

Comment se lancer dans la location meublée ?

Avec un cadre juridique favorable, un régime fiscal avantageux et un marché porteur, l'idée de se lancer dans la location meublée a de quoi séduire. En effet, un appartement en location meublée temporaire se loue plus cher que le même logement vide, la différence pouvant atteindre 20 %. Pourtant des craintes sur la difficulté de monter le projet ou la peur de se tromper pourraient retenir certains. Comment s'y prendre ? Une visite guidée s'impose.

Pour louer un appartement en meublé quelques règles, juridiques notamment, doivent bien entendu être respectées. Fort heureusement, ce statut en France est assez simple et surtout accessible à tout un chacun. Aménagement de l'appartement, rédaction du bail, garantie, caution... les contraintes ne sont pas insurmontables. Loin s'en faut. Un bon guide * et une check-list des règles à respecter permettent en effet à n'importe qui, s'il s'en donne la peine, de réussir son projet de location meublée.

Mobilier et équipement : ce qu'il faut savoir

Louer un appartement en meublé consiste en premier lieu à mettre à la disposition du locataire un logement équipé lui permettant de « vivre convenablement » souligne la jurisprudence. Concrètement, le logement doit être doté de meubles (lits, armoire, table, chaises), mais également du matériel de cuisine et de la vaisselle nécessaires pour la vie de tous les jours. Quelques exemples de jurisprudences récentes : un logement qui n'est pourvu que de rideaux, d'une plaque chauffante et d'un réfrigérateur, ou encore un logement sans lit ou dont la cuisine est sans vaisselle n'ont pas été considérés comme des meublés.

Pour résumer, Maud Velter et Fabrice Petit, auteurs du « Guide pratique de la location meublée et saisonnière »* mettent en avant cinq clés pour un ameublement réussi : rechercher la fonctionnalité avant tout ; être vigilant sur la sécurité ; fournir un mobilier solide... et dépourvu de valeur affective ; et équipé d'un électroménager facile à utiliser. A titre d'exemple, un studio de 25 m² pour deux personnes peut être équipé pour un peu plus de 4.000 euros. Il faut compter 5.700 euros pour un appartement de 45 m² avec une chambre, pour 4 personnes.

Comment trouver un locataire

Reste alors à trouver le locataire. Pour optimiser ses chances de location, l'appartement doit présenter une décoration soignée et être fonctionnel. Le locataire recherche un appartement harmonieux dans lequel il pourra facilement se sentir à l'aise même s'il n'est pas « dans ses meubles ». Les différentes pistes « habituelles » (bouche-à-oreille, petite annonce dans la presse ou sur Internet, agent immobilier...) peuvent être utilisées. Toutefois, la population ciblée par la location meublée temporaire est assez spécifique : il s'agit principalement d'étrangers, de cadres en mission courte ou d'étudiants. 45 % des séjours sont dus à des raisons professionnelles, 33 % pour les études et 17 % pour le tourisme. D'ailleurs les logements sont occupés pour 76 % du temps par des locataires venant pour étudier ou pour travailler à Paris contre seulement 4 % pour du tourisme, et ce avec 60 % du temps par la clientèle étrangère (source : Opinion Way). Pour pouvoir accéder à ces locataires potentiels, les propriétaires ont donc tout intérêt à s'adresser à une agence spécialisée dans la location meublée. En effet, la recherche personnelle est particulièrement chronophage et il faut des connaissances juridiques et fiscales spécifiques à la location d'appartements meublés. Lodgis.com, grâce à ses conseillers multilingues, réalise une pré-sélection des candidats à la location, et rédige le bail adapté, ce qui garantit au propriétaire sécurité juridique et gain temps. De plus, ce service est totalement gratuit, contrairement à la location vide où les honoraires d'agences sont obligatoirement supportés à hauteur de 50 % par le bailleur.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

En décidant de recourir à un professionnel, le propriétaire doit choisir entre un « mandat simple » - le loueur peut alors trouver lui même un locataire et confier sa location à plusieurs agences – ou bien un « mandat exclusif » qui lui assurera souvent une relation plus sécurisée avec l'agence immobilière sélectionnée.

Les principales autres obligations du bailleur

Contrairement à la location vide, la rédaction d'un contrat de location pour un logement meublé est plus simple. Il y a bien entendu quelques règles à respecter. Mais le loueur bénéficie d'une grande liberté quant aux termes et conditions du contrat, par exemple sur la durée de la location, le montant du loyer et des charges.

En revanche, doivent être annexés au contrat de location un état des lieux, un inventaire et un dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques, constat des risques d'exposition au plomb).

* « Location meublée et saisonnière », Guide pratique 2e édition, Maud Velter et Fabrice Petit, Maxima Laurent Du Mesnil Editeur, 213 pages, 19,50 euros. Un exemplaire en service de presse est disponible sur simple demande auprès de Galivel & Associés.

Lodgis.com en bref

Lodgis.com est un groupe immobilier spécialisé qui s'adresse en France à une clientèle internationale à la recherche d'appartements ou de villas à Paris et à Nice :

- en location courte durée pour une ou plusieurs semaines ;
- en location longue durée pour des séjours de quelques mois ou plus ;
- à l'achat

Lodgis.com est également présent à New York et à Montréal et poursuit sa stratégie de développement à Londres.

Lodgis.com publie ses annonces immobilières en 10 langues. Tous les biens proposés en « prêt à habiter » sont soigneusement sélectionnés et classés selon leur niveau de standing.

Chaque annonce est illustrée de nombreuses photos et accompagnée d'une fiche de renseignements très détaillée : situation géographique, prix de vente ou de location, disponibilités, services proposés, plan du logement, avis des internautes....

Les conseillers de Lodgis.com sont des spécialistes formés aux spécificités juridiques et fiscales du meublé. Ils vivent dans les zones qu'ils commercialisent pour une parfaite connaissance du marché. Tous multilingues, ils répondent aux internautes en 10 langues : français, anglais, allemand, espagnol, italien, portugais, japonais, chinois traditionnel, chinois simplifié et russe.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com