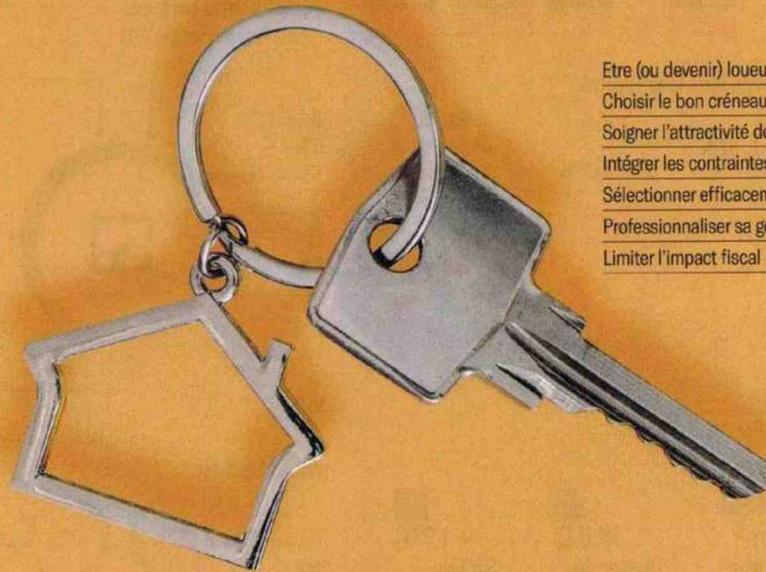


IMMOBILIER

SIX CLÉS POUR BIEN LOUER AUJOURD'HUI

Dans un marché devenu plus compliqué, notamment en raison des menaces d'évolutions fiscales, se lancer dans la location requiert de mettre en place une stratégie en béton. Type de location à privilégier, sélection du locataire, travaux à mener... Nos conseils pour éviter toutes les chausse-trapes et rentabiliser votre investissement.

DOSSIER RÉALISÉ PAR AYMERIC VAL



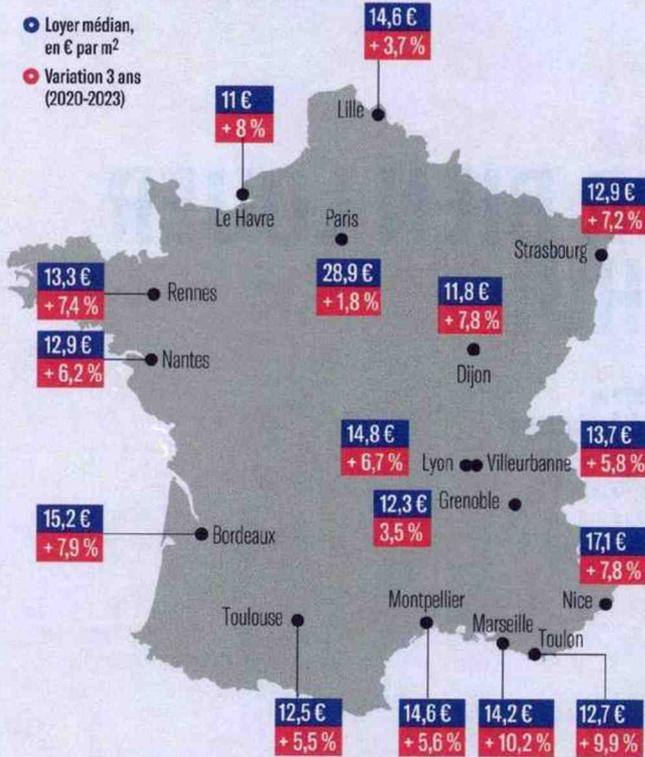
Etre (ou devenir) loueur ne s'improvise pas	P.27
Choisir le bon créneau	P.28
Soigner l'attractivité de son bien	P.32
Intégrer les contraintes réglementaires	P.34
Sélectionner efficacement son locataire	P.35
Professionaliser sa gestion	P.37
Limiter l'impact fiscal	P.39



LOCATION : UN MARCHÉ DISPARATE ET TENDU À L'ÉCHELLE NATIONALE

Entre Paris et Le Havre, un fossé

- Loyer médian, en € par m²
- Variation 3 ans (2020-2023)



La tension locative explose

Indice de tension locative (1)



(1) Rapport entre la demande et l'offre.

Des loyers en progression inférieure à l'inflation (2)

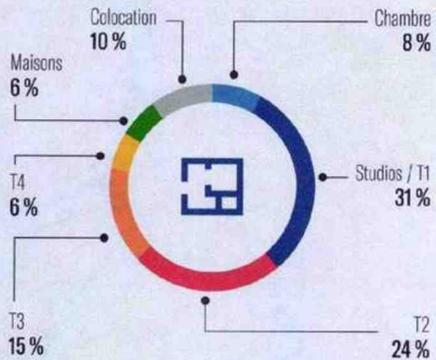
Loyers moyens par catégorie de logements, en euros par m², progression sur un an



(2) - 3,7 % en décembre 2023.

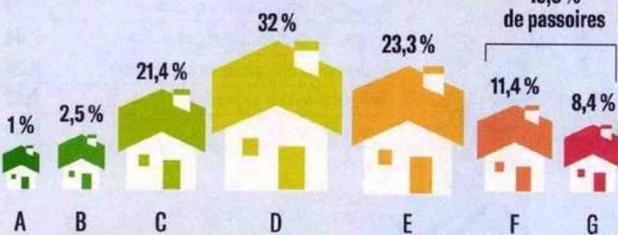
Une rotation des locataires plus élevée sur les petites surfaces

Logements les plus loués en 2023



Les passoires énergétiques du parc locatif privé

Répartition par DPE



Chiffres-clés

PROFIL D'UNE LOCATION EN FRANCE, EN 2023



PART DES MEUBLÉS



Sources : LocService (juillet 2024) ; Yanport (T4 2023) ; Clameur (T4 2023) ; CGDD/SDES, (au 1^{er} janvier 2022) ; Observatoire LocService (données 2023).

ÊTRE (OU DEVENIR) BAILLEUR NE S'IMPROVISE PAS

Les gouvernements changent, l'attachement des Français à la pierre demeure. En témoignent les sondages réalisés régulièrement sur le sujet. Invariablement, ces enquêtes d'opinion démontrent la ferme intention d'un grand nombre de nos compatriotes de se lancer dans l'aventure de l'immobilier locatif. Et ce, malgré les freins qui se dressent sur leur chemin, comme la difficulté d'accéder au crédit, l'instabilité fiscale ou les risques liés à ce placement (impayés, vacance locative, détériorations, perte de valeur, etc.). Selon une étude BPCE réalisée il y a quelques mois, 20% des Français envisageraient de devenir propriétaires bailleurs. Et ce chiffre grimpe à 47% chez les jeunes de moins de trente ans. Il est vrai que les membres de la génération Z, nés schématiquement au tournant des deux siècles, se montrent plus soucieux que leurs aînés de préparer en amont leur retraite et d'atteindre rapidement une certaine indépendance financière.

Mais sont-ils conscients des difficultés qui les attendent ? Rien n'est moins sûr. Car à côté des exemples inspirants d'investisseurs heureux, qui démontrent qu'il est parfaitement possible de multiplier les locations en ne comptant que sur soi-même (voir témoignage, p. 30), nombreux sont les bailleurs qui subissent des revers et qui déchantent. Dans l'enquête BPCE, on apprend ainsi que 9% des Français ont jeté l'éponge (cessé leur activité de bailleur), tandis que 19%, propriétaires d'un bien locatif, envisagent de se désengager. Car louer un logement n'a rien d'un long fleuve tranquille et peut même tourner au cauchemar. C'est le sort qui guette la plupart de ceux qui n'adoptent pas dès le départ une stratégie bien ficelée, tant dans le choix du bien (emplacement et nature) que du locataire ainsi que du régime locatif et fiscal. Ou qui n'intègrent pas de bonnes pratiques dans leur gestion, en éludant par exemple de souscrire une garantie pour se prémunir contre le fléau des impayés de loyers.

Autant de problématiques traitées dans notre dossier. Le but ? Démystifier l'investissement locatif, fournir des pistes de projets rentables et aider ceux qui sont déjà bailleurs à gérer comme le feraient des professionnels, de façon pragmatique et rationnelle. Conçues comme un guide pratique, les pages qui suivent s'articulent autour de six grands chapitres, dont

« Pour réussir une location rentable, chaque étape doit être soigneusement étudiée, de l'achat du bien au choix du régime fiscal »

deux consacrés stricto sensu à la gestion locative. Y figurent des préconisations pratiques pour bien choisir votre locataire (voir p. 35) et vous prémunir contre la fraude et les principaux risques locatifs.

Etablir des quittances, éviter les retards de paiement, savoir réagir aux demandes des locataires, tenir une comptabilité... : les actions à accomplir par les bailleurs privés sont nombreuses et il est assez aisé, pour un particulier, de vite commettre des erreurs ou de se laisser dépasser par les événements. En pages 37 et 38, nous mettons en lumière des procédés pour parvenir à bien gérer, avec, en bonus, quelques outils ou plates-formes qui pourront vous aider à automatiser ces tâches et à gagner un temps précieux.

Louer dans les règles de l'art, c'est bien. Mais cela ne suffit pas toujours à garantir une rentabilité satisfaisante. En effet, l'équation financière est conditionnée par les choix effectués en amont. A commencer par la stratégie locative adoptée. Il en existe une multitude, comme la colocation, le meublé de tourisme ou le local commercial. Pages 28 à 31, nous passons en revue les avantages et inconvénients des différents types de location afin de vous aider à faire le tri selon votre profil et les objectifs que vous visez.

Dans un marché de la location en tension, mais concurrentiel, nous sommes persuadés de l'intérêt que vous avez à soigner le standing du logement que vous souhaitez mettre à bail, quitte à intégrer dès le départ dans votre projet d'investissement un budget travaux – y compris de rénovation énergétique – et décoration (voir p. 32). C'est en effet à ce prix que vous fidéliserez vos locataires et réduirez au maximum vacance locative et mauvais payeurs. Dernier point et non des moindres, maximiser la rentabilité locative passe aussi par de bons choix fiscaux. Raison pour laquelle nous égre-nons, en dernière partie de ce dossier, les principales pistes pour optimiser l'imposition de vos revenus locatifs, au moment où la niche fiscale du meublé est, plus que jamais, dans le collimateur. ●



CHOISIR LE BON CRÉNEAU



BETY

Contrairement à une idée reçue, l'investissement locatif n'est pas réservé à une élite. Avec un peu d'esprit d'initiative et du temps, n'importe qui, disposant d'une petite marge financière, peut se lancer. Comme nous le détaillons ci-après, il existe différentes catégories de locations et typologies de biens, chacune plus ou moins accessible et rentable. Vous en trouverez forcément au moins une qui vous correspond, en fonction de vos objectifs, du temps et des moyens dont vous disposez et de votre rapport au risque.

La résidence principale, idéale pour débiter

– Peu de gens y pensent. Et pourtant, louer son habitation constitue le moyen le plus simple de se lancer dans l'immobilier locatif. Seules quelques charges variables (électricité, eau...) viendront rogner la rentabilité, mais vous pouvez les répercuter sur votre locataire.

Deux cas de figure peuvent se présenter. Le premier : vous disposez d'un logement suffisamment spacieux pour louer les pièces dont vous n'avez pas besoin. Auquel cas il vous faudra com-

poser avec des locataires chez vous, ce qui peut induire une certaine promiscuité. Selon les régions, vous pourrez obtenir un loyer de 300 à 700 euros pour une chambre. Pas si mal. Deuxième situation : vous n'utilisez pas votre résidence principale en permanence et pouvez la louer durant vos vacances ou le week-end, par exemple.

Dans les deux cas, des contraintes sont à respecter, notamment si vous choisissez de louer en courte durée (meublé de tourisme), ce qui est souvent la formule la plus adaptée. Il faut vous assurer que vous avez bien le droit de louer. Si votre logement fait partie d'un ensemble collectif, vous devez vérifier que le règlement de copropriété ne comprend pas de « clause d'habitation exclusivement bourgeoise ». Sinon toute activité professionnelle, dont le meublé de tourisme, sera interdite (voir p. 98).

Si vous êtes locataire, et que vous entendez sous-louer votre logement, vous devez obtenir au préalable l'autorisation écrite de votre propriétaire. A défaut, votre bail peut être résilié. Et vous pouvez être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Pour les propriétaires, certaines communes imposent une déclaration en mairie. C'est le cas dans beaucoup de grandes villes (Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Strasbourg...) et communes touristiques (Annecy, Biarritz, Cannes...). Et elles limitent bien souvent à 120 jours par année civile la période de location.

Côté pratique, pensez à souscrire une assurance habitation adaptée, qui couvre aussi la responsabilité civile de l'occupant provisoire. Et à vous identifier auprès du fisc, en vous inscrivant sur le site Internet du guichet des formalités des entreprises (procédure.inpi.fr), qui vous attribuera un numéro de Siret. Vous aurez à déclarer vos revenus, dans la catégorie des revenus industriels et commerciaux (BIC).

La petite surface, un compromis parfait

– Ce type de location a les faveurs d'un grand nombre d'investisseurs. Pour de bonnes raisons. D'abord, les budgets à mobiliser sont relativement faibles, y compris dans les grandes villes. « Le ticket d'entrée pour un petit studio à Paris n'atteint plus que 150 000 euros, avec des négociations qui s'élèvent parfois à 15%, y compris dans les arrondissements centraux, constate Thierry Vignal, expert immobilier. Dans la capitale, les prix ont baissé, contrairement aux loyers. Dès lors, c'est une fenêtre de tir historique pour les investisseurs : ils peuvent aller chercher du 6% brut à Paris, ce qui permet presque d'assurer l'autofinancement du projet. »

Par ailleurs, les petites surfaces ont l'avantage d'offrir une bonne sécurité locative. « Les risques habituels de l'immobilier locatif, comme la sinistralité locative (impayés, dégradations, squatts...) ou les problèmes d'urbanisme, sont bien moins prégnants dans cette typologie de location, pointe Thierry Vignal. De fait, les locataires sont majoritairement des étudiants qui disposent d'une caution parentale ou de jeunes actifs solvables, bénéficiant pour certains de l'aide personnalisée au logement (APL) et éligibles à la garantie Visale [voir p. 37] ». Enfin, les charges de



TÉMOIGNAGE

Bruno Cantegrel, 46 ans, investisseur et entrepreneur, fondateur de Monsieur Hugo, plateforme de gestion locative.



BRUNO CANTEGREL

« Je gagne plus en louant qu'en étant cadre chez Orange »

● Après avoir acheté ma résidence principale en banlieue parisienne en 2002, j'ai mis à contribution ma capacité d'emprunt résiduelle pour investir quelques mois plus tard dans l'immobilier locatif. Je nourrissais ce désir depuis longtemps, avec un attachement pour la pierre qui me vient sans doute de mon goût pour le Monopoly. Mais c'est la rencontre avec un conseiller en gestion de patrimoine qui a été le déclic. Il m'a orienté vers un achat dans le neuf, en loi Robien, dans une commune située à une heure au nord de Toulouse. L'expérience n'a pas été réussie, puisqu'il a fallu neuf mois pour trouver le premier locataire.

J'ai enchaîné sur un investissement dans une résidence étudiante. J'ai essuyé quelques déboires, comme la faillite du gestionnaire et une révision à la baisse du loyer. Je devrais malgré tout revendre cette chambre avec une plus-value, car elle se situe dans le centre de Lyon et qu'elle n'a représenté qu'une mise de 69 000 euros.

Mais j'ai fait un vrai saut qualitatif quand je me suis consacré à cette activité, en privilégiant trois types de biens budgétairement très accessibles : les studios dans des villes moyennes, les parkings et les caves. L'avantage : il faut y vouer très peu de temps, ça se loue presque immédiatement et il y a, en réalité, moins de rotation qu'on ne le pense. J'ai eu recours au levier des prêts de court terme (dix ans), en m'assurant que les loyers remboursent les mensualités.

Aujourd'hui, je possède une dizaine de logements et l'ensemble de mes biens me rapporte plus de trois fois ce que je percevais quand j'étais cadre chez Orange.

copropriété, la quote-part éventuelle des travaux ou encore la taxe foncière sont limitées pour un studio ou un deux-pièces, car proportionnelles à la surface. En pratique, on constate d'ailleurs un faible écart entre la rentabilité brute et le net avant impôt.

La colocation : rentable mais chronophage

– Solution d'hébergement très appréciée des étudiants pour son côté convivial et économique, la colocation est aussi plébiscitée par les investisseurs. Avec un effet pernicieux puisque, dans certaines villes, on dénombre désormais un excès d'offre par rapport à la population étudiante.

Sur le papier, ce mode de location a tout pour plaire. Le loyer peut représenter jusqu'à 50 % de plus par rapport à un appartement de même surface loué nu à une famille. « Par exemple, à Toulouse, une ville dynamique, un appartement meublé de 80 mètres carrés, pourra se louer autour de 1 000 euros par mois. Transformé en colocation avec quatre chambres, quatre salles de bains et deux WC, il se louera 1 900 euros par mois », témoigne Christophe Baudat, directeur général de Colocàtère, spécialiste de la rénovation de logements anciens transformés en colocations.

Mais il convient de ne pas sous-estimer les contraintes associées à ce mode de location, plus risqué et accaparant que les autres. « Vendue comme l'alpha et l'oméga de l'investissement locatif, la colocation demande des efforts de gestion plus importants au propriétaire bailleur, du fait du turnover plus élevé des locataires et des dégradations accrues par rapport à la location classique », souligne Stéphane van Huffel, directeur général de la plateforme Leemo. « A ne pas négliger non plus : le risque de conflits avec le voisinage et le recouvrement plus difficile des loyers. »

Rares sont d'ailleurs les professionnels qui acceptent de s'occuper de la gestion d'une colocation. Pour limiter les risques de conflit, pensez à rédiger un règlement intérieur très précis. Et privilégiez le bail unique plutôt que des

baux multiples. Cela liera solidairement chaque occupant.

L'immeuble de rapport : à quitter ou double

– C'est en théorie LA meilleure option pour l'investisseur qui recherche une rentabilité maximale. D'aucuns évoquent même un « Graal de l'immobilier locatif », dans la mesure où réunir au sein d'un même lieu plusieurs unités locatives permet de mutualiser les coûts, liés aux déplacements, à l'entretien, aux travaux, etc.

Avec l'immeuble de rapport, vous réalisez aussi des gains de temps et des économies d'échelle lors de l'acquisition : vous n'avez qu'un financement à rechercher, vous ne passez qu'une seule fois chez le notaire et le prix de revient au mètre carré de chaque appartement est moins élevé que pour un logement acheté seul. Par ailleurs, vous êtes seul maître à bord sur les parties communes, ce qui vous permet de prendre les meilleures décisions. Voilà pour la longue liste des avantages.

Ne sous-estimez pas les inconvénients et dangers. Ce type d'investissement restreint la diversification géographique. Il exige aussi un budget important car, outre le prix d'acquisition, en général élevé (sauf dans de petites villes en régions), il faut prévoir une poche pour faire face aux travaux et à la vacance locative.

Moins connu, les règles d'urbanisme peuvent engendrer des contraintes insurmontables, par exemple si un nombre de places de parking par logement est exigé (cela dépend du plan local d'urbanisme). Ou si la division en différents appartements n'a pas été enregistrée. « Un seul accroc, comme une toiture ou une façade à refaire, peut réduire à néant toute la rentabilité du projet », met en garde Thierry Vignal. Mieux vaut être un investisseur aguerri avant de se lancer dans l'aventure.

La location de tourisme, le nouvel ennemi n° 1

– Nous l'avons vu pour la résidence principale (voir p. 28) : les contraintes



pour louer un logement en courte durée sont nombreuses. A fortiori pour les investisseurs. Au fil des ans, plusieurs villes et communautés de communes, où l'accès au logement est tendu, ont édicté des règles pour réguler ce type de location. Parmi les mesures adoptées : l'autorisation de changement d'usage préalable à toute location, la limitation du nombre de meublés touristiques par propriétaire ou l'obligation de compensation (un logement loué à l'année pour un meublé touristique).

Dernière collectivité à vouloir serrer la vis aux investisseurs : la Vallée de Chamoni-Mont-Blanc. A compter de 2025, les propriétaires des communes concernées ne pourront plus cumuler plus d'une location de ce type, après autorisation préalable, valable pendant trois ans.

Côté fiscalité, les choses se corsent aussi pour les investisseurs, l'abattement de 50% sur l'imposition des revenus des meublés de tourisme non classés a été ramené à 30% dans les zones tendues, tandis que le seuil de revenus à ne pas dépasser pour bénéficier du régime micro-BIC (voir p. 39) est désormais limité à 15 000 euros.

En conclusion, se lancer aujourd'hui dans une location de ce type est un choix audacieux (voire téméraire), même si la rentabilité brute est entre une fois et demie et trois fois plus élevée en moyenne que pour un bail classique.

Le local commercial, rentable mais technique

– Avec une rentabilité brute comprise en moyenne entre 6 et 10% selon son emplacement et le prix négocié, l'investissement dans les murs de boutiques et commerces constitue une alternative intéressante au résidentiel. Ses atouts sont nombreux. A commencer par une bonne visibilité sur les loyers : le locataire est stable, un bail commercial imposant généralement une durée de location par tranches de trois ans – on parle de bail 3-6-9 –, ou une durée ferme supérieure.

Le propriétaire est également davantage protégé contre les impayés. Car le

bail commercial possède un caractère exécutoire. A l'issue du délai d'un mois d'impayé, le locataire est réputé sans droit ni titre. Le propriétaire peut alors obtenir son expulsion. Toutefois, les subtilités, notamment juridiques, sont nombreuses. Raison pour laquelle il faut être conseillé, en faisant appel à un notaire pour la rédaction du bail.

Plus encore que pour un logement, la localisation revêt un caractère crucial : il faut viser un emplacement de premier choix. Car, pas de passage, pas de chiffre d'affaires et donc pas de loyer.

Les locations alternatives, pour un petit budget

– Il existe d'autres solutions d'investissement, que l'on peut désigner sous l'appellation fourre-tout d'« immobilier alternatif ». Les plus évidentes : les parkings, garages et caves. Quelques milliers d'euros sont suffisants pour l'acquisition d'un tel bien, avec des rentabilités qui gravitent autour de 5%, brut de fiscalité, pour les places de stationnement, et qui peuvent être à deux chiffres pour les caves. A condition que ces annexes ne soient pas rattachées à un logement, le bail peut être librement négocié. Ce qui permet de prévoir des modalités de rupture avantageuses pour le propriétaire.

Quelques hics : les loyers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (catégorie des revenus fonciers) ; le turnover des locataires est élevé ; et les frais de notaire sont proportionnellement plus lourds que pour les logements (supérieurs à 10%), sauf

pour les lots. Investir dans les caves, box et parkings a, malgré tout, nos faveurs, dans la mesure où c'est un bon moyen de se faire la main sur l'immobilier locatif et de générer des revenus complémentaires, avec peu de risques.

Produits de défiscalisation : la fenêtre se referme

– Dans la gamme des stratégies de location, impossible de ne pas évoquer les dispositifs de défiscalisation. Et plus particulièrement le Pinel, qui s'éteindra officiellement le 31 décembre prochain. Il n'y a pas de temps à perdre pour en profiter, sachant qu'il faut au moins payer 2 500 euros d'impôt par an pour bénéficier à plein de ses bienfaits.

Notre conseil : privilégiez le « Pinel plus », puisqu'il permet une réduction d'impôt égale à 21% du prix d'acquisition pour douze ans d'engagement de location, 18% pour neuf ans et 12% pour six ans, contre 14, 12 et 9% pour le Pinel classique. Rappelons que cette carotte fiscale est limitée à deux logements dans la limite de 300 000 euros par contribuable et par an, et d'un plafond de 5 500 euros par mètre carré de surface habitable.

La spécificité du Pinel plus ? Il impose au promoteur de livrer des appartements respectant des critères de confort – des surfaces minimales sont notamment exigées – et de normes environnementales. Le surcoût par rapport à un logement neuf classique est compris entre 5 et 10%. Cher payé, mais le surcoût est largement justifié par la « valeur verte » créée par ces contraintes supplémentaires.

« Au-delà d'apporter une réduction d'impôt significative, ainsi qu'une rentabilité non négligeable (2 à 3%), le Pinel plus permet de détenir un logement d'excellence, qui ne se dévalorisera pas avec le temps », affirme Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué de la plate-forme Maslow.

Mis à part le Denormandie, identique au Pinel dans son fonctionnement, mais réservé à l'ancien, les autres dispositifs de défiscalisation (Malraux, Monuments historiques, déficit foncier...) sont plus élitistes. ●





SOIGNER L'ATTRACTIVITÉ DE SON BIEN

Les temps changent. Alors que, au siècle dernier, les logements défraîchis se louaient avec facilité, le standing exigé par les locataires se montre aujourd'hui bien plus relevé. Notamment pour les meubles. «Le temps où l'on équipait un logement avec la vieille armoire de la grand-mère, une table de récupération et un canapé dont le dossier s'affaissait est en bonne partie révolu», confirme Thierry Vignal, expert immobilier.

L'explication est assez simple. Les Français se sont habitués à la décoration soignée et au confort moderne des logements qu'ils louent pour leurs vacances. Ils s'attendent à retrouver les mêmes codes et commodités chez eux.

Des normes de confort renforcées

— Autre facteur qui explique cette montée en qualité des locations proposées : le renforcement, par les gouvernements successifs, des normes de décence exigées des propriétaires. Par exemple, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 stipule qu'un logement destiné à la location doit au moins disposer d'une pièce principale d'une surface égale ou supérieure à 9 mètres carrés, avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres (ou comportant un volume habitable d'au moins 20 mètres cubes).

De nombreux autres critères doivent être respectés pour qu'un logement soit considéré comme décent. Consultez-les sur le site Service-public.fr pour en connaître la liste exhaustive. Pour faire simple, un logement ne peut être catégorisé comme décent que s'il présente une surface minimale,

offre un niveau d'équipement suffisant, assure la sécurité et garantit la santé des occupants, ne comporte pas d'animaux nuisibles et ne se révèle pas excessivement énergivore.

Sur ce dernier point, sachez que les logements consommant plus de 450 kWh/m² d'énergie finale sont d'ores et déjà interdits, donc interdits à la location. Suivront tous les autres biens classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE) à compter du premier janvier prochain. Puis les logements F à partir de 2028. A défaut de respecter les normes de décence, un

baillieur s'expose à une action en réduction de loyer, à devoir réaliser des travaux et à accorder des dommages et intérêts à son locataire. Dans les situations les plus extrêmes, une sanction pénale peut être prononcée à son encontre.

Un investisseur a-t-il intérêt à rénover son bien, notamment au moment où il en fait l'acquisition ? Dans beaucoup de cas, et surtout si le logement se situe en zone tendue, la réponse est oui. Et pas seulement pour des raisons de confort vis-à-vis de la réglementation.

Financièrement, remettre à neuf un logement a tout d'un bon calcul. Comme nous le démontrions dans un numéro précédent (voir Mieux Vivre Votre Argent n° 501, p.31), la décote d'une passoire énergétique par rapport à un bien standard se situe généralement entre 15 et 20%. De quoi compenser entièrement ou presque le budget des travaux, sachant que le coût de la remise à neuf complet d'un appartement, incluant la décoration et le mobilier, atteint 1000 à 1500 euros le mètre

CAS PRATIQUE : UN LOYER REVALORISÉ DE 44 %

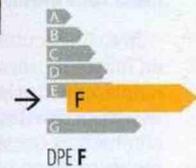
Exemple de bien mis en location par Masteos après des travaux de rénovation et d'embellissement

L'appartement:

- 2 pièces au Havre, situé dans le quartier de l'Observatoire, au pied du tramway
- Surface sous plafond: 45 m²
- Surface habitable: 32,6 m²
- Montant travaux : 42 600 €



AVANT TRAVAUX



Valeur vénale
66 500 €
Valeur par m² loi Carrez
2 040 €
Valeur par m² au sol
1 478 €
Loyer théorique
400 €

carré. « A Paris et dans la plupart des grandes villes, le gain est immédiat », affirme Thierry Vignal.

Point positif, le financement de ces travaux peut parfaitement être inclus dans le prêt immobilier. Et une partie peut être prise en charge par les aides de l'Etat, puisque MaPrimeRénov' est accessible aux bailleurs. « Pour un parcours accompagné, c'est-à-dire pour une rénovation énergétique d'ampleur permettant un gain d'au moins deux classes au DPE, un investisseur aux revenus intermédiaires pourra récupérer jusqu'à 60% du montant investi, dans la limite de 70 000 euros de dépenses éligibles, tandis qu'un autre, aux revenus supérieurs, aura la possibilité de se faire aider à hauteur de 40% du budget, dans les mêmes limites », rappelle Sylvain Le Falher, cofondateur et directeur général de Hello Watt.

Seul hiatus: la récupération de ces subventions n'est pas automatique et peut vite virer au parcours du combattant pour les allergiques à la paperasse administrative.

Un impact sur les loyers

– Le choix de rénover ou non repose aussi sur d'autres facteurs, en particulier l'impact de cette démarche sur les revenus. En effet, un logement au goût du jour et performant énergétiquement pourra être loué plus cher qu'un logement « dans son jus ».

L'exemple ci-dessous, tiré d'une récente opération pilotée par la plateforme Masteos, illustre ce constat: en effectuant une rénovation d'ampleur et en meublant le logement, Nicolas a pu doper le loyer de 175 euros par rapport à celui auquel il aurait pu prétendre sans ces embellissements. Ce qui représente, hors revalorisations annuelles liées à l'indexation sur l'indice de référence des loyers, un surcroît de revenus de 21 000 euros sur une décennie. Sans compter le gain à terme sur la plus-value potentielle.

N'oublions pas non plus que dans les villes où l'encadrement des loyers sévit, il est possible de déroger aux plafonds imposés en justifiant de caractéristiques particulières, notam-

ment en matière de confort ou d'emplacement, à condition que celles-ci soient déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Une rénovation avec des matériaux de qualité peut constituer un argument valable, de même que des équipements de domotique, par exemple, ou des services comme le Wifi.

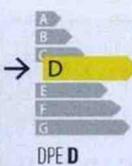
On soulignera au passage que pour les baux conclus à partir du 18 août 2022, il n'est plus possible d'appliquer un complément de loyer en présence d'au moins un de ces critères: sanitaires non privatifs (sur le palier); humidité excessive; DPE en F ou G; fenêtres en mauvais état; vis-à-vis se trouvant à moins de 10 mètres; problèmes d'infiltrations d'eau ou d'installation électrique; pièce principale mal exposée. Ainsi, bien souvent, le propriétaire d'un bien non rénové se trouvera dans l'impossibilité juridique de déroger à l'encadrement.

Une réduction des risques locatifs

– Autre facteur à considérer: la vacance locative. Cet aléa peut réduire à néant la viabilité d'un projet locatif. Les propriétaires qui mettent à bail un bien ancien non rénové y sont davantage exposés. Car les locataires auront tendance à ne pas rester y longtemps: dès qu'ils le pourront, ils déménageront pour une habitation plus agréable. De plus, le délai pour retrouver un locataire sera plus long. Et ce, même dans un marché locatif tendu.

Prenez aussi en considération les risques d'impayés et de dégradations. Ceux-ci sont statistiquement plus élevés dans les logements défraîchis. Et pour cause, les bons candidats visent les meilleurs logements, quand bien même ils seraient plus chers. A l'inverse, ceux qui se rabattent sur des biens en mauvais état le font par défaut, compte tenu de leurs faibles revenus ou de leur profil précaire (chômeurs, salariés en CDD, indépendants). Et peuvent vite devenir de mauvais payeurs. Chaque bailleur a le(s) locataire(s) qu'il mérite! ●

APRÈS TRAVAUX



DPE D

Valeur théorique

109 100 €

Valeur par m² loi Carrez

3 346 €

Valeur par m² au sol

2 424 €

Montant ameublement

12 500 €

Loyer théorique

575 €

BILAN DE L'OPÉRATION

+ 44 %

Pour le loyer

→ Des perspectives de plus-values renforcées

→ Pas de vacance

→ Locataire plus qualitatif

Source: Masteos.



INTÉGRER LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

Nul n'est censé ignorer la loi. Transposé à l'immobilier locatif, ce principe juridique bien connu peut se révéler déconcertant. Car l'arsenal réglementaire qui encadre les droits et devoirs des propriétaires bailleurs a de quoi remplir des étagères, voire des bibliothèques entières!

Mais cela ne doit pas vous paralyser. En prenant le temps de vous former, vous devriez atteindre sans trop de difficulté un degré de connaissance suffisant pour louer légalement, par vous-même plutôt qu'en faisant appel à un gestionnaire (voir p. 37). Pour vous rassurer, vous pouvez aussi vous faire accompagner, en adhérant à des associations de propriétaires comme l'UNPI ou l'ARC.

Attention à la rédaction du bail

– Un impératif: familiarisez-vous avec les principaux articles de la loi du 6 juillet 1989 (complétée par les décrets successifs et la loi Alur du 24 mars 2014), qui régulent les relations entre les bailleurs et les locataires. Vous y trouverez: les critères de décence d'un logement à respecter impérativement pour pouvoir louer (voir p. 32), les mentions devant figurer dans un bail, les clauses interdites, les conditions de fixation et variation du loyer ou encore le montant maximum des frais qu'une agence immobilière peut prendre pour une location.

Nous n'aborderons pas ici toutes ces dispositions. Sachez néanmoins que, parmi les obligations qui incombent au propriétaire bailleur, il y a celle d'établir

par écrit un bail, en autant d'exemplaires que de parties. Ce contrat de location doit intégrer un certain nombre de mentions concernant les parties (identité, coordonnées, date de prise d'effet et durée du bail) et le logement (destination, description de l'habitation et de ses équipements, montant des travaux réalisés depuis le dernier locataire et surface habitable, cette dernière information ayant été rendue obligatoire par la loi Boutin du 25 mars 2009).

Sans oublier des mentions-clés: montant du loyer, date de paiement, loyer précédent, montant des provisions sur charges, du dépôt de garantie, des dépenses estimées de chauffage,

loyer de référence (si le bien est concerné par un encadrement des loyers)... En outre, des documents importants comme l'état des lieux d'entrée, nécessairement réalisé en présence du propriétaire et du locataire, ainsi que le dossier de diagnostics techniques ou l'attestation d'assurance habitation, doivent être annexés au bail.

Notez qu'un propriétaire doit demander parfois l'autorisation de louer, même quand il s'agit d'une location de longue durée. C'est le cas pour les logements situés dans une zone d'habitat indigne: un permis de louer est requis (demande à faire via le Cerfa n° 15652*01). Adressez-vous à votre mairie pour en savoir plus.

Pour finir, n'oubliez pas qu'un propriétaire se doit d'établir des quittances et de respecter des formalismes très précis pour donner congé à son locataire, différents selon le type de bail. Idem pour augmenter le loyer (voir Mieux Vivre Votre Argent n° 500, p. 45). Vous aurez aussi à respecter l'encadrement des loyers qui pèse dans certaines grandes villes et communautés de communes, sachant qu'il existe quelques astuces légales pour y échapper (voir encadré). ●

COMMENT CONTOURNER (LÉGALEMENT) L'ENCADREMENT DES LOYERS

Initialement instauré pour une durée de cinq ans (jusqu'au 25 novembre 2023), l'encadrement des loyers a été prolongé jusqu'au 25 novembre 2026.

● Ce dispositif expérimental s'étend d'ailleurs progressivement. Dernières collectivités à l'avoir adopté: l'agglomération grenobloise et celle du Pays Basque. Dans les territoires concernés, le préfet fixe par arrêté des loyers de référence, sur la base de données de marché. Mais comment, pour un bailleur, passer outre ces plafonds, sachant qu'ils sont souvent inférieurs aux loyers de marché? La façon la plus évidente consiste à appliquer un

complément de loyer. Mais attention, il doit être justifié (vue dégagée sur un monument, belle hauteur sous plafond, grande cave, prestations de luxe comme une baignoire balnéo, etc.) et proportionnel aux prestations exceptionnelles mises en avant. S'il est excessif ou si le motif invoqué est abusif, votre locataire pourrait le contester auprès de la commission départementale de conciliation ou le tribunal judiciaire.

Autres solution: intégrer une prestation parahôtelière (petit déjeuner, ménage) à votre location meublée. De même, l'encadrement des loyers ne s'applique pas au bail mobilité, qui est adapté à une location de moyenne durée (de un à dix mois, non renouvelable) ni au bail civil. Ce dernier, qui offre une grande souplesse, ne peut concerner la location d'une résidence principale. Mais on peut l'utiliser lorsque le locataire est une société et que le bien loué servira de logement au gérant, par exemple.





SÉLECTIONNER EFFICACEMENT SON LOCATAIRE

Dénicher le bon locataire : c'est le rêve de tout bailleur. De la sélection du futur occupant dépend en effet en grande partie le caractère paisible, rentable et durable de la location. Encore faut-il disposer d'un vivier de candidats suffisant pour pouvoir choisir. Un bien peu attractif, non visible sur les plates-formes, au loyer trop onéreux, mal adapté à la cible recherchée ou situé dans un marché locatif insuffisamment tendu, pourrait n'attirer aucun candidat. Ou alors en nombre très limité, avec des profils peu rassurants, comme des ménages en situation précaire.

Si vous vous retrouvez dans ce cas de figure, identifiez la cause de cette impasse et prenez les mesures qui s'imposent : apportez quelques retouches à votre appartement, refaites votre annonce et diffusez-la plus largement. Toutefois, le mal peut être plus profond. Vous pouvez avoir emprunté une mauvaise voie, en misant sur un secteur géographique et une typologie

de biens peu demandés. Auquel cas vous n'aurez plus qu'à baisser le loyer pour espérer rendre votre annonce plus attirante ou à repartir de zéro sur une autre opération.

Mais si vous n'avez pas commis d'erreur et que votre bien se situe dans un secteur dynamique et qu'il correspond aux attentes du marché, alors vous encourez le risque opposé, à savoir celui d'être submergé par une avalanche de candidatures. Surtout depuis que la crise du logement est devenue plus prégnante.

Il y a un an, un propriétaire qui avait mis en location un microstudio de 10 mètres carrés situé dans le X^e arrondissement de Paris, au prix de 601 euros par mois (incluant un complément de loyer de 136 euros) avait reçu, en seulement une semaine... 765 marques d'intérêt. « On commence à revoir de longues files d'attente pour visiter des logements mis en location », confirme un agent immobilier basé dans la Ville Lumière.

La tension n'est pas moins importante dans d'autres villes, en particulier celles à forte population étudiante. « La palme revient à Rennes, Lyon et Annecy : dans ces communes, la demande est environ neuf ou dix fois supérieure à l'offre, contre un peu plus de sept fois à Paris », rapporte Ivan Thiébault, porte-parole de LocService, plate-forme de location et colocation entre particuliers.

Comment faire le tri parmi toutes les candidatures ? La réponse à cette question n'a rien d'évidente puisqu'il faut trouver le locataire qui, sur le papier, apparaîtra comme le plus sécurisant financièrement (niveaux de revenus, garanties, patrimoine) et, en même temps, qui est susceptible de rester le

plus longtemps possible, pour éviter la vacance.

Rares sont les candidats qui cochent les deux cases et il faudra savoir placer le curseur au bon endroit. Par exemple, un couple avec un enfant en bas âge, même s'il dispose de ressources confortables, qui postule pour un deux-pièces, ne constituera pas nécessairement le meilleur choix, puisque cette famille souhaitera probablement, assez rapidement, déménager pour disposer d'une pièce en plus.

On peut être tenté de favoriser le candidat qui présente les ressources les plus élevées. Pour rappel, l'usage et la prudence veulent que les revenus représentent au moins trois fois le loyer. Mais attention, un locataire aisé voudra sans doute troquer, quelques mois plus tard, son statut de locataire pour celui d'accédant à la propriété.

« Pour choisir le bon locataire, le mieux est l'ennemi du bien, confirme Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué de la plate-forme Maslow. Mon conseil est de privilégier le candidat à qui le logement correspond vraiment et qui est susceptible de s'y plaire des années durant. »

L'échange direct est à privilégier

— Pour bien cerner le profil de chaque postulant au logement mis à bail, rien ne vaut un échange direct qui interviendra lors de la visite du bien. Intéressez-vous au parcours de vie des individus et questionnez-les sur leurs motivations et leur projet. Ces rendez-vous poseront les bases d'un rapport de confiance, garant d'une relation saine durant toute la durée de la location. Du moins si vous gérez par vous-même. Evitez toutefois de vous laisser guider par votre feeling. « Les escrocs peuvent être très sympathiques », ironise Stéphane van Huffel, directeur général de la plate-forme Leemo.

Bien sûr, la qualité du dossier compte. C'est même l'élément fondamental pour départager les candidats entre eux. Hiérarchisez les profils selon leurs revenus. Et évaluez la solidité de leur contrat de travail ou de leur situation professionnelle. Les professions



BETTY

aux revenus incertains ou discontinus comme les intérimaires, les indépendants, les chefs d'entreprise et les professions libérales ne sont pas nécessairement à bannir. Les premiers bénéficient d'une garantie précieuse proposée par le Fonds d'action sociale du travail temporaire, le FASTT Confiance Bailleur, tandis que les autres peuvent mettre en avant des revenus solides, étayés par des bilans comptables.

Les pièces falsifiées se multiplient

– Une fois votre sélection effectuée, il vous faudra contrôler la véracité des dossiers. Et pour cause, une part significative de ceux-ci sont falsifiés. Le principe est simple : conscients qu'ils ne rentrent pas dans les clous du bon profil recherché par les propriétaires, certains postulants à la location éditent des bulletins de paie de toute pièce ou modifient les leurs, en changeant les principaux chiffres.

Précisons que ces candidats, souvent jeunes, ne sont pas des escrocs : ils trafiquent leur dossier par nécessité,

compte tenu de la grande difficulté qu'ils rencontrent pour se loger, particulièrement dans les grandes villes ou les secteurs tendus du littoral ou des Alpes. « Une étude récente révèle qu'en Ile-de-France, près d'un quart des dossiers sont falsifiés, en hausse de 15%, tandis qu'en région, ce taux s'élève à 12%, avec une progression de 20% par rapport à 2023 », constate Myriam Saada, directrice de l'offre au sein de l'assureur Solly Azar. Inquiétant.

Certes, dans l'immense majorité, les falsificateurs n'ont aucune intention malhonnête : ils comptent honorer leurs obligations comme n'importe quel locataire. Mais ils sont statistiquement plus enclins que les autres à défaillir sur le paiement de leur loyer. Bien souvent, ils ne savent pas qu'en procédant ainsi, ils se rendent coupable d'un délit de faux, passible d'une amende de 45 000 euros et trois ans de prison si le propriétaire porte plainte.

Comment déceler la fraude ? La première technique consiste à analyser la cohérence des bulletins de paie transmis (voir infographie ci-dessous).

A noter que l'authenticité de l'avis d'imposition lui-même peut facilement être vérifiée, en utilisant le service de l'administration fiscale nommé SVAIR. Il suffit d'y renseigner le numéro fiscal du candidat. Moins faciles à détecter : les incongruités sur le montant des charges ou l'impôt à la source.

En cas de doute, ou même par acquis de conscience, il est recommandé de téléphoner à l'employeur. Pour plus de sécurité, il est aussi conseillé de demander au candidat locataire de présenter un dossier sécurisé via l'outil numérique public Dossier facile (Dossierfacile.logement.gouv.fr). « C'est un premier niveau de sécurisation, observe Myriam Saada. Nous proposons de notre côté un agrément du dossier, qui inclut la détection de fraude documentaire, et qui permet de se prémunir complètement en cas d'impayé, dans le cadre de notre Garantie loyer impayé. »

Une chose est certaine : il convient de ne pas prendre à la légère la vérification des pièces dans le processus de sélection des candidats. ●

DÉCELER LA FRAUDE

5 données à examiner sur la fiche de paie pour repérer les falsifications éventuelles.

1 N° SIRET : . (* (. (000 00000
● Le Siret

2 Dénomination Sociale : LIVRE EDITION
● Le nom de la société
Ces deux données peuvent être vérifiées sur certains sites comme Societe.com, pour être sûr qu'il ne s'agit pas d'une entreprise fictive.

3 N° Sécurité sociale : 2 86 11 24 000 000 94
● Le numéro de Sécurité sociale qui doit être comparé avec certains éléments de la carte d'identité fournie par le candidat locataire (par exemple, le 4^e et le 5^e chiffres pour le mois de naissance, le 6^e et le 7^e pour le lieu de naissance).

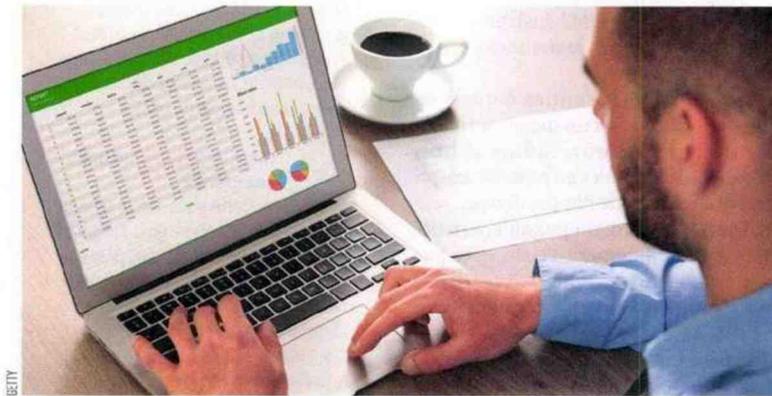
4 ENTREE SOCIETE : 01 03 2018
● La date d'ancienneté du contrat, laquelle doit être concordante avec la date d'entrée dans la société inscrite sur le contrat de travail fourni.

5 1 029,50 €
● Le salaire, lequel doit correspondre avec le revenu de référence de l'avis d'imposition, sauf changement de situation récent du candidat.





PROFESSIONNALISER SA GESTION



S'occuper soi-même d'un patrimoine locatif n'est pas exempt de complexité et de risques. Mais, pour de nombreux propriétaires, le frein le plus important concerne le temps qu'il faut consacrer à cette activité : jusqu'à plusieurs semaines à temps complet par an et par logement géré si des problèmes (réparation, travaux, impayés...) surgissent. Contre quelques heures ou dizaines d'heures pour une location sans embûches.

Ce qui reste une sacrée contrainte, difficilement compatible avec des journées de travail à temps plein et une vie de famille. Surtout qu'il faut pouvoir se rendre disponible à tout moment pour faire face aux imprévus et aux demandes légitimes du locataire. Par exemple en cas de panne de chaudière ou pour un dégât des eaux lié à un problème de vétusté.

Pour un multipropriétaire, la besogne peut vite devenir ingérable. Seule parade : procéder avec méthode, en automatisant au maximum les tâches répétitives. C'est la promesse de certaines start-up lancées ces dernières

années pour aider les investisseurs et les bailleurs. Leur réputation est, pour certaines, bien établie, à l'image de Je Déclare Mon Meublé, Ownily ou Qlower, qui apportent une aide précieuse pour tenir une comptabilité ou remplir la liasse fiscale pour la déclaration d'impôt. Ou à l'image des assistants en ligne à la gestion locative (Apliceo, Gererseul, Monsieur Hugo, Rentila, Smartloc...), avec des formules par abonnement, voire gratuites. Nous en présentons un certain nombre en page suivante.

Ces plates-formes permettent de gagner du temps, de faire des économies ou d'apporter une plus-value dans la mise en location, moyennant un coût raisonnable, qui sera vite amorti. Mais faire appel à ces outils ne doit pas vous exonérer d'endosser pleinement votre rôle de propriétaire. En particulier, entretenir de bonnes relations avec les locataires et proposer un logement irréprochable constitueront autant de gages pour une gestion locative réduite au strict minimum.

Notez que, en tant que bailleur, les actions et procédures à effectuer sont nombreuses. En amont, il vous faudra

fixer le loyer, rédiger l'annonce, prendre des photos et vidéos pour mettre en valeur le logement. Puis organiser les visites, éplucher les dossiers, établir le contrat de location et l'état des lieux.

Pendant la location, vous devrez encaisser les loyers, envoyer les quittances, régulariser les charges, procéder à la révision annuelle du loyer, accomplir les réparations non dévolues au locataire, demander et négocier les devis, gérer les éventuels sinistres. Sans oublier de déclarer les revenus locatifs et tenir une comptabilité, si vous optez pour le régime fiscal au réel, ce qui est conseillé (voir p. 39).

De substantielles économies à la clé

– Par ailleurs, vous aurez à gérer d'éventuelles problématiques liées au recouvrement des loyers : relancer le locataire en retard sur le paiement, négocier en cas de difficulté passagère ou le mettre en demeure de payer s'il ne répond pas ou ne respecte pas le plan de remboursement. Sans oublier d'actionner la garantie locative (voir page suivante) et, en dernier recours, de lancer la procédure pour obtenir le recouvrement, la résiliation du bail et l'expulsion. Le tout en respectant les délais imposés pour chaque démarche, sous peine de perdre vos droits.

Enfin, vous aurez à régler le départ du locataire, avec l'état des lieux et la restitution du dépôt de garantie.

Quels avantages à s'occuper personnellement de votre location ? Il y en a au moins deux. Pour commencer, cela permet d'établir un lien direct avec le locataire, ce qui vous permettra d'être rapidement au courant en cas de problème technique ou financier. Cela majeure aussi, à l'évidence, la rentabilité



de l'investissement. Car déléguer la location à un professionnel a un coût important. Selon le niveau de services (avec ou sans assurance loyers impayés pour faire simple), un administrateur de biens traditionnel (Foncia, Nexity, Orpi...) vous facturera entre 6 et 10 % du loyer annuel, hors charges.

Et ce tarif n'inclut pas certaines prestations comme la déclaration fiscale ou la commande et le suivi de travaux/réparations, pour lesquelles vous aurez à payer un forfait et un pourcentage, respectivement. Ni, bien souvent, la recherche du locataire et son entrée dans le logement, facturée généralement l'équivalent d'un mois de loyer (avec des plafonds par mètre carré établis par la loi Alur pour chaque zone). A l'arrivée, cela peut représenter facilement un point en moins de rentabilité brute.

Moins chers, les gestionnaires immobiliers en ligne (Imodirect, Kaliz, Manda...) prélèvent de leur côté 3 % des loyers en moyenne, en tarif de base. A ce prix, ils se cantonnent à la gestion comptable, correspondant à l'encaissement des loyers, indexation, régularisation des charges, etc. Avec des options pour compléter, le cas échéant, avec la gestion technique (travaux, réparations) et l'assurance des loyers impayés. C'est le coût d'une certaine tranquillité. Un bon compromis pour qui ne veut pas y passer des heures, tout en souhaitant garder la maîtrise de sa location.

Ne pas faire l'impasse sur les garanties contre les impayés

— Pour autant, nous ne saurions trop vous recommander de débiter par une gestion en solo, très formatrice. Quelques astuces pour réussir dans cette entreprise. Pour commencer, soignez particulièrement tous vos échanges avec votre locataire. Soyez ferme, mais diplomate. Par exemple, en cas de retard de paiement du loyer, même d'un jour, réagissez immédiatement, par e-mail ou, mieux, par téléphone. En cas d'impayé avéré, discutez avec le locataire et établissez un échéancier réaliste, s'il s'agit d'une mauvaise passe

passagère. « C'est toujours mieux que de lancer une procédure », rappelle Caroline Bosser, directrice d'Ownily.

Autre point de vigilance : l'état des lieux, que vous devez réaliser très méticuleusement pour prévenir les conflits à la sortie. Mentionnez, dans chaque pièce, tous les équipements, y compris les plus évidents comme la robinetterie ou les portes, leur état, ainsi que la couleur des murs et sol, le nombre de jeux de clés, etc.

Prendre des garanties contre les impayés reste aussi un incontournable pour tout bailleur, même si bon nombre d'entre eux s'en passent, ce qui relève a minima de l'imprudence.

Dans la mesure du possible, privilégiez le cautionnement Visale, géré par Action Logement. Pour y avoir droit, votre locataire doit être éligible (jeune de 18 à 30 ans ou actif qui gagne moins de 1500 euros nets par mois, pour l'essentiel). Votre logement doit aussi respecter certaines conditions, avec en particulier un loyer charges comprises inférieur ou égal à 1300 euros en province et à 1500 euros en Ile-de-France. Visale est 100 % gratuit et couvre toute la durée du bail dans la limite de 36 mensualités impayées. Les démarches se font en ligne et il n'y ni franchise, ni carence quand on active les garanties, valables aussi pour les dégradations. Reportez-vous au site Visale.fr pour plus de détails.

A défaut, deux options efficaces s'offrent à vous : souscrire à une garantie loyers impayés (GLI), dont le prix est généralement de 2,5 à 3 % du loyer charges comprises, ou passer par des solutions de cautionnement proposées par des jeunes pousses comme Cautio-Neo ou Garantme. Celles-ci offrent un garant au locataire, moyennant un tarif de 4 à 4,5 % du loyer charges comprises, entièrement payé par ce dernier (c'est gratuit pour le propriétaire).

Ces deux approches sont préférables au(x) garant(s) apporté(s) par le locataire, dans la mesure où se retourner contre les personnes qui se sont portées caution peut ne pas aboutir, si elles sont insolvables. Attention, il n'est pas possible de cumuler plusieurs garanties. ●

5 OUTILS POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE



Smartloc, un assistant de gestion complet

● De l'édition du bail à la signature électronique, en passant par la gestion locative automatique (quittances par e-mail, rappels, indexation des loyers, assistance incidents et contentieux), l'aide au choix de la garantie et la vérification du dossier locataire: la palette de services s'avère très complète. A partir de 6,50 euros par mois en formule de base.



Monsieur Hugo, un coût compétitif

● Cette plate-forme se veut « cinq fois moins chère qu'une agence traditionnelle, avec deux fois plus de garanties ». Les services sont disponibles à la carte ou sur abonnement (à partir de 14,90 euros par mois). C'est la seule plate-forme à proposer le prélèvement des loyers, avec un gros plus: le dépannage d'urgence 24h/24 et 7j/7, pour tout type de locations, y compris saisonnière.



Rentila, gratuit

● Disponible en appli, cet outil de management immobilier en ligne remplacera avantageusement vos tableaux Excel. De nombreux modules pratiques, comme le calendrier des réservations (location saisonnière). Formule gratuite très avantageuse.



Ownily, pratique pour les SCI

● Toute la gestion comptable pour les propriétaires en société civile immobilière (SCI) à l'impôt sur les sociétés ou sur le revenu, ainsi qu'en LMNP. Une interface intuitive et des fonctionnalités nombreuses. Plusieurs forfaits possibles, sur une base mensuelle ou annuelle.

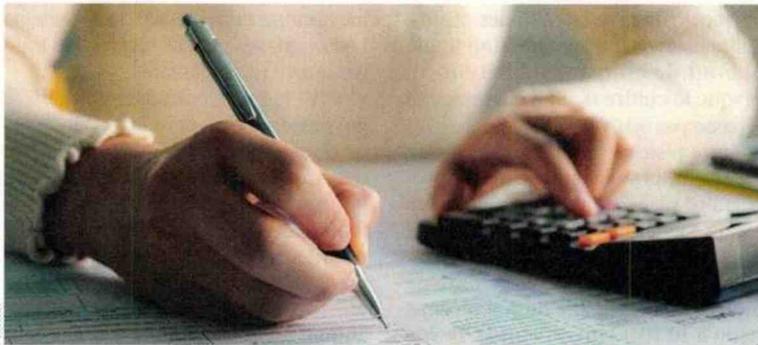


Qlower, la comptabilité simplifiée

● Devenu une référence, cet outil vous accompagne de A à Z dans votre comptabilité, quelle que soit votre situation, pour un coût mensuel de seulement 19,99 euros. Les plus de Qlower: l'identification d'économies à réaliser et le conseil patrimonial.



LIMITER L'IMPACT FISCAL



Se faire matraquer par le fisc, une fatalité pour les bailleurs? En l'état actuel de la législation, la réponse est clairement non. Certes, la taxation des revenus fonciers est lourde. Les loyers tirés de la location nue d'un logement sont assujettis au barème progressif de l'impôt. Avec seulement, pour l'atténuer, un abattement forfaitaire de 30%, dans le régime du micro-foncier (valable de plein droit lorsque les recettes annuelles ne dépassent pas 15 000 euros), ou l'imputation des charges réelles (sur option irrévocable pendant trois ans ou après franchissement du seuil de 15 000 euros annuels).

En pratique, un tiers des sommes encaissées peut ainsi s'évaporer, si le contribuable est soumis à un taux marginal d'imposition (TMI) de 30%, compte tenu des prélèvements sociaux (17,2%). Et pas loin de la moitié des revenus pour les contribuables les plus aisés, dont le TMI s'élève à 41 ou 45%.

Mais il existe des solutions pour réduire substantiellement l'écart entre la rentabilité locative brute et la rentabilité nette. La stratégie la plus évidente pour y parvenir : opter pour le statut LMNP (loueur en meublé non profes-

sionnel). Avantage de ce dispositif : il permet au bailleur, quel que soit le type de bail meublé choisi (longue durée, mobilité, étudiant, Code civil), d'être fiscalisé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Et ça change tout! Grâce à la possibilité de déclarer toutes les charges au réel, et surtout d'amortir le bien, les bailleurs en LMNP ne payent en général aucun impôt durant de longues années. Sans compter que les revenus tirés d'un appartement meublé loué en longue durée sont supérieurs à ceux d'un appartement de surface et caractéristiques identiques loué nu. De 10% en moyenne.

Vigilance, toutefois. Car cette niche fiscale, qui permet à des bailleurs de trouver une vraie rentabilité, en particulier dans les zones tendues, tout en offrant des logements adaptés aux étudiants ou aux jeunes actifs, pourrait ne pas durer. Et pour cause. Un big bang de la fiscalité des revenus locatifs est en gestation. Le 15 juillet dernier, la publication du rapport mené par la députée Annaïg Le Meur a jeté un grand froid sur le monde de la location meublée. Ce document, commandé par les Premiers ministres Elisabeth Borne et Gabriel Attal, énonce cinq orientations possibles qui, schématiquement,

visent à enterrer le statut privilégié du LMNP ou, a minima, à l'encadrer davantage.

Est-ce qu'une telle réforme apporterait une réponse à la crise du logement et rétablirait les comptes de l'Etat? « En aucune façon, estime Olivier Bernadat, directeur de la plate-forme La Référence Pierre. Cela détournerait encore plus les Français de l'investissement immobilier, réduisant au passage le parc locatif, et sa variété, puisque l'intérêt de construire des résidences gérées en LMNP, qui permettent de loger des étudiants ou des seniors, serait anéanti. » Et de compléter : « En moyenne, la rentabilité nette du meublé se situe autour de 4 à 5%. En attaquant la fiscalité du meublé, pour l'aligner sur celle de la location nue, ce rendement tomberait à 2 ou 3% pour la plupart des contribuables, soit en dessous de ce que rapportent les placements sans risques. » Un avis largement partagé par les professionnels que nous avons contactés.

Un point ne fait cependant pas consensus : la probabilité que la réforme aille jusqu'au bout. Pour Olivier Bernadat, « si la rengaine de supprimer le LMNP revient régulièrement, il existe cette fois des signes concordants indiquant que le texte pourrait recueillir un soutien assez large à l'Assemblée nationale ». Baptiste Bochart, juriste à Je Déclare Mon Meublé, se montre de son côté bien plus circonspect. « Le chemin entre les axes développés dans ce rapport et le vote définitif d'un texte de loi sera certainement long, et semé d'embûches », estime-t-il.

Un autre professionnel, sous couvert d'anonymat, abonde en son sens : « La probabilité qu'une réforme d'ampleur d'ici début 2025, ciblant tous les types de meublés et pas seulement les logements touristiques, est minime, car le sujet est clivant au sein de la classe politique, avec un hémicycle plus que jamais fragmenté. »

Profiter encore du LMNP

– Quelle stratégie adopter aujourd'hui pour un investisseur? Tant qu'aucun revirement fiscal n'est acté, il serait dommage de se priver du régime réel



en LMNP. Rappelons d'ailleurs que trop peu de bailleurs s'en servent. « Deux bailleurs en meublé sur trois restent au régime micro-BIC », rapporte Caroline Bosser, directrice du service comptable en ligne Ownily. Ils le font par peur de la complexité comptable et du coût lié au recours à un cabinet, en oubliant que cette charge est elle-même entièrement déductible. » Pourtant, basculer au régime réel peut vous faire économiser plusieurs milliers d'euros par an, comme le montre notre cas pratique (voir ci-dessous).

Sachez que, dans l'hypothèse où le statut LMNP venait à disparaître, vous pourriez toujours basculer sur d'autres stratégies. Par exemple, vous abriter sous le régime du loueur en meublé professionnel (LMP), qui permet l'amortissement comptable. Pour ce faire, vous devez obtenir plus de 23 000 euros de revenus locatifs en meublé (le rapport Le Meur veut rele-

ver ce seuil à 30 000 euros) et les loyers de ces meublés doivent constituer votre principale source de revenus. Une situation qui peut s'envisager si vous êtes retraité ou rentier et que vous faites de l'immobilier la pierre angulaire de votre stratégie.

Principale différence avec le LMNP : le régime des plus-values n'est pas celui des particuliers mais celui des professionnels, avec une exonération totale au bout de cinq ans de détention lorsque le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 90 000 euros.

Autre piste à étudier : le déficit foncier. Celui-ci survient lorsqu'un propriétaire réalise d'importants travaux sur un logement qui sera loué nu, et que les revenus sont déclarés au réel. Dans cette situation, vous pouvez déduire de l'ensemble de vos revenus jusqu'à 10 700 euros l'année de vos travaux – ce plafond est doublé en cas de rénovation énergétique, à 21 400 euros. Et l'excédent de déficit foncier peut être reporté et déduit durant six ans supplémentaires sur vos revenus globaux, et durant dix ans de vos seuls revenus fonciers.

Moins connu, vous pouvez envisager de louer votre logement avec le dispositif Loc'Avantages, qui vous permet de

réduire vos impôts, jusqu'à 65% des revenus locatifs. En échange, vous louez votre bien à des locataires ne dépassant pas certains plafonds de ressources, et à un prix inférieur de 15 %, 30 % ou 45 % par rapport aux loyers de marché du secteur considéré. Sur le site Service-public.fr, vous pouvez consulter les plafonds à respecter, sachant que selon la localisation et la surface du logement, Loc'Avantages peut se révéler très intéressant ou pas du tout.

Pour le reste, optimiser votre fiscalité passera aussi, peut-être, par investir directement dans des produits de défiscalisation. Le Pinel va s'éteindre à la fin de l'année (voir p. 31). Mais la fenêtre de tir pour investir sur ce dispositif se refermera en réalité à la mi-octobre, puisqu'il faut au moins deux mois pour pouvoir signer ensuite l'acte authentique.

« En alternative, il est possible d'investir en résidence services LMNP ou en nue-propiété », indique Pierre Fequant, directeur commercial de Valorissimo. « Dans l'ancien, le Denormandie ne manque pas d'attractivité, puisqu'il procure la même réduction d'impôt que le Pinel à taux plein, mais l'offre disponible reste aujourd'hui très faible », souligne de son côté Olivier Bernadat. ●

DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS SUBSTANTIELLES AVEC LE RÉEL

Notre simulation: une colocation meublée dans un appartement de 61 m² à Ivry-sur-Seine.

Prix d'achat (tous frais inclus)	339 655 €
Travaux	92 000 €
 Budget total	431 665 €
Loyer mensuel	1 950 €
Charges	150 €
 Revenus locatifs bruts annuels	25 200 €

RÉGIME MICRO-BIC		RÉGIME RÉEL	
Abattement (50 %)	12 600 €	Charges déductibles ⁽¹⁾	10 163 €
Taux d'imposition	30 %	Amortissement travaux	9 200 €
Impôt dû	3 780 €	Amortissement logement	8 446 €
		Total charges	27 809 €
		Impôt dû	0 €

(1) Incluant : charges de copropriété, frais de gestion, garantie impayés de loyer, assurance propriétaire non occupant, taxe foncière, intérêts d'emprunt et assurance emprunteur. Source : Les Secrets de l'Immo, Mieux Vivre Votre Argent.

