



## Immobilier d'investissement : vers la fin de l'autogestion

*Tribune d'Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect*



La vigueur du marché de l'immobilier résidentiel n'a pas été affectée par la crise sanitaire. Le « *quoi qu'il en coûte* » selon l'expression devenue célèbre du président de la République, en est évidemment la raison fondamentale : les ménages, soutenus par les aides d'État, ont pu continuer à acquérir des logements. À y regarder de plus près, la structure du marché de la revente de logements existants a évolué : la proportion de primo-accédants a reculé, au profit de ceux qui ont recyclé un bien pour en acheter un autre... et des investisseurs. Même si les chiffres selon les sources ne sont pas alignés, on sait que près d'une transaction sur cinq a été réalisée pour l'acquisition d'un bien d'investissement destiné à la location, et non à l'habitation de son nouveau

propriétaire.

Les Français ne s'y sont pas trompés : entre la solidité de l'immobilier de rapport en des temps économiques incertains, ce qu'il est convenu d'appeler la valeur refuge, et les besoins croissants en logements locatifs, attestée notamment par la réduction de la vacance dans tout le pays, cet investissement n'a jamais été aussi pertinent. La crise a d'ailleurs sans nul doute incité des ménages à la prudence, qui auront différé un achat et préféré louer. Le télétravail aura également accentué la mobilité résidentielle.

Dans le même temps, gérer un logement destiné à la location s'est compliqué à l'extrême et les investisseurs sont à peine en train d'en prendre conscience. Or, on sait, en particulier depuis le rapport « Louer en confiance » présenté au gouvernement par le député Mickaël Nogal en juin 2018, que les 2/3 des logements loués sont gérés directement par leurs propriétaires. Cette situation est exceptionnelle, dans les pays de l'OCDE par exemple, l'intermédiation est largement choisie par les investisseurs. On connaît les conséquences de l'autogestion : des annonces insincères ou incomplètes, des logements moins qualitatifs, mal entretenus voire indignes, des exigences légales non respectées, des relations contractuelles hasardeuses, un taux élevé de discrimination à l'entrée... et pour autant une mauvaise maîtrise du risque et des incidents de paiement en nombre. La liste des préjudices, pour les locataires comme les bailleurs, est longue.

Tout pousse à avoir recours à un professionnel. Les obligations légales tout d'abord : à ne pas les respecter, le propriétaire s'expose désormais à des condamnations. De même, l'absence de diagnostic de performance énergétique (DPE) est désormais sanctionnable. Il n'est pas non plus toléré dans les

### Contact

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

communes dont les loyers sont encadrés -de plus en plus nombreuses- que les propriétaires s'affranchissent des plafonds règlementaires. Son assujettissement devant en outre figurer dans les annonces. Quant aux biens acquis selon un régime de défiscalisation, ils doivent par définition se soumettre aux règles imposées, en contrepartie desquelles l'investisseur bénéficie d'une meilleure considération fiscale. Les contrôles se multiplient, à l'initiative de l'État et des communes. Il faut également prendre la mesure que les locataires sont bien mieux avisés que par le passé de leurs droits : l'information sur Internet est autrement plus puissante et efficace que ne l'était la presse écrite.

En second lieu, on sait que la peur de l'impayé vient en tête des préoccupations des bailleurs. Pourtant, ils sont moins de 10% à savoir recourir à une couverture assurantielle, qu'elle soit publique comme Visale ou privée comme les garanties contre les impayés. Ils pensent que multiplier les cautions les protège, en ignorant qu'actionner ce dispositif est le plus souvent illusoire... Là encore, l'expérience et le savoir-faire professionnel sont des atouts inégalables pour que le rendement locatif soit finalement régulier et que rien ne l'affecte.

Et puis il y a la transition énergétique, qui inquiète les propriétaires au plus haut point. Sans accompagnement, ils ont raison de redouter ce qui arrive, et une récente enquête de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) a révélé qu'un tiers d'entre eux préféreraient vendre plutôt que de rénover. Là encore, mobiliser les aides publiques disponibles, savoir monter un dossier de crédit pour financer les travaux, peser sur la copropriété pour qu'elle décide les travaux d'ordre collectif, choisir les entreprises donnant droit aux subventions, optimiser sa fiscalité, tout cela est difficilement à la portée d'un particulier. Sans ces compétences, un logement sur deux au moins pourrait être interdit de location dans les années qui viennent.

Tout plaide en faveur de la gestion déléguée. Qu'est-ce qui y à fait obstacle jusqu'à présent ? Les tarifs pratiqués sont en cause : calculés en pourcentage du montant du loyer, les honoraires de gestion à la charge du bailleur sont mal acceptés. Le choix du forfait mensuel sans surprise, en outre d'un montant modéré de quelques dizaines d'euros par mois grâce à un large recours au digital dans les relations, voilà qui fonde la confiance. Enfin, la question de la qualité de service est centrale : même si un professionnel fera toujours mieux qu'un particulier, on constate une vraie différence de savoir-faire entre les acteurs. Sélectionner une enseigne spécialisée dans la gestion locative et dont les équipes soient formées aux dernières évolutions légales et capables de valoriser les biens est indispensable.

D'évidence, l'autogestion locative va reculer : les administrateurs de biens vont devenir la référence des ménages français qui investissent dans l'immobilier résidentiel. Ils s'acquièrent au passage des lettres de noblesse, en étant les relais des politiques publiques, pour un logement écoresponsable, bien entretenu, garant de relations équilibrées et sereines entre locataire et propriétaire et ainsi porteur d'un rendement économique robuste.

### À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Multi-entrepreneur depuis 1995 dans les secteurs de l'économie du net, du cloud et des télécoms, Arnaud Hacquart est Président associé d'Imodirect dont il assure la direction générale et opérationnelle.

Plus d'informations sur [www.imodirect.com](http://www.imodirect.com)

### Contact

---

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)