



IMMOBILIER

Le LMNP est redécouvert dans les stratégies de placement long terme

- ▶ L'accès restreint du loueur en meublé professionnel et la diminution de l'avantage Censi-Bouvard laissent désormais la place au régime du loueur non professionnel
- ▶ Dans une démarche d'investissement long terme, son intérêt porte sur la déductibilité des amortissements permettant de bénéficier d'un complément de revenus défiscalisés

Parmi les placements immobiliers corrigés à maintes reprises, l'un d'entre eux est resté épargné : le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) classique ou amortissable. Jusqu'en 2009 sous l'ombre du statut du loueur en meublé professionnel (LMP) plus avantageux, le régime LMNP a été ensuite éclipsé par la réduction d'impôt Censi-Bouvard au taux encore intéressant l'année dernière.

En 2012, il tire désormais son épingle du jeu et redonne par ses spécificités juridiques et fiscales toute sa place au conseiller en gestion de patrimoine, l'acquéreur ayant besoin d'être accompagné dans un tel investissement.

Le LMNP au sens juridique. L'activité de location meublée peut être exercée à titre individuel ou par une société : EURL, SARL notamment. En revanche, dans ce cas, la SCI est à proscrire étant donné qu'elle engendre une fiscalisation à l'impôt sur les sociétés. La location meublée n'a pas de définition juridique. Elle porte sur un local d'habitation qui doit être garni de meubles permettant au locataire d'y vivre normalement au quotidien. « *Estimant que les logements ne sont pas suffisamment meublés, les tribunaux ont tendance à requalifier les baux meublés en location nue pour les soumettre à la loi de 1989 plus contraignante, prévoyant par exemple les cas de sortie ou la hausse des loyers* », note Brigitte Gauclere, avocate au cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre.

Ainsi, la requalification par l'administration et les tribunaux a pu être décidée au motif de l'absence d'ustensiles de cuisine, de réfrigérateur... Cette problématique est davantage rencontrée dans le logement traditionnel qu'en résidences-services.

Un logement traditionnel... L'investissement en meublé peut porter sur un logement en résidences-services et aussi concerner des biens neufs ou anciens classiques situés par exemple dans un immeuble en centre-ville. « *Pour optimiser un investissement dans le temps, il est d'ailleurs intéressant de passer en location meublée au terme de l'engagement de louer nu à la suite d'un dispositif fiscal type Scellier* », conseille Jean-François Hetzel, éditeur du logiciel TopInvest.

Dans ce cas, le propriétaire doit s'assurer que la location meublée n'est pas interdite dans le règlement de copropriété. « *C'est un marché porteur qui se développe de manière importante depuis une dizaine d'années dans les centres-villes en raison de l'évolution des modes de vie, de la mobilité professionnelle et familiale* », constate Matthias Velter, directeur associé de Lodgis, agence spécialisée dans la location meublée.

Toutefois, concernant les biens loués meublés qui ne constituent pas la résidence principale du locataire, il est apparu une divergence d'interprétation entre l'administration, en l'occurrence la Mairie de Paris, et les loueurs en meublé ainsi que les professionnels immobiliers, les premiers considérant qu'il s'agit d'une transformation du bien en logement touristique soumise à autorisation alors que pour les seconds, le local reste à usage d'habitation, ce qui ne nécessite pas cet accord (lire l'encadré p. 10).

... ou dans une résidence-services. Par ailleurs, certains loueurs de biens meublés dans le logement traditionnel passibles de la nouvelle taxe sur les petites surfaces peuvent avoir la tentation de proposer des services para-hôteliers pour échapper à cet im-

pôt, les biens entrant dans le champ de la TVA en étant exclus. Toutefois, fournir des services entraîne une imposition sous le régime des hôteliers. « *Ce régime peut se révéler intéressant pour certains propriétaires*, considère l'avocat Paul Duvaux, *mais cela suppose que les personnes concernées soient personnellement investies dans l'activité. Dans cette situation, elles peuvent revendiquer le statut d'hôtelier professionnel. Cela permet d'imputer les déficits sur le revenu global et de bénéficier de l'exonération des plus-values des petites entreprises sous réserve que le chiffre d'affaires soit inférieur à 250.000 euros.* »

Cependant, tel n'est pas le cas en résidences-services lorsque les prestations sont proposées par l'exploitant sans intervention du propriétaire. Si la location meublée se développe fortement dans les villes, le nombre de résidences-services s'est lui aussi étoffé ces dernières années. Vieillesse de la population, manque de logements pour les étudiants, développement du tourisme sont autant de facteurs soutenant l'ouverture de maisons médicalisées, de résidences étudiantes et de résidences de tourisme financées par des investisseurs particuliers. Et ce, d'autant qu'une dose de dopage a été injectée en 2009 avec la réduction d'impôt Censi-Bouvard qui n'est accordée que pour l'acquisition d'un logement dans ce type de résidences.

Bail commercial... Lorsque le bien est loué à un exploitant de résidences-services, un bail commercial est signé dans la plupart des cas. « *Le mandat n'est pas possible lorsque des services para-hôteliers sont proposés car il est considéré que le propriétaire les fournit lui-même et qu'il est donc soumis au régime fiscal des hôteliers. En revanche, en l'absence de services, l'utilisation du mandat ne pose pas de problème*, précise Paul Duvaux. *Pour les résidences de tourisme classées, le Code du tourisme prévoit la possibilité d'un mandat.* »

Jean-Louis Le Boulc'h,
avocat, Agik'a



« **La fiscalité du LMNP confère deux intérêts : la faculté d'amortir les biens, donc de générer une déduction fiscale (amortissement des meubles et des murs), et celle de déduire la plupart des charges, plus facilement qu'en revenus fonciers** »

Le bail commercial a pour atout un engagement du gestionnaire sur une longue durée d'au moins neuf ans et le versement de revenus locatifs, que le bien soit occupé ou non, l'investisseur n'ayant pas le souci de la gestion. Reste que dans cet investissement, outre la qualité de l'emplacement, celle de l'exploitant est également primordiale afin d'honorer les loyers promis. De plus, si le loueur veut reprendre son bien, une indemnité d'éviction pourra lui être demandée par le gestionnaire.

... ou civil. Dans le logement traditionnel, le bail de location meublée est beaucoup plus flexible que celui de location nue soumis à la loi 1989, plus protectrice du locataire. Si le bien est la résidence principale du locataire, le contrat de location doit respecter certaines dispositions mentionnées à l'article L. 632-1 du Code

POINTS CLÉS

- La location meublée non professionnelle classique redevient un régime intéressant grâce à la déductibilité des amortissements et de la plupart des charges.
- Le LMNP amortissable permet de bénéficier d'un complément de revenus défiscalisés et constitue à ce titre une solution de préparation à la retraite.
- Ce régime est à privilégier faute de pouvoir accéder au LMP et face à la baisse du taux de réduction d'impôt du Censi-Bouvard qui, de plus, ne permet pas de déduire les amortissements.

de la construction et de l'habitation. Ainsi, le bail a une durée minimum d'un an, sauf pour les étudiants pour lesquels elle est de neuf mois, et la sortie du contrat est quelque peu encadrée.

En revanche, lorsque le bien est la résidence secondaire du locataire ou qu'il est loué au titre d'une saison, les parties sont libres. A défaut de convention, les règles du Code civil, articles 1714 et suivants, s'appliquent. Pour la location saisonnière, la durée maximale de location doit correspondre à une saison, soit trois mois maximum par an. De plus, le Code du tourisme (art. L. 324-2) prévoit que le contrat doit indiquer le prix et contenir un état descriptif des lieux. Un dossier de diagnostic technique est à annexer au contrat.

Le LMNP au sens fiscal. Que le bail soit civil ou commercial, ce caractère n'a aucune incidence sur la fiscalité. Le régime fiscal du loueur en meublé non professionnel s'applique si l'une des trois conditions du LMP n'est pas respectée, à savoir, depuis la loi de Finances pour 2009 : être inscrit au RCS, recevoir plus de 23.000 euros de recettes annuelles issues de l'activité locative et que ces recettes dépassent les revenus d'activité du foyer (1). Le statut professionnel étant depuis trois ans très difficile d'accès, beaucoup de loueurs exercent désormais l'activité en tant que non professionnel ou l'exerceront s'ils bénéficient encore des mesures transitoires du LMP. L'administration regarde d'ailleurs de plus près les LMP qui peuvent encore imputer un déficit sur leur revenu global.

En LMNP, dès lors que les recettes sont inférieures à 32.600 euros, le contribuable entre dans le régime micro-BIC et il bénéficie d'un abattement de 50 % sur ses revenus locatifs. En pratique, ce régime est choisi par des loueurs d'un logement traditionnel qui ne souhaitent pas tenir une comptabilité et préfère limiter la gestion administrative du bien. Toutefois, dans ce cas, le loueur ne peut déduire ni les charges, ni les amortissements alors qu'ils représentent bien plus que l'abattement de 50 %. Il a tout intérêt à choisir le régime réel qui lui est plus favorable, notamment en début d'investissement.

« La fiscalité du LMNP confère deux intérêts : la faculté d'amortir les biens, donc de générer une déduction fiscale (amortissement des meubles et des murs), et celle de déduire la plupart des charges, plus facilement qu'en revenus fonciers », relève Jean-Louis Le Boulc'h, avocat au cabinet Agik'a.

Immobiliser les frais... Les charges prises en compte correspon-

dent aux frais d'acquisition et à l'activité locative : frais de comptabilité, taxe foncière... « En LMNP, les frais d'acquisition ont, le plus souvent, intérêt à être immobilisés et ainsi déduits sous forme d'amortissement et non à être portés en charges étant donné que le statut du LMNP ne permet pas de créer de déficit fiscal imputable sur le revenu global, relève Jean-Louis Le Boulc'h. Par ailleurs, lorsque la TVA est déductible, le financement ne doit pas porter sur le prix TTC au risque de remettre en cause la réduction de la quote-part des intérêts d'emprunt relatifs au financement de la TVA. »

A noter que le choix de l'immobilisation ou de passer en charges les frais s'impose pour les nouveaux investissements alors que la situation peut avoir changé. « Ainsi, si dans une situation, les frais ont été passés en charges, par exemple en tant que LMP, ils devront l'être également pour une nouvelle acquisition, même si le régime LMP est perdu », remarque Yves Bernard, expert-comptable chez Expertim Fiduciaire.

Le loueur en logement classique est soumis à la contribution économique territoriale qui remplace la taxe professionnelle depuis 2010, ce qui n'est en principe pas le cas du bailleur qui loue son bien à un exploitant en résidence-services.

... et stocker les amortissements. L'intérêt principal de la location meublée réside dans l'amortissement du bien qui est déterminé selon la méthode par composants. Chaque élément du bien est décomposé suivant sa durée d'usage. « Nous avons déterminé un standard pour l'immobilier géré qui fournit des durées d'amortissement pour chaque composant, indique Yves Bernard. Toutefois, il faut rester cohérent sur la durée retenue sur un même immeuble, notamment quand certains propriétaires souhaitent amortir lentement le bien pour faire apparaître un bénéfice et profiter de l'exonération de l'ISF s'ils rentrent dans les critères. »

Les amortissements sont déductibles du résultat mais ils ne peuvent pas créer de déficit. Etant donné que les charges, y compris les intérêts d'emprunt, créent déjà un déficit, lui-même imputable sur les bénéfices issus de l'activité de LMNP des dix années suivantes, les amortissements sont donc stockés pour être déduits plus tard. Les amortissements différés viennent s'imputer sur le résultat fiscal une fois qu'il devient positif. Cette possibilité de déduction des amortissements est exclue du régime Censi-Bouvard, ce qui en fait son principal point faible (2).

ISF et plus-values. Le LMNP peut être soumis à l'ISF même si l'emprunt réalisé diminue la valeur du logement. « Un propriétaire peut être LMNP au sens BIC mais LMP au sens de l'ISF et donc en

EXEMPLE COMPARATIF ENTRE UN INVESTISSEMENT LMNP CENSI-BOUVARD ET LMNP AMORTISSABLE

Données : Un couple marié avec un enfant (3 parts fiscales) dont les revenus nets imposables représentent 65.000 euros investit en avril 2012 dans une résidence-services. Le bien est livré en juin 2013. L'investissement s'élève à 190.000 euros HT pour l'immobilier et 10.000 euros HT pour le mobilier auxquels s'ajoutent les frais d'acquisition de 7.600 euros. Le bien est financé par emprunt sur 20 ans. Le couple récupère la TVA

qui s'élève à 39.200 euros. Il perçoit un loyer annuel de 7.000 euros (revalorisé à 1%/an). Les charges annuelles s'établissent à 980 euros et la taxe foncière à 583 euros.

Jean-François Hetzel, éditeur du logiciel TopInvest, confronte les deux dispositifs sur une durée de 30 ans :

Pour comparer les deux dispositifs, il faut mettre en parallèle l'effort d'épargne,

les revenus nets perçus et la fiscalité. Même si le LMNP avec amortissement demande à l'investisseur pendant la durée du crédit un effort d'épargne plus important, il représente le meilleur complément de revenus pour une retraite car les revenus locatifs ne sont pas imposés sur cette période, alors qu'en LMNP Bouvard, ces revenus sont à terme fiscalisés. Sur 30 ans, le gain net est de 92.028 euros en LMNP Censi-Bouvard et 101.798 euros en LMNP amortissable.

Synthèse	Sur 10 ans		Sur 20 ans		Sur 30 ans	
	Censi-Bouvard	Amortissable	Censi-Bouvard	Amortissable	Censi-Bouvard	Amortissable
Economie fiscale	21.736	0	19.994	0	-9.710	0
Effort d'épargne mensuel	679	844	863	955	474	455

LMNP Censi-Bouvard

Pendant 9 années, l'impôt dû est réduit de 2.415 euros par an, soit 21.735 euros en tout $((190.000 + 7.600) \times 11\%)$. Les revenus locatifs ne sont généralement pas fiscalisés pendant la durée du prêt.

Mais, ensuite, faute d'amortissement sur l'immeuble, l'effet pervers du Censi-Bouvard est notable puisque les revenus sont fiscalisés, ce qui vient alourdir l'impôt à payer. L'économie d'impôt en début d'investissement

est donc progressivement reprise par la fiscalisation des revenus locatifs. Sur 30 ans, l'investisseur n'aura réalisé aucune économie d'impôt et paiera même au total 9.710 euros d'impôt supplémentaire.

Impact fiscal de l'investissement

Économie d'impôt suivant :	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2030	2031	2037	2041
- Évolution du revenu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.182	-2.067	-2.151
- Réduction d'impôt	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	0	0	0	0	0
- Incidence sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-532	-930	-968
Gain fiscal cumulé	2.415	4.830	7.245	9.660	12.076	14.491	16.906	19.321	21.736	21.736	21.736	20.022	2.582	-9.710

LMNP Amortissable

Pendant la phase d'épargne - les 20 premières années - un effort d'épargne plus important est nécessaire pour faire face à l'emprunt et aux charges supérieures aux recettes. En LMNP, le déficit n'est pas imputable

sur le revenu global mais il est reportable sur les bénéfices des dix années suivantes. Pendant cette période, la réserve d'amortissements s'élève à 132.965 euros. S'ensuit une phase de rendement - à partir de 2032 - pendant laquelle l'emprunt étant

remboursé et les charges étant inférieures aux recettes, ce sont les amortissements différés qui vont permettre de déclarer un résultat fiscal nul. Durant ces dix ans, l'investisseur percevra 62.103 euros de revenus exonérés d'impôts.

Simulation de l'exploitation

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2030	2035	2041
Revenus	0	4.083	7.070	7.141	7.212	7.284	7.357	7.431	7.505	7.580	7.656	7.732	8.290	8.713	9.249
Charges	8.193	9.829	10.132	9.846	9.547	9.846	8.912	8.573	8.221	7.854	7.471	7.072	3.770	1.951	2.071
Amortissements	0	5.444	9.333	9.333	9.333	9.333	9.333	9.333	8.499	7.904	7.904	7.904	7.904	7.904	0
Résultat comptable	-8.193	-11.190	-12.395	-12.038	-11.668	-11.284	-10.887	-10.475	-9.215	-8.178	-7.719	-7.244	-3.383	-1.142	7.178
Résultat fiscal	-8.193	-5.746	-3.062	-2.705	-2.335	-1.952	-1.555	-1.143	-716	-274	0	0	0	0	0

L'immeuble est amorti sur 25 ans et les meubles sur 7 ans. Ainsi, pendant près de 10 ans, en raison des charges, les amortissements ne pouvant créer

un déficit, ne sont pas déduits et sont donc différés. A partir de 2022, une part de l'amortissement commence à être déduite et une part

reste différée. Ce n'est qu'en 2038, 25 ans après l'acquisition, que le stock des amortissements différés est repris progressivement.

Le sort des amortissements

Amortissements	2012	2013	2014	2021	2022	2023	2030	2035	2036	2037	2038	2040	2041
Retenus	0	0	0	0	185	660	4.521	6.762	6.830	6.898	3.293	0	0
Différés	0	5.444	9.333	7.904	7.719	7.244	3.383	1.142	1.074	1.006	0	0	0
Différés repris	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.674	7.107	7.178

Simulation réalisée avec TopInvest sur 30 ans. Seules les années marquantes ont été retenues dans les tableaux.

être exonéré », remarque Yves Bernard. Le loueur non professionnel relève du régime de taxation des plus-values privées modifié depuis le 1^{er} février 2012 et prévoyant une exonération qu'au bout de 30 ans, ce qui encourage désormais les investissements sur le long terme.

TVA récupérée. La location meublée est en principe exonérée de TVA. C'est le cas d'une location dans un logement classique sans services. Cependant, lorsque le bien est donné à bail à l'exploitant d'une résidence-services, le loueur est assujéti à la TVA si trois services para-hôtelières sont fournis parmi l'accueil, la fourniture de linge, le nettoyage et le petit déjeuner. L'administration et la jurisprudence sont plutôt sévères dans l'appréciation de ces prestations.

Si la location est soumise à la TVA, le loueur bénéficie d'un remboursement de la TVA portant sur l'acquisition du bien. Toutefois, cette récupération n'est définitivement acquise qu'au bout de 20 ans. Si le bien est vendu entre-temps, le vendeur doit reverser une partie de la TVA à moins que l'acheteur du bien poursuive l'exécution du bail commercial. « Le transfert de cette obligation est à mentionner dans le contrat de vente ainsi que la TVA initialement déduite par le vendeur pour clarifier la situation en cas de régularisation ultérieure », souligne Yves Bernard. Par ailleurs pour bénéficier de la récupération de TVA, le LMNP doit renoncer à la franchise en base et corrélativement opter pour le régime réel d'imposition.

Couverture sociale. Suivant une circulaire de 2009, sont affiliées au régime social des indépendants (RSI) les personnes immatriculées au registre du commerce et des sociétés (RCS). Ainsi, les LMP qui sont devenus LMNP continuent à être affiliés. *A contrario*, ceux qui ne sont pas inscrits au RCS ne sont pas soumis au RSI. La loi de Financement de la Sécurité sociale pour 2012 prévoit que les LMP, selon la définition fiscale, sont obligatoirement affiliés au RSI. « Cette mesure peut créer des difficultés pour ceux qui recherchent une couverture sociale comme certains LMNP qui pouvaient auparavant y adhérer en s'inscrivant au RCS », relève Yves Bernard.

Avantage à l'amortissable. Face au LMNP Censi-Bouvard, dont la réduction d'impôt au taux initial très incitatif de 25 % dégringole à 11 % (3) et qui s'achève fin 2012 sauf exception, le LMNP redore donc son blason. « Il est incontestable que le schéma de la réduction d'impôt a permis de démocratiser la location meublée auprès des investisseurs plus

faiblement fiscalisés, constate Eric Ninu, directeur commercial de la plate-forme immobilière Iselection. Toutefois, le taux de la réduction d'impôt diminuant, un certain nombre d'investisseurs reviennent sur le LMNP amortissable, et ce déjà depuis l'été 2011 et les annonces gouvernementales. » Selon Jean-Louis Le Boulc'h, la réduction d'impôt de 11 % a beaucoup moins d'intérêt que le LMNP amortissable qui est à privilégier. « Au bout de 7-8 ans, la déduction des amortissements égale déjà la réduction d'impôt », observe-t-il.

Si, pendant la durée de l'emprunt, la fiscalité des revenus locatifs est neutralisée dans les deux dispositifs, il n'en va pas de même vers la fin de l'emprunt. En Censi-Bouvard, faute d'amortissements déductibles, les loyers sont imposés, alors qu'en LMNP classique, grâce au stock d'amortissements, ils restent exonérés d'impôt (lire l'exemple p. 9). « Le LMNP reste donc le meilleur placement en vue de la retraite et ce, contrairement au Censi-Bouvard pour lequel les revenus locatifs sont fiscalisés au terme du crédit, considère Jean-François Hetzel. Le LMNP convient notamment aux artisans et commerçants en offrant un complément de retraite à leur épouse qui ne cotise peut-être pas pour sa retraite. »

Eric Ninu,
directeur commercial, Iselection



« Les conseillers doivent user de pédagogie car le choix du LMNP amortissable demande une vision plus stratégique - préparation de retraite - sur une durée plus longue de l'investissement par rapport à l'immédiateté du Censi-Bouvard »

Une démarche différente. Toutefois, le seul intérêt fiscal ne doit évidemment pas guider l'investissement. « L'acquisition doit être également réfléchie en fonction de l'intérêt patrimonial et économique du bien indépendamment du gain fiscal. L'investisseur doit veiller à anticiper dans la mesure du possible les charges futures, et selon la localisation et l'usage des locaux, pour éviter qu'à terme l'économie fiscale ne se retrouve en tout ou partie compensée par des dépenses non prévues ou une dépréciation du bien », met en garde Christophe Frionnet, avocat associé

au cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre.

Entre les deux dispositifs, c'est aussi la démarche de l'investisseur qui diffère. Si l'investisseur vise une défiscalisation immédiate, le Censi-Bouvard pourra l'intéresser, mais s'il recherche un complément de revenus sur une longue durée, le LMNP amortissable lui conviendra bien mieux. « *Chaque profil a sa spécificité et nous comparons les deux dispositifs pour chaque client. Si l'investisseur raisonne sur une décennie, il optera pour la réduction d'impôt. En revanche, si le raisonnement porte sur plus de 20 ans, et en fonction de sa tranche d'imposition, il choisira le LMNP classique*, explique Isabelle de Wavrechin, directeur de Pierre & Vacances Conseil Immobilier. *Nous avons continué à proposer le LMNP amortissable, seul dispositif applicable aux non-résidents, et nous constatons un regain d'intérêt de l'investisseur pour ce statut depuis le second semestre 2011.* »

Néanmoins, le LMNP amortissable est plus difficile à expliquer qu'une réduction d'impôt. « *Les conseillers doivent user de pédagogie car le choix du LMNP amortissable demande une vision plus stratégique (préparation de retraite) sur une durée plus longue de l'investissement par rapport à l'immédiateté du Censi-Bouvard* », considère Eric Ninu.

Par ailleurs, les professionnels se veulent confiants sur la pérennité du régime LMNP amortissable, estimant que le législateur a déjà analysé et remis en cause la location meublée en 2009. Il reste donc une solution à proposer aux clients alors que l'année s'annonce difficile en termes de placement. ■ **PÉLAGIE TERLY**

(1) Outre la déductibilité des amortissements, le statut du LMP permet de déduire le déficit sur le revenu global et de bénéficier du régime des plus-values professionnelles.

(2) Seul l'amortissement sur les meubles et portant sur la fraction du prix dépassant 300.000 euros est déductible en Censi-Bouvard.

(3) Le taux de 18 % est cependant conservé pour toute réservation enregistrée avant le 31 décembre 2011 et suivie d'un acte authentique passé au plus tard le 31 mars 2012. Sous certaines conditions, la réduction Censi-Bouvard continue à s'appliquer aux biens acquis avant le 1^{er} janvier 2015.

► POUR ALLER PLUS LOIN

- Article 199 sexvicies du CGI et BOI 5 B-2-10 du 13 janvier 2010 sur la réduction d'impôt Censi-Bouvard.

- BOI 4 F-3-09 du 30 juillet 2009 sur l'aménagement du régime fiscal du loueur en meublé.

- Les nouvelles règles de la location meublée par Jean-Louis Le Boulc'h, Editions Maxima Laurent du Mesnil.

- Location meublée et saisonnière, 2^e édition, par Maud Velter et Fabrice Petit, Editions [Maxima] Laurent du Mesnil.

FAUT-IL UNE AUTORISATION POUR LOUER MEUBLÉ SUR UNE COURTE DURÉE ?

Dans les communes de plus de 200.000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage d'un bien d'habitation est soumis à une autorisation préalable selon l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Le texte précise que constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements inclus dans un bail commercial, les locaux meublés donnés en location à titre de résidence principale.

En revanche, dès lors que la location n'entre pas dans ce champ, c'est-à-dire lorsque qu'elle est saisonnière ou que le bien représente la résidence secondaire du locataire, les interprétations sur le texte divergent.

Ainsi, la Mairie de Paris s'est lancée dans une chasse aux loueurs en meublé touristique en considérant que ces derniers doivent déclarer le changement d'usage d'habitation

en location touristique. L'avocat Jean-Louis Le Boulc'h va en ce sens : *« Cette autorisation n'est pas nécessaire si le bien loué constitue la résidence principale du locataire. Mais elle le devient dès lors qu'il est loué sur une courte période. Les locations saisonnières sans autorisation sont donc prohibées dans ces zones géographiques. »*

Selon la ville de Paris, l'activité de location meublée à la nuit ou à la semaine, qui est en forte croissance dans la capitale et à des prix proches des tarifs hôteliers, porte sur près de 20.000 logements lesquels n'alimentent plus le marché traditionnel déjà en pénurie. Afin de maintenir une offre locative pour les Parisiens, la mairie a adressé des courriers aux propriétaires les encourageant à se conformer à la réglementation car en l'absence d'autorisation, les bailleurs s'exposent à des sanctions. Elle aurait également engagé des procédures. De plus, l'autorisation de transformation peut être accordée à condition

de transformer en logement un local d'un autre usage et de surface équivalente. Cette compensation permet d'éviter le dépeuplement des centres-villes. La ville de Paris a précisé que cette autorisation n'est pas demandée lorsqu'un propriétaire loue sa résidence principale quelques semaines dans l'année.

Les professionnels de la location n'interprètent pas l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation de la même manière. Pour Matthias Velter, le bailleur n'a pas à demander une autorisation pour un logement loué meublé sur une courte durée qui reste toujours à usage d'habitation. *« Ces logements loués sur une durée inférieure à un an répondent à la demande d'une clientèle d'affaires, de personnes seules à la suite d'un divorce ou encore d'étudiants qui recherchent une solution temporaire, explique-t-il. De plus, la procédure de compensation est longue et coûteuse et n'est pas envisageable pour les particuliers. »*