



Acheter un logement vide ou meublé



Fiscalement, le meublé est plus attractif que le vide. - © archideaphoto

Chaque formule combine atouts et points faibles. À vous d'arbitrer en fonction de votre situation. Quel que soit votre choix, veillez toujours à l'emplacement et à la qualité du logement.

Un studio meublé proche de la gare à Metz, 50 000 euros ; un trois-pièces vide à Châtellerauld, 48 000 euros ; un 28 mètres carrés vide à Cherbourg, 43 000 euros. Le tout, frais d'agence inclus (FAI). Dans les villes moyennes, la mise de fonds pour investir dans l'immobilier reste raisonnable. Et le rendement est au rendez-vous : jusqu'à 7 % dans les zones non tendues ou éloignées du cœur de ville.

À l'inverse, dans les grandes agglomérations, le ticket d'entrée (FAI) est plus élevé : 90 000 euros pour un studio vide à Nantes, 120 000 euros à Lyon, 200 000 euros à Paris et, mécaniquement, la rentabilité diminue.

« Plus on est en cœur de ville, plus la rentabilité baisse. Il faut compter 3 % brut avant impôt », estime Yves Mazin, conseiller en gestion de patrimoine à Bordeaux. Mais la perspective d'une plus-value est possible à long terme si le logement est bien situé.

SÉLECTIONNER UN BIEN DE QUALITÉ

« L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement » : la célèbre formule pour les commerces vaut pour un logement. Vous aurez toutes les chances de trouver un locataire si vous optez pour un appartement situé

[Visualiser l'article](#)

dans un quartier agréable, proche des commerces, bien desservi par les transports. D'autre part, vous êtes assuré de le revendre rapidement et sans décote si cela s'avère nécessaire.

Autre critère majeur, la qualité du logement. Un appartement défraîchi, voire en mauvais état, n'est pas réhabilité, mais il sera indispensable de le rénover. L'avantage, c'est qu'il coûtera moins cher à l'achat et les dépenses de travaux seront déductibles de vos impôts. En revanche, évitez les logements qui présentent des défauts majeurs, impossibles à corriger, comme la vue sur un mur ou une cour sombre, un vis-à-vis très proche...

« La règle est d'acheter pour louer là où on aimerait habiter », résume Laurent Lamielle, juriste à [Pap.fr](#).

LOCATION VIDE OU MEUBLÉE, LES DIFFÉRENCES

Louer un logement vide vous engage pour un bail de trois ans et d'un an pour un meublé, renouvelable tacitement. Fiscalement, le meublé est plus attractif et le loyer est 10 % plus élevé. Mais il vous coûte plus cher : outre l'ameublement et les équipements à fournir, vous devrez remplacer les appareils en panne et les meubles abîmés, ce qui explique le montant du dépôt de garantie de deux mois du loyer par le locataire, contre un mois pour une location vide. Attention, si vous investissez dans un grand appartement meublé, un équipement sommaire ne conviendra pas. La facture peut donc monter très vite. La loi Alur de 2014 a fortement rapproché les règles régissant les deux types de location.

« Il faut tordre le cou à cette idée que le locataire est moins protégé en meublé qu'en vide, dit Laurent Lamielle. Dans les deux cas, il s'agit de sa résidence principale, et le propriétaire doit présenter les mêmes motivations pour le non-renouvellement de bail : vente ; reprise pour l'habiter ; motif légitime et sérieux, c'est-à-dire une ou plusieurs fautes graves du locataire. »

Une exception, toutefois, pour le bail meublé étudiant de neuf mois, non renouvelable tacitement. Vous pouvez y mettre fin au terme de cette période sans fournir de motif.

COMMENT FIXER LE LOYER ?

Il faut rester dans la fourchette des prix pratiqués localement. Une analyse des annonces des agences immobilières du quartier vous renseignera. Si le logement est dans une copropriété, ajoutez au loyer la part mensuelle des charges dues par votre locataire (70 %). Pour une première location, vous fixez votre loyer librement. C'est à la relocation que le loyer peut être encadré si le logement se situe en zone tendue (1 149 communes en France, liste sur [pap.fr](#)). Le loyer du nouveau locataire ne pourra pas excéder le dernier loyer appliqué au locataire précédent. Il est révisable une fois par an, à la date anniversaire du contrat, en appliquant l'indice de référence de loyer (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee. Cet indice n'est pas applicable au bail meublé étudiant de neuf mois.

Paris, depuis le 1^{er} août 2015, et Lille, depuis le 1^{er} février 2017, ont instauré un plafonnement de loyer dès la première location. Ce dispositif a été annulé par les tribunaux administratifs, fin 2017. Mais une nouvelle version de l'encadrement des loyers figure dans le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du territoire (Elan), qui doit être adopté par le Parlement en 2018.

TROUVER LE BON LOCATAIRE

La grande crainte des propriétaires bailleurs est de tomber sur un locataire mauvais payeur et causant des dégradations. En réalité, ces cas sont rares. « Les loyers impayés ne représentent que 2 % des locations », signale Laurent Lamielle.

[Visualiser l'article](#)

Il convient néanmoins de prendre quelques précautions. D'abord, s'assurer de la solvabilité du locataire. Le décret n° 2015-1437 de la loi Alur liste les documents que le propriétaire est en droit de demander au locataire et à son garant. Parmi eux, les justificatifs de revenus, les trois dernières quittances de loyer, l'avis d'imposition.

En pratique, il est conseillé de choisir un locataire dont les revenus s'élèvent à au moins trois fois le montant du loyer. Ensuite, vous sécuriserez le risque d'impayés soit par une caution demandée à un garant, soit par une assurance loyers impayés. La caution est efficace quand il s'agit des parents d'un étudiant, plus aléatoire dans les autres cas. Avec l'assurance loyers impayés, vous dormirez sur vos deux oreilles, mais celle-ci coûte 3,5 % environ du loyer (déductible de vos revenus). Vous ne voulez ou ne pouvez gérer la relation en direct ? Confiez-la à une agence immobilière. Le coût : 7 à 8 % du montant du loyer.

Location meublée : les équipements obligatoires

Le décret n° 2015-91 donne la liste des équipements obligatoires à fournir au locataire d'un logement meublé :

litterie avec couette ou couverture,
dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher,
plaques de cuisson,
four ou micro-ondes,
réfrigérateur et congélateur ou freezer,
vaisselle nécessaire à la prise des repas,
ustensiles de cuisine,
table et sièges,
étagères de rangement,
luminaires,
matériel d'entretien ménager.

Attention, si vous ne fournissez pas tous les meubles de la liste, le locataire peut demander la requalification du contrat en location vide.

Investir dans le neuf avec le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel vous permet de réduire vos impôts en achetant un logement neuf que vous vous engagez à mettre en location. L'avantage fiscal est progressif : 12 % du prix du logement déduit des impôts si vous louez six ans, 18 % pour neuf ans, 21 % pour douze ans. Exemple, un appartement acheté 180 000 euros loué pendant neuf ans permet de déduire 32 400 euros, soit 3 600 euros par an. La réduction est plafonnée à 300 000 euros par personne et à 5 500 euros/m².

En contrepartie, vous devez louer à un locataire dont les ressources (revenu fiscal de référence) ne dépassent pas un plafond, variable selon la zone géographique (37 126 euros pour une personne seule en zones A et A bis ; 30 260 euros en zone B1*).

Par ailleurs, le loyer est plafonné. À Paris, par exemple, vous ne pourrez pas dépasser 403,92 euros hors charges pour un studio de 20 m². Le dispositif est limité aux zones tendues (Paris, région parisienne, grandes métropoles de province et la majorité des communes de plus de 250 000 habitants).