



SPÉCIAL IMMOBILIER

VOUS ÊTES DÉJÀ BAILLEUR

Privilégiez les travaux d'amélioration énergétique

De la lutte contre les arriérés de loyers aux nouvelles aides à la rénovation, retrouvez nos conseils pour garantir, malgré la crise, la rentabilité et la valeur de votre investissement.

PAR LUDOVIC CLERIMA

Avec un bond de 50% en un an, les consultations des locataires auprès de l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) sur les soucis de règlement du loyer laissent augurer de sombres lendemains pour les bailleurs. Car si le taux d'impayés, de 3%, n'a pas bougé, ce pourrait n'être qu'un sursis. En effet, le paiement du propriétaire est souvent la dernière dépense qu'un ménage en difficulté financière se résout à couper. Quant aux bailleurs déjà concernés par de tels incidents, ils devront faire preuve de patience, la suspension des expulsions durant la trêve hivernale ayant été prolongée jusqu'au 1^{er} juin. Une indemnisation de ces propriétaires, privés de revenus, a toutefois été promise. Pour ne rien arranger, la réglementation est en passe de se durcir : en 2023, la location des logements classés G sur leur DPE (diagnostic de performance énergétique) sera interdite. Et, d'ici 2028, ce sera au tour de ceux classés F, soit 1,7 million de biens. Retrouvez nos conseils pour maintenir, malgré tout, vos revenus.

NE LAISSEZ PAS FLIER LES DETTES LOCATIVES

En matière de loyers impayés, mieux vaut la négociation que la procédure

d'expulsion, qui dure jusqu'à deux ans, pour une issue incertaine. «Si le locataire a d'autres dettes, il pourra déposer un dossier de surendettement auprès de la Banque de France. Pour le propriétaire, le risque est alors de voir sa créance effacée et la procédure suspendue, jusqu'à deux ans», avertit Gwendoline Da Costa Gomes, avocate. Aux premières difficultés, tentez plutôt d'adopter un plan d'apurement prévoyant un report des paiements ou un rééchelonnement de la dette. Vous n'aurez de toute façon pas le choix si votre locataire reçoit les APL ou, cas fréquent, si vous percevez directement ces allocations : leur maintien, pendant au moins six mois, est conditionné à la négociation d'un tel plan, et leur suppression creuserait vos pertes. Pour fixer l'échéancier, tenez compte de la baisse de revenus de votre locataire, sans trop étaler le remboursement. «Le calendrier adopté pourrait en effet servir de référence au juge si le locataire ne le respecte pas», note Coralie Gasquet, chargée de gestion immobilière à EDC, une association de défense des propriétaires. Dans le cas d'un locataire aux APL, trouver un accord équilibré est d'autant plus crucial que celui qui pourrait, sinon, être mis en place par la CAF s'étendra, par défaut, sur 36 mensualités.

SOLLICITEZ LE GARANT DE VOTRE LOCATAIRE

Si, comme les deux tiers des bailleurs, vous avez fait signer une caution solidaire à un garant, tenez-le informé des difficultés du locataire. L'engagement pris vous donne en effet droit, au premier impayé, de lui réclamer votre dû. Adressez-lui la copie des documents envoyés au locataire (lettre simple de relance dans les jours suivant la date de règlement du loyer, puis mise en demeure, avant le commandement de payer), le tout sous quinze jours. «Attention, si un plan d'apurement est adopté, la caution pourra alors contester les demandes de paiement», indique Roselyne Conan, directrice générale de l'Anil. Si le garant est lui-même devenu insolvable ou refuse de s'exécuter, pas d'autre choix que de l'assigner en justice. «Avec la crise économique, il y a fort à parier que la difficulté à actionner une telle garantie va augmenter», déplore David Rodrigues, juriste à l'association CLCV (Consommation Logement Cadre de vie). Bien évidemment, rien ne vous empêche d'inciter votre locataire fragilisé à quitter le bien, pour se loger moins cher. Avec le risque qu'il le fasse sans régler les derniers loyers. Ce qui consommera totalement, alors, le dépôt de garantie d'un mois.



BRUNO LEVY POUR CAPITAL

**LA
POSSIBILITÉ
D'AMORTIR
MURS
ET MEUBLES
DOPE LA
RENTABILITÉ
NETTE.**

Flora Henry, conseillère
en gestion de patrimoine
à l'[Institut](#) du patrimoine

LE MEUBLÉ, AU MOINS DEUX FOIS PLUS RENTABLE QUE LA LOCATION VIDE

Détails de l'opération ⁽¹⁾	Location nue	Location meublée	Colocation meublée
Durée du bail (Type de reconduction)	3 ans (Tacite)	1 an (Tacite)	1 an (Tacite)
Loyer mensuel (Coût d'équipement)	1 100 euros (0 euro)	1 300 euros (20 000 euros)	1 500 euros ⁽²⁾ (20 000 euros)
Montant annuel des charges déductibles (Amortissement ⁽³⁾)	3 960 euros ⁽⁴⁾ (Aucun)	4 290 euros ⁽⁵⁾ (12 400 euros)	4 950 euros ⁽⁵⁾ (12 400 euros)
Montant d'impôts la 1 ^{re} année	4 361 euros	Déficit de 1 090 euros	306 euros
Loyer annuel net de charges et d'impôts	5 209 euros	11 310 euros	12 744 euros
Rendement locatif brut ⁽⁶⁾	4,40%	4,90%	5,60%
Rendement locatif net ⁽⁶⁾	1,70%	3,50%	4%
L'avis de Capital	En location nue, seules les charges viennent en déduction des loyers. Résultat, le rendement net d'impôts est le plus faible des trois solutions ici comparées.	L'amortissement des murs et des meubles suscite un déficit foncier. Même si le risque de vacance est plus élevé, le rendement net est le double de celui d'une location nue.	Le meilleur rendement, grâce à la possibilité de facturer un loyer total plus élevé. Mais gare au turnover des colocataires, qui augmente le coût d'entretien, non pris en compte ici.

(1) Pour un quatre-pièces de 85 mètres carrés à Montpellier, valeur 300 000 euros, et un contribuable à la tranche marginale de 30%.
(2) A raison de 500 euros la chambre. (3) Les murs valent 70% du bien, et sont amortis sur 25 ans. Les meubles sont amortis sur 5 ans.
(4) Abattement forfaitaire de 30%. (5) Soit 27,5% des loyers, dont 12,5% pour la taxe foncière, 10% pour la gestion et les assurances, 5% pour les charges de copropriété. (6) Eventuel coût des meubles inclus.



LES REZ-DE-CHAUSSÉE ÉCOPENT SOUVENT DES PLUS MAUVAISES NOTES ÉNERGÉTIQUES

Nicolas Goyet, cofondateur de l'agence Flatlooker

L'URGENCE D'UNE RÉNOVATION DÉPEND DU TYPE D'APPARTEMENT

A Paris, part d'appartements classés comme passoires énergétiques ⁽¹⁾ selon qu'il s'agit d'un...

Type d'appartement	Rez-de-chaussée	1 ^{er} étage	2 ^e étage	3 ^e étage	4 ^e étage	5 ^e étage et plus	Moyenne
Studio	52%	46%	28%	22%	24%	38%	35%
2-pièces	29%	23%	33%	25%	17%	12%	22%
3-pièces	NS	NS	4%	NS	14%	13%	6%
4-pièces et plus	NS	NS	5%	NS	NS	13%	8%
Moyenne	41%	29%	26%	20%	18%	24%	25%

(1) Note F ou G au DPE (diagnostic de performance énergétique). NS : non significatif. Les données disponibles ne suffisent pas à établir une statistique fiable. Source : Flatlooker, à partir de 1 718 annonces de vente, publiées en 2020.

PASSEZ AU MEUBLÉ, SI POSSIBLE EN COLOCATION

Certes, selon le spécialiste Lodgis, l'afflux d'appartements meublés sur le marché parisien a déjà fait reculer leurs loyers de 2,8% en 2020. Mais, comme le montre notre tableau page 95, cette option de location permet encore de doubler, en moyenne, le rendement net d'un bien initialement loué nu. La fiscalité des revenus, qui prévoit d'amortir les murs comme les meubles, explique une grande part de ce surcroît de rentabilité. «Le plus pratique reste de basculer vers cette formule entre deux locataires, ce qui permet aussi de rehausser le loyer», complète Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement. Bien sûr, il faudra alors payer l'entretien de l'équipement et la cotisation foncière des entreprises (CFE). «Une exonération est toutefois prévue, au-dessous de 5 000 euros de chiffre d'affaires annuel», précise Flora Henry, conseillère à l'Institut du patrimoine. Dernière option, réservée aux propriétaires de grandes surfaces : opter, en plus du meublé, pour la colocation, qui permet, comme dans notre exemple, de facturer un total de loyer de 5 à 10% supérieur. Pour un risque de vacance limité, puisqu'il est fréquent, en cas de départ d'un des occupants, que les colocataires restants recherchent son successeur.

SURVEILLEZ LES IMPAYÉS DE CHARGES DE COPROPRÉTIÉ

Alors que, selon le ministère de la Justice, les arriérés de charges de copropriété étaient déjà en hausse de 30% en dix ans, la crise ne devrait rien arranger. En la matière, un seuil d'impayés de 10 à 20% du budget prévisionnel doit alerter. «Les copropriétaires sont solidaires entre eux, et une dette impossible à recouvrer finit par être répartie entre les résidents solvables», indique Olivier Safar, vice-président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier). Pas sûr que les investisseurs puissent répercuter ce surcoût sur leurs locataires. Plutôt que d'annuler les gros travaux prévus, demandez à étaler les appels de fonds, en passant d'un rythme trimestriel à un rythme mensuel. «C'est aussi l'occasion de revoir les contrats, pour 30 à 40% d'économies», indique Emile Hagège, directeur de l'ARC (Association des responsables de copropriétés). Et, si les aides individuelles ne suffisent pas (prêt de 1 000 euros du FSL - fonds de solidarité pour le logement -, subventions des caisses de retraite, etc.), restera

BRUNO LEVY POUR CAPITAL



à souscrire une garantie collective des impayés de charges, telles celles proposées par Sada, Verspieren ou CFDP. Avec ces contrats, la carence peut cependant atteindre trois mois, et les sinistres en cours ne seront bien évidemment pas couverts. «Mais la garantie peut ensuite faire l'avance des impayés. Et, en cas de recouvrement partiel des sommes, le syndicat de copropriété garde la différence», résume Olivier Safar.

PROFITEZ DES AIDES À LA RÉNOVATION

Certains propriétaires ont particulièrement à s'inquiéter de l'interdiction progressive, d'ici à 2028, de la location des biens notés F ou G sur leur DPE : comme le montre notre tableau page ci-contre, réalisé par l'agence en ligne Flatlooker, ce sont 35% des studios qui sont ainsi classés passoires thermiques. Et 41% des rez-de-chaussée. «Logique, ces surfaces ne bénéficient pas du chauffage des autres étages», indique Nicolas Goyet, cofondateur de la start-up. Sans gros travaux, ces bailleurs s'exposent donc à un risque de moins-value. Heureusement, l'aide MaPrimeRénov' leur est désormais

ouverte, dans une limite globale de 20 000 euros par bien et de trois logements. Même les plus aisés pourront faire financer jusqu'à 40% de la facture, notamment grâce à un bonus de 500 euros, octroyé si le logement obtient au moins une note E à l'issue des travaux. «L'isolation des murs et des combles ainsi que le changement de chaudière sont à privilégier», conseille Nicolas Moulin, fondateur de PrimesEnergie.fr. Les devis peuvent être faits dès aujourd'hui. «Mais les demandes de remboursement ne seront acceptées qu'à partir du 1^{er} juillet prochain», indique Vincent Levistre, coordinateur du pôle précarité énergétique à l'association Energies solidaires. Ces montants ne seront toutefois valables que jusqu'à fin 2022. Autant dire que, sauf départ anticipé du locataire, il faudra mener le chantier alors qu'il est dans les murs. Vous devrez l'indemniser si les travaux durent plus de vingt et un jours, et ne pourrez lui demander une contribution que si vous avez engagé une concertation préalable. Pour un appoint minime, de 10 à 20 euros par mois dans le cas d'un complément forfaitaire. ■