

Location meublée saisonnière

Bailleur d'un jour...



Vous souhaitez rentabiliser votre petit pied-à-terre parisien ou la maison de campagne que vous n'occupez que quelques mois par an. Louez-les meublés, pour une semaine, un mois ou une saison. Mais pour que l'opération en vaille la chandelle, mettez toutes les chances de votre côté.

La location meublée saisonnière attire deux types de clientèle : les touristes à la recherche d'un lieu de séjour de quelques jours et les hommes d'affaires ou les cadres en mission en quête d'une location de quelques semaines à plusieurs mois, clients plutôt exigeants sur la situation du bien, son standing et son aménagement. À Paris, des agences telles Capitale Partners ou Paris Promo se sont spécialisées sur ce type de clientèle, à laquelle ils proposent des locations d'une durée supérieure à trois mois. L'avantage, dans ce cas, c'est que le bail peut être signé au nom de l'entreprise qui loue le logement et verse le loyer pour le compte de son salarié, ce qui représente une certaine garantie contre les impayés.

Autres candidats à la location meublée de courte durée susceptibles de retenir votre attention : des personnes qui attendent de pouvoir emménager dans le logement idéal qu'ils vont ou viennent d'acquiescer ou encore qui réalisent des travaux importants dans leur propre logement.

La situation géographique de la location saisonnière ainsi que son aménagement sont des critères de sélection importants pour les candidats locataires

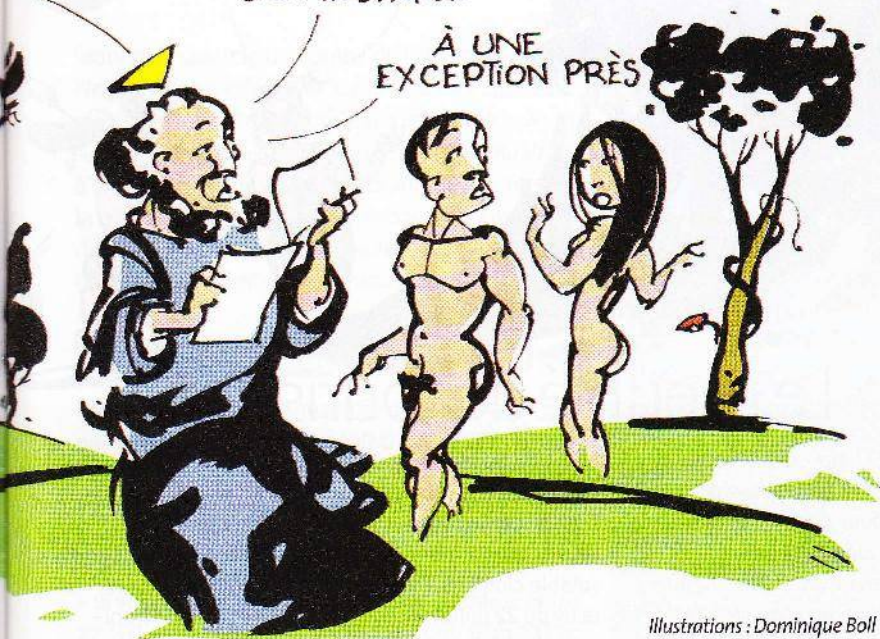
> Soignez le mobilier et le confort

Bien entendu, le logement loué doit être « décent » au sens de l'article R 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

> Le standing et la situation de l'immeuble ont aussi leur rôle à jouer : attention aux cages d'escaliers dégradées et mal entretenues, même si elles desservent un très bel appartement. En revanche, l'absence d'ascenseur pour une petite surface située au cinquième étage mais pleine de charme et située dans un quartier typique n'est pas un obstacle. Question mobilier, mieux vaut proposer des meubles modernes, sobres, robustes, de bon goût et en bon état. Pas question de faire reprendre du service à vos « antiquités » déjà remises au grenier ! S'ils s'intègrent bien au décor, vous pouvez choisir un ameublement de style, mais évitez les pièces de trop grande valeur. Soignez aussi la décoration, particulièrement importante pour des locataires soucieux de jouir d'autant plus d'un cadre agréable que leur séjour est limité. De toute façon, si vous passez par une agence, cette dernière refusera purement et simplement de louer votre bien s'il n'est pas conforme aux exigences des locataires (appartement vieillot, rempli de meubles ou d'objets trop personnels). L'équipement électroménager doit être au goût du jour, lave-linge et lave-vaisselle obligatoires, au moins dès que le logement comporte plus d'une pièce.

VOUS DISPOSEZ DES DERNIÈRES
INNOVATIONS EN TERMES DE CONFORT
DOMESTIQUE

À UNE
EXCEPTION PRÈS



Illustrations : Dominique Boli

Pour vous lancer à la chasse au locataire, rien ne vous empêche de vous lancer seul par le biais des journaux spécialisés ou d'Internet, ou encore en faisant fonctionner relations et bouche-à-oreille. Mais il existe aussi nombre d'agences spécialisées dans la location meublée saisonnière capables de vous faciliter la tâche.

Assurez-vous surtout qu'elles possèdent bien la carte professionnelle exigée par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 avec la garantie financière et l'assurance responsabilité professionnelle qui s'y attachent. Mais attention, le ticket d'entrée est assez élevé, surtout à Paris.

> Descriptif obligatoire et détaillé

Tout contrat de location saisonnière doit contenir un état descriptif précis des lieux ainsi que le loyer demandé, commission de l'agence comprise s'il y a lieu. Ce document est indispensable pour régler d'éventuels conflits ultérieurs. Le futur locataire doit en effet disposer d'un maximum de renseignements sur le logement mis à sa disposition.

Le descriptif doit comprendre un inventaire complet des pièces avec leurs surfaces et le nombre de fenêtres, de l'agencement de la cuisine et de la salle de bains, du nombre de lits à une ou deux places, des équipements divers (télévision, chaîne Hifi, aspirateur ou sèche-cheveux), sans oublier des documents pratiques indiquant la proximité des

Impôts, assurances, coût de l'entretien et des réparations régulières viendront en déduction du revenu brut de la location

commerces et des moyens de transports collectifs. Attention, soyez honnête ! La mention, sur le descriptif, de tout renseignement manifestement inexact, vous exposerait à une amende de 3 750 €, doublée en cas de récidive. Quant au défaut de délivrance d'un état descriptif, il est passible d'une contravention de cinquième classe de 1 500 €.

Un modèle type d'état descriptif est annexé à l'arrêté 25-305 du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé. Vous pouvez facilement vous le procurer gratuitement et l'imprimer gratuitement sur les (nombreux) sites Internet des agences de location en meublé.

Outre l'état descriptif du logement, vous établirez, en présence du locataire, un état des lieux au début et à la fin de son séjour.

Enfin, vous lui demanderez un dépôt de garantie équivalant à deux mois de loyers pour les locations supérieures à cette durée. Pour les locations d'une ou de quelques semaines, la loi ne fixe pas de montant minimum au dépôt de garantie. On peut estimer qu'un forfait de 500 € est dans ce cas suffisant pour couvrir d'éventuelles dégradations. Si l'appartement est restitué en bon état, vous devez rendre au locataire son dépôt de garantie dans les deux mois au plus tard après son départ.

> N'oubliez pas les assurances

Le locataire en meublé est responsable des dégradations du logement, sauf s'il peut invoquer la force majeure ou s'il prouve qu'il n'y a pas eu faute de sa part. S'il n'est pas tenu légalement de s'assurer, contrairement à l'obligation qui est faite au locataire d'un logement nu, la souscription d'une assurance lui est vivement conseillée.

Si son contrat ne la prévoit pas d'office, il devra demander une extension de son contrat MRH pour bénéficier de la garantie villégiature. Celle-ci couvre les dommages causés au bâtiment et au mobilier du propriétaire, des voisins et des tiers ainsi que sa propre responsabilité civile. Par exemple, s'il provoque un incendie, son assurance le garantira. Vous avez tout intérêt à exiger l'attestation d'assurance du locataire avant l'entrée dans les lieux. Tout en vérifiant que le montant de la garantie est suffisant et couvre aussi la durée du bail.

location meublée saisonnière

Ne vous contentez pas d'une assurance responsabilité des risques locatifs, qui pourrait s'avérer insuffisante. Car elle ne garantit que les dommages au bâtiment et pas forcément au mobilier, les sinistres non responsables étant exclus. En fait, en cas de sinistre, trois polices d'assurance vont cohabiter. La vôtre, celle du locataire et celle de la copropriété. S'il l'une d'elle fait défaut, il peut y avoir une difficulté en cas de sinistre.

➤ À partir du moment où vous louez votre propre logement, pour un délai maximum de six mois, voire trois mois selon les contrats, votre multirisque habitation (MRH) joue. En général, vous serez tenus d'avertir votre compagnie que vous avez mis votre logement en location. Celle-ci inclura alors dans votre contrat une clause de location meublée pour garantir le sinistre. D'autres compagnies, comme MMA par exemple, vous demanderont simplement d'exiger de votre locataire une attestation d'assurance pour sa propre responsabilité civile et ses effets personnels.

➤ Si le logement que vous louez est destiné à la location et n'est pas votre résidence principale ni secondaire, vous devrez souscrire une « assurance propriétaire non occupant (PNO) » dénommée aussi « Assurance propriétaire bailleur ». Elle a pour objectif de compléter les garanties du contrat souscrit par le syndic de la copropriété et de celui souscrit par votre locataire. Cette assurance n'est pas obligatoire mais fortement conseillée.

La cotisation est de l'ordre de 120 à 150 €/an pour un studio ou un deux pièces :

- 126 €/an en moyenne chez MMA ;
- chez Axa, pour un deux pièces et un mobilier garanti à hauteur de 12 000 €, elle s'élève à 107,69 €/an, à Paris et à 91,50 € sur le reste du territoire.

En général, cette assurance vous protège contre les dommages que votre bien loué peut causer aux tiers, y compris au locataire, et dont vous êtes responsable. Par exemple, la chute d'une tuile de votre toit sur une voiture en stationnement, un dégât des eaux lié à une installation de plomberie vétuste, un incendie ayant pour origine le mauvais entretien des appareils de chauffage ou de cuisson. Comme la multirisque habitation, elle couvre également le vol, le vandalisme, les dégâts des eaux.

Attention ➤ la garantie bris de vitres ou de glaces n'est pas toujours incluse dans les formules de base. Mais même si elle l'est, il se peut aussi que cette garantie ne couvre pas le bris d'une table en verre ou la vitrine d'une bibliothèque.

COMME JE VOUS LE DISAIS
C'EST UN TRÈS BEL ESPACE
SITUÉ IDÉALEMENT

MEUBLÉ AU
GOÛT DU JOUR

> Le meublé de tourisme

Si vous envisagez de louer votre logement pour des courtes périodes à des vacanciers en quête d'une villégiature, vous pouvez demander le classement du logement en « meublé de tourisme », de une à cinq étoiles en fonction de son niveau de confort. Peuvent bénéficier de cette appellation les villas, appartements ou studios meublés offerts en location à une clientèle de passage à la journée, à la

semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. Délivré par le préfet, l'arrêté de classement est valable cinq ans. Depuis la loi du 22 juillet 2009, vous devez en outre effectuer préalablement une déclaration auprès du maire de votre commune et lui transmettre la demande de classement via le formulaire Cerfa n° 11819*01, téléchargeable sur Internet www.vosdroits.service-public.fr

Vous devrez également faire inspecter le logement par un organisme agréé dont la préfecture du département concerné vous communiquera la liste. L'avantage du classement est surtout d'ordre fiscal puisqu'il vous donne droit à un abattement forfaitaire de 71 % sur le montant des loyers encaissés. Vous ne serez donc imposé que sur 29 % de vos revenus locatifs.

> Le cas particulier du dégât des eaux

La convention Cidre (Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à Recours) qui règle entre assureurs les dégâts des eaux inférieurs à 1 600 € ne s'applique pas aux locations meublées. Que se passe-t-il si votre locataire subit un dégât des eaux du fait du voisin du dessus ?

➤ En tant que propriétaire du bien sinistré et donc victime du dommage, vous pouvez actionner votre assurance propriétaire non occupant ou l'assurance de la copropriété. S'applique alors la convention CIDE COP (Convention d'indemnisation dégâts des eaux dans la copropriété). Comme son nom l'indique, elle régit les sinistres dégâts des eaux dans les copropriétés et pose le principe de la prise en charge par l'assureur de la copropriété des dommages du propriétaire lésé. Le même assureur exercera ensuite une action en remboursement contre le locataire responsable. Le contrat PNO viendra éventuellement compléter une insuf-

La souscription
d'une assurance
propriétaire
non occupant
(PNO) est forte-
ment conseillée

finances de garantie du contrat de l'immeuble. Dans l'hypothèse où cette fois c'est le locataire lui-même qui est cause du dégât des eaux, ce dernier devra saisir son propre assureur pour évaluer la situation, à charge pour lui de régler le dommage au titre de la responsabilité locative sur recours de l'assureur de la copropriété ou de l'assureur du bailleur, qui bien entendu doit être prévenu.

> Qu'aurez-vous à déclarer

• Si, en 2010, les revenus tirés de vos loyers n'ont pas dépassé 32 100 € (32 600 €/an en 2011), vous bénéficiez du régime du micro BIC avec un abattement forfaitaire de 50 %. Ce qui signifie que vous ne serez imposés que sur la moitié de vos revenus issus de la location.

• Si vos revenus locatifs de 2010 sont compris entre 32 101 et 231 000 € (32 601 et 234 000 € en 2011), vous relevez du régime BIC au réel simplifié. Ce qui vous permet de déduire des loyers l'intégralité des charges de location, comme les charges de copropriété afférentes au bien loué, les dépenses d'entretien du logement et du mobilier, les frais d'agence le cas échéant, l'assurance du logement que vous louez, l'impôt foncier. Ce régime est plus intéressant que le micro BIC, si vos charges déductibles sont supérieures à 50 % de vos recettes et aussi dans l'hypothèse où vous devez financer des travaux importants dans le logement ou au titre de la copropriété.

• Reste encore à distinguer, selon que vous êtes loueur professionnel ou non : depuis le 1^{er} janvier 2009, sont considérés comme loueurs en meublé professionnel (LMP), les bailleurs qui remplissent les trois conditions suivantes :

- les bailleurs doivent encaisser plus de 23 000 € de recettes locatives par an ;
- le montant de ces recettes ne doit pas dépasser de plus de la moitié le montant de leurs autres revenus professionnels (salaires, pension de retraite, par exemple) ;
- les bailleurs doivent être inscrits au registre du commerce et des sociétés en tant que loueurs en meublé.

Si vous ne remplissez pas ces trois conditions cumulatives, vous serez considéré comme loueur en meublé non professionnel et dans ce cas vous ne pourrez imputer le déficit foncier que sur les bénéfices tirés de la location meublée pendant la même année et les

Quelques prix de location...

À Paris, un deux pièces de 35 m² situé dans un quartier central se louera au maximum 1 400 € la semaine. Comptez, pour une plus petite surface, de 20 m², entre 400 et 450 € la semaine ou de 1 050 à 1 200 € au mois. Vous pouvez espérer louer un 70 m² de bon standing comprenant deux chambres, entre 2 500 et 4 000 € par mois ou de 750 à 1 000 € par semaine.

À Nice, un deux pièces dans le centre se louera aux environs de 900 € la semaine en haute saison.

À Cannes, pendant la période du festival, un beau deux pièces de 50 m² à deux pas de la Croisette avec petite terrasse et vue sur mer peut se négocier 2 000 € pour une dizaine de jours et un studio, 1 600 € la semaine.

dix suivantes, alors que le loueur professionnel peut l'imputer sur son revenu global. En principe, les loueurs en meublé sont passibles de la nouvelle cotisation foncière des entreprises, qui remplace la taxe professionnelle, dès lors qu'ils louent un bien qui n'est pas leur résidence principale ou secondaire, d'une façon répétitive, même non permanente. Ils ne sont en revanche pas imposables à la taxe d'habitation. Et inversement s'ils louent de façon saisonnière leur propre logement.

> Est-ce rentable ?

En pratique, un logement meublé se loue plus cher que vide. Pour un séjour de courte durée dans une zone touristique, la différence de loyer peut atteindre jusqu'à 30 %.

> La rentabilité est meilleure lorsque la durée de location est supérieure à trois mois, où le taux de remplissage frôle les 95 %. Si vous louez votre propre appartement, attention à ne pas trop morceler les disponibilités car la rentabilité peut en pâtir. Il vous sera plus difficile de trouver un locataire sur du long terme si vous voulez récupérer votre nid douillet tous les quinze jours !

• Autre point qui peut affecter la rentabilité de l'opération : le fait de confier ou non la gestion locative à une agence. Dans le premier cas, vous devrez lui verser des honoraires de l'ordre de 12 % du montant du loyer encaissé s'il s'agit d'une location de plus de trois mois.

Pour des locations à la semaine, vous aurez plus de difficulté à trouver un gestionnaire ou devrez alors lui verser des honoraires dissuasifs de l'ordre de 30 à 35 % du montant du loyer !

• Un autre élément à ne pas négliger : la remise en état régulière de l'appartement. Plus la rotation est importante, plus le mobilier s'use.

Pour des locations à la semaine, il est conseillé de le refaire intégralement tous les quatre à cinq

ans, vous pouvez attendre deux ans de plus pour celles à long terme. Sans oublier de vérifier périodiquement le bon état d'entretien du mobilier et de l'électroménager. ■

Agnès Franconie

-UNE ARMOIRE
-UNE CONSOLE
-UN BUFFET
-UNE TABLE RONDE

UN RAT!

-UN RAT

