en passant par le choix du locataire idéal, « L'Expansion » vous livre le vade-mecum du propriétaire-bailleur heureux.

TOUS LES INVESTISSEURS ont les yeux braqués sur les dispositifs fiscaux Scellier ou Duflot. Mais, quand on acquiert une petite surface pour la louer, on n'achète pas de la fiscalité, on achète d'abord un bien immobilier. Pour le choisir, le financer, le louer et le gérer correctement, voici quelques rappels de bon sens.

ÉVALUEZ AU MIEUX VOTRE FUTUR BIEN

1250 euros. Ce n'est pas le prix au mètre carré du deux-pièces dans lequel vous comptez investir. A ce tarif-là, on ne trouve plus grand-chose dans les 300 premières villes françaises. C'est à peu près ce que vous coûtera un expert immobilier agréé (à raison d'une dizaine d'heures ➤



MARC CHAUMEL/FEDERPHOTO

EMPRUNT. Estelle Laurent, du courtier en crédit immobilier Credixia, conseille des clients.

➤ de travail à 125 euros hors taxes) si vous lui demandez d'estimer la valeur vénale d'un bien avant de l'acheter. Si vous ne voulez pas vous payer les services de ce professionnel, pourquoi ne pas essayer de se glisser dans sa peau en reproduisant sa méthode de travail ? Etape par étape, voici comment procède l'un d'eux pour estimer la valeur d'un bien.

Première chose, vérifier si le bien immobilier que l'on voit correspond au titre de propriété : superficic ? Parties habitables ? Couloir appartenant ou non à la copropriété?... Deuxième étape : vérifier si, dans le règlement de copropriété, la destination du bien correspond à son utilisation. Sachant qu'il faut deux autorisations pour transformer la nature d'un bail : l'accord de la copropriété et celui de l'administration (la mairie de Paris, par exemple). Ensuite, faire un état des lieux méticuleux ou le confier à un huissier. C'est une étape extrêmement importante dans la détermination du prix, étant donné le coût des mises aux normes. Puis intervient ce que les experts immobiliers appellent la « pesée » : on « pèse » les charmes et les nuisances de l'appartement – étage, orientation, vis-à-vis, bruit de la rue, qualité du plan... Etape

suivante : vérifier les principaux postes de charges (toiture, mise aux normes de l'ascenseur, ravalement, gardiennage...). Reste à trouver des références comparables dans le quartier et à pondérer finement l'estimation par rapport au prix des notaires : vous tenez votre prix.

ADOPTER LA BONNE FORMULE DE CRÉDIT

L'offre de crédit est-elle différente pour un investisseur locatif et pour un acheteur de résidence principale ? A cette question, Estelle Laurent, la responsable de la communication du courtier en crédit Credixia, donne deux réponses : « Les banques spécialisées en immobilier (Crédit foncier de France,

GE Money Bank, Banque privée européenne, Banque patrimoine & immobilier...) pratiquent le même taux pour les deux types de projet. Les banques de dépôts classiques, elles, proposent le même taux que pour la résidence principale à condition d'avoir une « relation bancaire globale », c'est-à-dire la domiciliation des salaires ou des loyers. Dans le cas contraire, elles peuvent majorer le taux du crédit investisseur de 0,10 à 0,30 point. »

Un crédit investisseur a une durée optimale de quinze ans, correspondant souvent à la durée maximale des avantages fiscaux liés à la location du bien. On emprunte en général à 100 % (de moins en moins à 110 % en incluant les frais de notaire), et les banques prêtent rarement au-delà de vingt ans pour un investissement locatif. Côté assurance, la couverture du risque décès-invalidité-arrêt de travail, primordiale en résidence principale, n'est pas obligatoire, car la mensualité payée par le locataire couvre le prêt. Du coup, l'assurance est moins chère. Un emprunteur cadre non fumeur de 40 ans demandant 100 000 euros sur quinze ans paiera 0,09 % d'assurance en locatif, contre 0,18 % en résidence principale. Même sou-

L'état des lieux d'un bien est très important dans la détermination du prix, étant donné le coût des mises aux normes.

En attendant le « Duflot »

Le « Scellier » est mort, vive le « Duflot » ! Du moins quand on y verra plus clair. En annonçant, fin juillet, le lancement d'un nouveau dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf, mais en tardant à en préciser les modalités, la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile Duflot, a plombé l'achat dans le neuf. Depuis, les investisseurs locatifs attendent d'en savoir plus avant de faire des acquisitions, hormis ceux qui profitent des dernières bonnes affaires à prix cassé sur le Scellier. Pierre Alberola, le président d'Omnium Finance, un distributeur de produits d'investissement immobilier, parle d'une « commercialisation très lente » et estime que « l'arrivée du dispositif Duflot et le flou qui l'entoure créent un trouble ». De son côté, Patrice Pichet, PDG du promoteur bordelais Pichet, prend les devants en achetant du foncier dans des zones qui lui permettront de commercialiser des programmes « à moins 3 500 euros le mètre carré, de manière à répondre à une demande de Duflot, même si les critères sont très restrictifs ». © G.L.

➤ **taux d'endettement** : si l'emprunteur est propriétaire de sa résidence principale, la banque pourra accepter d'intégrer son revenu locatif à hauteur de 70 % dans le calcul de ses revenus, ce qui peut faire passer le taux d'endettement autorisé de 33 à plus de 35 %.

CHOISISSEZ BIEN VOTRE LOCATAIRE

Vous avez acheté votre petite surface pour la louer, les sueurs froides commencent. Il vous faut trouver un « bon » locataire. Pour se rassurer, la tentation du propriétaire est de demander toujours plus de documents aux candidats. Petit quiz : avez-vous le droit d'exiger une copie de relevé de compte bancaire ou postal, une attestation de bonne tenue de compte, une autorisation de prélèvement automatique, un chèque de réservation de logement, la carte d'assuré social, un contrat de mariage ou un extrait de casier judiciaire ? Non. C'est illégal, selon la loi de juillet 1989 qui régit les rapports

entre bailleurs et locataires.

En revanche, vous ne perdrez rien à connaître les principales fraudes : 46 % des locataires sont prêts à falsifier leur fiche de paie pour louer un bien, révèle un sondage de BePrem's, une plateforme Internet de vérification des dossiers des locataires. La fraude la plus courante consiste à emprunter la fiche de paie d'un ami qui gagne bien sa vie, à la scanner et à changer le nom sur Photoshop. Plus compliqué : produire une fiche de paie via un logiciel comptable ou sur Excel. Encore plus sophistiqué : le locataire mal intentionné fournit une fausse déclaration aux impôts en ajoutant un zéro à ses revenus. Il reçoit un avis d'imposition grâce auquel il loue un appartement au-dessus de ses moyens. Puis il retourne voir le fisc en expliquant son erreur. Cette technique est utilisée aussi pour les arnaques au crédit.

Il existe des officines qui vendent (entre 80 et 250 euros) de faux dossiers complets, comprenant fiches de paie et numéro de téléphone d'un « employeur »



MARC CHAUMEL/FEDERPHOTO

GESTION. Associé du groupe immobilier Imax, Patrick Chappey a aussi créé Gererseul.com, un site d'aide à la gestion locative.

qui donnera des renseignements favorables sur le candidat locataire. Pour lever les doutes, rien de tel qu'un contrôle de cohérence et de bon sens : regarder si les fiches d'imposition du candidat correspondent à ses revenus actuels, vérifier le numéro de Siret de son employeur et l'existence de l'entreprise sur Infogreffe. Au-delà de ces précautions, « la meilleure des sécurités consiste à demander à son locataire d'avoir un garant, es-

time Hervé de Kermadec, le fondateur de BePrem's. Cela ajoute un niveau de complexité pour le fraudeur en impliquant une tierce personne. Et les locataires dont un proche doit payer le loyer en cas de défaut sont statistiquement plus fiables. »

SOYEZ UN BAILLEUR INVESTI

Les prix de l'immobilier sont tels dans les grandes villes que la rentabilité locative en souffre. Mais, pour Patrick Chappey, le fondateur de Gererseul.com, un site d'aide à la gestion locative, « une bonne gestion peut atténuer la baisse de la rentabilité ». La chose primordiale, selon lui, si vous ne confiez pas la gestion de votre bien à un professionnel, consiste à faire acte de présence : « Il faut montrer au locataire que son propriétaire-bailleur existe. Si vous êtes laxiste, il y a des risques pour que votre locataire le soit aussi. »

Autrement dit, il faut se donner un peu de mal : informer son locataire qu'il va recevoir automatiquement par courriel ou par courrier ses avis d'échéance et ses quittances, les envoyer scrupuleusement et accuser réception de ses règlements, de ses courriers ; lui demander tout de suite la copie de la police d'assurance, et établir les contrats ➤

Bailleurs-locataires : une réglementation « à rafraîchir »

« **Des rapports entre bailleur et locataire** », « De la durée du contrat de location », « Du loyer, des charges et du règlement des litiges »... La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 « tendant à améliorer les rapports locatifs » (c'est son appellation officielle) régit tout ce qui fait le quotidien, le sel, voire le venin des rapports propriétaire-locataire. Mais ses évolutions ont fini par causer de l'urticaire aux propriétaires qui ont l'impression que le cadre juridique penche désormais en leur défaveur. A l'exemple de la réduction du dépôt

de garantie à un mois de loyer, intervenue pendant la présidence Sarkozy. Pour Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers, « les retouches de la loi de 1989 ont fini par privilégier le locataire, et cette tendance risque de continuer. Ne parle-t-on pas d'une éventuelle suppression totale du dépôt de garantie ? Et pourquoi est-il impossible de sanctionner financièrement le retard de paiement du loyer ? Sans parler de la trêve hivernale bloquant toute expulsion et appliquée à tout locataire

sans discernement des situations... »

Entre autres évolutions possibles, le président du réseau Orpi, Bernard Cadeau, plaide pour que le contrat bailleur-locataire soit « assorti d'une clause pénale » (autrement dit, d'un principe de sanction financière en cas de manquement à ses obligations par l'un ou l'autre). Il appelle aussi à la création d'un « fonds de garantie des loyers abondé par une fraction des loyers payés, et qui garantirait les impayés de loyers ».

© G.L.

« L'ancien » veut aussi sa niche

C'est le dernier couplet des professionnels de l'immobilier : la création d'un « statut du bailleur privé » pour les propriétaires qui louent un logement ancien. Jean-François Buet, le nouveau président de la Fnaim (syndicat d'agents immobiliers et de syndics), en a fait un de ses chevaux de bataille : « Ce statut reposerait sur deux piliers : une meilleure reconnaissance des charges d'exploitation des investisseurs et un contrat aux termes duquel cette reconnaissance varierait selon le dividende social payé par le bailleur », explique-t-il.

En clair, il s'agirait surtout d'obtenir des avantages fiscaux : le bailleur dans l'ancien pourrait par exemple déduire 100 % de ses revenus fonciers pendant neuf ans, à quoi s'ajouterait un système dérogatoire d'abattement sur les plus-values de cession. Benoît Apparu, ministre du Logement et de l'Urbanisme dans le gouvernement Fillon, avait écarté ces propositions. Cécile Duflot, qui lui a succédé dans le gouvernement Ayrault, a reçu la Fnaim en juillet. Mais le sujet ne semble pas sur le haut de la pile. Et, de toute façon, pour la création d'une niche fiscale, il faudrait passer par le bureau de Jérôme Cahuzac, le ministre du Budget... © G.L.



MARC CHAUMEIL/FEDERPHOTO

MEUBLÉ. Maud Velter, directrice juridique de l'agence immobilière Lodgis, estime que dans 90 % des cas la location meublée s'adresse à une clientèle très exigeante.

➤ d'entretien nécessaires, avec les visites obligatoires annuelles, qui, idéalement, doivent être mentionnées dans le bail. Le gaz, en particulier, peut devenir un vrai souci si l'entretien fait défaut, car les éventuels frais de réparation incomberont au propriétaire.

Ne pas oublier la révision annuelle du loyer et l'apurement des charges. « Certains bailleurs inattentifs encaissent même en un an 11 loyers au lieu de 12, pour n'avoir pas suivi avec rigueur les paiements mensuels ! » s'étonne Patrick Chappey. En cas d'impayé, envoyer sous quinze jours un courriel de relance et une lettre recommandée avec accusé de réception. Ensuite, soit une deuxième lettre recommandée, soit une mise en demeure sous peine de transmettre à l'huissier. Puis vogue la galère.

LOCATION MEUBLÉE : DES RÈGLES À SUIVRE

La location meublée est à la mode, mais son marché obéit à des règles non écrites assez précises. Il faut savoir qu'elle

« s'adresse dans 90 % des cas à des personnes seules, très exigeantes sur la localisation », estime Maud Velter, la responsable juridique de Lodgis, un groupe immobilier spécialisé dans la location meublée à une clientèle étrangère.

Il n'y a pas de définition légale du meublé, mais la jurisprudence impose de proposer un bien équipé et meublé de tout le nécessaire pour y vivre convenablement avec ses seuls effets personnels. Les occupants recherchent du mobilier moderne et en bon état : « Le bric et le broc ne passent plus. » Un lave-linge et une télévision ne sont pas obli-

gatoires, mais constituent un plus. Pour louer, il faut être visible sur Internet, rédiger une description exhaustive et fidèle, ne pas lésiner sur les photos. Il y a peu d'impayés, car les durées de location sont courtes, et les locataires sont plus aisés (les étrangers) ou pris en charge par leur entreprise (les cadres en mission). Il y a donc moins de risques d'« accident de vie » que dans le non-meublé. En revanche, les charges d'entretien sont plus élevées : électroménager, peinture, moquette, literie, tout doit être impeccable. Et si le lave-vaisselle tombe en panne, le coût du déplacement du réparateur est à la charge du propriétaire.

Sachez enfin qu'il est actuellement risqué de se lancer dans la location à la semaine à Paris. La mairie est partie en guerre contre cette pratique, assimilée à de l'hôtellerie déguisée. Officiellement, elle exige des baux d'un an. En pratique, ses contrôleurs assermentés ne s'opposent pas à des locations de quelques mois pour des étudiants, notamment dans le cadre d'Erasmus. © GILLES LOCKHART

Il y a peu d'impayés dans le meublé, car les durées de location sont courtes et les locataires sont plus aisés.