

GIRONDE DORDOGNE LOT-ET-GARONNE CHARENTE BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME
 LOT-ET-GARONNE CHARENTE BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME GIRONDE
 DORDOGNE CHARENTE-MARITIME LOT-ET-GARONNE CHARENTE BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME
 CHARENTE-MARITIME BEARN GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME LOT-ET-GARONNE CHARENTE BEARN
 PAYS BASQUE GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME CHARENTE BEARN GIRONDE DORDOGNE
 LOT-ET-GARONNE CHARENTE-MARITIME PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME GIRONDE DORDOGNE CHARENTE
 CHARENTE-MARITIME BEARN GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME
 LOT-ET-GARONNE CHARENTE-MARITIME PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME
 BEARN GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME CHARENTE BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME
 CHARENTE-MARITIME BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME CHARENTE-MARITIME GIRONDE DORDOGNE
 LOT-ET-GARONNE CHARENTE-MARITIME PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME
 CHARENTE-MARITIME BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME CHARENTE-MARITIME GIRONDE DORDOGNE
 GIRONDE DORDOGNE CHARENTE-MARITIME LOT-ET-GARONNE CHARENTE-MARITIME BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME
 CHARENTE-MARITIME LOT-ET-GARONNE CHARENTE-MARITIME BEARN PAYS BASQUE CHARENTE-MARITIME GIRONDE

NEUF locations anciens
villégiature ventes commerces prêts
terrains viager

Retrouvez toute l'actu immo de votre région sur sudouest-immo.com

Lot-et-Garonne, un marché du locatif détendu

Équilibre. Situés entre les métropoles bordelaise et toulousaine, le Lot-et-Garonne et sa préfecture sont dans une situation où l'ancien domine, avec des tarifs mesurés.



Les axes d'entrée à Agen ont vu se construire des résidences

Depuis Agen, une heure pour rejoindre Toulouse, guère plus pour atteindre Bordeaux, une paille en durée de trajet. Mais, si l'on observe le marché de l'immobilier et du locatif, c'est un gouffre qui sépare ces actives métropoles du tranquille Lot-et-Garonne. Jean Ferrando, président de L'UNPI (1) de Lot-et-Garonne et de Nouvelle-Aquitaine et trésorier de la fédération nationale, témoigne : « Ce sont des marchés qui n'ont rien à voir. Il n'y a aucun problème pour trouver un logement en location dans ce département.

Les prix suivent cette logique, avec des loyers mensuels relativement limités. » Ce que le marché présente en priorité se situe plutôt dans l'ancien, généralement dans une taille petite à moyenne avec des T2 et T3, qui constituent la majorité de l'offre et des loyers, qui tournent autour de 500 à 600 € par mois. Peu ou pas de beaux appartements mis en location à plus de 1 000 euros par mois, c'est un produit très rare, car il n'y a pas de public intéressé. Jean Ferrando précise : « Lorsqu'un bien est présenté à ce niveau de loyer, inévitablement le potentiel lo-

cataire étudie toutes les solutions et pense naturellement à l'achat. Car, pour un remboursement de crédit identique, il peut devenir propriétaire d'une belle maison ou d'un bel appartement. » Dans le département, c'est Agen et sa proche périphérie qui affichent le marché le plus dynamique, avec un rapport de l'offre et de la demande détendu, qui permet aux locataires de trouver facilement, à un bon prix, et aux propriétaires d'avoir un retour sur investissement crédible. Dans le Villeneuvois, le Fumelois et le Néracais, la situation est beaucoup

plus délicate pour les propriétaires investisseurs. Ces secteurs géographiques traversent des difficultés économiques qui ne portent pas l'immobilier, y compris dans le domaine de la location. Il y a des logements sur le marché, souvent anciens, qui ne trouvent pas de locataires malgré leurs tarifs bas. Le Marmandais est dans une autre situation, beaucoup plus favorable grâce à sa proximité avec le Bordelais. Trente minutes en train pour atteindre le centre-ville de Bordeaux, il y a une véritable pertinence à se loger dans le Marmandais pour bénéficier d'une qualité de vie plus rurale et de loyers largement minorés. Jean Ferrando poursuit : « Il y a toutefois une généralité sur le département avec des difficultés pour mettre en location des maisons avec jardin qui sont éloignées d'une dizaine de kilomètres des pôles urbains. Ce sont des produits plus grands, plus onéreux à chauffer, compte tenu des prestations leurs loyers sont plus chers, mais l'éloignement impose souvent deux voitures dans une famille. Faute de réseau de transport en commun dense et régulier, beaucoup regardent le prix des carburants et la distance avec les établissements scolaires secondaires. Ces maisons, qui proposent une qualité de vie très agréable, sont desservies par leurs coûts directs ou indirects et peinent à trouver preneur sur le marché de la location. »

(1) L'Union nationale des propriétaires immobiliers.



PROPRIÉTAIRES / PRIMO-ACCÉDANTS / CO-PROPRIÉTAIRES

UNPI 47 défend vos droits

REJOIGNEZ-NOUS, RENCONTREZ NOS EXPERTS !

Avocats, notaires, architectes, fiscalistes, huissiers...

Nous intervenons sur tous les domaines, copropriétés, baux d'habitations, baux commerciaux...

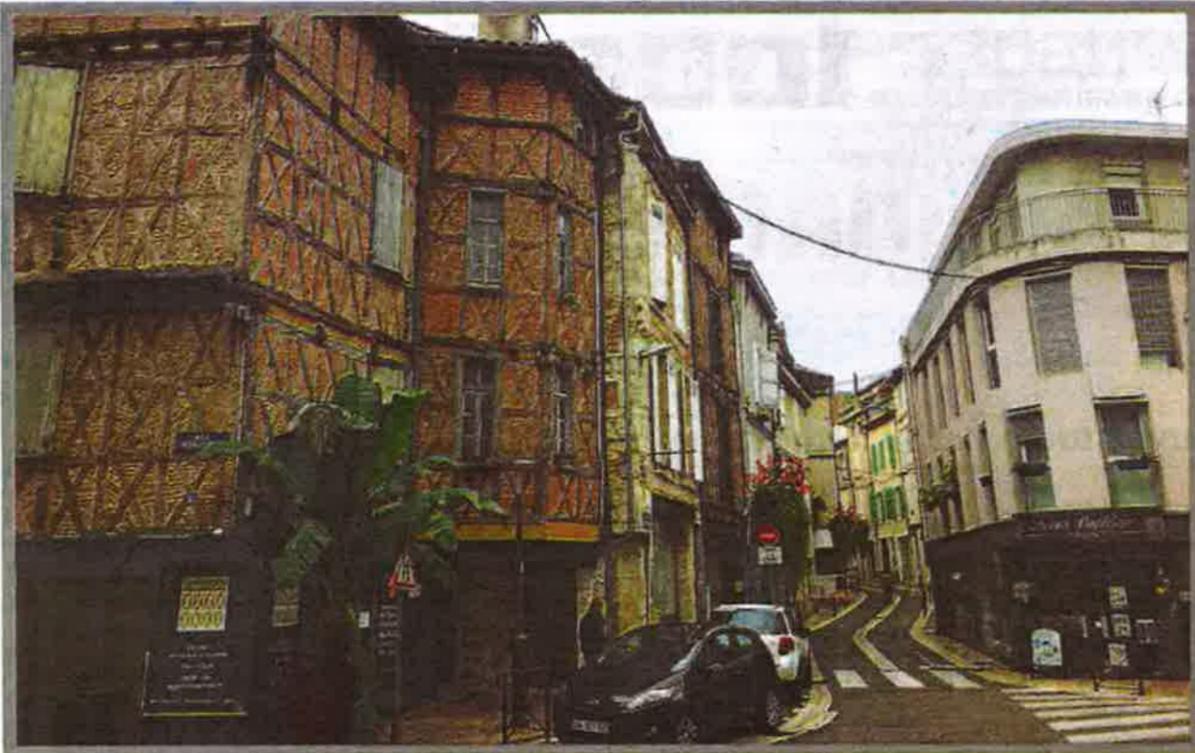
COTISATION
DÉDUCTIBLE



2, rue André-Mazeau - AGEN

www.47.unpi.org - Tél. 05 53 48 02 22

Faites entendre votre voix !



L'habitat ancien est largement représenté dans le parc privé

Acheter pour louer, une bonne idée sous condition ?

Investissement. Des logements non occupés sont présents dans toutes les villes, pourtant, il y a encore un potentiel pour les investisseurs immobiliers

Le propriétaire immobilier type en Lot-et-Garonne a plus de 50 ans, il détient deux appartements qu'il a acquis il y a quelques années dans l'idée de venir conforter sa retraite à venir avec ses loyers. Jean Ferrando, président de l'UNPI 47, précise : « Rares sont les propriétaires de plus de quatre appartements mis en location. Nous sommes loin de l'image du riche multipropriétaire foncier. » Ce propriétaire type affectionne tout particulièrement l'immeuble ancien, acheté à bon prix, restauré de manière compétitive en petits appartements qui trouveront facilement preneur en location. L'arrivée sur le marché de nombreuses

résidences neuves, favorisées par les régimes fiscaux a, un temps, déstabilisé ce marché du locatif. « Beaucoup de ces nouveaux appartements ont été achetés par des personnes attirées par l'opportunité fiscale mais qui n'étaient pas de la région et connaissaient mal le secteur. Les prix parfois élevés des appartements n'ont pas favorisé leur mise en location au prix du marché. On constate aujourd'hui que ce type d'appartements ne se loue pas mieux que l'ancien. » Dans l'ancien rénové, les rendements affichent de belles couleurs. Une constante depuis la baisse des taux d'intérêt, qui permet d'acquérir et de restaurer à moindre coût avec un

apport personnel souvent très faible. Un effet d'aubaine qui se poursuit pour les candidats à l'investissement immobilier en Lot-et-Garonne. Avec une rentabilité meilleure à Agen qu'à Toulouse ou à Bordeaux, malgré des loyers largement inférieurs mais compensés par un investissement de base bien moindre. La prudence reste toutefois de mise, car, dans la seule ville d'Agen, de 1 200 à 1 500 logements sont aujourd'hui vacants. Lorsque c'est involontaire, c'est un manque à gagner important pour le propriétaire investisseur. D'où la nécessité d'investir avec justesse dans un marché concentré sur le petit logement pas cher facile à louer.

Le rôle économique des propriétaires immobiliers

Entretien. Jean-Ferrando, président de l'UNPI 47 et Nouvelle-Aquitaine expose la vision des propriétaires

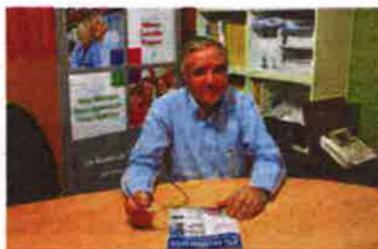
Comment se porte la propriété immobilière en Lot-et-Garonne ?

Il y a 40 000 logements locatifs privés en Lot-et-Garonne. Ils sont détenus par des petits propriétaires. Le Français est attaché à la pierre et, généralement, lorsqu'il pense à investir, il se tourne vers l'immobilier, qui permet de bons rendements s'il est bien mené. **Il y a beaucoup de logements anciens.** Notamment dans les villes. À Agen, certains bâtiments du cœur historique ont plusieurs siècles. Ils nécessitent parfois des travaux pour bénéficier d'un niveau de confort tel qu'il est attendu aujourd'hui. Mais, lorsque

le bâtiment est ancien, il est difficile à rénover selon ces nouveaux standards.

Quelles sont les mesures qui conduiraient les propriétaires à investir dans les économies d'énergie ?

Nous n'avons pas besoin de plans d'aide ou de subventions. La recette est simple, il faut travailler sur le retour sur investissement avec des déductions fiscales pérennes. Tout le monde en ressortirait gagnant. Des appartements rénovés au bénéfice de leurs locataires grâce à l'amélioration du confort et des économies d'énergie, pour les propriétaires qui voient leur patrimoine s'améliorer



Jean Ferrando, président UNPI Lot-et-Garonne et Nouvelle-Aquitaine

mais aussi pour l'économie locale. Car le petit propriétaire va faire appel à un artisan local. Et 40 000 logements dans lesquels on investit 1 000 euros, ce sont 40 millions d'euros dans l'économie lot-et-garonnaise.

Le parc public, un concurrent ?

Développement. Les différents opérateurs publics de logement disposent d'une offre conséquente sur le département et des projets de construction voient le jour chaque année



Résidence d'Agen Habitat, rue Michèle-Morgan à Bon-Encontre

Pprès de 12 000 logements dits sociaux sont actuellement gérés par des offices publics de l'habitat en Lot-et-Garonne. Une offre globalement dense, présente sur l'ensemble du territoire, avec une implantation plus forte encore dans les villes. L'offre va du T1 au T5, comprend des résidences pour étudiants et d'importants programmes de rénovation des anciens logements sont menés chaque année. Les trois ac-

teurs principaux que sont Agen Habitat, le groupe Ciliopée et Habitalys poursuivent leur développement dans le département en construisant des logements en lien avec la création de lotissements et nouvelles zones d'habitations par les communes. Le niveau de revenu plus faible dans le département que la moyenne française, ajouté à la loi SRU qui pousse les communes à développer leur parc de logements sociaux afin de combler leur

déficit en la matière, appuient ces projets de constructions de résidences. Bâties selon les dernières normes en vigueur, bien isolées, bien chauffées et pour des coûts très faibles, ces logements nouvelle génération du parc publics viennent concurrencer le parc privé plus ancien. Pourtant, alors que plus de 65 % des Français sont éligibles à un logement social, ils sont moins de 20 % à y vivre. A Agen près des trois quarts des locataires présents dans le parc privé pourraient être éligibles à un logement social. D'où la volonté des représentants de propriétaires de modifier cette règle du jeu qui consiste à déterminer si un logement est social par son propriétaire. Le projet serait de déterminer la qualité sociale ou pas d'un logement par ses occupants et, notamment, par le niveau d'aides que ceux-ci perçoivent pour payer leur loyer. Jean Ferrando de l'UNPI précise : « Ce type de réforme permettrait de lancer d'importantes rénovations dans des logements privés, anciens, au niveau du confort et des économies d'énergie pour qu'ils soient mieux accessibles aux familles qui en ont besoin et qui ne trouvent pas de place dans le parc public où la rotation est faible ».

Les lois SRU et ALUR expliquées

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain est à l'aube de fêter sa 20^e année mais elle continue de donner du fil à retordre aux villes de plus de 3 500 habitants. Car elle leur impose de disposer de 20 % de logements sociaux sur leur territoire, sous peine d'être mis à l'amende par l'État. Votée en 2014, la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé) va plus loin en positionnant le curseur sur 25 % de logements sociaux sur ces communes. Devant la contrainte financière, les municipalités déficitaires s'engagent dans des projets en lien avec les offices publics de l'habitat afin de développer les constructions de ce type sur leur territoire, et, ainsi réduire leur déficit. Dans la périphérie d'Agen plusieurs villes sont concernées et affichent des taux inférieurs à 12 %. Par voie de conséquence, pas un seul projet de lotissement qui ne dispose de son volet mixité sociale avec, dès les premières esquisses, l'implantation de résidences avec des logements neufs, aux dernières normes de construction, qui sont construits et gérés par les offices publics.

10%

La rentabilité locative a progressé durant ces dernières années. Grâce à des taux d'intérêts bas, l'investisseur immobilier peut faire de bonnes affaires si ses logements sont de qualité avec des prestations et des équipements équivalents au parc public récent. Dans ce cas-là uniquement il pourra proposer un loyer majoré et conforme à la qualité de son bien.