



ÊTRE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR EN 2004

Aujourd'hui, les motivations pour investir dans l'immobilier existent, cela ne fait aucun doute.

Le désir immédiat de protéger son capital des aléas de la conjoncture, et les besoins futurs de compléter ses revenus, sont des raisons profondes. Par contre, devenir propriétaire bailleur représente, pour beaucoup, la crainte de responsabilités trop lourdes à assumer et le poids de tâches administratives souvent nombreuses à assurer.

Une gestion rationnelle, et ainsi plus efficace, peut être mise en place pour faciliter un placement particulièrement reconnu dans le contexte actuel.

QUELLE PLACE EST-IL JUDICIEUX DE DONNER À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS UN PATRIMOINE ?

Il occupe une place privilégiée car il correspond à la satisfaction d'un besoin essentiel des individus.

Dans toute stratégie patrimoniale, l'investissement immobilier et le placement boursier sont deux classes d'actifs complémentaires. La pierre fluctue moins qu'un placement en Bourse. Il traverse les générations car il est moins affecté par les bouleversements technologiques ou les évolutions des formes de consommation.

LA PIERRE DOIT-ELLE ÊTRE RECHERCHÉE POUR SA PLUS-VALUE OU SON RENDEMENT ?

Lorsqu'on investit dans l'immobilier, c'est à la fois pour obtenir, chaque année, des revenus locatifs et pour bénéficier, à long terme, d'une plus-value substantielle, en euros constants, de son placement.

On peut dire qu'actuellement, on conjugue les deux, l'immobilier « plus-value » et l'immobilier « rendement ». La pénurie de logement, qui ne sera pas résorbée d'ici longtemps, maintient les loyers élevés et l'examen de l'évolution sur une longue période des prix de vente montre que, malgré les crises cycliques, le capital est préservé et même valorisé.

LE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE EST PROPOSÉ PAR LES BANQUES

L'assurance-vie et le PERP (plan d'épargne retraite), basés sur les performances des actions et obligations, ne

permettront pas forcément un complément de revenus réguliers.

De plus, souscrire un PERP implique de sortir en rente. Le capital s'érode au cours du temps et n'est plus transmissible.

L'immobilier présente deux avantages. D'une part, de ne pas devoir être arbitré pour procurer des revenus et, d'autre part, d'être le seul produit de placement possible par l'endettement. Profitons-en.

QUE PENSEZ-VOUS DES MESURES QUE L'ÉTAT A PRISES, FIN 2003,

EN FAVEUR DES PLACEMENTS IMMOBILIERS ? Elles rappellent tout d'abord que l'État, dont les contraintes budgétaires sont de plus en plus rigoureuses, a besoin de l'investissement privé face au manque de logements que l'on connaît en France.

Savons-nous que le parc privé héberge 5,9 millions de ménages, beaucoup plus que les HLM ou sociétés d'économie mixte et au moins autant de ménages « pauvres ou à faibles revenus » que ces dernières.

Le propriétaire bailleur, dont le rôle social est désormais reconnu, ne pourra qu'être privilégié dans les mois et les années à venir.

La TVA à taux réduit a été prorogée. Cette mesure était attendue et a donc été accueillie très positivement.

La modification et surtout la simplification de la fiscalité sur les plus-values des particuliers sont favorables à la fluidité des marchés. La modernisation du barème fiscal d'évaluation de l'usufruit va dans le même sens.

ET LA LOI DE ROBIEN ?

La suppression des plafonds de revenus des locataires liée à la réévaluation des prix plafonds des locations rend la loi de Robien très avantageuse pour l'investissement dans le neuf, donc plus en province et dans la banlieue parisienne que dans Paris intra-muros.

La loi de Robien dans l'ancien est plus complexe à mettre en œuvre mais devrait contribuer à la réhabilitation des immeubles anciens.

QU'EST-CE QU'UNE GESTION RÉUSSIE ?

Une gestion réussie repose avant tout sur une sélection rigoureuse du locataire et la mise en place de garanties solides par votre administrateur de biens et, ensuite, sur une gestion attentive de la relation avec l'occupant : contrôle de l'encaissement des loyers, révisés régulièrement ; juste refacturation des charges locatives, surveillance de l'entretien...

COMMENT UN PROFESSIONNEL PEUT-IL AIDER LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

Alors que les frais de gestion supportés par le particulier dans la gestion directe de son patrimoine immobilier ne sont pas déductibles en tant que tels des revenus fonciers (ils sont inclus dans la déduction forfaitaire), les frais de gérance facturés par l'administrateur de biens, qui rémunèrent un service professionnel, gage de sécurité du revenu et de protection du capital, sont, pour l'essentiel, déductibles.

OPTIMISER LA GESTION DE SES BIENS, N'EST-CE PAS AUSSI PROFITER DE TOUS LES AVANTAGES MIS EN PLACE POUR FAVORISER L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition ou l'entretien d'un bien immobilier sont, avec une certaine

limite, déductibles, tout comme les travaux d'entretien de modernisation des logements, et peuvent contribuer à créer un déficit foncier susceptible de réduire la charge fiscale globale du contribuable.

LA GRANDE CRAINTE DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS RESTE DE NE PAS ÊTRE PAYÉS PAR LEUR LOCATAIRE ?

Oralia met à la disposition de ses clients « LE CONTRAT SÉCURITÉ ORALIA » pour les appartements neufs (voir le détail des garanties ci-dessous) et un contrat d'assurance LOYERS IMPAYÉS pour tout autre investissement.

Ce type d'assurance bénéficie d'un avantage fiscal. La loi de finances autorise en effet à déduire des revenus fonciers le montant de la prime se rapportant à la garantie des loyers.

QUELS CRITÈRES RETENIR POUR RÉALISER DE BONS INVESTISSEMENTS ?

Il faut respecter quelques règles essentielles : emplacement de l'immeuble, qualité intrinsèque et état d'entretien (en consultant le carnet d'entretien que les syndicats tiennent maintenant), état des parties communes, plan classique de l'appartement...

Lors de la décision d'investissement, il faut aussi penser à la revente !

Si elle intervient un jour, elle sera plus facile sur un marché abondant et porteur comme celui des grandes agglomérations telles que Lyon et Paris, où le Groupe Oralia est implanté.

LE CONTRAT SÉCURITÉ ORALIA

Ce contrat est réservé aux appartements neufs et destinés à la location pour l'habitation principale.

■ LE CONTRAT SÉCURITÉ ORALIA COUVRE TROIS RISQUES avec la possibilité de ne souscrire qu'à la garantie « impayés, dégradations et frais de contentieux ».

- La garantie de première location :
100 % du loyer + 10 % au titre des charges pendant 6 mois après 15 jours de vacance.
- La garantie de relocation :
100% du loyer + 10% au titre des charges pendant 6 mois et avec un maximum de 15 000 €.
- La garantie des impayés, des dégradations, des frais de contentieux :
 - Pour une durée de 24 mois consécutifs par sinistre.
 - Les loyers et charges, les frais de recouvrement, de contentieux et d'expulsion: 30 500 € par sinistre.
 - Les dégradations locatives, hors vétusté: 7 650 € après imputation du dépôt de garantie ou d'un minimum de 382 €.

■ LE COÛT DE LA SÉCURITÉ ORALIA :

Une prime de souscription d'un demi-mois du loyer mensuel garanti.
Une prime périodique entre 1,85 % et 3,75 % des sommes quittancées (loyers plus charges locatives) suivant la garantie souscrite.

■ LA DURÉE DU CONTRAT est de neuf ans avec la possibilité de le résilier.

■ LE RÈGLEMENT DES INDEMNITÉS : votre compte est crédité, au plus tard, le trimestre suivant de 100% des échéances impayées, charges comprises.