

MEUBLÉ GÉRÉ

Champ d'Application

Sont concernés les logements destinés à la location meublée, dans le cadre d'une activité non professionnelle, telle que définie par le Code général des impôts et principalement ses articles 35, 38, 39C et 156.

Contribuables concernés

- Personnes physiques imposées ou non en France
- Sociétés notamment SARL de famille

Conditions d'application

- Le logement doit être destiné à la location meublée
- La location est régie par un bail commercial
- Le bailleur ne doit pas être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en tant que loueur en meublé professionnel
- Le logement doit contenir un certain nombre de meubles dont la liste est fixée par décret (Loi ALUR)

Avantages fiscaux

Dans le cadre de l'achat d'un logement dans une résidence neuve avec services, l'investisseur récupère la TVA sur le prix d'achat, soit un montant de 20% (taux en vigueur).

Dans le cadre du LMNP (loueur en meublé non professionnel), l'acquéreur a la possibilité d'amortir le bien immobilier et les meubles afin de constituer des déficits réputés différés, déductibles des revenus locatifs. Les loyers sont donc défiscalisés jusqu'à extinction complète des amortissements générés (environ 30 ans).

Cet investissement permet de se créer du revenu peu ou pas fiscalisé, solution idéale pour se constituer un complément de retraite.



Les résidences étudiantes

Il existe un déficit avéré en logements étudiants sur le territoire national. On constate 5,3 fois plus de demandes que de logements disponibles en moyenne dans les onze plus grandes villes de l'hexagone.

- 2 680 400 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur privé ou public sur la période 2017/2018
- Entre 2000 et 2015, le nombre d'étudiants dans le monde est passé de 100 millions à 200 millions
- La France devrait accueillir d'ici 2020, 750 000 étudiants étrangers
- Pour satisfaire la demande, il faudrait 680 000 logements au sein des résidences publiques et privées, contre 340 000 actuellement

Le déficit de logements dédiés en France assure donc aujourd'hui la pérennité du marché des résidences étudiantes privées sur le long terme.



Les résidences seniors

On estime que le nombre de personnes de 60 ans et plus augmenterait de 10,4 millions entre 2007 et 2060, soit une hausse de 80% en 50 ans selon l'INSEE.

L'inversion de la pyramide des âges conjuguée aux bouleversements sociologiques de notre époque ont conduit à l'augmentation des besoins en structures adaptées pour les seniors autonomes. D'ici 2060, un français sur trois sera âgé de plus de 60 ans.

L'offre en résidences de services adaptés aux seniors ne répond qu'à 10% de la demande actuelle.

C'est précisément pour répondre à cette demande exponentielle que les résidences services seniors émergent, associant un immobilier de qualité avec une offre de services et d'activités adaptés aux besoins des personnes autonomes (domicile adapté, convivialité, proximité, services, sécurité, activités...)

Investir dans une résidence de services seniors, c'est donc aujourd'hui bénéficier d'un excellent compromis entre un marché aux besoins identifiés et un support d'investissement immobilier classique.



MEUBLÉ GÉRÉ



Les résidences de tourisme

Depuis les années 1990, la France est la première destination touristique au monde.

Elle est le premier récepteur mondial de touristes internationaux.

Nos concitoyens donnent préférence à un tourisme national. Un chiffre résume, à lui seul, cette situation : 85% des français privilégient l'Hexagone.

- 1^{ère} destination mondiale des touristes étrangers
- 2,1 millions d'emplois : 1 million directs et 1.1 million indirects
- 3^{ème} collecteur de recettes touristiques au monde derrière les Etats-Unis et l'Espagne
- 106 millions de touristes internationaux prévus à l'horizon 2020 (source OMT)

Les perspectives de développement du tourisme en France et son poids dans la vie économique du pays assurent la lisibilité du marché des résidences de tourisme sur le long terme.

Les résidences affaires

Le marché des résidences affaires est dynamique ; il s'adapte à une clientèle en mouvement.

Les résidences affaires font de leur fort potentiel une opportunité intéressante pour les investisseurs.

Les caractéristiques de la clientèle de ce type de résidence (engagements majoritairement annuels, augmentation des mutations et expatriations due à la mondialisation, mobilité professionnelle...) offrent des taux d'occupation très élevés.

Le marché est en très forte croissance. Cela se traduit par une augmentation continue du nombre de lits.

Composées d'appartements de petites surfaces, ces résidences sont situées à proximité des centres-villes et des quartiers d'affaires. Elles sont aussi très bien desservies par les transports en commun.

Les résidences affaires sont une alternative à l'hôtellerie traditionnelle et proposent un panel complet de services hôteliers adaptés aux attentes de cette clientèle classe « business », tels que l'Internet Wifi, la mise à disposition d'espaces de travail...



Les atouts de la Location Meublée

Outre le fait que l'actif repose sur un bien immobilier, donc concret et tangible et pour lequel il est possible d'utiliser l'effet de levier du crédit, on peut distinguer de nombreux atouts à la location meublée.

Un effort d'épargne maîtrisé

Les aléas de revenus habituellement liés à l'immobilier résidentiel sont ici limités, car définis dans le cadre d'un bail commercial. Par ailleurs, dans le cas d'une résidence neuve fournissant des services*, le remboursement de la TVA (20%) permettra de limiter le montant emprunté.

* Petit-déjeuner, réception de la clientèle, entretien et nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison.

Un actif performant : une moyenne de 3,5 à 4,5 % HT/HT de rendement

Reposant sur une activité maîtrisée par un professionnel, la location meublée offre des rendements élevés. Avec en moyenne entre 3,5% et 4,5 % HT/HT, cet actif allie performance et risque raisonné.

Un formidable rempart contre l'inflation

Pourquoi l'immobilier et donc la location meublée sont de formidables remparts contre l'inflation ? Les loyers perçus par l'investisseur évoluent en fonction d'indices proches de l'inflation. Sur une longue période, les loyers immobiliers évoluent à ce rythme et les prix suivent donc cette même tendance.



Des revenus quasiment nets d'impôt

Les revenus issus de la location meublée permettent un traitement comptable et fiscal particulièrement avantageux. L'intégralité des charges d'exploitation est en effet déductible des loyers et, dans le même temps, les biens mobiliers et immobiliers font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans. La combinaison de ces deux facteurs génère alors un stock de charges permettant de percevoir une rente non-fiscalisée.

Nos conseils :

Pour assurer la pérennité d'un investissement, les produits et les exploitants doivent être rigoureusement sélectionnés.

Il faut porter une attention toute particulière à deux éléments prépondérants :

- Investir sur un marché identifié et porteur
- Valider la qualité et le professionnalisme de l'exploitant qui s'occupera de la gestion du bien, de son remplissage et de son entretien quotidien

