

Location meublée dans l'ancien: les clés pour bien optimiser son investissement

Par Virginie Grolleau le 07.12.2021 à 09h36

🕒 Lecture 2 min.

Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement-Locatif.com, conseille d'investir dans la location meublée dans l'ancien.



Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement-Locatif.com

📷 STÉPHANE LAGOUTTE POUR CHALLENGES

SUR LE MÊME SUJET

- Immobilier en province: au-delà des métropoles
- Investissement locatif: attention aux délais de location
- Investissement locatif: les atouts du "clé en main"

"Chaque année, des milliers de Français misent sur l'investissement locatif afin de se créer un patrimoine ou de bénéficier de revenus complémentaires pour la retraite. Principal avantage: cela permet de s'appuyer sur l'effet levier du crédit en finançant son opération par un emprunt. Mais il ne faut pas se lancer n'importe comment. Il est important d'être vigilant sur la qualité du bien choisi et d'opter pour une location en meublée. Dans ce cadre, l'interdiction à venir des passoires thermiques (les logements classés F ou G à l'issue du diagnostic de performance énergétique) est une bonne opportunité pour jeter son dévolu sur un logement décoté, mal isolé, et le rénover en améliorant son étiquette énergie. Il faut ensuite opter pour le régime du loueur en meublée non professionnel (LMNP), car cela permet d'optimiser son investissement en réduisant son imposition sur les revenus générés. Selon leur patrimoine et le niveau des loyers perçus, les investisseurs peuvent opter pour le régime micro-BIC, avec un abattement forfaitaire, ou le régime réel; ce dernier, plus avantageux, permet d'amortir le prix du bien, travaux inclus, et de déduire certains frais des revenus ainsi obtenus. Dernier point: il faut s'assurer d'une bonne demande locative dans la ville où l'on souhaite investir, pour éviter la vacance entre deux locataires."

LIRE AUSSI

Immobilier: quelle est la valeur de l'étiquette énergie?

Le contrepoint de Challenges

C'est un nouveau critère que les investisseurs vont devoir absolument prendre en compte avant de lancer un projet d'investissement locatif: l'étiquette énergie, qui attribue une note allant de A (très performant) à G (très mauvaise) au logement à

ADS BY ADRECOVER

luko

L'assurance enfin simple

Assuré en 2min
Service client 7j/7

Faire un devis →



NEWSLETTER CHALLENGES

Entrez votre E-mail

JE M'ABONNE

ADS BY ADRECOVER

luko

Enfin une assurance éthique

100 000€ reversés à des associations

En savoir plus →



Immobilier



A vendre, un château, à Narbonne, pour 1,38 M€

- A vendre: une maison sur le golfe du Morbihan
- Les taux de crédit immobilier augmentent légèrement
- Le crowdfunding immobilier monte en flèche
- Droit de passage: ce que dit la loi

TOUS LES ARTICLES IMMOBILIER >

ADS BY ADRECOVER

MONOPRIX plus

Faites-vous livrer même le dimanche de 6h à 23h

PUBLIEZ VOTRE ANNONCE LÉGALE C^S

Obtenez votre attestation en moins d'1 heure partout en France >

annuel de 7 (des performances à 4 (des maîtres) du logement à l'issue du diagnostic de performance énergétique (DPE). Et pour cause: depuis janvier, les propriétaires de logements étiquetés F et G ne peuvent plus augmenter leur loyer, et, dès 2025, les logements classés G ne pourront plus être mis en location, suivis en 2028 par les biens classés F et en 2034 par ceux classés E. "Les bailleurs ont tout intérêt à prendre en compte un budget travaux, car il y va de la valorisation de leur patrimoine à terme", confirment Thomas Blin et Grégoire du Guerny, cofondateurs de la plateforme Ouiker. Sinon, il faut s'assurer de choisir le bon emplacement, mais surtout de vérifier la demande locative et les niveaux de tarifs pratiqués, en gardant un minimum de trésorerie pour faire face aux imprévus et au risque de vacance.



À LA UNE CETTE SEMAINE



LIRE >

S'ABONNER >

NOTRE SÉLECTION



- **Lille** : 4-pièces de 69 m², exploité en colocation. Investissement : 244 341 euros. Loyer mensuel : 1425 euros. Rendement brut : 7%.
- **Libourne (Gironde)** : studio meublé de 27 m². Investissement : 94 476 euros. Loyer mensuel : 530 euros. Rendement brut : 6,73%.
- **Saint-Etienne** : studio libre de 25 m². Investissement : 48 500 euros. Loyer mensuel : 320 euros. Rendement brut : 6,73%.

SOURCE : INVESTISSEMENT-LOCATIF.COM

NOTRE RUBRIQUE IMMOBILIER

- Actu immo
- Achat & emprunt
- L'affaire de la semaine
- Les prix de l'immobilier au m²
- Vidéos immobilier
- Galeries photos Immobilier