



## DOSSIER

# Le filon de la **colocation meublée**

Si elle permet de bons rendements locatifs,  
la solution présente des inconvénients

**E**n matière d'investissement immobilier locatif, la formule en vogue est la colocation meublée. Cumuler ces deux particularités permet à un propriétaire bailleur de jouer sur deux tableaux : optimiser le rendement et limiter la fiscalité des revenus locatifs.

D'une part, un logement partagé permet de fractionner le loyer entre plusieurs locataires : chaque occupant paie sa quote-part. Avec ce scénario, surtout réalisable avec des trois-pièces et plus, la colocation est susceptible de rapporter de 10 % à 15 % de plus qu'avec un locataire unique (couple, famille...). *«Les rendements locatifs annuels peuvent ainsi atteindre entre 6 % et 8 %»*, affirme Serge Harroch, fondateur et associé d'Euclide Financement.

Autre atout de la colocation : c'est une bonne parade pour se protéger des impayés de loyer et de la vacance locative. Si une chambre n'est pas louée quelques mois ou semaines, les autres occupants continuent de payer leur part du loyer. Reste que seuls les biens situés dans un marché locatif tendu où se loger coûte cher sont adaptés à ce type d'habitat citadin. La proximité ou la facilité d'accès d'une faculté ou d'une école constituent des éléments positifs susceptibles d'assurer,

sur la durée, un flot régulier de candidats locataires.

D'autre part, il s'agit d'opter pour de la location meublée non professionnelle. Il faut donc proposer un logement prêt à vivre. Le décret du 31 juillet 2015 dresse une liste de onze équipements obligatoires. Toutefois, pour disposer d'un logement se démarquant de la concurrence, mieux vaut proposer bien plus que ce minimum requis et jouer la carte du confort, du bien-être et des prestations de qualité. L'atout de ce régime locatif permet de limiter la pression fiscale : le contribuable passe du régime d'imposition sur les revenus fonciers à celui des bénéfices industriels et commerciaux. Grâce à une mécanique d'amortissement du bien, des meubles et des charges sur une période de vingt à vingt-cinq ans, c'est un moyen efficace de percevoir des revenus locatifs peu ou pas fiscalisés.

### Limiter la pression fiscale

Depuis quelques années, des sociétés (Colocatère, MyRoom...) proposent aux particuliers des opérations sur mesure et « clés en main ». Leurs prestations vont de la recherche d'une maison ou d'un appartement à la gestion locative, en passant par la réalisa-

tion de travaux destinés à rendre les lieux adaptés à la vie en colocation (espaces privatifs et collectifs) et à la mise en location.

Si attractive soit-elle, la colocation s'avère *«complexe à tenir sur la durée, car il faut maîtriser en permanence certaines variables»*, reconnaît Jérôme Rusak, président, associé fondateur de L&A Finance. Ainsi, dans une colocation, le turnover des locataires est réputé élevé, ce qui nécessite de se charger sans délai de leur remplacement. De plus, un lieu occupé par plusieurs personnes a tendance à se dégrader plus vite. *«Il faudra veiller en permanence à l'état général de l'habitation et au bon fonctionnement des équipements»*, ajoute Benjamin Spivac, ingénieur patrimonial chez Amplegest. ■

LAURENCE BOCCARA