

La location meublée : l'investissement qui tire son épingle du jeu

Par Fabrice Petit, fondateur de Lodgis.com

Les conseils en gestion de patrimoine vivent des heures difficiles. Depuis cet été, tous les repères sont brouillés, et on ne sait plus à quel saint se vouer. Les valeurs mobilières n'ont jamais connu de parcours aussi douloureux et erratiques, et les plus belles d'entre elles sont descendues en enfer. Le plan d'austérité récemment voté et le projet de loi de finances pour 2012, en cours d'examen au Parlement, auront dégradé la situation de l'immobilier classique, sollicité pour contribuer à la résorption de la dette.

Dans ce marasme, où l'investisseur cherche son chemin, il est temps de regarder du côté des investissements mal connus, au rang desquels l'investissement en meublé citadin. Depuis que la fiscalité fait un sort particulier à l'investissement locatif dans le neuf, à coup d'avantages donnés, repris, retouchés à chaque loi de finances et en tout cas à chaque ministre du logement, on a fini par oublier un investissement à part, la location meublée en ville. Plus qu'un support d'investissement, il s'agit d'abord d'un mode d'hébergement original et indispensable, auquel les pouvoirs publics ont attaché un régime civil et fiscal favorable.

Qui sont les utilisateurs des locations meublées urbaines? La clientèle est très large : particuliers, ou familles souhaitant n'avoir aucun souci de déménagement, expatriés, cadres en mobilité, candidats à l'acquisition en phase de recherche et désireux d'explorer un quartier avant de s'y engager par un achat, étudiants, colocataires voulant s'exonérer des problèmes de cohabitation des meubles propres à chacun, la liste est sans limites. Le critère commun est le goût de la liberté et de la légèreté, et quelque chose comme un art de vivre, choisi ou forcé par les circonstances de la vie personnelle ou professionnelle. Une certitude : la demande est soutenue, et l'offre rare. En clair, le risque de carence ou de vacance locative est à peu près nul, en tout cas dans les villes dont l'activité économique est évidente.

Selon le mode de commercialisation, l'investisseur touchera des clientèles qui cherchent des séjours plus ou moins longs (de quelques jours à plusieurs mois). Le standing du logement et de son équipement pourra aussi varier selon la cible de locataires.

Quant au statut juridique, il est doublement attrayant : les locations meublées sont plus souples à mettre en place. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire la durée du bail se limite à 1 an tacitement reconductible et, en cas de résidence secondaire, les bailleur et preneur sont libres de négocier le contrat comme ils l'entendent. En outre, sur le plan fiscal, le loueur pourra déduire ses charges d'exploitation de ses revenus, inclinant à engager des travaux d'entretien du bien, mais également à déléguer la gestion à un professionnel spécialisé.

Faut-il craindre que les attraits de la location meublée soient revus par l'Etat ? Non, parce que le statut du loueur en meublé a déjà été revisité, tant fiscalement que juridiquement. Il est désormais équilibré, reconnu comme un investissement immobilier générateur de valeur ajoutée et répondant à une demande croissante de locataires de plus en plus mobiles

Au moment où les supports d'investissement traditionnels ont perdu de leur séduction, la location meublée urbaine constitue une alternative de valeur, échappant aux aléas des supports concurrents.

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