

Interview d'un administrateur de biens

Charlotte Heintz : Associée dirigeante d'une entreprise de gestion de copropriétés et de mandats de gestion locative. Paris 17^e.

Quel est le premier critère d'un bon investissement locatif ?

Le premier critère c'est l'emplacement pour louer et éventuellement revendre dans de bonnes conditions. Donc villes à large marché, quartiers plutôt centraux ou bien desservis par des transports, sans se laisser abuser par les seuls avantages fiscaux ou le rendement.

Pour la location, il est préférable de privilégier des petites surfaces de type studio/chambres de plus de 9m² ou 2P en restant conscient que la rotation des locataires peut être très rapide sur ces surfaces.

Comment choisir le type de location, vide, meublé, touristique, étudiant, etc... ?

Je mets de côté le touristique et la résidence étudiante qui relèvent plus d'une activité commerciale de service que de gestion immobilière.

La différence entre meublé et vide est d'abord fiscale mais le meublé semble donner plus de souplesse avec des baux plus courts, avec un inconvénient toutefois, la rotation rapide. Les périodes de vacance locative sont plus longues et plus fréquentes.

Le marché principal aujourd'hui, pour les investisseurs particuliers, est le studio meublé à destination des étudiants (souvent 9 mois) ou de cadres travaillant à Paris juste pour la semaine.

La rédaction du bail doit être strictement adaptée à chaque type de location.

Pour la colocation à des étudiants, que faut-il faire ?

Il y a deux points essentiels.

D'abord, le bail. Il faut faire signer un bail unique dont tous les colocataires sont solidaires. Sinon, il y a à la fois des risques juridiques et des complications de gestion.

Le deuxième point, ce sont les relations avec la copropriété. Je rappelle que le propriétaire est toujours responsable des comportements et dégradations de ses locataires vis-à-vis de la copropriété.

Que pensez-vous du développement croissant d'Air Bnb ?

Ce sont souvent les locataires qui font du RBnB, et cela ne me concerne pas.

Pour le reste, il y a des lois, le Code du Tourisme et les arrêtés municipaux. Certaines municipalités en effet ont mis en place des règles strictes pouvant aller jusqu'à l'interdiction.

Il y a aussi un sujet juridique plus général. La location habituelle en courte durée à des touristes est un changement de destination du bien qui ne peut se faire sans l'autorisation de la copropriété et l'accord de la mairie. Dans les immeubles collectifs, la location touristique de courte durée est une plaie, dégradation des parties communes, arrivées tardives, bruit, insécurité, etc... Elle est souvent interdite par le règlement de copropriété.

En résumé, je déconseille ce type de location à mes clients propriétaires. Ce n'est pas une solution pour des investisseurs.

Quelles sont les erreurs de gestion les plus communes ?

La première c'est de ne pas vérifier suffisamment la solvabilité du locataire et de ses garants. Ainsi que l'authenticité des documents fiscaux et des feuilles de paye. Nous sommes confrontés à de plus en plus de fraude rendue possible par la qualité des outils de reprographie courante.

La seconde est de faire l'impasse sur la souscription d'une garantie des loyers impayés. Le coût des impayés, la durée de la procédure de recouvrement et d'expulsion sur deux ans sont catastrophiques. Si le loyer est un complément de revenu nécessaire ou rembourse un crédit, l'assurance est indispensable.

La troisième est de fixer un premier loyer trop faible. Une fois le loyer fixé, il n'est plus possible de l'augmenter entre deux locations sauf à respecter les conditions à savoir :

- vacance locative de 18 mois,
- réalisation de travaux d'amélioration du logement représentant plus de 6 mois de loyer HC
- la sous-évaluation du loyer par rapport au marché. Elle est à prouver avec des références précises

Et quelle est l'erreur la plus dangereuse ?

Donner un congé frauduleux à son locataire. En effet il y a 3 motifs à respecter

- la reprise personnelle,
- la vente,
- le motif réel et sérieux (par exemple un manquement aux obligations du locataire)

Il est impératif que le ou les motifs utilisés soient réel au risque de subir une sanction pénale, une amende considérable voir même de devoir reloger et indemniser le locataire sortant.

Cela fait donc beaucoup de points de vigilance, et c'est précisément le service que nous offrons en tant qu'administrateur de biens : conseiller sur tous ces sujets.

Que dire des dispositifs fiscaux ?

Les dispositifs ne concernent bien souvent que de l'investissement dans le neuf. Utiliser un dispositif fiscal spécifique est un choix personnel qui dépend de la situation de chacun.

Ce critère fiscal n'est donc pas le seul critère à prendre en compte dans un investissement.

En ce qui concerne la gestion du locataire, la seule différence peut être le plafonnement du loyer lié à l'avantage fiscal.

Quelles sont les erreurs les plus courantes lorsque l'on gère soi-même son bien locatif ?

Des baux non conformes à la loi qui impliquent un risque élevé de contentieux avec le locataire. (Par exemple surface erronée, absence des diagnostics, etc)

Des propriétaires bailleurs qui ne rénovent jamais d'une location à une autre. Ils se retrouvent avec un bien dégradé et des risques de sinistres sources de contentieux avec le locataire, les voisins ou la copropriété.

Avant d'accompagner son client investisseur par du crédit, le banquier doit bien lui rappeler, qu'un bien immobilier doit être entretenu ce qui suppose des dépenses obligatoires.

Pour conclure l'investissement locatif apporte un excellent complément de revenu sur la durée et permet de constituer un patrimoine grâce au crédit. La condition est de respecter les règles de droit et de gérer de manière très rigoureuse.