



GUIDE IMMOBILIER

**L'investissement immobilier :
Les bonnes bases !**

EVOLOC

GESTION LOCATIVE

Introduction

Un investisseur immobilier est une personne qui acquiert un bien immobilier dans le but de le louer et d'en tirer un revenu locatif.

L'objectif principal est d'obtenir une rentabilité intéressante, tout en sécurisant son patrimoine. Il peut s'agir d'un particulier, d'un professionnel ou d'une société.

Investir dans l'immobilier nécessite une bonne connaissance du marché, une évaluation des risques et une stratégie adaptée. L'investisseur doit choisir entre différents types de location (meublée ou nue), analyser la fiscalité associée et prendre en compte la gestion du bien, qui peut être chronophage.

Sommaire

- 1 - Les critères de décence
- 2 - Location meublée
- 3 - Location nue
- 4 - La rentabilité
- 5 - L'encadrement des loyers
- 6 - Le complément de loyer
- 7 - Réparations : propriétaire ou locataire ?
- 8 - DPE et interdiction de louer

1 - Les critères de décence

La loi de janvier 2002

Tout logement mis en location doit répondre aux critères de décence établis par la loi.

Depuis 2002, un logement doit notamment **disposer d'une surface minimum de 9m²** avec **une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres**.

Il doit aussi **garantir l'absence de nuisibles, un accès à l'eau potable, un chauffage fonctionnel et un système d'évacuation des eaux usées en bon état**. En sommes, un bien ne doit représenter aucun risque légal et sanitaire à ses occupants.

Exemple concret :

Marie achète un studio de 25 m² pour le louer.

Avant de signer un bail, elle s'assure que le bien dispose d'un chauffage fonctionnel, d'une installation électrique sécurisée et d'un système d'évacuation des eaux usées conforme. Ne souhaitant pas gérer elle-même les vérifications et l'entretien, elle fait appel à une agence de gestion locative pour s'assurer que son bien est conforme et toujours en bon état.

2 - La location meublée

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) est un régime fiscal en France qui permet aux particuliers de louer un bien immobilier meublé tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. Ce statut s'adresse aux investisseurs souhaitant percevoir des revenus locatifs tout en optimisant leur fiscalité.

Pour être éligible au statut LMNP, vous devez respecter ces conditions :

- Revenus locatifs inférieurs à 23 000 € par an ou inférieurs à 50 % de vos revenus globaux
- Location d'un bien meublé, c'est-à-dire équipé d'un mobilier suffisant pour permettre une occupation immédiate
- Inscription au régime LMNP auprès du greffe du tribunal de commerce dans les 15 jours suivant le début de l'activité (via le formulaire P0i)

1.1 Les avantages fiscaux du LMNP

Vous pouvez choisir entre deux régimes d'imposition pour vos revenus locatifs :

A. Régime Micro-BIC (forfaitaire)

- **Conditions** : Accessible si les recettes locatives sont inférieures à 77 700 €/an (plafond 2024)
- **Avantage fiscal** : Abattement forfaitaire de 50 % sur les loyers perçus (71 % pour les meublés de tourisme classés)
- **Simplicité** : Aucune obligation comptable spécifique
- **Inconvénient** : Pas de possibilité de déduire les charges réelles ni d'amortir le bien

Idéal pour les petits investisseurs ayant peu de charges.

2 - La location meublée

B. Régime Réel (plus avantageux)

- **Conditions** : Obligatoire si les revenus locatifs dépassent 77 700 €/an ou sur option
- **Avantage fiscal principal** : Possibilité de déduire toutes les charges réelles :
 - Intérêts d'emprunt
 - Travaux d'entretien et de réparation
 - Frais de gestion
 - Charges de copropriété
 - Taxes foncières
 - Amortissement comptable du bien et du mobilier

Amortissement LMNP :

- Le bien immobilier peut être amorti sur environ 20 à 30 ans
- Les meubles et équipements peuvent être amortis sur 5 à 10 ans
- **Effet** : Ce mécanisme permet de réduire fortement, voire d'annuler l'impôt sur les loyers pendant de nombreuses années

Idéal pour les investisseurs souhaitant optimiser leur fiscalité.

2 - La location meublée

1.2 Autres avantages du statut LMNP

- Non assujetti aux cotisations sociales (contrairement au statut LMP – Loueur en Meublé Professionnel)
- TVA récupérable si vous investissez dans une résidence de services (résidence étudiante, EHPAD, résidence de tourisme...)
- Transmission facilitée : Le LMNP peut être conservé en SCI ou en indivision pour organiser la succession

En résumé :

Le Micro-BIC :

- *Si les revenus locatifs sont inférieurs à 77 700 € par an*
- *Abattement forfaitaire de 50 % sur les loyers perçus (71 % pour les meublés de tourisme classés)*
- *Il ne nécessite pas de comptabilité détaillée*
- *Ne permet ni la déduction des charges réelles ni l'amortissement du bien*
- *Ce régime est idéal pour les petits investisseurs ayant peu de charges*

Le Régime Réel :

- *Ne possède aucun plafond de revenus*
- *Permet de déduire toutes les charges réelles telles que les intérêts d'emprunt, les travaux, la taxe foncière ou encore les frais de gestion*
- *Amortissement du bien immobilier et le mobilier, ce qui permet souvent de réduire fortement, voire d'annuler l'imposition sur les loyers*
- *Une comptabilité plus rigoureuse*
- *Ce régime est particulièrement intéressant pour les investisseurs souhaitant optimiser leur fiscalité et maximiser leurs bénéfices*

3 - La location nue

3.1 Le statut de la location nue et ses avantages fiscaux

La location nue consiste à louer un bien immobilier non meublé, c'est-à-dire sans les équipements nécessaires pour une occupation immédiate. Ce type de location est réglementé par **la loi du 6 juillet 1989**.

L'un des principaux atouts de la location nue réside dans son régime fiscal avantageux, qui permet d'optimiser ses revenus locatifs tout en réduisant son imposition.

Deux régimes fiscaux sont possibles : le Micro-Foncier et le Régime Réel.

A. Le régime Micro-Foncier (simple et forfaitaire)

Ce régime est accessible si **les revenus locatifs bruts sont inférieurs à 15 000 €** par an. Il applique un **abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus**, destiné à couvrir les charges liées à la location.

Avantages du Micro-Foncier :

- *Simplicité administrative : Pas besoin de détailler les charges réelles, seule la déclaration des loyers est requise*
- *Imposition réduite grâce à l'abattement de 30 %, ce qui permet de ne payer des impôts que sur 70 % des revenus locatifs*

Inconvénients :

- *Aucune déduction des charges réelles : Si les charges (travaux, intérêts d'emprunt, taxes...) dépassent 30 % des revenus, ce régime devient moins intéressant*
- *Non accessible en cas de déficit foncier*

Idéal pour les investisseurs ayant peu de charges et des revenus locatifs modérés.

3 - La location nue

B. Le régime Réel (plus avantageux pour optimiser sa fiscalité)

Le régime réel s'applique automatiquement si les revenus locatifs sont supérieurs à 15 000 € par an. Il est possible de choisir ce régime même en dessous de ce seuil, notamment si les charges sont importantes.

Avec ce régime, toutes les charges réelles sont déductibles des revenus locatifs, y compris :

- *Les intérêts d'emprunt (ce qui permet de réduire la base imposable)*
- *Les travaux d'entretien et de réparation*
- *Les frais de gestion locative*
- *La taxe foncière*
- *Les assurances (propriétaire non-occupant, loyers impayés...)*
- *Les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire*

Si les charges dépassent les loyers perçus, un déficit foncier est créé, ce qui permet de :

- *Déduire jusqu'à 10 700 € par an du revenu global imposable (travaux d'entretien, intérêts d'emprunt...)*
- *Reporter l'excédent de déficit sur les revenus fonciers des 10 années suivantes*

3 - La location nue

Avantages du régime réel :

- Réduction significative de l'impôt grâce à la déduction des charges réelles
- Possibilité de créer un déficit foncier et de réduire son imposition globale
- Aucune limite de revenus locatifs

Inconvénients :

- Obligations comptables plus lourdes (tenue d'une comptabilité détaillée)
- Déclaration fiscale plus complexe
- L'amortissement du bien immobilier n'est pas possible (contrairement au LMNP)

Idéal pour les investisseurs avec des charges importantes, notamment en cas de travaux ou d'emprunt immobilier.

En résumé

La location nue et le LMNP offrent des régimes fiscaux distincts.

- **En Micro-Foncier**, la location nue bénéficie d'un abattement de 30 % jusqu'à 15 000 € de loyers
- **le Micro-BIC du LMNP offre 50 %** (ou 71 % pour un meublé de tourisme) jusqu'à 77 700 €
- **Avec le régime réel**, les charges sont déductibles dans les deux cas, mais seul le LMNP permet l'amortissement du bien, réduisant fortement l'imposition.
- **La location nue permet** de déduire jusqu'à 10 700 € de déficit foncier du revenu global, ce qui n'est pas possible en LMNP

Location nue : idéale pour optimiser l'imposition via le déficit foncier.

LMNP : plus avantageux pour réduire l'impôt grâce à l'amortissement.

4 - La rentabilité

4.1 Calcul de rentabilité net de charges et hors fiscalité

Le calcul de la rentabilité nette permet d'évaluer la performance d'un investissement locatif.

Formule de la rentabilité nette de charges hors fiscalité :

Loyers annuel charges comprises - (charges annuelles + taxe foncière + assurance annuelle + gestion locative annuelle) / prix d'acquisition total (frais d'agence, notaire, ameublement et travaux de rénovation compris) = ... x 100

Exemple concret :

Appartement : 150 000€

Honoraires agence : 8 000€

Frais de notaire : 12 000€

Travaux : 15 000€

Coût d'acquisition total : 185 000€

Loyer : 1000€ / mois hors charges

Charges de copropriété : 140€ / mois dont 100€ pour le locataire

Soit un loyer annuel de 13 200€ / an charges comprises.

Assurance PNO : 175€ / an

Taxe foncière : 2 000€

Charges de copropriété annuelles : 140€ x 12 mois = 1 680€

Formule :

$13\,200€ - (1\,680€ + 2\,000€ + 179€) / 185\,000€$

$9\,345€ / 185\,000€ = 0,050 \times 100 = 5 \% \text{ net de charges avant fiscalité}$

4 - La rentabilité

4.2 Rentabilité net après fiscalité

En LMNP, vous profitez de l'amortissement, dans la continuité de l'exemple précédent, nous allons calculer l'amortissement des travaux (15 000€)

Exemple concret :

- Cuisine (5 000 €) Amortissement sur 10 ans
- Amortissement annuel : $5\,000\,€ \div 10 = 500\,€ / \text{an}$
- Peintures (3 000 €) Amortissement sur 7 ans
- Amortissement annuel : $3\,000\,€ \div 7 = 428,57\,€ / \text{an}$
- Salle de bains (4 000 €) Amortissement sur 12 ans
- Amortissement annuel : $4\,000\,€ \div 12 = 333,33\,€ / \text{an}$
- Fenêtres (3 000 €) Amortissement sur 20 ans
- Amortissement annuel : $3\,000\,€ \div 20 = 150\,€ / \text{an}$

Total de l'amortissement annuel :

$$500 + 428,57 + 333,33 + 150 = 1\,411,90\,€ / \text{an}$$

Le loyer net de charges étant de 9 345 € / an, le résultat imposable après amortissement est :

$$9\,345 - 1\,411,90 = 7\,933,10\,€$$

Cet amortissement réduit donc votre base imposable, ce qui diminue l'impôt sur les revenus locatifs perçus en LMNP.

4 - La rentabilité

4.3 Calculons maintenant les impôts

On va prendre en compte :

L'impôt sur le revenu (IR) selon sa tranche marginale d'imposition (TMI)

Les prélèvements sociaux (PS) de 17,2 %

Exemple concret :

- Un revenu salarié de 30 000 € / an
- Un revenu LMNP après amortissement de 7 933,10 € / an

Revenu imposable total = 30 000 + 7 933,10 = **37 933,10 €**

Application du barème de l'impôt sur le revenu en France (2024)

- 0 % pour la part de revenu jusqu'à 10 777 €
- 11 % pour la part de revenu entre 10 778 € et 27 478 €
- 30 % pour la part de revenu entre 27 479 € et 78 571 €

Décomposition par tranches :

1. *Tranche 1 (0 %) : Jusqu'à 10 777 €*

- Impôt sur cette tranche = $10\,777 \times 0\% = 0\text{ €}$

2. *Tranche 2 (11 %) : De 10 778 € à 27 478 €*

- Montant taxable dans cette tranche = $27\,478 - 10\,777 = 16\,701\text{ €}$
- Impôt = $16\,701 \times 11\% = 1\,837,11\text{ €}$

3. *Tranche 3 (30 %) : De 27 479 € à 37 933,10 €*

- Montant taxable dans cette tranche = $37\,933,10 - 27\,479 = 10\,454,10\text{ €}$
- Impôt = $10\,454,10 \times 30\% = 3\,136,23\text{ €}$

Impôt sur le revenu (IR) : $1\,837,11 + 3\,136,23 = 4\,973,34\text{ €}$

Prélèvement sociaux 17,2% : $7\,933,10\text{ €} \times 17,2\% = 1\,364,49\text{ €}$

TOTAL IMPÔTS : $4\,973,34\text{ €} + 1\,364,49\text{ €} = 6\,337,83\text{ €}$

4 - La rentabilité

4.4 Définir le montant de l'impôt sur le revenu foncier

C'est la différence entre l'impôt sur le revenu et celui de l'impôt foncier.

Revenu salarié : 30 000€ / an soumis aux tranches marginales d'imposition.

Sans prendre en compte le revenu LMNP, l'impôt sur le revenu pour un revenu salarié de 30 000 € / an est d'environ 2 593,71 €.

Cela montre que l'ajout du revenu LMNP après amortissement a entraîné une augmentation d'impôt de :

- $4\,973,64\text{ €} - 2\,593,71\text{ €} = 2\,379,93\text{ €}$ (IR)
- $2\,379,93\text{ €} + 1\,364,49\text{ €} = 3\,744,42\text{ €}$ (IR + Prélèvements sociaux)

Maintenant, nous avons les éléments pour calculer la rentabilité nette après fiscalité :

- $13\,200\text{ €} - (1\,680\text{ €} + 2\,000\text{ €} + 179\text{ €} + 3\,744,42\text{ €}) / 185\,000\text{ €}$
- $5\,600,58\text{ €} / 185\,000\text{ €} = 0,030 \times 100 = 3\%$ net après fiscalité

4 - La rentabilité

4.5 Comparons maintenant avec le Micro-BIC

Avec le régime Micro-BIC, où un abattement de 50 % est appliqué sur les revenus locatifs LMNP :

- Revenu LMNP imposable après abattement : 4 672,5 €
(soit 50 % de 9 345 €)
- Impôt sur le revenu : 3 995,05 €
- Prélèvements sociaux (17,2 % sur 9 345€) : 1 607,34 €
- Impôt total (IR + prélèvements sociaux) : **5 602,39 €**

En comparant avec le régime réel :

- Impôt total avec le réel : 6 338,13 €
- Impôt total avec le Micro-BIC : 5 602,39 €

Économie d'impôt en optant pour le Micro-BIC : 735,74 €

Dans ce cas précis, le régime Micro-BIC est plus avantageux que le régime réel, car l'abattement de 50 % est supérieur à l'amortissement déductible et simplifie la gestion comptable.

5 - L'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est un dispositif mis en place par l'État pour limiter les hausses excessives des loyers dans certaines zones tendues afin de protéger les locataires contre des loyers abusifs.

5.1 Qu'est-ce que l'encadrement des loyers ?

L'encadrement des loyers est une réglementation qui fixe un loyer maximum que les propriétaires ne peuvent pas dépasser lorsqu'ils mettent un logement en location, sauf exceptions. Il vise à modérer les prix du marché locatif dans certaines villes où la demande de logements est particulièrement forte.

5.2 Où s'applique l'encadrement des loyers ?

Il concerne les zones tendues, c'est-à-dire les agglomérations où la demande de logements est supérieure à l'offre, entraînant des loyers élevés.

Actuellement, il est appliqué dans certaines grandes villes comme :

- Paris
- Lille
- Lyon
- **Montpellier**
- Bordeaux (depuis 2022)
- Plaine Commune (Seine-Saint-Denis)
- Grenoble
- Marseille (prévu en 2025)

D'autres villes peuvent demander à intégrer ce dispositif si elles justifient de tensions locatives importantes.

5 - L'encadrement des loyers

5.3 Pourquoi l'encadrement des loyers existe-t-il ?

L'objectif principal est de réguler le marché locatif et de limiter la spéculation immobilière. Il répond à plusieurs enjeux :

- Empêcher des hausses excessives des loyers dans les grandes villes.
- Améliorer l'accès au logement pour les ménages modestes et la classe moyenne.
- Éviter la flambée des prix due à la pression immobilière et à la forte demande.
- Réduire les inégalités entre locataires et bailleurs.

5.4 Où s'applique l'encadrement des loyers ?

Dans les villes concernées, chaque année, un loyer de référence est défini par arrêté préfectoral, en fonction de plusieurs critères :

- La localisation du logement
- Le type de bien (appartement, maison)
- Le nombre de pièces
- L'année de construction

Trois valeurs sont fixées :

- Le loyer de référence : prix médian au m² constaté dans le quartier.
- Le loyer de référence majoré (+20 %) : c'est le loyer maximum que le propriétaire peut demander.
- Le loyer de référence minoré (-30 %) : en dessous duquel les loyers sont considérés comme trop bas.

Un propriétaire ne peut pas fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré, sauf s'il justifie d'un complément de loyer (vue exceptionnelle, équipements rares, prestations de luxe...).

5 - L'encadrement des loyers

5.5 Que risque un propriétaire en cas de dépassement du loyer autorisé ?

Si un propriétaire fixe un loyer supérieur au plafond autorisé sans justification valable, le locataire peut demander une réduction du loyer.

En cas de litige, des sanctions peuvent être appliquées :

- *Mise en conformité imposée par la préfecture.*
- **Amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour un particulier et 15 000 € pour une société.**

5.6 Qui est concerné par cette règle ?

- Les nouvelles locations
- Les renouvellements de bail
- Les relocations après le départ d'un locataire (sauf en cas de travaux lourds justifiant une augmentation)

Conclusion

L'encadrement des loyers est un outil de régulation qui vise à limiter les abus et à garantir un marché locatif plus accessible dans les grandes villes.

Toutefois, son efficacité fait débat : certains estiment qu'il décourage les investissements locatifs et limite l'offre, tandis que d'autres y voient une protection nécessaire contre la flambée des prix.

6 - Le complément de loyer

Pour justifier un complément de loyer dans une zone soumise à l'encadrement des loyers, il faut que le bien présente des caractéristiques exceptionnelles par rapport aux logements similaires du secteur.

En ce qui concerne l'électroménager, il doit apporter une valeur ajoutée réelle et être haut de gamme ou peu commun dans des logements comparables.

Équipements électroménagers pouvant justifier un complément de loyer :

- Réfrigérateur américain avec distributeur d'eau et glaçons
- Cave à vin intégrée
- Four vapeur haut de gamme
- Machine à café encastrée (style Miele ou Siemens premium)
- Lave-linge & sèche-linge de marque premium avec grande capacité
- Plaque de cuisson avec hotte intégrée (exemple : Bora)
- Système domotique pour les appareils électroménagers (four connecté, réfrigérateur intelligent)

Conditions à respecter :

- L'équipement doit être neuf ou en excellent état
- Il doit apporter une vraie plus-value et être rare dans les logements similaires
- Il faut pouvoir prouver son caractère exceptionnel en cas de litige (factures, photos, comparaison avec le marché)

Attention :

Un simple four standard, un lave-vaisselle ou un micro-ondes classique ne suffisent pas à justifier un complément de loyer.

7 - Réparations : propriétaire ou locataire

Le bailleur est responsable des grosses réparations et de l'entretien structurel du logement. Le locataire doit prendre en charge l'entretien courant et les petites réparations.

Voici un listing détaillé des réparations et entretiens à la charge du locataire, conformément à **la loi et au décret n°87-712 du 26 août 1987** qui précise les réparations locatives.

Entretien courant du logement :

- *Maintien en bon état des murs, sols et plafonds (nettoyage, petits raccords de peinture, rebouchage de trous).*
- *Entretien des portes et fenêtres (graissage des gonds, remplacement des joints d'étanchéité).*
- *Nettoyage et entretien des grilles de ventilation et des bouches d'aération.*

Plomberie et équipements sanitaires

- *Dégorgement des canalisations bouchées (évier, lavabo, douche, baignoire, WC).*
- *Remplacement des joints et colliers défectueux (robinets, douches, éviers).*
- *Entretien et nettoyage des siphons.*
- *Détartrage des chauffe-eau électriques et des robinets.*
- *Remplacement des flexibles de douche usés.*

Électricité et éclairage

- *Remplacement des ampoules, fusibles, interrupteurs et prises électriques défectueux.*
- *Remise en état des gaines de protection des fils électriques si elles sont détériorées.*
- *Remplacement des tubes néon et des starters des luminaires.*

7 - Réparations : propriétaire ou locataire

Chauffage et équipements de ventilation

- *Entretien annuel de la chaudière individuelle (obligatoire, à la charge du locataire).*
- *Purge des radiateurs et entretien des vannes thermostatiques.*
- *Nettoyage des conduits d'aération et de ventilation.*

Volets, portes, fenêtres

- *Graissage des gonds, charnières et serrures.*
- *Remplacement des clés perdues ou cassées.*
- *Remise en état des stores et volets roulants si usage normal (remplacement de la manivelle ou des lames cassées).*

Extérieur (si applicable)

- *Entretien des jardins privatifs (tonte du gazon, taille des haies, désherbage).*
- *Nettoyage et débouchage des gouttières accessibles.*
- *Entretien des allées et terrasses privatives (démoussage, nettoyage).*

Parties communes (si logement en immeuble)

- *Nettoyage et entretien de la boîte aux lettres.*
- *Remplacement des serrures et clés perdues des accès communs.*

Ce que le locataire n'a pas à payer

- *Réparations dues à la vétusté ou à une usure normale des équipements.*
- *Travaux importants (changement de chaudière, remplacement des fenêtres, rénovation des murs et sols, remplacement d'un équipement vétuste).*
- *Réparations liées à un vice de construction ou à un sinistre non causé par le locataire.*

8 - DPE et interdiction de louer

Qu'est-ce que le DPE et pourquoi est-il important ?

Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) mesure la consommation énergétique d'un logement et son impact écologique.

Il classe les biens de A (très performant) à G (très énergivore).

Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, les logements considérés comme des "passoires thermiques" (classes F et G) sont progressivement interdits à la location.

Depuis le 1er janvier 2023 : Interdiction des logements G+

Depuis cette date, les logements consommant plus de 450 kWh/m²/an sont interdits à la location.

Cela concerne les biens les plus énergivores parmi ceux classés G.

Si un propriétaire loue un bien de cette catégorie, **il doit obligatoirement réaliser des travaux** avant de pouvoir proposer le logement à la location.

À partir du 1er janvier 2025 : Interdiction de tous les logements classés G

Dès cette date, tous les logements ayant une étiquette énergétique G seront interdits à la location, même s'ils consomment moins de 450 kWh/m²/an.

Un propriétaire possédant un bien en classe G **devra donc impérativement améliorer son isolation, son chauffage ou ses équipements** s'il veut continuer à louer.

À partir du 1er janvier 2028 : Interdiction des logements classés F

L'interdiction s'étendra aux logements classés F, qui sont également considérés comme des passoires thermiques.

Un bien en classe F devra donc être rénové pour atteindre au moins une classe E afin de rester sur le marché locatif.

8 - DPE et interdiction de louer

À partir du 1er janvier 2034 : Interdiction des logements classés E

Enfin, tous les logements classés E seront interdits à la location à partir de 2034. Ce sera une des dernières étapes de la loi Climat et Résilience.

Qui est concerné par ces interdictions ?

- Tous les propriétaires bailleurs qui louent un logement en location nue ou meublée.
- Les logements loués en LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) sont également soumis à ces règles.
- Les nouvelles mises en location doivent respecter ces seuils dès les dates d'application.

Comment éviter l'interdiction de louer ?

Si ton bien est classé G, F ou E, voici des solutions pour améliorer sa performance énergétique :

- Renforcer l'isolation : changer les fenêtres, isoler les murs et la toiture.
- Changer le système de chauffage : remplacer une vieille chaudière par une pompe à chaleur ou un chauffage plus performant.
- Installer une ventilation efficace : éviter les pertes de chaleur et améliorer la qualité de l'air.

En résumé

- Depuis 2023, les logements classés G+ (450 kWh/m²/an) ne peuvent plus être loués.
- En 2025, tous les logements classés G seront interdits à la location.
- En 2028, les logements classés F suivront.
- En 2034, les logements classés E ne pourront plus être loués.
- Les propriétaires doivent réaliser des travaux de rénovation énergétique pour continuer à louer.

Conclusion

**L'investissement locatif est une opportunité.
Transformons-la en un succès durable !**

L'investissement locatif est une excellente stratégie pour se constituer un patrimoine, générer des revenus complémentaires et bénéficier d'un cadre fiscal avantageux, notamment en location meublée sous le régime LMNP.

Cependant, il est important de rappeler que **ce type d'investissement est très encadré par la législation et requiert une gestion rigoureuse.**

Entre le respect des **critères de décence**, **l'encadrement des loyers** dans certaines villes, **la gestion des charges**, **l'optimisation fiscale** et **les obligations du bailleur**, un propriétaire peut rapidement se retrouver confronté à des **contraintes administratives et juridiques lourdes.**

De plus, une erreur dans la gestion locative ou une mauvaise anticipation des charges peut impacter la rentabilité et transformer cette expérience en une source de stress.

C'est pourquoi **s'entourer de professionnels spécialisés en gestion locative permet de limiter les risques, d'assurer une mise en conformité du bien et d'optimiser sa rentabilité tout en évitant les erreurs coûteuses.**

Un accompagnement par des professionnels garantit une tranquillité d'esprit, des loyers sécurisés et une gestion optimisée, afin que l'investissement reste un levier de création de valeur et non une contrainte.



**CONCRÉTISONS VOTRE
PROJET ENSEMBLE !**