Une rénovation réussie génère un bon rendement locatif

En achetant un bien **décoté**, et en y effectuant des **travaux**, entre autres pour améliorer l'étiquette énergétique, vous pouvez espérer un bon retour sur **investissement**. Pour le valoriser à long terme, appuyez-vous sur les **professionnels** appropriés. Et n'oubliez pas de vous assurer. Nos conseils.

MARIE PELLEFIGUE

epuis dix ans, les prix ont en moyenne quasiment doublé dans beaucoup de villes de province où l'investissement locatif reste intéressant. Dans le même temps, la progression des loyers a été moins élevée. En conséquence, la rentabilité moyenne d'un investissement immobilier tourne aujourd'hui autour de 4 %. Pour faire mieux, ce qui est possible si vous n'optez pas pour les biens les plus chers situés dans les cœurs de villes des grandes métropoles, il faut adopter une stratégie opportuniste. «À ce titre, acheter un bien ancien en mauvais état reste une excellente stratégie patrimoniale », observe Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi). Pour trois raisons.

D'abord, parce que l'acquisition est moins coûteuse. « Les biens avec des travaux subissent de sérieuses décotes de 10 à 20 % en moyenne, car peu d'acheteurs sont intéressés par des logements

à rénover », confirme Gilles Desvallois, directeur des agences Orpi-Desvallois à La Rochelle. « Notre ville reste très attrayante, et les bailleurs peuvent facilement y trouver des petites surfaces à louer à des étudiants ou des jeunes cadres, de plus en plus nombreux à s'installer à Rennes. Simplement, aujourd'hui, la sélectivité est forte et beaucoup d'acheteurs n'hésitent plus à

négocier âprement les logements en mauvais état, même ceux situés en centre-ville », affirme de son côté Gaëtan Renaudin, directeur de LFI-Agence du centre. Et parce que ce bien, d'un côté acheté moins cher, se louera de l'autre, mieux et plus rapidement. Ensuite, parce que les travaux, charges déductibles des revenus fonciers, génèrent des déficits qui permettent de défiscaliser en toute légalité (voir notre article p. 40).

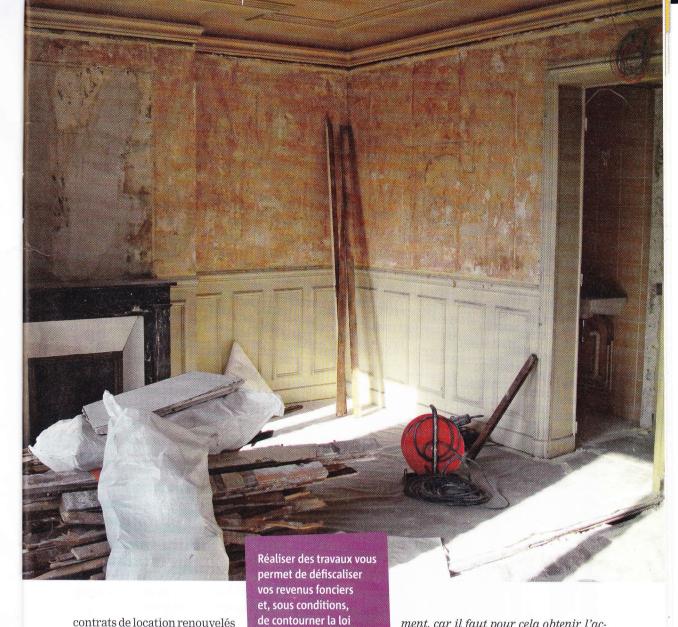
Enfin, parce que le fait de réaliser des travaux permet de contourner la loi Duflot sur l'encadrement des loyers. Si votre logement est situé dans l'une des communes touchées par cette loi, vous ne serez pas obligé, à la relocation, de fixer votre loyer sur la base du précédent, majoré de l'indice de référence des loyers (IRL). Seule condition: le montant des travaux (TTC) que vous effectuez doit être au moins égal à la dernière année de loyer (qu'il s'agisse de travaux dans les parties

communes ou privatives). Dans ce cas, vous pourrez augmenter votre loyer au maximum de 15 % du coût réel des travaux d'amélioration ou de rénovation mis en œuvre depuis le dernier bail. Ainsi, si vous avez réalisé 10 000 € de travaux, la hausse maximale sera de 1 500 €, soit 125 € par mois.

Pour le moment, le plafonnement des loyers concerne les

Adoptez une stratégie opportuniste et achetez un bien ancien en mauvais état.

Le Particulier Immobilier N°301 Octobre 2013



sur l'encadrement

des lovers.

contrats de location renouvelés entre le 1^{er} août 2013 et le 31 juillet 2014. Le projet de loi Alur (Accès au logement et

ence heté plus ux, ers, cali-

aux

dre-

lans

ous

otre

dice

n:le

uez

e de

ties

ans

nter

5 %

mé-

mis

oail.

lisé

isse

soit

nne-

les

urbanisme rénové), actuellement en discussion devant le Parlement, prévoit toutefois des modifications à ce régime.

Savoir choisir un bien à fort potentiel

Reste que tous les biens à rénover ne sont pas intéressants pour l'investisseur, dans la mesure où ils ne sont pas porteurs de plus-value à long terme, même si vous y investissiez des sommes considérables. « C'est le cas de certains grands immeubles des années 1960. Ce sont des passoires thermiques, souvent avec un chauffage collectif, qui coûtent très cher à l'entretien et vieillissent mal. Il est très difficile de les rénover intégrale-

ment, car il faut pour cela obtenir l'accord de la majorité des copropriétaires », souligne Jean Perrin. Dans le même ordre d'idée, mieux vaut éviter les

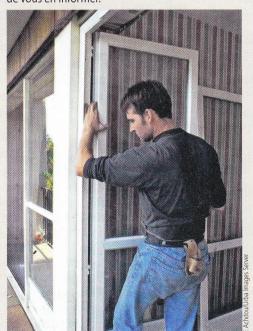
immeubles des cœurs historiques anciens, construits sur des structures en bois. Certains ont beaucoup de charme mais, en cas de problèmes d'humidité ou de parasites, parfois difficile à déceler, votre investissement se révélera un gouffre. Autre mauvais choix: acheter un appartement dans un immeuble dont l'accès est difficile (volée de marches pour accéder au hall d'entrée, cage d'escalier étroite...) car, dans le futur, les normes d'accessibilité vont devenir de plus en plus exigeantes, ce qui risque de jouer en la défaveur de ces constructions.

A contrario, vous pouvez miser sur un appartement délabré dans une copropriété en bon état

Octobre 2013 N°301 Le Particulier Immobilier

L'autorisation de la copropriété est souvent nécessaire

outes les modifications qui touchent à la structure de l'immeuble, comme la réunion de deux lots (des chambres de service par exemple, ou des studios mitoyens), la récupération d'une partie des combles, ou la destruction d'un mur porteur nécessitent une autorisation préalable de l'assemblée générale. « Mais également en cas de déplacement des évacuations d'eaux usées, dans le cadre d'une modification dans une cuisine ou une salle d'eau par exemple », précise Jean-François Chenais, architecte. Il en est de même pour le changement de fenêtres et de volets ou persiennes. Car même s'il s'agit de parties privatives, ils constituent un élément extérieur de l'immeuble, et leur changement est de nature à affecter la façade. Ne négligez surtout pas ce point, beaucoup de poseurs de fenêtre « oublient » de vous en informer.



999

ou avec du potentiel, dont la réhabilitation générera un bon retour sur investissement.

Profitez-en pour « verdir » le logement

Sur un marché locatif parfois très concurrentiel, une mauvaise étiquette énergétique est un sérieux point faible. Quitte à réaliser une rénovation intégrale de votre logement, profitez-en pour le « verdir ». Un logement bien isolé, consommant moins d'énergie, se louera plus facilement, et plus cher, qu'un autre qui dispose d'un mauvais diagnostic de performance énergétique.

Néanmoins, dans ce domaine également, autant mettre en œuvre les travaux les plus rentables. Pour faire le tri, n'hésitez pas à faire appel à un ingénieur thermicien, qui vous fournira une étude complète pour quelques centaines d'euros, plutôt qu'à un simple diagnostiqueur. « Nous conseillons au propriétaire les travaux qui lui permettront de rendre son logement plus performant, en lui fournissant des calculs précis sur le gain en énergie obtenu par tranche de travaux », explique Didier Bader, ingénieur thermicien chez Thermi Conseil. Par exemple, isoler un mur pignon exposé plein nord sera plus « rentable » en termes d'économie d'énergie que de changer une série de fenêtres sur une façade exposée plein sud. De la même façon, isoler des combles avec une épaisseur de laine de verre supérieure pourra parfois faire gagner une classe énergétique. À la clé, toujours la même logique: mettre en place des travaux de rénovation intelligents, pour valoriser, sur le long terme, votre investissement.

Passer par un professionnel... ou pas

Premier bon réflexe à avoir si vous souhaitez tirer le maximum de potentiel de la surface que vous venez d'acheter, passer par un architecte. Ce professionnel vous soufflera les bonnes idées pour dégager de l'espace et réaliser les aménagements intérieurs les plus utiles, pour un budget le plus serré possible (voir encadré p. 51). « Nous sommes souvent appelés pour faire des diagnostics de structure, mais au cours de la première visite de l'appartement, nous pouvons aussi donner des idées aux propriétaires, comme changer de place une salle de bains et une cuisine, abattre une cloison pour obtenir un espace à vivre plus agréable, ou récupérer des combles sous une toiture pour créer une mezzanine et augmenter la surface utile au sol », confie Eric Pierron, architecte à Caluire et trésorier de



n-

nt,

en

ue

mi

on

rie

ur

nts

lus

nes

uc-

ar-

ux

de

nte-

rer

ez-

ıfie

3 QUESTIONS À...

JEAN-FRANCOIS CHENAIS

architecte

Les tarifs de l'architecte, de 8 à 15 % de la rénovation

À quoi sert un architecte?

À la différence de l'entrepreneur, qui est un exécutant, l'architecte est un concepteur. Ce professionnel saura donc tirer le meilleur parti d'une surface en utilisant, par exemple, les volumes inoccupés. C'est la partie préalable du travail, qui s'effectue une fois que l'architecte, maître d'œuvre, a discuté avec le propriétaire, maître d'ouvrage. En fonction de ses desiderata, les solutions proposées peuvent être très différentes et donner lieu à plusieurs esquisses. Une fois le projet accepté, l'architecte réalise un descriptif qui liste pièce par pièce les travaux à effectuer. Ce document est très précis et regroupe tous les éléments nécessaires à la bonne mise en place du chantier, du type de rénovation aux matériaux à utiliser et aux finitions à réaliser. Il est envoyé aux entre- L'un des obstacles au recours à prises, qui en tiennent compte pour établir leur devis. Ensuite, l'architecte suit l'évolution du chantier en envoyant des rapports réguliers et en vérifiant que les délais sont respectés.

Est-il possible de faire appel à un architecte uniquement pour la conception?

Bien sûr. Un architecte est un libéral qui répond à un besoin. Vous pouvez faire appel à lui pour vous faire une idée du potentiel à tirer d'un appartement, d'un aménagement global ou d'une enveloppe de travaux. Dans ce cas, il faudra vous mettre d'accord avec lui sur les tarifs de cette seule prestation, qui dépend essentiellement du temps qu'il va passer sur votre projet.

un architecte est le coût de sa prestation...

Un architecte est rémunéré aux honoraires. Les tarifs sont très variables d'une agence à une autre. de l'ordre de 8 à 15 % du montant de la rénovation. Certes, ce professionnel coûte de l'argent, mais il peut aussi en rapporter! D'abord parce qu'il connaît les tarifs pratiqués par chaque corps de métier. Il sera difficile, donc, de se voir appliquer des prix dans le haut de la fourchette par des entreprises peu scrupuleuses. Ensuite, parce qu'en suivant les travaux pour le compte de son maître d'ouvrage, l'architecte lui fait gagner un temps précieux et, surtout, intervient rapidement à la moindre erreur, pour éviter les dérapages.

l'Union des architectes (Unsfa). Ce simple diagnostic vous coûtera quelques centaines d'euros, un peu plus s'il est accompagné de croquis ou d'esquisses. Ensuite, libre à vous de faire appel à l'architecte pour la suite, ou de superviser les travaux vous-même.

L'autre possibilité consiste à faire confiance à un maître d'œuvre, non diplômé en architecture, qui n'est pas tenu aux mêmes obligations. Bon à savoir: certains d'entre eux sont commissionnés par les entreprises qu'ils vous recommandent, ce qui est interdit pour les architectes. Néanmoins, si vous avez une idée précise des travaux à effectuer et qu'il s'agit

d'une rénovation simple (refaire l'électricité et le chauffage, remettre à neuf la plomberie et changer les peintures et les revêtements de sol), faire appel à eux sera très souvent suffisant.

Dernier choix: suivre vous-même les travaux et le chantier. Dans ce cas, vous devez être certain

> de disposer du temps et des compétences nécessaires. Car pour les gros travaux de rénovation, il est impératif de passer tous les jours dans l'appartement pour évaluer l'évolution des travaux et imposer un changement à l'entrepreneur si nécessaire. « Lors d'une rénovation d'un deux-pièces, je me suis aperçue que l'électricien n'avait pas fait les saignées pour faire passer les

Suivre de gros travaux de rénovation soimême demande du temps et des compétences.

52

câbles au bon endroit, je lui ai immédiatement demandé de recommencer, comme cela était prévu dans le descriptif. À un jour près, le carreleur aurait recouvert le mur et il aurait fallu tout casser pour reprendre l'électricité », raconte Delphine, une jeune bailleresse parisienne. Bon à savoir : si vous n'habitez pas dans la ville où vous avez investi, ou que vous n'avez pas la capacité de suivre la rénovation intégrale de votre appartement, certaines agences immobilières assurent ce service pour votre compte, souvent gratuitement, parfois en facturant à la vacation. Seule condition: leur

confier, ensuite, la gestion locative du bien. « Nous proposons très souvent à nos bailleurs de réaliser cette prestation, nous ne la facturons pas, à condition qu'ils acceptent de passer par des entreprises que nous avons sélectionnées pour leur qualité et leur efficacité », précise Nathalie Naccache, directrice d'agences Laforêt à Paris.

Où trouver des artisans?

Dans les grandes villes, il est souvent difficile de trouver un artisan disponible et compétent pour réaliser des travaux ou simplement se



AVIS D'EXPERT

NATHALIE NACCACHE directrice d'agences Laforêt à Paris

Une petite surface se loue si elle est fonctionnelle

Pour louer une petite surface, il est nécessaire que celle-ci soit fonctionnelle et en bon état. Même au centre de Paris, où la pénurie est forte, les aspirants locataires refusent désormais d'habiter des appartements vétustes à la décoration ancienne, aux fenêtres en mauvais état et avec une plomberie antédiluvienne. Les bailleurs n'ont pas pour autant intérêt à se lancer dans des travaux somptuaires avec de très beaux matériaux, car dans les petites surfaces, le turnover reste important, et un locataire ne sera jamais aussi précautionneux qu'un propriétaire occupant. Il ne faut pas non plus faire une rénovation à moindre frais en utilisant des matériaux bas de gamme, car dans ce cas, au départ du locataire il faudra payer à nouveau pour une réfaction entière de l'appartement.

Le point essentiel à soigner est la fonctionnalité. Les locataires y petites surfaces qui intéressent les est nécessaire de prévoir les tuyaux



étudiants ou les célibataires, qui n'ont pas forcément envie de dépenser beaucoup d'argent, à perte, pour s'installer. Ainsi, faire poser des placards aménagés est une bonne idée, tout comme laisser une cuisine équipée au minimum, avec des placards et un plan de travail par sont très sensibles. Surtout dans les exemple. Dans la salle de bains, il

de branchement pour une machine à laver. Sa présence est souvent non négociable pour les locataires. Enfin, je conseille aux bailleurs qui louent des studios à des étudiants de faire installer une porte blindée. ou au minimum une serrure trois points. Comme ce sont les parents qui se portent caution, cela est très important pour eux.

Le Particulier Immobilier N°301 Octobre 2013

dép Siv sion d'œ son tra : Si v litat ger qui ou (des trici inte tion des Enfi pose méti WWV

> que! vous déce plom vert sach paye bour

san.

La ne Pe soit l rance la loi mait аиси ticul Pierr déma du bi en le

ment fonda en cas ouàu interv

chant

jouer durar

très

déplacer et effectuer des devis. Si vous passez par un professionnel (architecte ou maître d'œuvre délégué), il disposera de son réseau, ce qui vous permettra souvent de gagner du temps. Si vous gérez seul votre réhabilitation, n'hésitez pas à interroger votre syndic de copropriété, qui dispose d'une liste d'artisans

ou d'entreprises de confiance pour réaliser des travaux rapidement dans l'immeuble (électricité, plomberie, peinture...). Vous pouvez aussi interroger un syndicat régional ou à une fédération, comme la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb). Enfin, il existe certains sites internet qui proposent des listes de professionnels par corps de métier et par région, c'est le cas, par exemple de www.touslesartisans.com, www.trouverunartisan fr ou www 123 devis com.

Attention, quel que soit votre choix, vérifiez que le professionnel que vous faites entrer chez vous dispose d'une assurance professionnelle décennale pour les travaux qu'il va effectuer (un plombier-serrurier peut, par exemple, n'être couvert que pour son activité de serrurerie...). Enfin, sachez que la plupart des artisans sérieux font payer les devis, quelques dizaines d'euros remboursables si vous effectuez les travaux avec eux.

La nécessaire assurance dommages-ouvrage

Peu de particuliers le savent, mais quelle que soit la nature des travaux de rénovation, l'assurance dommages-ouvrage est obligatoire (depuis la loi Spinetta nº 78-12 du 4 janvier 1978) pour le maître d'ouvrage. « Simplement, comme il n'y a aucune sanction s'ils ne la souscrivent pas, les particuliers font souvent l'impasse », note Eric Pierron. Cette assurance, à souscrire avant le démarrage du chantier, garantit le propriétaire du bien pour tout dommage affectant le logement en le rendant impropre à sa destination, ou touchant à la solidité de l'un des éléments d'équipements indissociable des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et couvert... Bref, en cas de problème dû à une erreur de conception ou à un sinistre généré par une entreprise qui est intervenue sur votre chantier, vous pourrez faire jouer l'assurance dommages-ouvrage, et ce, durant dix ans à compter de la date de réception

L'assurance dommagesouvrage est obligatoire pour les particuliers.

des travaux. « Si un sinistre survient dans les dix ans, le propriétaire doit contacter son assureur, qui mandatera un expert chargé de définir le coût de la rénovation. L'assureur indemnisera ensuite sur cette base », précise Eric Negro, directeur des risques constructions au sein d'April Entreprises. Ce méca-

nisme est très encadré par la loi et les assureurs ont soixante jours pour régler le litige. Ils se retourneront ensuite contre les assurances des responsables du dommage pour se faire rembourser. Si vous avez effectué des travaux lourds sans cette couverture, le coût de la remise en état sera à votre charge, et vous devrez ensuite vous retourner seul contre l'architecte, le maître d'œuvre, l'entreprise ou l'artisan qui ont supervisé et réalisé les travaux. « Ce genre de sinistre met des années à se régler et peut coûter plusieurs centaines de milliers d'euros », met en garde Floréal Sanchez, chargé de mission à la direction IARD du groupe Macif. Ne pas souscrire d'assurance vous fait en outre courir un autre risque: si vous vendez votre logement dans les dix ans, le notaire vous demandera de fournir votre attestation de dommages-ouvrage pour couvrir le nouvel acquéreur. Si vous ne pouvez pas répondre à cette demande, la vente peut être cassée, ou votre acheteur pourra exiger une baisse de prix pour contrebalancer le risque que vous lui faites prendre.

Le seul écueil de cette assurance est son coût. Sa tarification est complexe et dépend de la nature des travaux effectués, des intervenants (présence ou non d'un architecte), mais aussi du prix au mètre carré dans la ville où est situé votre logement. Même si le tarif est proportionnel au montant des travaux, une prime minimale, qui tourne en moyenne autour de 3000 €, est souvent exigée. En outre, il est difficile de trouver des compagnies qui la commercialisent. Les principaux intervenants sur ce marché très étroit sont la Mutuelle des architectes français (Maf) - à condition que l'intégralité du chantier soit suivie par un architecte assuré chez eux - la Maaf, la Macif ou MMA. Elle est aussi distribuée par certains courtiers spécialisés, comme BatiAssur, qui passent par des filiales d'assureurs, et par des banques et compagnies d'assurance, mais sur demande et à condition que vous soyez un client très fidèle.