

Le meublé a la santé

Epargnée par la dernière loi de finances, la location meublée reste très intéressante : le bailleur n'est imposé que sur 32% des loyers perçus.

Les dernières dispositions de la loi de finances vont sans doute relancer l'intérêt du meublé. En effet, Bercy a durci le régime du micro-foncier et des revenus fonciers, mais il a à peine touché au régime de la micro-entreprise, terrain de prédilection de la location meublée. Actuellement, ce dispositif est donc le plus favorable qui existe en matière d'immobilier puisque le propriétaire n'est imposé que sur... 32% de ses revenus. Alors que le propriétaire en location « normale » sera désormais imposé sur 100% de ses loyers et le propriétaire en micro-foncier sur 70%. Seules contreparties sur le régime de la micro-entreprise : aucuns frais ni intérêt d'emprunt ne sont déductibles. Ce traitement fiscal de faveur explique le phénoménal succès du meublé à Paris, dans les grandes villes universitaires et dans les stations estivales. Dans la seule région parisienne, a calculé l'Institut d'aménagement de l'Ile-de-France, leur nombre est passé de 40 000 à plus de 51 000 en dix ans. La raison ? Les loyers des meublés sont en moyenne de 30 à 40% plus élevés que ceux des logements vides. Les propriétaires rentrent donc vite dans leurs frais. « La demande explose depuis trois ans avec le boom de l'immobilier et Internet », explique Stanislas

Couteaux, créateur de Book-a-flat, agence spécialisée dans ce type de location, qui s'adresse surtout à une clientèle de courte durée : hommes d'affaires, étrangers en visite à Paris, familles en visite chez des parents. Ses prestations (accueil, gestion, ménage...) coûtent en général 20% du loyer demandé.

La loi Borloo de janvier 2004 était censée freiner la location en meublé. Elle n'a permis que de réduire les abus. Mais n'a pas dissuadé les investisseurs. Elle impose au propriétaire un engagement sur un bail d'un an et limite ses possibilités de refus de renouvellement. Mais elle ne modifie pas le traitement légal de faveur dont jouit le meublé en matière de prix du loyer, qui reste libre, et de durée du contrat, négociable au-delà d'un an. De plus, les risques d'impayés sont faibles, les séjours les plus courts étant payés d'avance. Bref, le meublé reste un placement intéressant. En témoigne Henri, assistant médical habitant à Suresnes. Il a investi il y a deux ans dans deux studios meublés. Il les loue 600 euros chacun par mois, pour un prix d'achat de 48 000 et 56 000 euros. « Cela me fait quand même un rendement de presque 12% par an, explique-t-il. Même quand je tiens compte des nouvelles restrictions fiscales ! »

E. T.

L'INDICATEUR DES CRÉDITS

Prêts immobiliers



Les taux restent à des niveaux très bas. Mais une hausse pourrait s'engager vers la fin de l'année, à cause des craintes inflationnistes.

Taux hors assurance. Chiffres arrêtés au 12 octobre

Prêts à la consommation



Bien que la rentrée, propice aux offres spéciales, soit terminée, les établissements de crédit proposent encore des taux promotionnels.

Source : meilleurtaux.com