



PRATIQUE // Libre ou occupé ? Meublé ou vide ? Quelle est la meilleure formule pour rentabiliser son investissement locatif ? Tous les éléments pour peser les avantages et les inconvénients de chaque formule

Faire les bons choix locatifs

Anne-Sophie Vion
asvion@lesechos.fr

Et si vous achetiez un logement déjà occupé ? La formule présente de nombreux avantages. En devenant propriétaire d'un bien dont le locataire est en place, vous achetez – en principe – moins cher que si l'habitat était vendu libre. La décote dépend à la fois de la qualité du logement et de celle de la location, laquelle est mesurée par la durée restante du bail, le montant du loyer et l'âge du locataire. A minima de 10 % pour que l'achat soit pertinent, le rabais peut dépasser 20 % si le locataire est dans les lieux depuis longtemps, profite d'un bail très avantageux ou si l'échéance de fin de bail est éloignée.

En outre, investir dans une surface déjà louée vous libère du souci de chercher un locataire et des frais inhérents à cette recherche. Vous percevez immédiatement des loyers et évitez ainsi, dès le départ, la carence locative. La rentabilité est connue à l'avance car le montant du loyer reste inchangé après la vente. Les banques sont d'ailleurs plus enclines à accorder un prêt puisque les mensualités sont immédiatement couvertes en tout ou partie par les loyers perçus. Enfin le ticket d'entrée est plus abordable.

Le marché des biens loués est étroit et caché. Parmi les moteurs de recherche des sites d'annonces immobilières, ni les références du secteur – SeLoger.com ou Pap.fr – ni le dernier-né lancé par les professionnels, Bien'ici (Bienici.com), ne permettent d'y accéder facilement. A noter toutefois l'existence de sites spécialisés dans la vente de biens loués comme Vente-appartement-

occupe.com (www.vente-appartement-occupe.com) ou, plus récent, La Bonne Pierre (www.labonnepierre.com). On y trouve à ce jour 7.190 biens de tous types (logements, parkings, locaux commerciaux...) dans toute la France (dont 861 logements en Ile-de-France). Attention, acheter un bien loué nécessite une grande vigilance sur la nature du bail, le montant du loyer, la « qualité » du locataire. S'agit-il d'un bail d'habitation classique régi par la loi Alur du 24 mars 2014, d'une location meublée, d'un bail « loi 48 » ? Votre locataire a-t-il plus de 65 ans, bénéficiant ainsi d'une protection renforcée ? Quelle est sa situation financière ? A-t-il déjà payé ses loyers avec retard ? Des variables qui conditionnent la rentabilité de votre investissement, sa durée et sa revente future.

Louer vide ou meublé

C'est fait. Vous êtes désormais – l'heureux – propriétaire d'un appartement ou d'une maison que vous vous apprêtez à mettre en location. Avant de passer à l'action, une question clef se pose à vous : allez-vous louer votre bien vide ou meublé ? La loi Alur du 24 mars 2014, dont les décrets d'application pris depuis 2015 ne sont pas encore tous sortis, a unifié l'encadrement de ces deux modes de location dans le sens de plus de contraintes pour le bailleur. Toutefois, des différences non négligeables subsistent.

Louer un appartement vide vous demandera moins de temps et d'investissement. Vous ne devrez pas vous préoccuper d'équiper votre bien de mobilier suffisant en nombre et en qualité (une liste d'équipements obligatoires au minimum a été définie depuis le

5 août 2015). Ni de faire un réel effort de décoration, une exigence qui s'accroît depuis que les biens sont en ligne sur des sites Internet. Pas plus que d'assurer ce niveau de confort au long cours...

La location meublée offre plus de souplesse que la location nue en termes de durée. Vous pouvez récupérer votre logement tous les ans (neuf mois sans tacite reconduction si vous louez à un étudiant) moyennant un préavis de trois mois, alors qu'en location vide vous ne pouvez le faire que tous les trois ans, avec un préavis de six mois. Vous pouvez aussi opter pour le meublé touristique ou saisonnier, à la nuitée, à la semaine ou au mois, ce qui vous offre l'opportunité de rentabiliser votre résidence secondaire ou votre pied-à-terre. Côté rendement, nerf de la guerre de l'investissement locatif, il est en principe plus élevé dans le meublé que dans le vide. Deux raisons à cela : le meublé, dont le meublé touristique, est loué plus cher, en moyenne entre 10 % et 20 % au-dessus de la location vide.

De plus, la fiscalité reste mieux-disante pour le meublé. Les loyers sont déclarés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers (cas pour les locations vides). Cette carotte fiscale est liée au statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Atout supplémentaire par rapport à la location vide, si vos recettes sont inférieures à 32.900 euros par an, vous bénéficiez du régime micro-BIC, qui vous permet de déduire un abattement forfaitaire de 50 % des recettes imposables, au titre des frais liés au logement mis en location. C'est nettement plus que l'avantage fiscal des locations nues,



qui n'ont droit qu'au régime micro-foncier, soit un abattement de 30 % sur les revenus locatifs inférieurs à 15.000 euros.

Attention, la fiscalité incitative du meublé est dans le viseur du gouvernement, qui réfléchit à un coup de rabot.



Déléguer la gestion locative à un professionnel
sur lesechos.fr/patrimoine



La question qui se pose à tout investisseur locatif est : vaut-il mieux louer un bien vide ou meublé ? Pour ce qui est d'une résidence secondaire, le meublé saisonnier peut être la solution. *Photo Photonstop*