

Le MAG

Toutes les infos pour **prendre soin de votre patrimoine**

À LA UNE

CRÉDIT IMMOBILIER

**DES NOUVELLES
ENCOURAGEANTES**

DOSSIER DU MOIS

NEUF OU ANCIEN À RÉNOVER,
QUELLES SONT LES VILLES
OÙ IL FAIT BON INVESTIR ?

RÈGLES DU JEU

RECLASSEMENT DE 154 VILLES
EN ZONE TENDUE

TENDANCE

LES PLACEMENTS RESPONSABLES

LES CHOSES À FAIRE AVANT
DE LOUER SON APPARTEMENT



RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION
STATUT FISCAL LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



Studios étudiants
meublés et équipés
à partir de
98 350 €*



LES AVANTAGES DU STATUT LOUEUR MEUBLÉ

PERCEVOIR UN LOYER
PAR LE BIAIS D'UN BAIL COMMERCIAL⁽¹⁾

DÉDUIRE LES CHARGES
D'EXPLOITATION DE VOS RECETTES
LOCATIVES⁽³⁾

RÉCUPÉRER LA TVA
SUR VOTRE ACQUISITION⁽²⁾

BÉNÉFICIER DE REVENUS
NON IMPOSÉS OU FAIBLEMENT
IMPOSÉS POUR UNE DURÉE
POUVANT DÉPASSER 20 ANS⁽⁴⁾

PROFITER
DE LOYERS REVALORISÉS⁽⁵⁾

VALORITY 
ACQUISITION

VALORITY ACQUISITION • 94 quai Charles de Gaulle • 69006 LYON • 04 37 48 44 84 • www.valority.com - SAS au capital de 331 070 €
RCS LYON 504 620 766 - Carte T n° CPI 6901 2018 000 032 721 délivrée par la CCI Lyon Métropole - Assurance de responsabilité civile
professionnelle auprès d'ALBINGIA *Prix hors taxes, mobilier inclus, pour un studio de 18,92 m², lot B009 dans la résidence Campus Sainte
Colette à Vandœuvre-lès-Nancy, selon disponibilité. (1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers
en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail
commercial. (2) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf
proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA
Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser
la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues
à l'article 39C du CGI. (5) Selon indexation contractuelle. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale
d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Création : COM&Company

POUR EN SAVOIR +



DOSSIER DU MOIS • 4

Neuf ou ancien à rénover

Quelles sont les villes où il fait **bon investir** ?



RÈGLES DU JEU • 11

Zone tendue

Reclassement de 154 villes



TENDANCE • 16

Les choses à faire

avant de louer son appartement



8 • À LA UNE

Crédit immobilier

Des nouvelles encourageantes



13 • TENDANCE

Les placements responsables

NEUF OU ANCIEN À RÉNOVER

Quelles sont les villes où il fait bon investir ?

À L'HEURE D'INVESTIR DANS UN BIEN IMMOBILIER, DE NOMBREUSES QUESTIONS VIENNENT À L'ESPRIT. NOTAMMENT, **EST-IL PRÉFÉRABLE D'ACQUÉRIR UN BIEN NEUF OU ANCIEN À RÉNOVER ?** LA RÉPONSE DÉPEND DE PLUSIEURS CRITÈRES, À COMMENCER PAR **LA LOCALISATION**. LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE EST EN EFFET LE POINT CLÉ DE TOUT PROJET IMMOBILIER, ET PERMET DANS BIEN DES CAS DE FAIRE UN CHOIX ENTRE CES DEUX POSSIBILITÉS. C'EST DANS CE CONTEXTE QUE MASLOW.IMMO* A RÉALISÉ EN NOVEMBRE DERNIER UNE ÉTUDE POUR METTRE EN AVANT **LES VILLES OÙ IL EST PLUS INTÉRESSANT D'INVESTIR DANS UN LOGEMENT NEUF OU AU CONTRAIRE DANS L'ANCIEN À RÉNOVER.**



*Cette étude a été réalisée sur la base de données des notaires, de l'observatoire de l'ADEME et du tensiromètre de locservice. Les données sur la rénovation énergétique se basent sur un bassin de 1000 rénovations entre 2022 et 2023 (étude Flatloker) pour passer d'un DPE G à D. Les prix au m² rénové (uniquement des parties privatives) prennent en compte 2 types de rénovations : remises de peinture, pose du petit mobilier, dépose et pose de carrelage, dépose et pose de moquette (données de Little Worker). Les fenêtres avec ventilations, l'isolation des murs et des plafonds, l'extracteur d'air silencieux, le chauffe-eau thermodynamique, le radiateur électrique à inertie fluide, l'enlèvement des déchets et la mise en déchetterie, la préparation et la mise en peinture ainsi que le nettoyage (données de Flatlooker).

Dossier du mois

DE LA NÉCESSITÉ DE JONGLER ENTRE NOUVELLES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ET RÉALITÉS ÉCONOMIQUES

Les investisseurs immobiliers, au même titre que les acquéreurs pour occupation propre, sont **confrontés aux futures échéances pour tendre vers un parc immobilier neutre en carbone**. Et ces échéances devraient encore s'accélérer dans les années à venir. Ainsi, les **logements étiquetés G** au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) **seront interdits à la location dès 2025**. Viendront **ensuite les biens classés F en 2028, puis E en 2034**. Un calendrier qui s'inscrit dans un contexte de flambée des coûts des matériaux et de la main d'œuvre, mais aussi de forte hausse des taux d'intérêt.



La Rochelle, le vieux port et la Grosse Horloge

- 1 - LA ROCHELLE : 28,24 %**
moins cher que dans l'ancien
- 2 - BORDEAUX : 25,11 %**
moins cher que dans l'ancien
- 3 - ORLÉANS : 24,38 %**
moins cher que dans l'ancien
- 4 - BAYONNE : 21 %**
moins cher que dans l'ancien
- 5 - NANTES : 9,13 %**
moins cher que dans l'ancien

LA LOCALISATION, UNE CLEF D'ARBITRAGE

Comment, dès lors, combiner au mieux un rendement optimisé et un logement conforme aux futures normes énergétiques ? Notamment, **est-il préférable d'acheter un bien neuf ou ancien à rénover ?**

À ces questions, il n'existe pas de réponses univoques. **Chaque option présente des avantages et des inconvénients**, et il est essentiel de les examiner attentivement avant de prendre une décision. **Le meilleur choix dépend en effet d'un certain nombre de critères**, dont un reste déterminant : **la situation géographique** du projet immobilier. Si dans telle ville, le neuf sera l'option à privilégier, il en sera peut-être tout autrement dans la commune voisine.

Le classement réalisé par **Maslow.immo** donne ici un **aperçu des villes où il est plus intéressant d'investir dans le neuf ou au contraire dans l'ancien à rénover...**

TOP 5 des villes où il fait bon investir dans le NEUF



Dossier du mois

La Rochelle arrive en tête du classement des villes où il est plus avantageux d'investir dans le neuf, du fait de son attractivité liée à la forte tension locative. **La ville étant en zone A, les conditions fiscales sont particulièrement avantageuses et le plafond des loyers plus élevé.** Suivie par **Bordeaux** avec des prix en moyenne **25,11 %** moins chers que dans l'ancien, **Orléans** avec **24,38 %**, **Bayonne** avec **21 %** et **Nantes**, qui affiche un prix **9,13 %** moins onéreux que dans l'immobilier ancien. Investir dans le neuf permet également de bénéficier des innovations les plus récentes en matière d'énergie, d'isolation et de performances énergétiques.

Du côté de l'immobilier ancien à rénover, c'est la ville de **Clermont-Ferrand** qui se positionne en tête de ce classement, avec un **prix moyen 29,99 % plus bas** que dans le neuf. Arrive ensuite **Perpignan** avec en moyenne un **prix 29,78 %** moins cher que dans le neuf, puis **Reims** qui affiche **27,27 %** et **Nîmes** avec **25,70 %**. La ville de **Caen**, elle, permet des prix **22,63 % plus intéressants que dans le neuf**. L'intérêt d'investir dans l'immobilier ancien dans ces villes est lié au prix du m² qui est, dans l'ancien, plus raisonnable que dans le neuf. ■



Vue sur la ville de Clermont-Ferrand et la cathédrale Notre-Dame-de-l'Assomption

TOP 5 des villes où il fait bon investir dans l'ANCIEN À RÉNOVER



1 - CLERMONT-FERRAND : 29,99 %
moins cher que dans le neuf

2 - PERPIGNAN : 29,78 %
moins cher que dans le neuf

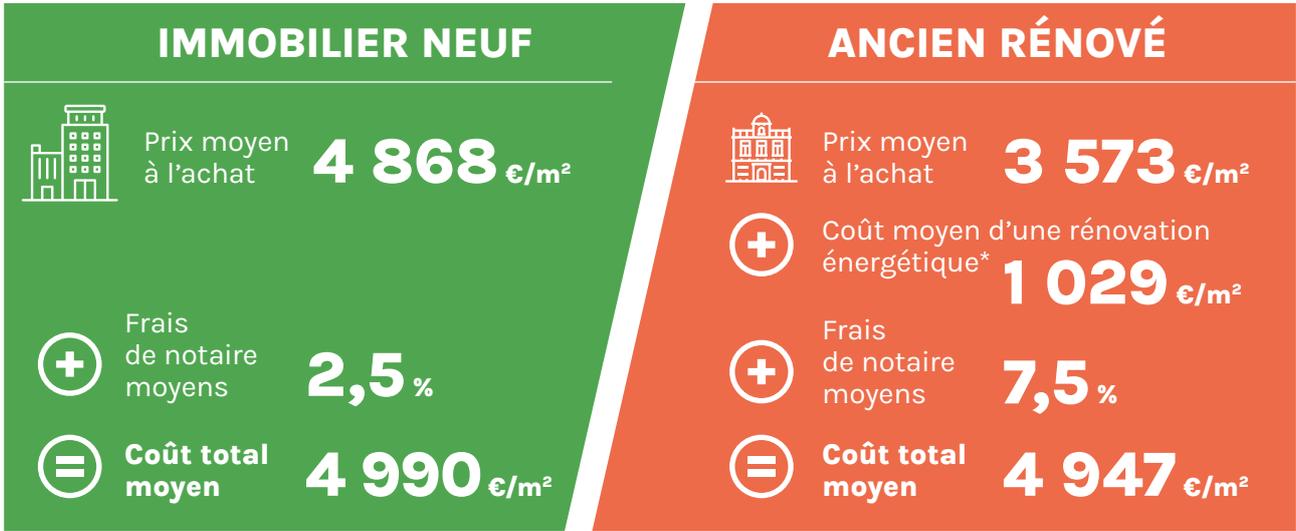
3 - REIMS : 27,27 %
moins cher que dans le neuf

4 - NÎMES : 25,7 %
moins cher que dans le neuf

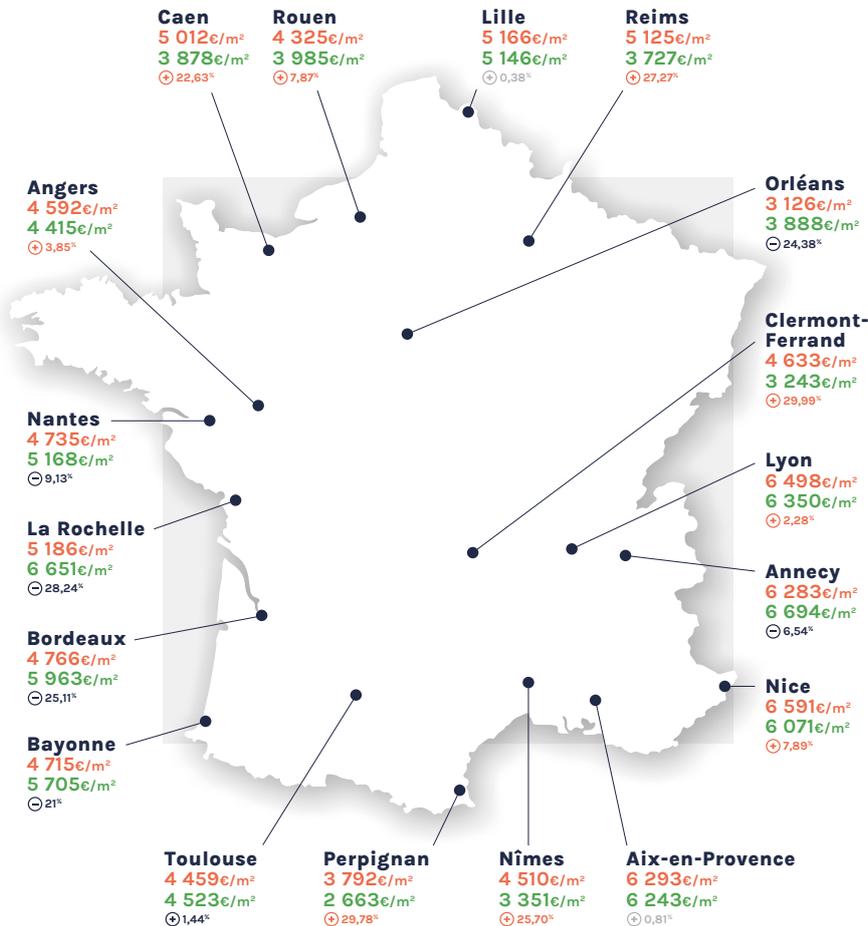
5 - CAEN : 22,63 %
moins cher que dans le neuf

Dossier du mois

COMPARATIF DES COÛTS D'ACHAT



* Coût des travaux de rénovation énergétique du logement pour atteindre un DPE D



Prix du neuf :

Le prix d'achat dans le neuf est calculé avec le prix du bien immobilier et les frais de notaires (2,5%).

Prix de l'ancien rénové** :

Le prix d'achat dans l'ancien rénové est calculé avec le prix du bien immobilier, les frais de notaire (7,5%) et le prix de la rénovation énergétique pour atteindre un DPE D.

** Les prix au m² dans l'ancien ne tiennent pas compte de la perte de surface liée à l'isolation des murs par l'intérieur (estimé à 7% de la surface).

Le prix au m² rénové (uniquement des parties privatives) prend en compte 2 types de rénovations :

- Réno déco données de Little worker : Remise de peinture, Pose du petit mobilier, Dépose et pose de carrelage, Dépose et pose de moquette.
- Réno énergétique données de Flatlooker : les fenêtres avec ventilations, l'isolation des murs et des plafonds, l'extracteur d'air silencieux, le chauffe-eau thermodynamique, le radiateur électrique à inertie fluide, l'enlèvement des déchets et la mise en déchetterie, la préparation et la mise en peinture ainsi que le nettoyage.

VOUS SOUHAITEZ INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF OU ANCIEN RÉCENT

N'HÉSITEZ PAS À VOUS RAPPROCHER D'UN CONSEILLER VALORITY

CONTACTER UN CONSEILLER

À la une

A photograph of a man and a woman with long red hair, both smiling and looking at a laptop screen. The man has a beard and is wearing a brown jacket. The woman is wearing a dark top. They are sitting at a desk with a laptop open in front of them. The background is a soft, out-of-focus indoor setting.

CRÉDIT IMMOBILIER

Des nouvelles encourageantes

EN CETTE FIN D'ANNÉE 2023 MARQUÉE PAR UN CLIMAT D'INFLATION, UNE ÉCLAIRCIE SEMBLE SE PROFILER DANS LE DOMAINE DES PRÊTS BANCAIRES DÉDIÉS AUX ACHATS IMMOBILIERS.

En effet, force est de constater que depuis peu, l'augmentation des taux d'emprunt marque une légère décélération. **La moyenne des taux de crédits se situe désormais autour de 4% d'après l'Insee.**

Cette accalmie s'avère plus que bienvenue après des mois de hausse continue à + 0,2 %. Dans les faits, un contribuable détenteur d'un emprunt de 250 000 euros, se verrait aujourd'hui déboursier chaque mois, l'équivalent de 20 euros de plus seulement. **L'Observatoire Crédit Logement indique à titre d'exemple, qu'hors assurance et frais, les taux actuels s'élèvent à 4,2 % sur 20 ans** et 4,3 % sur 25. Ces pourcentages sont même susceptibles de baisser davantage pour le cas de certains investisseurs aux revenus particulièrement élevés avec des taux de 3,9 % sur 20 ans ou encore de 3,98 % sur 25 ans, indique Cafpi.

Très récemment, on observe même du côté des banques mutualistes, un recul de 0,1 à 0,15 % des taux sur les grilles avant négociation.

Ces signaux encourageants laissent présumer un début d'année 2024 un peu plus optimiste dans le secteur bancaire.

Ce dernier reste cependant encore marqué et affaiblit par les limites de taux d'endettement imposées depuis presque trois ans.

Les professionnels du marché immobilier préconisent ainsi aux Français désireux d'investir de se montrer plus assertifs dans

leurs offres, car de très nombreux biens se retrouvent de plus en plus sans preneurs.

LES REVENUS DES PARTICULIERS AUGMENTENT, TANDIS QUE LES FRAIS LIÉS AUX PRÊTS DIMINUENT.

Une embellie semble également se dessiner du côté de la Banque Centrale Européenne dont les taux directeurs n'ont cessé de grimper ces 19 derniers mois. En ce qui concerne le taux d'usure (qui définit le pourcentage maximal jusqu'auquel la banque consent à prêter de l'argent), ce dernier croît mais de manière très modérée depuis le 1^{er} novembre, où il s'élevait à 5,91 %. Ces éléments conjugués ont permis d'amorcer **une légère diminution des taux de crédit**. Cet élan s'accompagne également d'un autre constat réjouissant : les dossiers s'avèrent traités plus ●●●



À la une

rapidement que d'ordinaire, avec au mois d'octobre **une moyenne de 14 jours d'attente uniquement.**

Côté emprunteurs, les perspectives évoluent vers du mieux selon l'Observatoire Crédit Logement. En effet, **depuis le début de l'année, les revenus moyens ont augmenté de + 7,2 %** alors que cette hausse n'atteignait que +4,3% l'an dernier à la même époque. En outre, de nombreux ménages ont fait le choix d'investir dans des habitats de superficie moins élevée et au sein d'agglomérations moins chères. **Ces évolutions ont pour conséquences de faire reculer à 4,1 années de revenus la somme moyenne à déboursier dans le cadre d'un investissement.**

LES REVENUS DES PARTICULIERS AUGMENTENT, TANDIS QUE LES FRAIS LIÉS AUX PRÊTS DIMINUENT.

Enfin, **le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF)**, conduit par Bruno Le Maire, s'engage aussi dans une démarche pour faciliter l'accès au crédit bancaire. Il a ainsi annoncé ce lundi 4 décembre, parmi d'autres mesures, que **la durée des prêts serait désormais allongée à 27 ans** lorsque le bien comporte **d'importants travaux de rénovation énergétique.** ■

SI VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS,
N'HÉSITEZ PAS À VOUS RAPPROCHER D'UN COURTIER
VALORITY CRÉDIT QUI VOUS ACCOMPAGNERA TOUT AU LONG DE
VOTRE DÉMARCHE D'EMPRUNT.

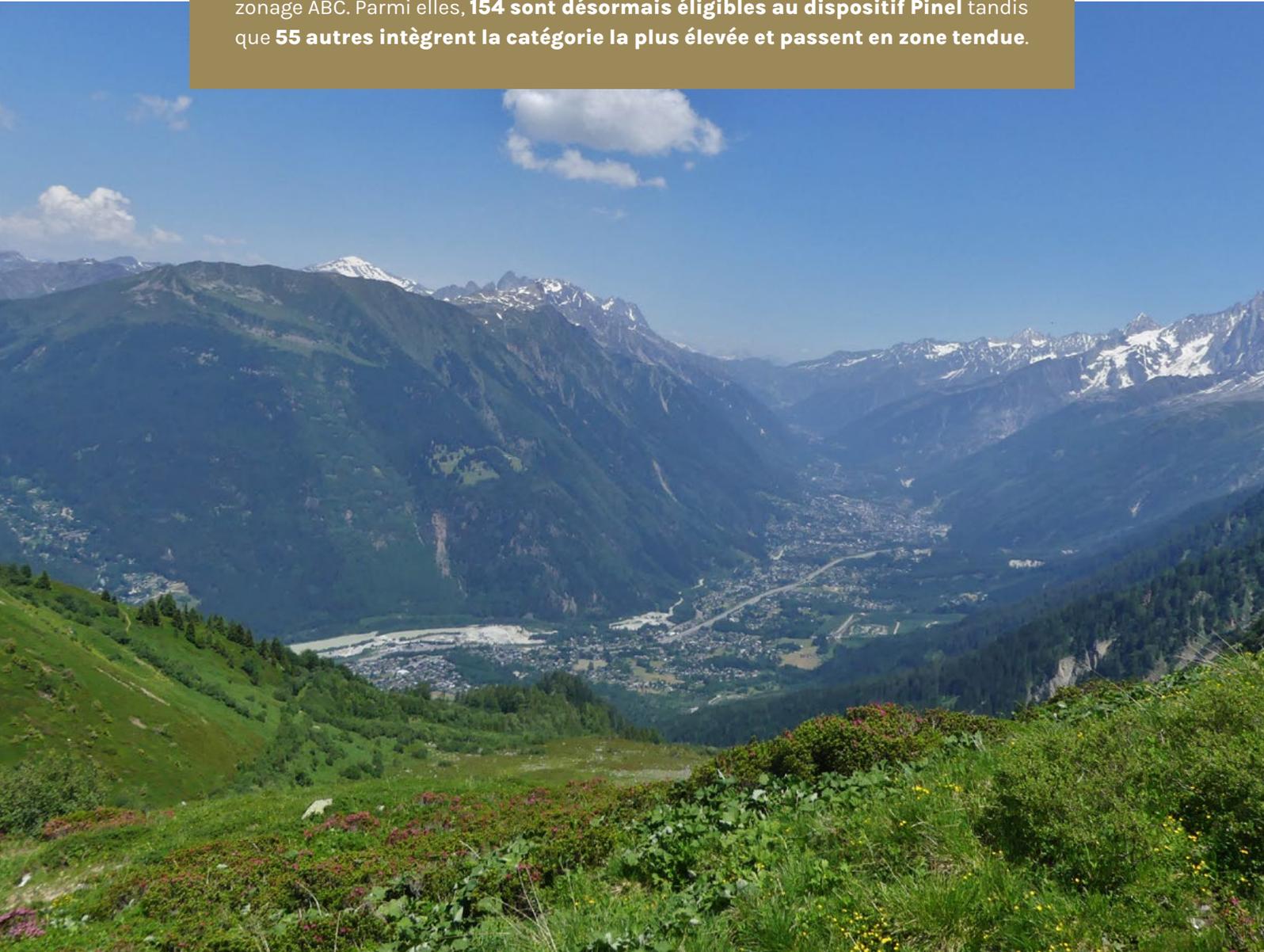
CES EXPERTS SE TIENNENT À VOTRE DISPOSITION
AU SEIN DE NOS AGENCES PARTOUT EN FRANCE
ET VOUS PROPOSENT UN SERVICE SUR-MESURE,
DE LA SÉLECTION DU MEILLEUR TAUX DE CRÉDIT
À LA MISE EN PLACE DE VOS PRÉLÈVEMENTS.

[CONTACTER UN CONSEILLER](#)

RECLASSEMENT DE 154 VILLES EN « ZONE TENDUE »

Quel impact pour les investisseurs ?

Le ministre du Logement Patrice VERGIETE et le ministre des Comptes publics Thomas CAZENAVE ont récemment signé un arrêté pour autoriser le reclassement à effet immédiat de plus de 200 communes en vertu du zonage ABC. Parmi elles, 154 sont désormais éligibles au dispositif Pinel tandis que 55 autres intègrent la catégorie la plus élevée et passent en zone tendue.



Vue de la vallée de Chamonix depuis le col du Mont-Lachat

Règles du jeu

QUELS SONT LES OBJECTIFS DE CE RECLASSEMENT ?

Selon les ministres, les communes concernées « ont été confrontées depuis plusieurs années à une augmentation rapide des prix de vente et de loyers mesurés par les indicateurs de suivi mis en place ». Pour répondre à ce déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, **une nouvelle classification de plus de 200 villes a été menée**. Ce sont donc **154 communes** qui viennent de passer en **zone tendue (A, Abis, ou B1)** et qui sont désormais **éligibles au dispositif Pinel**, alors qu'elles étaient précédemment en zone moins tendue (B2) et détendue (C) pour d'autres. **Ce changement qui concerne près de 4,5 millions d'habitants**, va permettre d'aider davantage de ménage modeste à se loger, d'accueillir plus de logements locatifs intermédiaires (LLI) mais aussi de soutenir la production de logements neufs.

DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS POUR LES VILLES CONCERNÉES ?

Cette mesure touche l'ensemble du territoire français et notamment les communes de façade atlantique, de montagnes ainsi que certaines villes moyennes. Parmi elles, on retrouve par exemple Arras, Cholet, Besançon, Troyes, Cabourg, Vannes, Lorient, Huez ou encore Embrun. Les nouveaux acquéreurs qui ont pour projet de construire dans l'un des secteurs concernés pourront alors profiter d'un prêt à taux zéro à partir de 2024 pour financer leur logement. Ce reclassement offre également de nouvelles opportunités pour les investisseurs qui souhaitent investir en Pinel puisque les zones

tendues s'étendent sur le territoire. Ils auront donc la possibilité de louer leur bien avec un prix au m² de 10,93 € pour les biens situés dans les zones B1 et 13,56 € pour les zones A. Ce changement affecte également de manière positive les 55 villes qui sont passées de B1 à A, puisque les propriétaires bailleurs bénéficient désormais de loyer relevé et d'une augmentation de la rentabilité de leur bien.

PINEL : UN DISPOSITIF ENCORE D'ACTUALITÉ

En vigueur depuis 2014, la loi Pinel a été plusieurs fois reconduite, mais devrait définitivement prendre fin au 31 décembre 2024. Pour rappel, ce dispositif a pour objectif d'aider à la construction d'un parc immobilier neuf et accessible dans les zones tendues. Il permet par la suite aux investisseurs de profiter notamment **d'un avantage fiscal** intéressant lorsqu'ils acquièrent un bien pour le louer. Ils disposent alors d'une **réduction d'impôt** calculée sur le montant de leur investissement et qui varie en fonction de la durée choisie : **10,5 % pour 6 ans, 15 % pour 9 ans et 17,5 % pour 12 ans**. Néanmoins, en 2024, ces pourcentages seront revus à la baisse et passeront respectivement à **9 %, 12 % et 14 %**. Les acquéreurs ont cependant la possibilité de bénéficier d'un avantage fiscal à taux plein de **12 % sur 6 ans, de 18 % sur 9 ans et de 21 % sur 12 ans, à condition qu'ils respectent les nouvelles conditions de la loi Pinel +**. Entre la fin de la loi Pinel qui se rapproche, la diminution des pourcentages dans quelques mois et les nouvelles possibilités d'investissement offertes par le reclassement, **les investisseurs ont tout intérêt à profiter du dispositif avant que celui-ci ne prenne fin.** ■



VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR LE DISPOSITIF PINEL ET LES AVANTAGES QUI Y SONT LIÉS ?

UN CONSEILLER VALORITY SE CHARGE DE RÉPONDRE À TOUTES VOS QUESTIONS

CONTACTER UN CONSEILLER

Les placements responsables



Tendance

DE PLUS EN PLUS PRÉSENTS AU QUOTIDIEN, LES ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE CONCERNENT DÉSORMAIS LES PRODUITS FINANCIERS. CES DERNIERS, **PLÉBISCITÉS PAR LES INVESTISSEURS POUR LEUR DIMENSION ÉTHIQUE**, S'AVÈRENT DE PLUS ÊTRE **UNE SOLUTION PARTICULIÈREMENT DIVERSIFIANTE** ET POTENTIELLEMENT PLUS RENTABLE.

NOUS VOUS PROPOSONS CI-DESSOUS D'ÉTUDE PLUS EN PROFONDEUR CE SUJET D'ACTUALITÉ.

QU'EST-CE QU'UN FONDS DIT « DURABLE » OU « ÉCO-RESPONSABLE » ?

Ces produits financiers ont la particularité de proposer **un investissement dont la stratégie réunit performance financière et enjeux environnementaux, sociaux et/ou de bonne gouvernance**. Ils sont à ce titre également qualifiés de fonds ESG pour Environnement, Social et de Gouvernance. Si le terme le plus courant et connu par les investisseurs français reste **l'ISR, pour Investissement Socialement Responsable**, d'autres types de démarches telle que la finance solidaire existent également.

Les fonds durables ou éco-responsables présentent de nombreuses similitudes avec les placements dits « classiques ».

De fait, ils s'avèrent, au même titre, gérés par une société de gestion, mais comptent comme élément différenciant une sélection précise des titres qui les composent. Ces derniers répondent en effet à **des critères « extra-financiers » liés à des thématiques sociales**, responsables et/ou durables. Côté supports, **ils peuvent être souscrits sous trois formes d'OPC** (Organismes de Placement Collectifs), à savoir : la **SICAV** (Société d'Investissement à Capital Variable), le **FCP** (Fonds Commun de Placement) ou le **FCPE** (Fonds Commun de Placement d'Entreprise).

INVESTIR DANS UN PRODUIT FINANCIER ÉCO-RESPONSABLE OU DURABLE : MODE D'EMPLOI

Il est possible d'investir dans des fonds éco-responsables de plusieurs manières. Vous pouvez choisir de le faire à travers un **CTO** (Compte-Titres Ordinaire), un **PEA** (Plan d'Épargne en Actions) ou encore un **PEA-PME**. Ces investissements en plus grands nombre existent également au sein de **contrats d'assurance vie multisupports** ou en unités de compte, mais aussi sur des supports tels que les **PER** Plan Épargne Retraite, **PEE** (Plan d'Épargne Entreprise) ou **PEG** (Plan Épargne Groupe).



Tendance

Votre demande d'investissement dans des fonds écoresponsables peut s'effectuer auprès de votre établissement bancaire, de votre conseiller en gestion de patrimoine ou encore via un courtier habilité. L'ensemble de ces professionnels sont tenus depuis janvier 2023, de prendre en compte vos choix et préférences quant aux fonds d'investissements durables, dès l'entrée en relation et en amont de toute souscription, quel que soit le produit financier concerné.

Une étude préalable de la composition des différents fonds pourra s'avérer particulièrement éclairante dans votre démarche de sélection.

Plusieurs analyses permettent de se faire une idée plus précise du degré d'implication des divers fonds existants en matière d'investissement social ou environnemental.

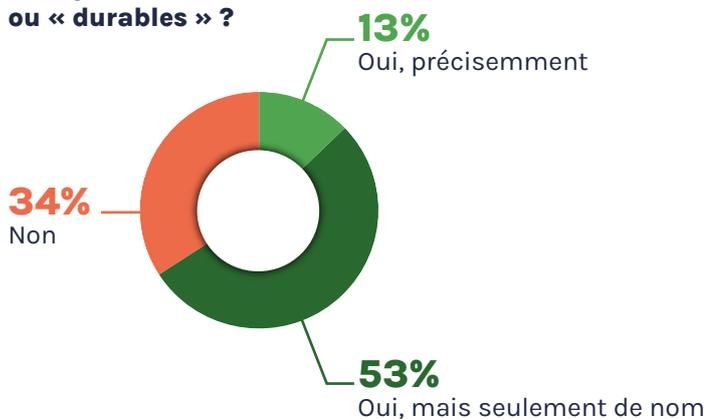
En outre, **les fonds détenteurs de plusieurs des labels suivants assurent aux futurs investisseurs un engagement avéré et vérifié :**

- Les labels **ISR**
- Les labels **CIES**
- Les fonds classés **catégorie 1 AMF**
- Les fonds qui appartiennent à la classification « **article 9 SFDR** ». ■

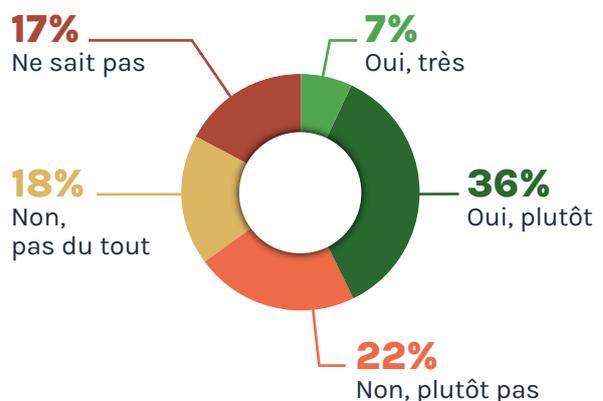
Connaissance sur les placements responsables

Étude de l'AMF réalisée en avril 2023 par OPINIONWAY

Connaissez-vous l'existence des placements « responsables » ou « durables » ?



Seriez-vous intéressé(e) à l'idée d'en savoir davantage sur les différents thèmes des placements responsables ?



Source : lafinancepourtous.com d'après AMF - Les Français et les placements responsables, OpinionWay

COMME NOUS VENONS DE LE VOIR, DE NOMBREUSES OPTIONS SONT POSSIBLES QUANT À LA COMPOSITION DE VOTRE PORTEFEUILLE FINANCIER.

POUR VOUS ASSURER QUE VOS INVESTISSEMENTS CORRESPONDENT À VOS ASPIRATIONS COMME À VOTRE PROJET D'ÉPARGNE, N'HÉSITEZ PAS À VOUS RAPPROCHER DE VOTRE CONSEILLER VALORITY.

IL SERA LE PLUS À MÊME DE VOUS GUIDER EN TOUTE OBJECTIVITÉ DANS VOS CHOIX ET DE VOUS ACCOMPAGNER TOUT AU LONG DE VOTRE DÉMARCHE.

CONTACTER UN CONSEILLER

LES CHOSES À FAIRE

avant de louer son appartement



Tendance

CHAQUE ANNÉE, DES MILLIERS DE PERSONNES FRANCHISSENT LE CAP ET DÉCIDENT D'ACHETER UN BIEN POUR LE METTRE EN LOCATION. BIEN QUE CE TYPE D'INVESTISSEMENT FIGURE PARMIS LES PRÉFÉRÉS DES FRANÇAIS, LES DÉMARCHES INCONTOURNABLES LIÉES À CET ACHAT RESTENT NÉANMOINS MÉCONNUES POUR LA PLUPART D'ENTRE EUX. **QUELLES SONT LES CHOSES À FAIRE AVANT LA MISE EN LOCATION ? QUELS ÉLÉMENTS LE BAILLEUR NE DOIT-IL PAS NÉGLIGER ? À QUELLES OBLIGATIONS DOIT-IL RÉPONDRE ? VOICI CE QU'IL Y A À SAVOIR.**

1 *Se renseigner sur les différents types de locations*

Un investisseur peut en effet se tourner vers différents types de location :

A - LA LOCATION NUE

Lorsqu'une personne investit dans un bien « nu », c'est-à-dire non meublé, et le laisse tel quel, on parle d'une location « vide ». Dans ce cadre-là, elle exerce une activité dite « civile » et ne dispose d'aucune obligation en ce qui concerne l'aménagement de son logement. Cependant, rien ne l'empêche de mettre du mobilier ou de l'électroménager à disposition de ses locataires.

B - LA LOCATION MEUBLÉE

Après avoir acheté un bien « nu », l'investisseur a la possibilité de le meubler afin de bénéficier du statut Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP). Meubler son logement lui permettra alors d'exercer une activité dite « commerciale ». Il dispose cependant d'une liste de mobilier qu'il doit obligatoirement mettre à disposition de ses locataires :

- De la literie avec couette ou couverture
- Des volets ou rideaux dans les chambres
- Des plaques de cuisson
- Un four ou four à micro-onde
- Un réfrigérateur
- Un congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur
- De la vaisselle
- Des ustensiles de cuisine
- Une table
- Des sièges
- Des étagères de rangement
- Des luminaires
- Du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

C - LA LOCATION EN RÉSIDENCE SERVICES

Ce second type de location meublée englobe les résidences d'affaires et de tourisme, comme celles dédiées aux étudiants ou aux seniors. Elles permettent à l'investisseur bailleur d'acquérir d'emblée un logement entièrement meublé et équipé et de bénéficier ainsi du statut LMNP à travers un bail commercial.

Cependant, il est nécessaire d'être vigilant puisque **les réglementations varient comme la durée du bail, le dépôt de garantie ou encore les avantages fiscaux...**



Tendance

Comparatif des différents types de locations :

	LOCATION VIDE	LOCATION MEUBLÉE	LOCATION EN RÉSIDENCE SERVICE
MISE EN PLACE DE L'INVESTISSEMENT	Directement par l'investisseur	Accompagnement par cabinet comptable	Accompagnement par cabinet comptable
ÉCONOMIE D'IMPÔT	Économies d'impôts directes	Économies d'impôts indirectes (défiscalisation des loyers)	Économies d'impôts indirectes + Récupération de la TVA sur l'acquisition
REVENUS LOCATIFS	Déclaration des revenus fonciers au réel ou au microfoncier	Déclaration des BIC en meublé au réel ou au micro BIC	Déclaration des BIC en meublé au réel ou au micro BIC
SÉCURISATION DES REVENUS LOCATIFS	Par mandat de gestion et assurances	Par mandat de gestion et assurances	Par bail commercial

Chacun de ces types de location possède des avantages et des inconvénients propres qu'il faut étudier au préalable. Les régimes fiscaux varient d'une situation à l'autre, tout comme les règles de fonctionnement avec un locataire peuvent différer. Selon ses ressources, ses objectifs et son profil, le propriétaire devra donc choisir la solution la plus adaptée.

2 Se renseigner sur le prix de son investissement selon le secteur

Pour un investissement réussi, il est primordial d'effectuer une étude du marché approfondie.

Celle-ci permettra de **comparer les biens similaires** dans le secteur pour **établir une fourchette de prix et mesurer la tension locative** au sein de la ville. Cependant, il est nécessaire de prendre en compte de nombreux facteurs lors de cette analyse.

En effet, le **prix du loyer varie en fonction de plusieurs critères** comme la typologie, l'emplacement, la proximité avec les transports en commun, la présence d'un parking, d'un garage, d'une terrasse, ou bien encore le fait qu'il soit meublé.

Le propriétaire pourra par la suite positionner son logement de manière cohérente et **fixer un loyer en adéquation avec les prestations fournies et la demande**. De cette manière, il limitera les cas de vacances locatives et assurera ainsi son investissement.



3 Rechercher un locataire fiable

La mise en location est **une étape incontournable, bien qu'elle puisse être longue et parfois compliquée**. Le propriétaire doit en effet diffuser une annonce pour présenter son bien, effectuer des visites, trier et choisir les dossiers déposés et répondre aux multiples demandes. Cependant, parmi toutes ces missions, **trouver un locataire fiable et sérieux** est de loin la plus importante.

En effet, afin d'être assuré de percevoir ses loyers et de **garantir la rentabilité de son investissement**, le bailleur doit étudier attentivement le dossier des potentiels locataires afin de vérifier leur solvabilité et de sélectionner le profil le plus pertinent.

4 Posséder tous les documents administratifs nécessaires pour la mise en location

Pour être en conformité, le propriétaire doit transmettre différents documents indispensables pour mettre son bien à la location mais aussi savoir comment les remplir. En effet, il doit :

- **Obtenir un permis de louer** : si le logement se situe dans l'une des 400 communes où ce document est requis, le propriétaire se doit de remplir un formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location, ainsi qu'une déclaration de mise en location et les envoyer à la mairie de sa commune. ●●●

Tendance

• **Établir un bail d'habitation** : ce document doit obligatoirement comporter des informations sur l'identité des différentes parties ainsi que la date de prise d'effet du bail et la durée ; des indications concernant la typologie du logement et sa surface habitable ; le montant du loyer et du dépôt de garantie ; mais aussi un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ainsi qu'un État des Risques et Pollution (ERP) conforme aux dernières réglementations.

• **Savoir remplir un état des lieux** : lorsqu'un locataire quitte ou entre dans un appartement, un état des lieux doit être réalisé afin de noter dans quelle condition celui-ci se trouve. Ce document réalisé par le propriétaire lui permettra par la suite, de faire valoir ses droits en cas de dégradations.

• **Fournir tous les mois les quittances de loyer** : bien que cette démarche ne soit pas obligatoire, il est tout de même à la charge du propriétaire de fournir ce document si le locataire lui en fait explicitement la demande. Celui-ci doit comporter les informations suivantes : le montant du loyer, les périodes concernées par la quittance, le nom, le prénom, l'adresse du locataire et du bailleur ainsi que la date et la signature du propriétaire. ■



GESTION LOCATIVE

Quels sont les avantages à passer par Valority ?

Que ce soit en amont de la location, pendant et après celle-ci, **le propriétaire doit prendre en charge un nombre assez important de missions** afin d'assurer la rentabilité son investissement. La gestion locative représente une charge importante qu'il ne faut pas négliger. Même après la mise en location, le propriétaire dispose toujours d'obligations auxquelles il doit répondre,

comme être à l'écoute des demandes de ses locataires par exemple. **Gérer un bien seul n'est donc pas toujours chose facile**, notamment en cas de litiges avec le locataire. De ce fait, **déléguer la gestion de son bien à un professionnel peut permettre de gagner à la fois en temps, mais aussi en tranquillité.**

LA GESTION LOCATIVE « TOUT INCLUS »

Les 21 missions du mandat de gestion SÉRÉNITY proposé par Valority

- Étude concurrentielle du secteur
- Réception des logements (si bien neuf)
- Campagne publicitaire
- Étude et recherche de locataires
- Visite locataire accompagnée d'un négociateur
- Espace client en ligne 24/24h
- Gestionnaire dédié
- Reversement mensuel des loyers au propriétaire
- Réglement des charges de copropriété au syndic
- Récupération de la taxe ordures ménagères auprès du locataire
- Aide à la déclaration des revenus fonciers
- Gestion et suivi des sinistres
- Gestion et suivi des travaux
- Révision des loyers
- Communication des informations relatives à la gestion du bien
- Suivi des levées de réserves
- Traitement du dépôt de garantie
- Protection juridique contre tout litige⁽¹⁾
- Assurance détérioration immobilière⁽¹⁾
- Prise en charge des pertes de loyers⁽¹⁾
- Prise en charge des loyers impayés⁽¹⁾

AUCUNE FACTURATION SUPPLÉMENTAIRE

(1) Dans le cadre de l'assurance proposée par Valority

SI VOUS SOUHAITEZ
EN SAVOIR PLUS SUR LA GESTION
LOCATIVE ET SUR L'ENSEMBLE
DE SES AVANTAGES, N'HÉSITEZ PAS
À VOUS RAPPROCHER
D'UN CONSEILLER VALORITY
QUI VOUS PROPOSERA UN
ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉ
À VOTRE PROJET.

CONTACTER
UN CONSEILLER

CONTACTEZ-NOUS :

Tél. : **09 70 80 80 85**
e-mail : **contact@valority.com**

SUIVEZ-NOUS :



www.valority.com

GROUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - RCS LYON 878 681 550

*Note à date d'édition de ce document - 12.2023 - Crédits photos et illustrations : AdobeStock.

Conception, rédaction et réalisation : COM&Company