



PATRIMOINE

Louer un bien en meublé

Les atouts du meublé séduisent de plus en plus les investisseurs immobiliers. Explications.

La location meublée permet d'obtenir des revenus réguliers peu ou pas fiscalisés. Un atout maître grâce au statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). « Dans le cadre du régime des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), il est possible d'amortir notamment la valeur du bien immobilier pendant trente ans. L'amortissement de ces charges permet de gommer les revenus locatifs », résume Renaud Capelle, directeur immobilier adjoint à l'Union financière de France (UFF).

L'idéal est d'acheter à crédit un ou plusieurs biens immobiliers locatifs au cours de sa vie active. Le meilleur timing consiste à faire coïncider la fin du remboursement du (ou des) emprunt(s) avec le départ de la vie professionnelle. Ainsi une fois à la retraite, où l'on dispose de moins de revenus, ces loyers ne servent plus à régler le

crédit mais à compléter sa pension.

Il existe des formules clefs en main proposées dans le cadre de résidences services (étudiantes, seniors, de tourisme, etc.). Le propriétaire loue son bien (chambre ou appartement standardisé) pour une longue durée à un exploitant professionnel qui s'engage à gérer l'ensemble de la résidence et à lui verser une rentabilité comprise entre 3 % et 4,5 %. « C'est l'occasion pour l'épargnant de se décharger des soucis de la gestion locative et de disposer d'une bonne visibilité concernant la rémunération de son placement. Cette dernière est régulière (versée chaque mois ou trimestre) et assurée pour neuf ou douze ans, soit la durée du bail », souligne Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance.

Ces biens immobiliers s'achètent neufs ou en seconde main auprès d'autres investisseurs souhaitant se désengager. Atout de la résidence services achetée neuve : « La loi autorise l'acheteur à récupérer (ou à ne pas payer) la TVA à 20 %. Cela a un impact positif sur le montant investi et sur le rendement », souligne Renaud Capelle.

La location meublée peut aussi concerner un bien ancien traditionnel dans le parc privé. Cette solution

mérite un peu plus d'attention et d'implication de la part du propriétaire, car, depuis le 1^{er} septembre 2015, la réglementation oblige à respecter une liste d'équipements minimaux. Autre inconvénient de cette solution par rapport à l'achat d'un bien géré, le rendement est inférieur (de 1,5 % à 2 % à Paris) et le bail de courte durée (d'un an ou de neuf mois pour un étudiant). « Il faut donc s'assurer de la location continue de l'appartement sur la durée, s'occuper de sa gestion locative et de son entretien régulier [remplacement du matériel abîmé ou usagé] », ajoute Antoine Tranchimand. Avantage de cette solution par rapport au bien géré : on garde la main sur l'investissement et on ne dépend pas du gestionnaire qui, la plupart du temps, fixe les règles de façon unilatérale. Par exemple, « en cas d'un besoin de liquidités, il est facile de ne pas reconduire le bail et de le céder rapidement », soutient Renaud Capelle. De plus, un bien « classique » se revend plus facilement qu'un lot dédié à un usage spécifique, comme une chambre médicalisée pour un dépendant. Un logement standard convient à un large public d'acheteurs pour se loger ou réaliser un investissement locatif. — L. B.