

Atouts

- Loyers plus élevés qu'en location nue
- Moins d'impayés
- Liberté contractuelle
- Fiscalité attrayante

Comment sa location

La location meublée continue de séduire les investisseurs. Il est vrai que, malgré un durcissement de son environnement juridique et fiscal, elle reste attrayante. En voici les avantages et les inconvénients.

La location meublée a le vent en poupe. Elle séduit un nombre croissant de propriétaires, qui y voient, notamment, la possibilité de proposer des loyers supérieurs à ceux d'une location nue et une plus grande souplesse juridique. Mais la réalité est plus nuancée. Certes, à superficie et à quartier équivalents, les loyers sont plus élevés en meublé qu'en location nue, mais pas forcément dans les proportions escomptées. « Il y a

réussir meublée

ou 5 ans, à Paris et dans sa proche banlieue, l'écart entre une location vide et une location meublée était de 15 à 20 %. Aujourd'hui, il ne dépasse pas de 5 à 10 % », tempère Pierre-Antoine Menez, vice-président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) d'Île-de-France, chargé de la transaction et de l'international. À Strasbourg, en revanche, le différentiel « avoisine encore les 15 % », selon Xavier Gillig, de l'agence Pied à terre. Par ailleurs, même si la souplesse juridique souvent associée

Risques

- Rotation importante des locataires et risque accru de vacance
- Frais de remise en état
- Autorisation administrative parfois nécessaire
- Restriction possible du règlement de copropriété

à la location meublée existe toujours, elle a été écornée. « Tout le monde a l'impression que le meublé est souple. Mais le régime l'est devenu beaucoup moins depuis la loi Borloo », explique M^e Aline Divo, avocate spécialisée en droit immobilier chez CMS Bureau Francis Lefebvre. En effet, la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, dite loi Borloo, impose, dans certains cas, une durée minimale pour le bail et restreint les possibilités de congé du bailleur (voir p. 62). De plus, le projet de loi

“ J’ai investi 150 000 € dans un studio pour compléter ma retraite ”

FABIENNE V.-S., PROPRIÉTAIRE D’UN STUDIO

J’avais 150 000 € à investir et je me suis dit que l’immobilier locatif était un bon moyen de compléter ma retraite. J’ai décidé d’acheter où j’avais toujours vécu, à Saint-Maur, en ciblant les secteurs résidentiels et proches du RER. Ma demande devait être trop précise, car je n’ai visité que deux biens en 6 mois. J’ai eu le coup de foudre pour le second, en bon état, ensoleillé et noyé dans la verdure. Pour les meubles, l’électroménager, j’ai choisi comme pour moi ! L’équipement et la décoration sont revenus à 4 000 €. Dans l’immeuble, un studio identique était loué nu 650 € par mois. J’ai fixé le loyer du mien à 700 € plus 100 € de charges. Début avril, j’ai passé une petite annonce et, en quelques heures, ai reçu 27 appels et 17 mails. J’ai loué à un jeune couple en stage dans une commune voisine. Pour sécuriser la location, je leur ai demandé une caution bancaire d’un an de loyer.

« renforçant les droits, la protection et l’information des consommateurs » prévoit de contraindre le propriétaire d’un meublé à faire figurer dans le contrat de bail la superficie du bien. Si cette dernière est absente ou erronée, le locataire pourrait obtenir une diminution de son loyer. Toutefois, la location meublée conserve deux atouts majeurs : l’imposition des loyers au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), qui permet, entre autres, d’amortir le bien et le mobilier ; et l’existence d’un marché dynamique dans la capitale et la plupart des grandes villes étudiantes. Voici nos conseils pour que votre investissement meublé ne se transforme pas en miroir aux alouettes.

► **Ciblez la ville ou le quartier dans lequel vous investissez.** Traditionnellement, l’occupant d’une location meublée est un étudiant ou un cadre en mission ou fraîchement muté. Pour limiter la vacance locative, mieux vaut investir dans le centre des grandes villes. « Le marché est inexistant en milieu rural et en périphérie des grandes agglomérations », avertit Jean-Christophe Reynaud, gérant de l’agence Guy Hoquet de Saint-Ouen (93). Et toutes les métropoles régionales ne se valent pas. Il faut prospecter celles qui allient marché locatif dynamique et clientèle solvable. Ainsi, Montpel-



SAINT-MAUR (94)

lier, Marseille, Nice – avec la proximité du pôle d’activité de Sophia Antipolis –, Strasbourg – avec le Conseil de l’Europe –, Lille – avec l’École des hautes études commerciales (Edhec) – ou Lyon répondent à ce cahier des charges. Il faut, en revanche, être vigilant avant d’investir à Toulouse, qui pâtit d’une suroffre locative endémique. Même précaution à Nantes, où la location meublée ne fait pas toujours recette, les ouvriers des chantiers navals tout proches préférant économiser sur leur prime de logement en s’installant au camping ou en louant un minuscule logement nu. « Pour appréhender l’état du marché meublé, il faut se renseigner auprès de deux ou trois agences locales », conseille Chantal Coste, présidente déléguée de l’Union des syndicats de l’immobilier (Unis). À Paris, il existe une vraie demande locative dans l’ensemble des arrondissements. Mais la situation du bien influera sur le type de clientèle, et donc sur la durée du bail (voir p. 61). Ainsi, un appartement sur la butte Montmartre séduira essentiellement les touristes, tandis qu’un bien situé près d’une station desservie par la ligne 1 du métro ou la ligne A du RER qui desservent le quartier de La Défense attirera aussi les hommes d’affaires. « Le centre de Paris, du 1^{er} au VIII^e arrondissement, pourra intéresser à la fois les cadres en mission de plusieurs mois et les touristes passant quelques jours à Paris », souligne Maud Velter, directrice juridique de l’agence immobilière Lodgis. Loin de l’atonie constatée en périphérie des grandes villes de province, « il y a un véritable marché du meublé dans la première couronne parisienne : du pavillon de banlieue à Saint-Denis ou à Saint-Ouen (93) occupé en colocation par des étudiants à l’appartement de Clichy (92) loué à un salarié de L’Oréal ou de Geodis. Quant aux studios de Courbevoie, Levallois, Neuilly et Puteaux (92), ils sont très prisés des salariés de La Défense », affirme

Simulation

Quelle est la meilleure stratégie locative ?

Hypothèse Jean achète un studio, à Paris, 190 000 €. Financé en partie grâce à un crédit classique, le bien ne nécessite pas de travaux. Jean opte pour le régime fiscal « réel ». Location vide, meublée, au mois ou à la semaine, quelle est la stratégie la plus avantageuse ?



1^{re} année de location du studio

Type de location	NUE Loyer de 800 €/mois (11,5 mois/an) Imposition des loyers en revenus fonciers	MEUBLÉE AU MOIS Loyer de 1 000 €/mois (10,5 mois/an) Imposition des loyers en bénéfices industriels et commerciaux (BIC)	MEUBLÉE À LA SEMAINE Loyer de 350 €/semaine (44 semaines/an)
Recettes (A)	9 200 €	10 500 €	15 400 €
Charges diverses (travaux dans la copropriété, réparations dans le logement)	3 000 €	3 000 €	5 000 €
Intérêts d’emprunt	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Frais d’acquisition (honoraires de notaire)	non déductibles	13 000 €	13 000 €
Total des charges déductibles (B)	8 000 €	21 000 €	23 000 €
Résultat net (A - B)	+ 1 200 €	- 10 500 €	- 7 600 €
Résultat imposable	1 600 €	0 €	0 €
Amortissement ⁽¹⁾	impossible dans ce régime	5 560 €	5 560 €
Rendement brut⁽²⁾	4,8 %	5,5 %	8,1 %

6^e année de location du studio

Les loyers et les charges ont été revalorisés de 10 %.

Type de location	NUE Loyer de 880 €/mois (11,5 mois/an)	MEUBLÉE AU MOIS Loyer de 1 100 €/mois (10,5 mois/an)	MEUBLÉE À LA SEMAINE Loyer de 385 €/semaine (44 semaines/an)
Recettes (A)	10 120 €	11 550 €	16 940 €
Charges diverses (travaux dans la copropriété, réparations dans le logement)	3 300 €	3 300 €	5 500 €
Intérêts d’emprunt	3 600 €	3 600 €	3 600 €
Total des charges déductibles (B)	6 900 €	6 900 €	9 100 €
Résultat net (A - B)	+ 3 220 €	+ 4 650 €	+ 7 840 €
Résultat imposable	3 220 €	0 €⁽⁴⁾	0 €⁽⁴⁾
Amortissement ⁽³⁾	impossible dans ce régime	4 560 €	4 560 €
Rendement brut⁽²⁾	5,3 %	6 %	8,9 %

(1) Amortissement de 3 % par an du bien immobilier estimé hors terrain à 152 000 € et amortissement de 20 % par an du mobilier estimé à 5 000 €. Le déficit et l’amortissement sont reportables sur les 6 années suivantes. Notez que l’amortissement ne peut être déduit que d’un résultat positif.
(2) Le rendement brut sera obéré par la fiscalité dans le cas d’une location nue mais pas dans celui d’une location meublée où le revenu imposable est nul.
(3) Seul l’immeuble continue d’être amorti.
(4) Après imputation d’une partie des amortissements non déduits les années précédentes.

Conclusion

Des **niveaux de loyers plus élevés et un régime fiscal plus favorable**, notamment en permettant l’amortissement du bien, **rendent la location meublée plus at-**

tractive que la location nue. Mais elle requiert une plus grande implication du bailleur et **une autorisation** est nécessaire pour la **location de courte durée**.

Jean-Christophe Reynaud. Dans tous les cas, le locataire n'acceptera pas de mettre plus de 15 minutes pour se rendre à son lieu de travail. « La qualité de la desserte est primordiale, car on a affaire à une clientèle qui, souvent, n'a pas de voiture », insiste Maud Velter.

► **Louez un logement bien équipé et en parfait état.** « La définition du meublé résulte de la jurisprudence, mais elle est très précise: le logement doit contenir tout ce qui permet d'y vivre normalement et immédiatement », explique M^e Divo. Il doit être meublé, disposer de linge de maison, de luminaires, d'appareils électroménagers, de vaisselle, d'ustensiles de cuisine ainsi que d'un système d'occultation des fenêtres. Attention, la clientèle est devenue très exigeante. « Les locataires sont pointilleux: la salle de bains doit être quasi neuve et au goût du jour, sans lavabo sur pied ni lino au sol; la cuisine, fonctionnelle, avec un plan de travail impeccable, et l'électroménager, récent; la literie, irréprochable », précise Fabrice Baptista, responsable du site internet de réservation en ligne 2beapart.com. N'oubliez pas non plus les connexions téléphoniques et internet, très appréciées des occupants et qui vous aideront à les fidéliser.

► **Tenez compte des éléments qui minorent la rentabilité.** Si le différentiel entre loyer nu et meublé s'est atténué (voir p. 57), il subsiste

encore. « Un studio de 15 m² dans le 1^{er} arrondissement de Paris loué meublé 620 € par mois ne dépasserait pas, vide, 550 € mensuels; un bel appartement de la rue de Richelieu, dans le II^e arrondissement, loué meublé 2 900 € mensuels trouverait preneur autour de 2 400 € s'il était loué nu », explique Sylvain Jutteau, directeur de la gestion immobilière de Century 21 France. Même prime au meublé en région parisienne. « Une maison de trois chambres avec un jardin de 100 m² dans le centre de Saint-Ouen a été louée à trois étudiants 1 500 € par mois. Si elle avait été non meublée, on aurait visé la clientèle des familles, et le loyer demandé n'aurait pas pu excéder 1 000 € », constate Jean-Christophe Reynaud. Ces tarifs permettent de dégager une rentabilité brute comprise entre 7 et 10 %. Elle est un peu moins élevée dans la capitale – autour de 5,5 à 6 % –, compte tenu des prix de l'immobilier d'habitation. « À Paris, pour améliorer le rendement, il faut acheter des biens délaissés, par exemple, les rez-de-chaussée des boulevards des Maréchaux des XVI^e et XVII^e arrondissements, conseille Jean-Christophe Reynaud. Équipés de doubles vitrages et d'une climatisation, ils attireront les cadres travaillant dans les secteurs de l'Étoile et de la Défense. »

Quoi qu'il en soit, la rentabilité brute sera minorée par plusieurs éléments, dont la vacance locative. En effet, si un locataire peut habiter de nombreuses années dans une location nue, le meublé, lui, n'est considéré que comme un hébergement transitoire. « En meublé, la vacance est estimée à 15 %, soit 1,5 mois tous les ans, contre 3 % en location nue », compare Sylvain Jutteau. L'achat, puis le remplacement régulier du mobilier et des divers équipements sont également susceptibles de rogner vos revenus. « Compte tenu du taux de rotation des locataires, les meubles s'abîment vite », avertit Pierre-Antoine Menez. N'oubliez pas non plus de budgéter les fréquents travaux de peinture et de rafraîchissement, rendus eux aussi nécessaires par la rotation rapide des locataires. Enfin, vous devez vous acquitter de la taxe foncière, de la contribution foncière des entreprises (CFE) et, dans certains cas, de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et de la contribution sur les revenus locatifs (CRL).

En revanche, les impayés sont plus rares en meublé qu'en location nue, les locataires étant souvent des cadres dont le loyer est payé par l'employeur. De

plus, contrairement à la location nue, très encadrée, le propriétaire d'un meublé peut fixer librement le montant du dépôt de garantie, cumuler une garantie loyer impayé (GLI) avec la caution d'un tiers et demander un paiement d'avance du loyer.

► **Des loyers plus élevés en louant à la semaine.** Compte

tenu de l'importance des charges, de nombreux investisseurs choisissent de doper leur rentabilité en louant non plus uniquement au mois mais aussi à la semaine, voire pour un week-end ou une nuit. « La location de courte durée est plus intéressante. Un studio loué 900 € par mois peut être proposé à 300 € la semaine », constate Myriam Lequette, responsable marketing et communication de

l'agence immobilière Paris Attitude. « Le loyer d'un logement loué meublé à la semaine ou au week-end sera environ 30 % plus élevé que celui d'un logement loué vide. Alors que le loyer d'une location meublée au mois sera simplement 15 % plus élevé que ce dernier », estime Maud Velter.

Mais la location meublée pour de courtes périodes présente certains inconvénients. D'une part, votre logement ne s'adresse plus à des étudiants et des hommes d'affaires, mais à des touristes. Il doit donc être situé en hypercentre-ville pour avoir un taux de remplissage satisfaisant – autour de 70 à 80 %. À Paris, il peut s'agir, par exemple, du Marais ou de Saint-Germain-des-Prés. D'autre part, en location de courte durée, les honoraires de gestion sont plus élevés qu'en location longue durée: de 20 à 25 % des loyers dans le premier cas, contre 10 % dans le second. C'est d'ailleurs pour cette raison que de nombreux propriétaires visant une clientèle touristique décident de se charger eux-mêmes de la gestion locative. Mais,

STRASBOURG (67)



« Au total, mes locations me rapportent entre 9 et 10 % par an »

LAURENT B., PROPRIÉTAIRE DE 5 APPARTEMENTS

Il y a une vingtaine d'années, j'ai acheté 5 appartements de 2 et 3 pièces à Strasbourg. Mon choix s'est porté sur des biens situés dans des quartiers résidentiels mais proches du centre comme l'Orangerie ou la Robertsau. J'ai commencé par les louer nus, mais j'ai été échaudé par la faiblesse du rendement et les dégradations des lieux. Alors, je me suis lancé dans la location meublée. Grâce à la situation des logements et à la qualité de la décoration, j'ai pu cibler une clientèle haut de gamme, qui s'installe pour 6 à 12 mois. Aujourd'hui, mes locataires sont de jeunes cadres, des attachés d'ambassade ou des diplomates. Je n'ai eu qu'une mauvaise expérience, avec un locataire qui avait saccagé l'appartement. Je ne regrette pas le choix du meublé: le régime des BIC me permet de déduire toutes mes charges et, ainsi, de n'être presque pas imposé sur mes loyers. Au final, mes locations me rapportent entre 9 et 10 % net d'impôt.

trop souvent, ils sous-estiment le temps à consacrer à cette activité: états des lieux d'entrée et de sortie, ménage... De plus, vous pouvez être confronté à des problèmes administratifs si vous louez pour de courtes durées. En effet, l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) soumet à autorisation – à Paris, dans les départements limitrophes et les

communes de plus de 200 000 habitants – la transformation d'un logement en meublé de courte durée. Résolue à faire respecter la loi, la mairie de Paris a récemment envoyé une mise en demeure aux propriétaires. Les récalcitrants risquent une astreinte journalière pouvant atteindre 1 000 €/m² et une amende de 80 000 €. « La mairie fait une interprétation restrictive de l'article L. 631-7. C'est la politique du pot de fer contre le pot de terre », fulmine Alain Cartraud, vice-président de l'Association des professionnels de la location meublée (APLM). La réalité semble un peu moins manichéenne. Interrogés, les services de Bertrand Delanoë nous ont confié que les mesures mises en place ne cibleraient que les bailleurs multipropriétaires ou louant par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI). Enfin, si vous envisagez de faire de la location meublée dans un appartement en copropriété, n'oubliez pas de vérifier que le règlement de cette dernière ne s'y oppose pas.

Un créneau: le meublé de luxe

Vous possédez un beau logement à Paris et allez être muté. Avez-vous pensé à le louer meublé? Le marché du meublé haut de gamme se révèle, en effet, rentable. « Les appartements haussmanniens, loués de 30 à 40 €/m², séduisent les familles d'expatriés, qui s'installent pour 2 ou 3 ans. Quant aux biens plus luxueux, proposés entre 55 et 75 €/m², ils servent souvent de pied-à-terre à des hommes

d'affaires étrangers », explique Antonin Thomas, directeur du service location de l'agence Féau. Les quartiers les plus prisés sont ceux desservis par la ligne 1 du métro ainsi que les XVI^e, VI^e et VII^e arrondissements. Pour attirer des clients prêts à investir jusqu'à 20 000 € par mois, par exemple, il faut soigner la décoration et prévoir, au moins, les services d'une femme de ménage.

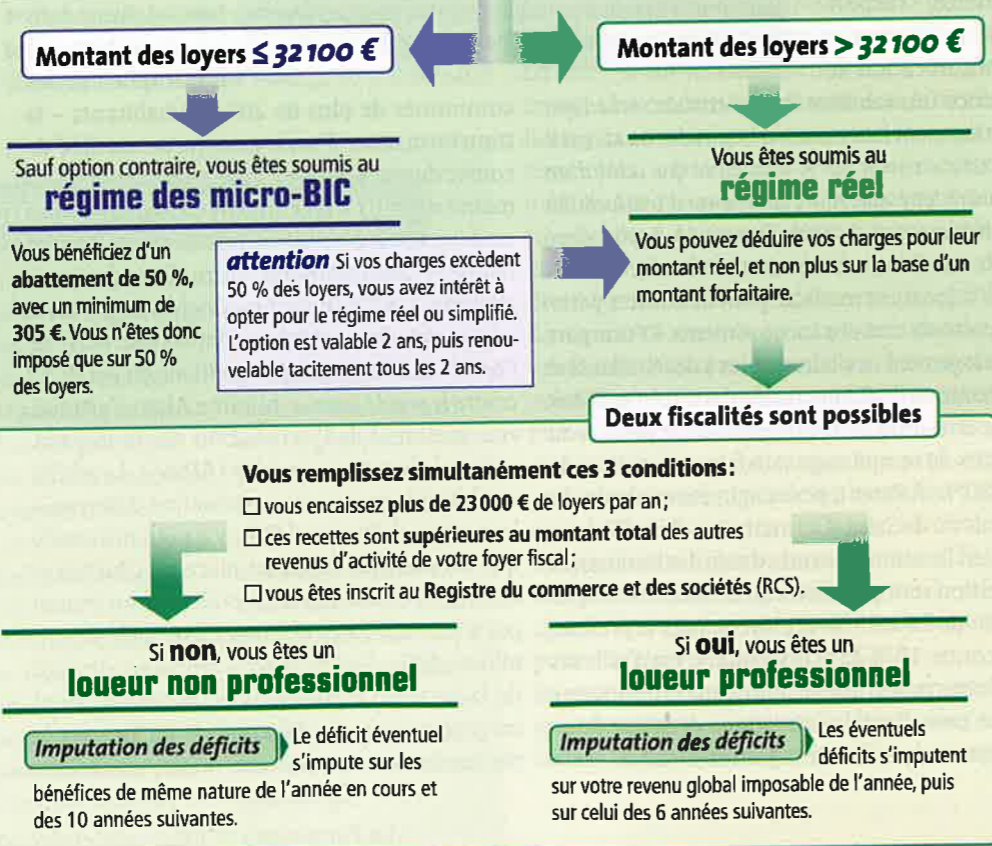
► **Le meublé en résidence principale, un statut encadré par la loi.** Si vous louez à la semaine ou au week-end, vous êtes libre de fixer la durée du bail, les modalités de délivrance du congé et la répartition des charges. « *Mais même si la liberté contractuelle est complète, il faut rester cohérent avec les usages. Un juge pourrait considérer qu'une clause du contrat est abusive* », tempère Nathalie Ezerzer, directrice du service juridique de la Fnaim. Entendez par là que vous ne pourrez pas demander à votre locataire de quitter les lieux en 30 minutes, lui interdire de rentrer après 18 h 30 ni lui louer un taudis. « *Le bien doit être décent et sans danger pour l'occupant, le dossier de diagnostic technique doit être annexé au contrat de bail* », rappelle M^e Franck Zeitoun, avocat au barreau de

Versailles (78). Et ce formalisme s'accroît lorsque le logement est destiné à être la résidence principale du locataire. « *Depuis la loi Borloo, il existe dans ce cas un mini-statut de loueur en meublé* », précise Nathalie Ezerzer. Ce statut impose la rédaction d'un bail pour une durée minimale d'un an et sa reconduction tacite. Il oblige le bailleur à justifier son congé – reprise pour vente du logement, pour y habiter ou non-respect par le locataire de ses obligations locatives – et à respecter un délai de préavis de 3 mois avant l'expiration du bail. Les étudiants bénéficient d'un statut à part, puisque le bail peut avoir une durée minimale de 9 mois.

► **Plusieurs régimes fiscaux possibles.** Les loyers issus d'une location meublée sont imposés aux bénéficiaires industriels et commerciaux suivant

Optez pour le régime d'imposition qui vous est le plus favorable

Dès lors que vous donnez en location un logement meublé, les loyers que vous percevez sont à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Selon l'importance de vos recettes locatives annuelles et de vos autres revenus (professionnels...) vous aurez le choix entre plusieurs régimes d'imposition.



PARIS (75002)



DR

deux grands systèmes. D'une part, le régime réel, qui permet de déterminer le bénéfice réalisé en calculant la différence entre les recettes et les charges, puis en imputant les amortissements; s'il est positif, le solde est imputé sur les autres revenus de même nature. D'autre part, le régime micro-BIC, qui fait bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes locatives à condition que, sur l'année, elles soient inférieures à 32 100 €. Le micro-BIC s'applique automatiquement si vous respectez ce plafond, mais vous pouvez demander à être imposé au réel. C'est parfois judicieux. « *Les bailleurs ayant acheté à crédit ou ayant d'importantes charges liées, par exemple, à la réalisation de travaux n'ont aucun intérêt à opter pour le micro-BIC, qui limite forfaitairement les charges à 50 % des recettes, alors que le régime réel permet d'en prendre en compte la totalité* », souligne M^e Frédéric Gerner, avocat fiscaliste chez CMS Bureau Francis Lefebvre. L'intérêt du régime réel peut toutefois s'amenuiser au fil du temps. « *Par le jeu des amortissements, il permet de ramener à zéro le résultat fiscal pendant de nombreuses années à partir de la date d'achat du logement. En revanche, le régime micro-BIC est à privilégier lorsque les amortissements sont presque épuisés* », analyse Julien Seraqui, président de la société de gestion de patrimoine Conseil Capital Plus. La loi ne fixant pas de règles précises concernant la durée de l'amortissement – on compte généralement 30 ans pour l'immobilier et de 5 à 10 ans pour le mobilier –, mieux vaut vous faire aider par un expert-comptable. Comptez environ 600 € d'honoraires par an. Si vous percevez plus de 23 000 € de recettes locatives et que celles-ci représentent plus de 50 %

Je loue deux meublés qui procurent un revenu de 4 500 € par mois

DAVID F., PROPRIÉTAIRE DE 2 APPARTEMENTS

J'ai investi 500 000 € dans un studio et un deux pièces situés dans le quartier Montorgueil, typiquement parisien et apprécié des touristes. Pour doper la rentabilité, j'ai décidé de privilégier les locations de courte durée : de 3 à 10 jours. Je me suis référencé sur le site 2beapart. Le taux de remplissage est d'environ 80 %. Au total, mes deux locations me rapportent 4 500 €/mois. Moyennant 20 % des loyers, 2beapart me trouve un locataire et s'occupe de la signature du contrat de location, mais j'assume le reste. Ce qui prend le plus de temps, c'est l'accueil des locataires, qui, parce qu'ils se sont perdus ou ont sous-estimé le temps de trajet entre l'aéroport et l'appartement, arrivent parfois avec 2 ou 3 heures de retard. Heureusement, j'ai la chance d'habiter à quelques rues de là, sinon ce serait difficilement gérable.

de vos revenus professionnels – sont considérés comme tels les traitements, les salaires, les pensions et les rentes viagères –, vous avez accès à un régime réel un peu particulier qui vous confère le statut de loueur en meublé professionnel (LMP; il faut, en outre s'inscrire au registre du commerce et des sociétés, voir schéma page ci-contre). Son principal avantage est de vous permettre d'imputer les déficits issus de vos locations meublées non seulement sur vos revenus de même nature mais aussi sur votre revenu imposable. Avant le 1^{er} janvier 2009, les propriétaires avaient accès au statut de loueur en meublé professionnel dès

Pour en savoir plus

- « **Comment faire pour donner à louer un meublé en résidence principale** », n° 1053 du Particulier, p. 60 et s.
- **Locations meublées et saisonnières**, Guide encyclopédique, Le Particulier éditions, 26 €, disponible sur leparticulier.fr
- **Dossier de location meublée**, comprenant un contrat de bail pré-rédigé, un état des lieux, un acte de caution, etc., Le Particulier éditions, 23 €, disponible sur leparticulier.fr



que l'une des deux premières conditions était remplie. « *Aujourd'hui, l'obligation de cumuler les deux a considérablement réduit la portée du statut de loueur en meublé professionnel en excluant la plupart des actifs du dispositif* », note M^e Gerner. Cela étant, même si du fait du durcissement de la fiscalité, la location meublée ne fait plus figure de « niche fiscale », elle peut encore se révéler très intéressante... lorsqu'elle est bien gérée.

VALÉRIE VALIN-STEIN