



POUR UNE GESTION ACTIVE DE VOS BIENS IMMOBILIERS

Opter pour une gestion active et régulière permet de pouvoir, soi-même, influencer sur les performances et les risques de son bien immobilier. Cette surveillance pro-active, qui passe par un entretien régulier, représente une solution de placement très intéressante.

Cependant, que vous soyez propriétaire-occupant ou bailleur, la réalisation de travaux est synonyme de dépenses : profitez des avantages, primes et aides pour payer moins cher !

ENTRETENEZ VOTRE BIEN, C'EST UN BON INVESTISSEMENT

À long terme, miser sur un patrimoine en bon état revient à protéger son capital et à en tirer un maximum de bénéfices.

LE COPROPRIÉTAIRE VALORISE SON BIEN TOUT EN ÉCONOMISANT DES CHARGES

En procédant fréquemment aux travaux qui s'imposent, le copropriétaire bénéficie d'un logement aux normes du confort moderne.

Un appartement entretenu prend 15 à 25 % de valeur par rapport à un bien délaissé, ce qui - à 2 500 € le m² - équivaut à 85 000 € de bénéfice pour 100 m². Ce calcul est valable aussi pour les charges courantes. En réalisant une meilleure isolation de la toiture ou en modifiant la source d'énergie de la chaudière, le copropriétaire réduit d'autant ses charges. Il peut également éviter une hausse des primes d'assurance grâce au maintien d'un faible taux de sinistralité.

LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR LOUE À MEILLEUR PRIX ET TROUVE PLUS FACILEMENT PRENEUR

Non seulement le propriétaire bailleur maintient son capital mais il peut

également prétendre à un loyer plus élevé en mettant en avant la bonne tenue et le confort de son logement. Aujourd'hui, les locataires sont de plus en plus exigeants quant à l'état d'un logement :

- quelques travaux entre deux baux justifient bien une petite hausse de loyer.
- quelques améliorations en cours de bail, comme la pose de double vitrage, peuvent également permettre une réévaluation du loyer*

LE LOGEMENT DÉCENT

Depuis la loi SRU du 13 novembre 2000, le locataire d'un logement loué à titre de résidence principale a le droit d'exiger de son bailleur que le logement soit décent. Le décret du 31 janvier 2002 précise que le logement doit :

ÊTRE EN BON ÉTAT notamment quant au gros œuvre et l'étanchéité,

RÉPONDRE AUX NORMES DE SÉCURITÉ concernant les branchements électriques et de gaz,

COMPORTER DES ÉLÉMENTS DE CONFORT : une installation de chauffage, une installation d'alimentation en eau potable, une cuisine équipée pour un appareil de cuisson et munie d'un évier, un coin sanitaire séparé de la cuisine et comprenant un WC et une baignoire ou une douche,

ÊTRE COMPOSÉ D'AU MOINS UNE PIÈCE PRINCIPALE d'une surface de 9 m², d'une hauteur sous plafond de 2,20 m. Chaque pièce principale doit bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre.

En cas de non respect de la loi, le juge peut exiger des travaux et/ou une baisse du loyer auprès du bailleur.

En période de basse conjoncture, seuls les appartements bien entretenus trouvent preneur. C'est une motivation extrêmement importante pour le bailleur qui veut sécuriser son revenu.

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES SE METTENT À L'ABRI DE DÉPENSES PLUS ONÉREUSES

Certaines dépenses, qui auraient pu rester raisonnables, deviennent beaucoup plus lourdes effectuées dans l'urgence. Les propriétaires retardent souvent la réalisation de travaux pourtant indispensables. Ils prennent conscience à posteriori de l'intérêt

d'un entretien régulier de leur bien. Jusqu'à maintenant, la réglementation n'obligeait souvent pas les propriétaires à se mettre en conformité avec les normes en vigueur mais la nouvelle loi sur la décence (voir l'encadré) et la jurisprudence les rendent beaucoup plus responsables.

Les propriétaires bailleurs ont toujours intérêt à réaliser eux-mêmes leurs travaux plutôt qu'à les faire réaliser par le locataire en lui consentant une réduction de loyer. La pression des tribunaux, la technique fiscale et une meilleure qualité dans la réalisation des travaux sont les raisons qui le justifient.

* En application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, un décret redonne chaque année, l'autorisation d'augmenter le loyer, lors du renouvellement des baux en fonction du montant des travaux réalisés par le bailleur dans l'appartement ou les parties communes (15 % du coût des travaux, pour autant qu'ils atteignent le niveau d'une année de loyer).

VOTRE GESTIONNAIRE EST LÀ POUR VOUS AIDER

Si nous effectuons régulièrement des visites dans vos immeubles, afin d'y repérer d'éventuelles causes de sinistres ou des dégradations liées à la vétusté, notre fonction ne s'arrête pas là.

Nous sommes à votre disposition pour vous conseiller et évaluer l'état de votre parc immobilier ou de votre immeuble, vous apporter des réponses techniques adaptées et trouver le meilleur montage financier et fiscal pour la réalisation des travaux nécessaires à des coûts maîtrisés.

SOYEZ GAGNANT EN UTILISANT TOUS LES MOYENS MIS À VOTRE DISPOSITION !

Avantages fiscaux, prêts et subventions représentent autant de moyens efficaces et adaptés pour vous aider à amortir vos frais liés à la réalisation de travaux d'entretien.

DES DÉPENSES DÉDUCTIBLES DE VOS REVENUS FONCIERS

Très intéressante, cette déduction vient minorer, voire annuler, l'imposition du bailleur ! En outre, si ce dernier constate un déficit, il peut l'imputer sur son revenu global dans la limite de 10 700 € par an... et donc payer moins d'impôts.

L'AIDE ANAH POUR LE BAILLEUR

Avec un montant minimum de travaux de 1 500 €, cette subvention a été bien pensée pour aider le bailleur à remettre un logement aux normes pour tout immobilier achevé depuis plus de 15 ans. En général, elle s'élève à 20 %

du coût des travaux hors taxes. Cependant, le délai pour obtenir l'accord de l'ANAH retarde les travaux d'autant et représente une perte de loyer importante.

LA TVA À TAUX RÉDUIT

Les travaux portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 % qui correspond à une «subvention» de près de 12 %. (elle devrait être reconduite en 2004).

LE PRÊT PASS-TRAVAUX

Sans frais de dossier et hors assurance, il représente aujourd'hui le prêt le plus compétitif du marché, soit 1,5 % (voir l'encadré).

UN CRÉDIT D'IMPÔT POUR CERTAINS TRAVAUX RÉALISÉS D'ICI LE 31 DÉCEMBRE 2005

Copropriétaires et locataires peuvent

bénéficier d'un crédit d'impôt égal à 15 % du montant des frais pour des dépenses de gros équipements, de production d'énergie renouvelable, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage. Pour ce faire, la résidence principale doit être achevée depuis plus de deux ans à la date de commencement des travaux. Les dépenses liées aux parties communes d'immeubles collectifs donnent droit à un crédit d'impôt, (dès lors que l'immeuble comprend plus de la moitié des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation).

AUTRES PRÊTS POSSIBLES

- Les Comptes ou Plans d'Épargne Logement (PEL-CEL) peuvent donner lieu à des prêts d'un montant maximum de 92 000 € sur 2 à 15 ans, à 4,20 %, pour les PEL souscrits à compter du 1^{er} août 2003, sans frais de dossier et avec des frais d'hypothèque réduits.
- Les banques proposent des prêts immobiliers pour les travaux importants et des prêts à la consommation pour les montants plus réduits. Cependant, les frais de dossier et d'assurance majorent le coût de l'emprunt (certains établissements financiers proposent des prêts spécifiques pour bailleurs et copropriétaires).
- Enfin, EDF a mis en place le prêt VIVRELEC à partir de 3,5 % pour les travaux de rénovation et d'isolation concernant les logements chauffés à l'électricité.

LE PRÊT PASS-TRAVAUX

Le prêt Pass-Travaux représente une solution performante pour financer des travaux d'amélioration, de modernisation ou d'embellissement de votre habitation principale à un taux annuel de 1,5 % par an.

- S'adressant aux salariés dont l'entreprise cotise au 1 % patronal, il permet de financer l'intégralité ou une partie des travaux d'aménagement et d'amélioration d'un logement principal sur les parties privatives ou communes de l'immeuble, que l'on soit locataire ou propriétaire.
- Il est sans condition de ressources, remboursable sur 10 ans et plafonné à 8 000 €. Les modalités sont simples, il n'y a pas de frais de dossier ni de garantie et aucun apport personnel n'est exigé.