

LD

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JUILLET 2006 ■ 19^{ème} ANNÉE

➤ L'IMMOBILIER EN SERVICES

Si le prix et la tendance du marché sont évidemment des éléments essentiels à prendre en compte dans la décision et le choix d'un investissement immobilier, il en est d'autres qui peuvent permettre de valoriser cet investissement et d'en limiter les risques. Grâce à l'expertise acquise dans ses différents métiers, Loiselet & Daigremont propose des solutions personnalisées et accompagne l'investisseur dans une démarche de gestion active et complète de son patrimoine.

■ FINANCEMENT

Le prêt hypothécaire rechargeable

Annoncé depuis plusieurs mois, et objet de très nombreux commentaires avant même sa mise en place, le prêt hypothécaire rechargeable est né par l'ordonnance du 24 mars 2006. Ce nouveau dispositif, destiné à faciliter l'accès au logement de la majorité des français, s'il est couramment pratiqué aux Etats-Unis ou en Grande-Bretagne, est une petite révolution pour le système bancaire français.

Avec cette hypothèque, qui peut désormais atteindre une durée de 50 ans, l'emprunteur a accès à un montant de crédit qui ne dépend plus seulement de ses revenus, mais également, s'il est propriétaire, de la valeur de ses biens. Il est dit "rechargeable" car, au fur et à mesure de ses remboursements, le souscripteur retrouve une nouvelle capacité d'emprunter, qui croît d'autant plus que les prix de l'immobilier augmentent.

Grâce à ce dispositif, et pour autant que les prix évoluent à la hausse, les emprunteurs deviendront de plus en plus riches aux yeux de leur banquier, ce qui devrait doper la croissance qui repose en grande partie sur la consommation. Le prêt hypothécaire rechargeable devra toutefois être utilisé avec discernement car si ce prêt n'est plus seulement garanti par les revenus, il devra se limiter aux capacités raisonnables de remboursement de l'emprunteur.

L'ordonnance instaure également le prêt viager hypothécaire qui permet au propriétaire d'un bien immobilier – et principalement aux personnes âgées – d'en tirer de l'argent sans avoir à le vendre, la banque se remboursant après le décès. Ce système permettra certainement à de nombreux retraités d'augmenter leur pension, si leur régime de retraite ne suffit plus à assurer un revenu suffisant.

■ GESTION LOCATIVE

Assurance des loyers impayés, une garantie de nos services de gérance

Outre les activités traditionnelles en administration de biens : gestion, location, transactions, Loiselet & Daigremont propose depuis de nombreuses années déjà des services que l'on rencontre beaucoup moins fréquemment dans la profession, pour répondre à l'ensemble des besoins immobiliers de ses clients, particuliers et entreprises.

Loiselet & Daigremont est le seul groupe à mettre à la disposition de sa clientèle de propriétaires et de copropriétaires : un service de maîtrise d'œuvre interne, un département de courtage en assurances immobilières, une société de téléservices et de sécurité appliqués aux immeubles. Au-delà de notre clientèle traditionnelle, de nombreux administrateurs de biens font désormais appel à nos services spécialisés, pour le compte de leurs propres clients, confirmant s'il en est besoin,

le professionnalisme et le savoir-faire de nos équipes. Ces différentes activités donnent à Loiselet & Daigremont des atouts indéniables pour gérer les biens locatifs de ses clients investisseurs. En 2006, ce sont plus de 7 000 logements et boutiques dont la gestion est assurée par les trois agences du groupe, spécialisées dans ce domaine*.

Notre département gestion locative, dont le système qualité est certifié ISO 9001, propose un ensemble complet de prestations à ses propriétaires bailleurs : estimation du loyer, recherche financière sélective du locataire, personnalisation des redditions de comptes et du reversement des encaissements, établissement des déclarations fiscales, service contentieux, assurance loyers impayés.

L'offre d'assurance loyers impayés répond à une préoccupation importante de nombreux bailleurs qui craignent les conséquences d'une défaillance de leur locataire. Cette crainte conduit même parfois des investisseurs à se détourner de l'immobilier.

Cette inquiétude n'est pas complètement infondée si le bailleur ne prend pas quelques précautions. En effet, concrè-

Loiselet & Daigremont à la Cité Universitaire

La générosité et l'implication de Loiselet & Daigremont, et de ses clients, pour la mise en œuvre de la rénovation de la Cité Universitaire de Paris (voir La Lettre n°73 – avril 2005) ont permis en 2005 la rénovation et l'aménagement de près de 60 chambres d'étudiants et de chercheurs. Le 30 mai, l'inauguration du Pavillon Curie a eu lieu en présence des mécènes concernés dont le nom figurera, à vie, sur une plaque commémorative.

Pour ceux qui souhaiteraient y participer, le programme de rénovation 2006 concerne la résidence André de Gouveia (Maison du Portugal). A l'image de la Cité Internationale Universitaire de Paris, la future maison sera un lieu ouvert sur son environnement, urbain, mais aussi culturel, économique et scientifique.

Pour les mécènes, la participation à la campagne «1000 euros, une chambre à votre nom» donne droit à une réduction d'impôts de 66%, conformément à la loi de finance de 2005, et à une plaque au nom des bienfaiteurs.

En 80 ans, la Cité Universitaire a accueilli près de 200 000 étudiants dans ses 38 maisons attachées à des pays ou à de grandes écoles.

Modalités pour s'associer à cette opération sur le site Internet www.loiselet-daigremont.fr.

tement, en cas de loyer impayé, le propriétaire isolé a peu d'armes :

- si le locataire dispose de la caution d'un tiers (un parent ou une banque), le propriétaire peut obtenir le paiement du loyer par la caution.
- sinon, le propriétaire doit engager une procédure, parfois longue et coûteuse à l'encontre de son locataire.

En confiant la gestion de son bien à notre département gestion locative, le bailleur bénéficiera des compétences de nos collaborateurs en matière de recouvrement. Il pourra également souscrire la garantie « loyers impayés » de Loiselet & Daigremont Assurances. En cas d'impayé, il sera dès lors indemnisé dès le premier mois, et les frais de contentieux seront couverts par l'assurance.

L'efficacité du recouvrement de notre département gestion locative et les nombreux contrats négociés par Loiselet & Daigremont en terme d'assurances spécialisées dans l'immobilier nous permettent de proposer l'un des taux les plus bas sur le marché : 1,60% TTC des loyers garantis.

***Pour contacter notre département gestion locative :**

- Neuilly : 01 55 62 26 66
- Créteil : 01 41 94 33 28
- Orsay : 01 69 29 68 02

■ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Depuis une dizaine d'années, Loiselet & Daigremont s'est organisé et structuré pour répondre au mieux aux attentes de ses clients dans les domaines de l'immobilier d'entreprise.

Le groupe gère aujourd'hui un patrimoine de l'ordre de 1 000 000 m².

Loiselet & Daigremont Entreprises exerce les activités de gérance de patrimoines immobiliers d'entreprises pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés. Les biens gérés sont de natures et de tailles diverses, immeubles de bureaux, plateformes logistiques et entrepôts, ensembles hôteliers, parcs d'activités, locaux commerciaux couvrant des surfaces de quelques centaines à plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés...

Nos missions peuvent porter sur la gestion totale des biens (financière et comptable, administrative, locative, juridique et technique) ou uniquement sur une partie de la gestion (en général la gestion technique). Loiselet & Daigremont Entreprises intervient également en qualité de syndic de copropriété ou de gestionnaire d'AFUL (Association Foncière Urbaine Libre).

Les services proposés par le groupe concernent également la commercialisation (location) et la transaction

(vente) de biens immobiliers d'entreprise (bureaux, activités, entrepôts, commerces) aussi bien que la direction de chantiers pour la réalisation de travaux d'aménagement ou de restructuration. Exxeco, notre filiale de maîtrise d'œuvre, assure ainsi en 2006 la direction de l'un des plus gros chantiers de rénovation du quartier d'affaires de La Défense.

L&D Consultants est notre filiale spécialisée en commercialisation et transaction en immobilier d'entreprise. Ses services s'adressent d'abord à nos clients qui ont confié des mandats de gestion de leurs biens à l'une des sociétés du groupe. L&D Consultants prend en charge la recherche de locataires. Après visite des locaux et analyse du marché locatif du secteur, nous préconisons des valeurs locatives et suggérons les travaux de remise en état ou d'amélioration souhaitables.

Dès la signature du mandat de recherche de locataires, nous mettons en œuvre tous les moyens en vue d'une relocation dans des délais satisfaisants : panneaux, annonces presse, mailings, exploitation de fichiers de demandes, contacts de confrères...

Nous conseillons et accompagnons nos mandants lors des négociations, jusqu'à la signature du bail dont nous assurons la rédaction, l'état des lieux et la remise des clés. Les biens dont la mise en location nous est confiée peuvent être des lots isolés (boutiques, plateaux de bureaux, locaux d'activités...) ou des immeubles entiers.

En matière de transactions, nous conseillons nos clients sur les valeurs vénales de leurs biens, mais aussi sur les opportunités de procéder à des arbitrages de leur patrimoine.

Nous pouvons procéder à des ventes classiques dans le cadre d'un mandat de recherche d'acquéreurs, ou à des ventes par appels d'offres privés. Dans ce cas, nous assurons toutes les phases de l'appel d'offres. Les ventes peuvent être réalisées avec des acquéreurs utilisateurs ou avec des acquéreurs investisseurs. Dans tous les cas, nous agissons dans le respect le plus absolu de la confidentialité.

Nos contacts permanents et privilégiés avec les différents acteurs de l'immobilier d'entreprise nous permettent de cerner au mieux les recherches de nos clients investisseurs, tant en ce qui concerne les types et les emplacements de produits que le montant des fonds à investir et les taux de rentabilité attendus. Cette connaissance affinée du marché renforce notre efficacité et notre rapidité d'intervention en présentant aux acquéreurs les biens correspondant spécifiquement à leurs recherches.

Notre compétence, notre professionnalisme et notre engagement permanent au service de nos clients nous ont permis, en quelques années, de développer significativement nos activités aussi bien en commercialisation qu'en transactions.

assure en effet à l'acquéreur (dans les conditions du contrat) les frais ou les pertes de revenus liés au non paiement du loyer par le locataire en place, à la dégradation du bien loué, ou à la non location du lot assuré, et ce pour une durée n'excédant pas 9 années.

De telles conditions d'assurance sont exceptionnelles pour des biens dont la gestion n'est pas confiée à un professionnel. Loiselet & Daigremont vous permet pourtant de vous assurer, à ce titre, sans obligation de nous confier la gestion de votre bien. Cette initiative, qui tend à protéger les propriétaires bailleurs, devrait libérer sur le marché des biens de qualité.

Le saviez-vous ?

L'ordonnance du 8 juin 2005 prévoit la création d'un dossier unique "Dossier de diagnostic technique" regroupant tous les états, constats et diagnostics que tout propriétaire de biens immobiliers doit fournir en cas de vente, aux fins d'être annexé à la promesse ou compromis et à l'acte authentique.

Le texte prévoit que ce dossier doit comporter :

- le constat de risque d'exposition au plomb,
- l'état relatif à la présence ou pas de matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- un état parasitaire relatif à la présence de termites selon des zones délimitées,
- un état des risques naturels et technologiques dans les zones délimitées par les préfets,
- un état de l'installation intérieure de gaz naturel,
- un diagnostic de performance énergétique.

De plus, dans le cadre des dispositions susceptibles d'être adoptées par le législateur au travers des lois actuellement en préparation, un diagnostic de l'installation électrique, avant vente, deviendra également probablement nécessaire.

Compte tenu de notre rapide développement, et pour répondre à la demande de certains de nos clients, nous avons étendu nos activités en province avec une première installation à Nantes pour couvrir la région ouest. Des opérations ont déjà été réalisées, notamment avec la location de locaux, en centre ville, à une école d'enseignement immobilier parisienne qui souhaite s'implanter en province.

■ TRANSACTIONS

Achat, vente, location, peut-on se passer aujourd'hui d'un professionnel ?

Il est difficile, aussi bien pour le vendeur que pour l'acquéreur non professionnel, de connaître l'ensemble des réglementations et des lois, en évolution et en augmentation permanentes. Loiselet & Daigremont Transactions apporte à ses clients une véritable assistance dans les domaines technique, juridique et financier.

Dans un marché parfois hésitant, Loiselet & Daigremont Transactions a enregistré au cours des trois premiers mois de l'année 2006 une augmentation d'environ 20 % du nombre de ses transactions.

Loiselet & Daigremont Transactions s'appuie sur un portefeuille de produits immobiliers, adaptés à la demande, évalués au juste prix et remis aux normes réglementaires. La réactivité de nos équipes, atout pour nos clients, s'explique par le fait que nous connaissons parfaitement les immeubles que nous gérons, et les prix des secteurs concernés.

Enfin, l'implantation du groupe sur toute la région parisienne et dans l'ouest de la France ainsi que la gestion de plus d'un millier d'immeubles nous donnent une vision claire et exhaustive du marché.

Loiselet & Daigremont Transactions réserve à ses clients un mandat exclusif « Gold » qui comprend l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires et nécessaires avant toute transaction (voir encadré). Sur les 12 derniers mois, plus de 50% des mandats enregistrés par Loiselet & Daigremont Transactions ont été des mandats « Gold » avec un taux de transformation de 82% !

LoDaBail Assurance

Conscient du handicap financier qui intervient, pour le propriétaire bailleur, lorsque les aléas de la vie le mettent dans l'obligation de vendre son bien immobilier, alors qu'il est occupé par un locataire, Loiselet & Daigremont Transactions a conçu, en collaboration avec notre service de courtage d'assurances, une garantie unique en son genre : LoDaBail Assurance. Ce nouveau produit constitue une protection globale du bailleur vendeur. La souscription de cette assurance permet de vendre, sans décote, un bien immobilier occupé. La garantie