

Continuer à croire en l'immobilier dans un marché en pleine mutation



Elisabeth Mavel, conseillère consultante juridique à l'UNPI Aix-en-Provence, est également membre du Club UNPI « Jeunes et propriétaires ». Elle nous livre un premier témoignage.

► Comment je me suis lancée dans l'immobilier ?

Durant mon enfance, j'ai toujours entendu ma grand-mère paternelle converser au sujet de ses locations (travaux, entretien, locataires...). J'ai également vu mon père l'accompagner dans ses démarches. Mon parcours professionnel a commencé dans un autre domaine : les transports internationaux. En même temps, j'étais de plus en plus sollicitée par mon père qui s'occupait seul des biens hérités. Cet accompagnement m'a amené à prendre une autre voie : passer un diplôme dans l'immobilier en 1996 et un autre de comptabilité en 2003. Je me suis aussi de plus en plus impliquée dans la gestion locative (recherche de locataires, traitement des entrées, sorties, paiement, impayés...).

En 1999, je possédais quelques économies. J'ai donc saisi une opportunité dans un marché en crise pour réaliser mon 1^{er} investissement. J'ai acheté un T2 aux abords d'Aix-en-Provence. Je l'ai entièrement rénové. J'ai effectué moi-même les travaux de rénovation avec l'aide de mon père. J'ai toujours assuré le volet locatif, ce qui me permet de garder un contact avec le locataire.

En 2001, j'ai ensuite investi dans un lot de 16 garages existants pour une partie et pour les autres à construire dans une copropriété. J'ai souscrit un crédit, facilité par l'existence de mon investissement dans le T2. J'ai dû m'occuper de rechercher un maçon, du suivi de chantier et des relations avec les tiers notamment les copropriétaires. Bien que le droit et le règlement de copropriété aient été respectés, il a fallu gérer des différences

de points de vue dans la copropriété. Les travaux ont donc été plus longs. Un achat dans une copropriété est une expérience que j'ai faite mais que je ne renouvèlerai plus. L'investissement dans des garages permet d'avoir une bonne rentabilité avec des rapports locatifs moins tendus que dans la location d'habitation. Cependant, je conseille dès le départ de sélectionner les locataires en demandant une partie des pièces justificatives comme pour la location d'habitation et 2 mois de caution. Il m'est arrivé d'avoir dû faire intervenir l'huissier pour impayé et pour une difficulté lors d'un congé. Il y a 3 ans, j'ai reçu en héritage une maison d'habitation. Je l'ai transformée en 2 habitations (T3 et T4) en la rénovant et l'agrandissant. J'ai sollicité un crédit in fine pour cette opération. Il a été facilité par la possession de mon lot de garages dont le crédit arrivait à échéance. J'ai donc assuré la fonction de maître d'ouvrage pour la conduite des opérations. Il m'a fallu prévoir toute la programmation de ce projet : dépôt de permis de construire, recherche des artisans, passation des marchés, suivi du chantier, déclarations, réception des ouvrages...

► Comment j'ai intégré l'UNPI ?

En 2003, j'ai assisté à une réunion conférence organisée par la Chambre syndicale des Bouches-du-Rhône. Elle recherchait des bénévoles pour tenir des permanences dans des villages. J'étais au chômage. J'ai donc proposé mes services en indiquant mon cursus universitaire et mon expérience personnelle. J'ai ensuite été embauchée en avril 2004 pour m'occuper de la délégation aixoise, bureau secondaire de l'UNPI 13 Marseille afin de l'implanter sur le secteur. J'exerce la fonction de conseillère consul-

tante juridique et j'organise les activités du Bureau.

Lorsque le Club UNPI « Jeunes et Propriétaires » a été créé, je l'ai rejoint car je pense que l'immobilier est une valeur sûre et pérenne, un secteur encore porteur où les jeunes peuvent apporter un souffle nouveau, véhiculer des convictions et favoriser l'échange.

► Ma conviction pour l'immobilier

Il faut continuer à investir autant pour accéder à la propriété que pour se constituer un patrimoine, même si le contexte actuel en la matière est morose (atteintes diverses au droit de propriété, assèchement du marché locatif, désresponsabilisation des locataires), le marché immobilier moins fluide, les propriétaires stigmatisés, les perspectives économiques peu encourageantes et les défaillances de la législation patentes. Avec recul, on notera qu'il a toujours existé des crises mettant un coup d'arrêt à la frénésie du marché, aux hausses démesurées des valeurs immobilières et aux textes paraissant de plus en plus déconnectés de la réalité économique des bailleurs. Une période de crise est souvent le bon moment pour investir permettant de trouver de belles opportunités.

Le désir de propriété des Français doit rester tenace même si actuellement pour certains propriétaires la rentabilité d'un bien en location est faible, voire proche de zéro ou génère une perte. L'immobilier permet de répondre à différents objectifs.

Pour rejoindre le Club UNPI « Jeunes et Propriétaires », contactez le 01 44 11 32 42