

« N'hésitez pas à vous lancer dans l'immobilier ! »



Membre des « Jeunes Propriétaires » de l'UNPI et également vice-présidente de l'UNPI de Digne-les-Bains, Delphine Delfino, 34 ans, nous explique ce qui l'a conduite à se lancer dans immobilier et pourquoi les jeunes investisseurs devraient s'intéresser à ce secteur.

► *Qu'est-ce qui vous a incité à investir en immobilier ?*

Il y a quelques années, mon mari étant officier de l'Armée de l'air, nous avons cherché un moyen de compléter nos revenus lorsqu'il serait à la retraite. Nous avons donc choisi d'investir dans l'immobilier près de chez nous, à Sisteron.

► *Par quel achat avez-vous commencé ?*

Nous avons acquis en 2000 une vieille maison que nous avons transformée en trois appartements avec un garage. J'ai assuré la sélection des artisans, le suivi du chantier, puis la recherche des locataires et le contact avec la CAF.

Nous effectuons nous-mêmes l'entretien et les petits travaux. Cela permet d'avoir un contact avec les locataires, de les inciter à nous prévenir rapidement en cas de difficulté de paiement et de leur montrer que nous sommes... comme eux. Nous ne recherchons pas la spéculation mais à garder un contact humain avec les locataires.

► *Vous avez réitéré l'opération ?*

En 2002, nous avons acquis une ancienne maison de village que nous avons transformée en 5 appartements, avec réfection des planchers et de la toiture. À la demande expresse de l'ANAH, qui nous a accordé une subvention, nous avons aussi refait la façade et la cage d'escalier. Je reconnais que cela a facilité la location. Je remercie l'ANAH, qui a été de bon conseil.

► *Avez-vous conventionné ces logements ?*

Même si le conventionnement aurait permis d'aller au-delà du taux de 25 % de financement pour les travaux, nous avons choisi de l'éviter, pour conserver notre liberté de gestion des logements.

► *Achetez-vous dans des copropriétés ?*

Nous en avons fait l'expérience une fois. Mais nous avons réalisé, en voulant entamer les travaux, toutes les difficultés que cela posait avec le voisinage. Nous avons donc changé d'objectif : après avoir effectué un simple « rafraîchissement » de l'appartement, nous l'avons revendu un an plus tard. Nous ne souhaitons plus investir dans des copropriétés. Plus récemment, nous avons eu l'occasion d'acheter dans de bonnes conditions, car le vendeur était pressé de vendre, 5 studios qui étaient déjà loués à des locataires salariés d'entreprises proches, en mission pour quelques mois dans la région. Pour ces studios, que nous rénovons, nous avons choisi le régime de la location meublée saisonnière. Toutefois, ils seront sans doute les derniers achetés si les lois continuent à déséquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires...

► *Quid des commerces ?*

Pour l'instant, nous n'avons pas acquis de locaux commerciaux, pour lesquels je ne connais pas la législation, mais nous avons acheté des garages. Cela permet d'avoir une bonne rentabilité, jusqu'à 10 % avec un loyer

trimestriel payé d'avance. Nous sommes aussi ouverts à d'autres investissements immobiliers comme des terrains agricoles.

► *Comment avez-vous rejoint le cercle des « Jeunes propriétaires » de l'UNPI ?*

Lorsque nous avons fait l'acquisition de la maison en 2002, le vendeur était aussi la présidente de l'UNPI 04. Ayant sympathisé, nous avons rejoint l'UNPI. Avec les Jeunes Propriétaires, nous nous retrouvons tous les deux ou trois mois. Notre objectif est de trouver de nouveaux adhérents, d'intégrer les jeunes dans les chambres et de favoriser les échanges.

► *Quel message souhaitez-vous transmettre aux jeunes ?*

N'hésitez pas à vous lancer dans l'immobilier ! Cette activité comporte de nombreux avantages ! Elle me permet de rester à la maison avec les enfants ; c'est un métier qui me permet de gagner de l'argent tout en restant libre. Et si vous avez peu d'argent, la banque vous le prête. Il suffit d'un apport de 10 à 15 000 €. On peut commencer avec 35 000 à 45 000 €, ce qui est le prix d'un studio dans notre région. Avant toute acquisition, pensez à consulter votre chambre de propriétaires UNPI pour y trouver de bons conseils et cibler les besoins du marché locatif de votre ville.

**Rejoignez les « Jeunes Propriétaires »
contact@unpilarochelle.org**

05 46 41 54 55