

L'inflation, une opportunité pour les investisseurs en LMNP à Paris

Le durcissement de la législation autour de la mise en location des biens classés en catégorie F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE) va entraîner l'impossibilité d'augmenter le loyer de ces « passoires thermiques » dès le 25 août 2022. Certains bailleurs devraient se délester de leurs biens énergivores, qui représentent près de 40 % du parc locatif à Paris. Ce contexte devrait amener de nombreuses opportunités d'investissement, selon Stanislas Coûteaux, co-Fondateur de Book A Flat.

Des opportunités d'investissement à saisir

« L'inflation est une mauvaise nouvelle pour les locataires, mais une bonne nouvelle pour les investisseurs locatifs en région parisienne » résume Stanislas Coûteaux. En effet, les loyers ont augmenté de 4,4 % en un an à Paris, sous l'effet conjugué de l'inflation, de l'augmentation de l'IRL et, on l'oublie trop souvent, du retour des locataires étrangers à Paris, qui représentent aujourd'hui 64 % de la clientèle de Book A Flat (contre 55 % en 2021). Si le marché est tendu, il offre un véritable Eldorado aux investisseurs, entre des taux de crédit immobilier toujours abordables et cette perspective de demande locative forte et de vente au rabais de logements énergivores.

Dans ce contexte, pour l'investisseur avisé, la meilleure opportunité à saisir sera sans doute l'investissement dans les meublés, en particulier sous le statut LMNP (location meublée non-professionnelle). Ce statut permet de devenir propriétaire d'un bien meublé, neuf ou ancien (là où le Censi-Bouvard ne s'applique que dans le neuf), en percevant des revenus locatifs non-imposés, tout en récupérant la TVA, si les revenus tirés n'excèdent pas les 23 000 euros par an ou 50 % des revenus globaux annuels. De surcroît, depuis le 1^{er} janvier 2022, les loueurs en meublé disposent d'un délai plus long pour opter pour le régime réel BIC, plus intéressant que le micro-BIC car il permet de déduire tous les amortissements et charges du logement, du mobilier et gros travaux, permettant donc de ne pas payer d'impôts pendant plusieurs années. Alors que la date limite était jadis le 1^{er} février, c'est à présent la date limite de la déclaration personnelle de revenus qui fait foi.

Book A Flat, 20 ans d'expérience au service des investisseurs

Book A Flat peut mettre en avant une expérience de plus de 20 ans dans l'accompagnement de plus de 5 000 propriétaires-bailleurs de logements meublés à Paris pour proposer les meilleures solutions : « nous avons créé un nouveau pôle pour apporter à nos investisseurs des produits « clés en main » destinés au LMNP » explique Stanislas Coûteaux.

Pour conseiller les « multi-investisseurs » dans leur démarche, Book A Flat mettra en avant un réseau d'experts de l'investissement locatif composés de chasseurs d'appartement, d'architectes d'intérieur, d'experts en travaux de rénovation ou de la fiscalité LMNP. Ils pourront offrir aux bailleurs un service complet allant de la recherche d'opportunité à la gestion locative, en passant par la rénovation et la mise en conformité énergétique de leurs biens destinés à la location meublée.

« En tant qu'acteur du marché locatif parisien, il nous semblait primordial de soutenir l'écosystème économique visant à la réhabilitation des passoires énergétiques. Cette rénovation du bâti parisien passera par l'accompagnement des investisseurs locatifs pour trouver la bonne opportunité, au meilleur rendement, puis de l'accompagner sur tous les plans : juridique, la mise en conformité énergétique avec la loi Climat et Résilience, la rénovation et l'ameublement et enfin sur la mise en location et la gestion du bien », ajoute-t-il.

Exemple de projet d'investissement locatif LMNP avec travaux de mise en conformité énergétique

Studio de 18 m² - 49 rue Caulaincourt 75018

Prix du bien : 170 000€

Travaux et ameublement : 19 800€

Frais de notaire : 14 465€

Frais Book A Flat : 12 700€

Budget total : 216 965 €

Loyer : 900€ CC / mois

Rentabilité nette : 3,7%

La consommation énergétique minimale devenant un critère de décence, la mise en location ou la reconduction de baux de logements classés G sera interdite dès janvier 2025 ; ceux classés F suivront à partir de janvier 2028 et ceux classés E à compter de 2034.

A propos de Book A Flat...

Agence experte en immobilier locatif meublé LMNP haut de gamme à Paris, Book A Flat a été co-fondée en 2004, par Stanislas Coûteaux et Géraldine de Fouquières.

Forte d'une équipe de 25 collaborateurs, la société gère 3 000 biens à Paris et Grand Paris et collabore avec 5 000 propriétaires-investisseurs LMNP.

Les services proposés par Book A Flat sont :

- Recherches d'opportunités d'investissement
- Rénovation et ameublement
- Travaux de mise en conformité énergétique
- Location meublée
- Gestion locative
- Accompagnement fiscal LMNP

Des particuliers multi-propriétaires, de grands bailleurs institutionnels et des « family offices » font confiance à Book A Flat pour gérer leur parc locatif, et Book-a-Flat est accessible en permanence, via tous les canaux traditionnels ou numériques, pour accueillir ses clients.

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>