

# INVESTISSEMENT LOCATIF HALTE AUX **IDÉES REÇUES!**





# SOMMAIRE



## **IDÉE REÇUE N° 1**

### **L'immobilier locatif ne rapporte plus rien**

Une rentabilité supérieure au Livret A ou à l'assurance vie en euros.....	5
Les précautions à prendre .....	7



## **IDÉE REÇUE N° 2**

### **Les loyers baissent, ils vont être encadrés**

L'encadrement des loyers expérimenté à Paris en juillet .....	8
--	---



## **IDÉE REÇUE N° 3**

### **Trouver un bon locataire, c'est de la loterie!**

Demandez le pedigree du locataire .....	9
Vie privée et discrimination.....	10



## **IDÉE REÇUE N° 4**

### **Je vais gagner du temps en me débrouillant seul!**

Dossier technique, surface Boutin.....	11
Contrat de location en bonne et due forme .....	11



## **IDÉE REÇUE N° 5**

### **Je vais gagner de l'argent en me débrouillant seul!**

Économies d'impôt et baisse du taux de vacance .....	12
Économies liées aux litiges .....	12



## **IDÉE REÇUE N° 6**

**Je ne suis pas protégé si j'ai un mauvais payeur en face de moi**

Caution.....	13
Assurance loyer impayé .....	13



## **IDÉE REÇUE N° 7**

**Je refuse la colocation, c'est trop compliqué !**

La loi Alur encadre la clause de solidarité.....	14
--	----



## **IDÉE REÇUE N° 8**

**La loi Alur donne tous les droits au locataire au détriment des bailleurs**

Contrat de bail type.....	15
Annonce de mise en location .....	15
Frais d'agence immobilière .....	15
Frais d'état des lieux .....	15
Dépôt de garantie .....	16
Charges récupérables .....	16
Travaux en cours de bail .....	16
Congé.....	16



## **IDÉE REÇUE N° 9**

**Je vais louer en meublé pour louer plus cher**

Des contraintes à respecter .....	17
Un régime qui se rapproche de la location nue .....	17



## **IDÉE REÇUE N° 10**

**Je ne peux rien faire contre un locataire mauvais payeur !**

Soyez réactif .....	18
Faites jouer la clause résolutoire .....	18

# ÉDITO

Des conditions de crédit extrêmement attractives avec des taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi bas. Des prix au mètre carré qui ont enregistré partout de légères baisses. Un déficit de logements dans les grandes agglomérations. Une demande locative intacte pour les produits de qualité bien situés. Il n'y a pas à dire, le timing est excellent pour se lancer dans l'investissement locatif.

Après avoir quasiment disparu ces dernières années, les candidats à l'investissement locatif reviennent doucement sur le marché. Les mesures annoncées en son temps par Cécile Duflot, alors ministre du Logement, l'entrée en vigueur de la loi Alur, il y a plus d'un an maintenant, et enfin la perspective d'un encadrement des loyers les avaient littéralement fait fuir ces dernières années. Valeur refuge par excellence, la pierre est un excellent placement à long terme. Et l'immobilier locatif est une excellente solution pour se constituer un patrimoine à crédit et se concocter un complément de revenus. À condition de maîtriser les règles du jeu et de se méfier des idées reçues.



Le réseau immobilier  
des Caisses régionales  
du Crédit Agricole

Square Habitat est un réseau qui dispose de plus de 800 espaces en France et qui vous accompagne dans vos projets immobiliers en fonction de vos besoins.

Square Habitat Touraine Poitou, c'est un réseau de 30 agences à votre disposition pour vous aider dans votre projet immobilier. Que ce soit pour la vente, l'achat, la location, la gestion, le syndic ou l'immobilier d'entreprise, la compétence de nos 130 collaborateurs et notre connaissance du marché vous permettent de trouver une solution en toute sérénité.

[www.squarehabitat-tourainepoitou.com](http://www.squarehabitat-tourainepoitou.com)



# IDÉE REÇUE N°1

## L'immobilier locatif ne rapporte plus rien

Les loyers affichent certes un recul moyen de 0,9 % sur l'ensemble du territoire depuis le début de l'année 2015, selon l'observatoire Clameur. Mais la baisse des loyers va de pair avec une baisse des prix.

### ► Une rentabilité supérieure au Livret A ou à l'assurance vie en euros

Le rendement brut tient compte du montant du loyer annuel et du prix d'achat.

$$\text{Rendement brut} = (\text{loyers annuels encaissés} / \text{prix d'achat}) \times 100$$

Combien rapporte l'investissement locatif en France aujourd'hui ?

### RENDEMENTS BRUTS DANS LES PRINCIPALES VILLES DE FRANCE

Ville	Prix de vente moyen/m <sup>2</sup>	Loyer moyen/m <sup>2</sup>	Rendement brut sur 1 an
Paris	7 826 €	27,8 €	4,3 %
Lyon	3 208 €	12,4 €	4,6 %
Aix-en-Provence	3 769 €	15,2 €	4,8 %
Bordeaux	3 051 €	12,5 €	4,9 %
Nice	3 762 €	15,4 €	4,9 %
Toulouse	2 744 €	11,9 €	5,2 %
Rennes	2 511 €	11,2 €	5,3 %
Nantes	2 563 €	11,5 €	5,4 %
Strasbourg	2 563 €	11,6 €	5,4 %

Villeurbanne	<b>2 587 €</b>	<b>11,7 €</b>	<b>5,4 %</b>
<b>Lille</b>	<b>2870 €</b>	<b>13,4 €</b>	<b>5,6 %</b>
<b>Toulon</b>	<b>2377 €</b>	<b>11,2 €</b>	<b>5,7 %</b>
<b>Reims</b>	<b>2017 €</b>	<b>9,8 €</b>	<b>5,8 %</b>
<b>Tours</b>	<b>2220 €</b>	<b>10,8 €</b>	<b>5,8 %</b>
<b>Montpellier</b>	<b>2656 €</b>	<b>12,9 €</b>	<b>5,8 %</b>
<b>Grenoble</b>	<b>2222 €</b>	<b>11,5 €</b>	<b>6,2 %</b>
<b>Metz</b>	<b>1800 €</b>	<b>9,4 €</b>	<b>6,3 %</b>
<b>Marseille</b>	<b>2308 €</b>	<b>12,2 €</b>	<b>6,4 %</b>
<b>Dijon</b>	<b>2022 €</b>	<b>10,9 €</b>	<b>6,5 %</b>
<b>Angers</b>	<b>1808 €</b>	<b>10,0 €</b>	<b>6,6 %</b>
<b>Nîmes</b>	<b>1748 €</b>	<b>9,7 €</b>	<b>6,6 %</b>
<b>Amiens</b>	<b>1948 €</b>	<b>10,9 €</b>	<b>6,7 %</b>
<b>Clermont-Ferrand</b>	<b>1700 €</b>	<b>9,8 €</b>	<b>6,9 %</b>
<b>Perpignan</b>	<b>1498 €</b>	<b>8,9 €</b>	<b>7,2 %</b>
<b>Le Havre</b>	<b>1625 €</b>	<b>9,8 €</b>	<b>7,3 %</b>
<b>Poitiers</b>	<b>1575 €</b>	<b>9,6 €</b>	<b>7,3 %</b>
<b>Le Mans</b>	<b>1414 €</b>	<b>8,7 €</b>	<b>7,4 %</b>
<b>Brest</b>	<b>1297 €</b>	<b>8,0 €</b>	<b>7,4 %</b>
<b>Saint-Étienne</b>	<b>1136 €</b>	<b>7,6 €</b>	<b>8,1 %</b>
<b>Limoges</b>	<b>1210 €</b>	<b>8,6 €</b>	<b>8,5 %</b>

Source : MeilleursAgents.com – Données au 1<sup>er</sup> avril 2015.

En toute logique, les rendements sont plus faibles à Paris et dans les grandes agglomérations où les prix de vente sont élevés. Pour l'investissement dans l'ancien, les rendements bruts oscillent entre 4,3 % à Paris et 8,5 % à Limoges. Sachant que les charges et la fiscalité peuvent minorer ces rendements de 40 %, les rendements nets oscillent entre 2,58 % à Paris et 5,1 % à Limoges.

Dans tous les cas, les rendements locatifs bruts restent supérieurs à la rémunération du Livret A qui ne rapporte plus que 1 % ou de l'assurance vie en euros qui rapporte de 2 % à 2,5 %.

## ► Les précautions à prendre

Avant de vous lancer, commencez par réaliser une étude de marché en interrogeant les professionnels locaux afin de vous assurer que vous achetez à un prix raisonnable et que le loyer escompté est en phase avec le marché local. Examinez le bassin d'emploi, la proximité des moyens de transport et des équipements (écoles, crèches, commerces, espaces verts, piscines), les possibilités de stationnement...



### BON À SAVOIR

---

Intéressez-vous aux spécificités de l'immobilier local avant de vous lancer.



## IDÉE REÇUE N° 2

### Les loyers baissent, ils vont être encadrés

---

L'encadrement généralisé des loyers envisagé un premier temps dans la loi Alur a été sérieusement amendé par le Premier ministre Manuel Valls. Pour des raisons politiques bien sûr, mais aussi parce que les loyers sont naturellement orientés à la baisse.

---

#### ► L'encadrement des loyers expérimenté à Paris en juillet

L'encadrement des loyers va être mis en place en juillet à Paris à titre expérimental et fin 2015 a priori à Lille.

Aujourd'hui, lorsqu'un bailleur met un bien en location pour la première fois, il peut fixer librement le niveau du loyer. Après publication de l'arrêté d'encadrement des loyers, le loyer d'un logement ne pourra excéder de 20 % un loyer de référence ni lui être inférieur de 30 %.

Le loyer de référence va être fixé par le préfet à partir du loyer médian calculé par un observatoire local alimenté par les professionnels.

L'encadrement des loyers sera complété par un décret qui définira le complément de loyer, au-delà du loyer de référence majoré de 20 % qui sera toléré dans certains cas.



#### BON À SAVOIR

---

La baisse des loyers est d'ores et déjà une réalité. Soyez vigilant sur les projections de recettes locatives.





## IDÉE REÇUE N° 3

### Trouver un bon locataire, c'est de la loterie !

---

Dénicher le candidat idéal demande un minimum de savoir-faire. La loi Alur définit strictement la liste des documents à demander au candidat locataire.

---

#### ► Demandez le pedigree du locataire

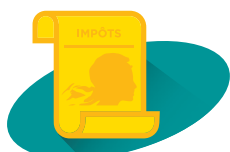
Pour vous assurer de l'identité et de la solvabilité du locataire (le loyer doit représenter un tiers maximum du revenu mensuel), vous pouvez demander au candidat locataire et à la personne qui se porte caution :



les trois derniers  
bulletins de salaire



le contrat de travail



le dernier avis  
d'imposition



le livret de famille



les dernières  
quittances de loyer



la carte d'identité



le relevé d'identité  
bancaire

## ► Vie privée et discrimination

Attention toutefois à ne pas demander des pièces qui porteraient atteinte à la vie privée du locataire ou qui pourraient donner lieu à une sélection discriminatoire. Ainsi, vous ne pouvez exiger que le locataire vous adresse des documents bancaires (une copie de relevé de compte ou une autorisation de prélèvement automatique...) ou relatifs à la vie privée (carte d'assuré social, extrait de casier judiciaire, contrat de mariage, jugement de divorce, dossier médical...). Impossible aussi d'exiger plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants.



### BON À SAVOIR

Respectez les règles du jeu. Vous risquez une amende administrative de 3 000 € en tant que bailleur privé si vous exigez des pièces autres que celles qui seront fixées dans le décret d'application à paraître.



## IDÉE REÇUE N° 4

### Je vais gagner du temps en me débrouillant seul !

---

La loi Alur a considérablement alourdi les formalités à respecter lors de la mise en location d'un logement.

---

#### ► Dossier technique, surface Boutin

Avant de mettre un logement en location, commencez par réaliser les diagnostics techniques qu'il vous faudra fournir au locataire. Le dossier technique qui doit être annexé au contrat de bail doit comprendre le diagnostic de performance énergétique (le DPE), le constat d'exposition au plomb, et un état des risques naturels et technologiques. Un diagnostic amiante doit aussi être tenu à la disposition des locataires. La loi Alur prévoit également un diagnostic des réseaux et branchements de gaz même si, là encore, les décrets d'application ne sont pas encore sortis.

Vous devrez aussi informer le locataire de la surface habitable du logement dite surface loi Boutin. Si le locataire constate un écart de plus de 5 % entre la surface mentionnée et la surface réelle, il pourra demander une réduction du loyer.

#### ► Contrat de location en bonne et due forme

La loi Alur prévoit d'instaurer un contrat de bail type mentionnant : le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire s'il a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail ; la nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ; l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication. Dans les zones tendues, il faudra mentionner aussi le loyer de référence et le loyer de référence majoré, qui seront définis par le préfet selon les données des observatoires locaux des loyers.



### BON À SAVOIR

---

Gagnez en sérénité en faisant appel à un professionnel compétent.



## IDÉE REÇUE N° 5

### Je vais gagner de l'argent en me débrouillant seul!

---

Déléguer la gestion de votre bien à un professionnel vous coûtera certes 5% à 10% des loyers annuels perçus, mais cela vous évitera aussi de sérieuses tracasseries susceptibles de dégrader la rentabilité de votre opération.

---

#### ► Économies d'impôt et baisse du taux de vacance

Les honoraires du gérant peuvent être déduits chaque année de vos revenus fonciers. Ensuite, le recours à un administrateur de biens vous permet de réduire les délais de vacance.

#### ► Économies liées aux litiges

Un professionnel de la gestion locative est mieux armé qu'un particulier pour gérer le risque de loyers impayés.



### BON À SAVOIR

---

Sécurisez vos loyers en déléguant la gestion locative à un professionnel.



## IDÉE REÇUE N° 6

### Je ne suis pas protégé si j'ai un mauvais payeur en face de moi

---

Il existe deux solutions pour sécuriser vos revenus locatifs.

---

#### ► Caution

Vous pouvez demander une caution au moment de la signature du bail. En cas de défaillance de paiement, vous pourrez vous tourner vers la caution pour continuer à percevoir le loyer. Vous louez à un étudiant de moins de 28 ans dépourvu de garant ? Sachez qu'il peut bénéficier de la caution de l'État avec la nouvelle CLE, Caution locative étudiante, qui couvre les loyers à hauteur de 500 € en province, 600 € en Ile-de-France et 700 € à Paris. Début 2016, la GAL (Garantie action logement) devrait bénéficier aux travailleurs précaires (intérimaires, salariés en CDD ou CDI en période d'essai) ainsi qu'aux moins de 30 ans.

#### ► Assurance loyer impayé

En contractant ce type d'assurance, vous vous protégez de tous les aléas liés à son investissement locatif : loyers impayés, mais aussi dégradation, litiges inhérents à l'application du bail, frais de contentieux... Le coût de l'assurance équivaut à 2,5 à 3,5 % du loyer annuel.



### BON À SAVOIR

---

Assurez vos arrières avec l'assurance loyer impayé.



## IDÉE REÇUE N° 7

### **Je refuse la colocation, c'est trop compliqué !**

---

La loi Alur formalise la colocation et lui donne un cadre législatif sécurisé. Étudiants, familles monoparentales et seniors sont de plus en plus adeptes de la location à plusieurs.

---

#### ► La loi Alur encadre la clause de solidarité

Si vous signez un bail avec plusieurs locataires, il est important de prévoir une clause dite de solidarité. Si l'un d'entre eux donne congé et quitte le logement, la loi Alur stipule qu'il sera tenu de payer le loyer et les charges en cas d'impayé, pendant un délai maximum de 6 mois après la date d'effet du congé. La solidarité disparaît automatiquement en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. À surveiller : des modèles de contrats de bail types seront établis prochainement par décret.



#### **BON À SAVOIR**

.....

Vous êtes propriétaire d'un grand appartement avec plusieurs chambres ?  
Vous le louerez plus rapidement en optant pour la colocation.



## IDÉE REÇUE N° 8

### **La loi Alur donne tous les droits au locataire au détriment des bailleurs !**

---

La loi Alur définit un cadre à respecter pour les bailleurs et les locataires. Qui dit nouvelles obligations dit nouveau risque pour les bailleurs.

---

#### ► Contrat de bail type

La loi Alur impose un contrat de bail type et un modèle type d'état des lieux pour tous les contrats de location.

#### ► Annonce de mise en location

Elle doit mentionner le montant TTC des honoraires de l'agent immobilier à la charge du locataire, le loyer, les provisions pour charges par mois ou par trimestre ou les loyers charges comprises, et le montant du dépôt de garantie.

#### ► Frais d'agence immobilière

Les honoraires liés à la visite du locataire, à la constitution de son dossier, à la rédaction du bail et à la réalisation de l'état des lieux peuvent être mis, pour moitié, à la charge du locataire. Le tarif maximum applicable au locataire est de 12 €/m<sup>2</sup> en zone très tendue, 10 € en zone tendue et 8 € sur le reste du territoire. La loi précise que les frais de gestion locative sont supportés par le bailleur.

#### ► Frais d'état des lieux

Ils sont partagés entre le bailleur et le locataire. Si les frais à la charge du bailleur sont libres, les frais à la charge du locataire sont plafonnés à 3 € TTC/m<sup>2</sup>. Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux pendant les 10 jours à compter de la signature du bail. Et pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

## ► Dépôt de garantie

En cas de restitution tardive du dépôt de garantie, des intérêts de retard sont dus au locataire (10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé).

## ► Charges récupérables

Les justificatifs de charges doivent être tenus à la disposition du locataire pendant les 6 mois qui suivent l'envoi du décompte.

## ► Travaux en cours de bail

Le locataire doit laisser se faire les travaux dans le logement qu'il occupe, mais une réduction de loyer est appliquée si les travaux durent plus de 21 jours.

## ► Congé

Le locataire qui veut donner congé bénéficie d'un préavis réduit à 1 mois s'il habite une zone dite tendue. Le congé peut être délivré à tout moment sans qu'il puisse être imposé au locataire une durée de séjour minimale dans les lieux. Celui-ci n'est donc pas obligé de rester au moins trois ans dans un logement loué vide, ou un an dans un logement meublé.



### BON À SAVOIR

.....  
Soyez incollable sur les dispositions concernant la mise en location.



# IX

## IDÉE REÇUE N° 9

### Je vais louer en meublé pour louer plus cher

---

Avec la loi Alur, le régime de la location meublée se rapproche considérablement de celui de la location vide.

En louant un logement en meublé :

**vous bénéficiez d'un bail tacitement reconductible d'une durée d'un an (neuf mois pour un étudiant);**

**vous percevez un loyer 20 % à 25 % plus élevé que celui d'un logement nu.**

---

#### ► Des contraintes à respecter

Le locataire doit pouvoir s'installer directement dans la location meublée. Le logement doit contenir les équipements en état d'usage indispensables à la vie courante : literie, rangements, cuisinière, ustensiles de cuisine, réfrigérateur, mobilier indispensable.

#### ► Un régime qui se rapproche de la location nue

Comme pour la location nue, un contrat de location meublée type doit paraître prochainement. La loi Alur précise que le dépôt de garantie ne peut dépasser deux mois hors charges. Elle impose un délai de restitution du dépôt de garantie d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, de deux mois dans le cas contraire.

La loi Alur prévoit aussi l'établissement par décret d'un modèle d'état des lieux qui précisera notamment la liste des équipements que devra comporter une location meublée aux normes.



### BON À SAVOIR

---

Interrogez les professionnels pour vérifier qu'il existe une demande locale au prix de location envisagé.



# X

## IDÉE REÇUE N° 10

### Je ne peux rien faire contre un locataire mauvais payeur

---

Selon l'étude d'impact de la loi Alur, les impayés représentent 2 % à 2,5 % des loyers versés chaque année. La loi définit précisément la marche à suivre pour faire valoir vos droits en cas de problème d'impayé.

---

#### ► Soyez réactif

Contactez le locataire dès le premier retard afin de mettre en place un accord amiable. Dès le premier impayé de loyer, adressez-vous à la personne qui s'est portée caution ou à l'assureur garantissant les loyers impayés.

#### ► Faites jouer la clause résolutoire

Votre bail dispose-t-il d'une clause résolutoire indiquant que le bail sera résilié automatiquement si le locataire ne paie pas son loyer et ses charges aux échéances convenues ? Si c'est le cas, commencez par adresser au locataire un commandement de payer par acte d'huissier. Le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour régulariser sa situation en payant ce qui est dû. À l'issue du délai de 2 mois, vous pourrez saisir le tribunal d'instance en référé pour lui demander de constater que le bail est résilié, et de prononcer l'expulsion.



### BON À SAVOIR

---

Ne laissez pas les choses s'enliser. Entretenez le dialogue et réagissez dès le premier retard de loyer !



**Retrouvez les Rencontres immo en Touraine Poitou  
sur le site Internet :**

[www.rencontresimmotourainepoitou.fr](http://www.rencontresimmotourainepoitou.fr)

**Rédaction : Ariane Artinian**

Après une vingtaine d'années dans la presse magazine économique – en qualité notamment de chef de rubrique à *Capital* puis de rédactrice en chef à *Challenges* –, Ariane Artinian est aujourd'hui journaliste indépendante, spécialisée dans l'information pratique, immobilière et patrimoniale.

**Ce guide est édité par :**

S.A.S SQUARE HABITAT CRÉDIT AGRICOLE TOURAINE POITOU  
Siège social : 113, rue des Halles – 37000 Tours  
Capital social : 824 535 € • SIREN : 714 800 729 RCS de Tours

Cartes professionnelles délivrées par la préfecture d'Indre-et-Loire,  
n° 10 pour la gestion et n° 37 pour la transaction  
N° ORIAS : 09050149

Garantie financièrement par la CAMCA, 65, rue La Boétie – 75008 PARIS  
Pour 1 200 000 € en transaction et 6 000 000 € en gestion

**Conception et réalisation :**



<http://www.agencemig.com>

Uni-éditions – 22, rue Letellier – 75739 Paris Cedex 15

Tous droits réservés – 2015