

L'estimation des loyers

Table des matières

I. Fixation du loyer d'un bien d'habitation	3
A. Principe de liberté des loyers	3
B. Documents et informations à demander au propriétaire	4
C. Sources d'information	5
D. Exceptions	6
II. Exercice : Quiz	9
III. Fixation du loyer commercial et professionnel	10
A. Principe de liberté des loyers	10
IV. Exercice : Quiz	11
V. Essentiel	11
VI. Auto-évaluation	12
A. Exercice	12
B. Test	13
Solutions des exercices	15

I. Fixation du loyer d'un bien d'habitation

Contexte

Le loyer est un élément essentiel du bail. Fixer le bon prix du loyer est déterminant pour tout investisseur : son objectif sera de fixer un loyer élevé pour garantir la rentabilité du bien, mais suffisamment attractif pour éviter la vacance locative. Il s'agit d'un calcul très important car le plus souvent, le bailleur a des charges à payer pour le bien mais surtout un crédit à rembourser.

Il s'agit donc de définir avec précision la valeur locative du bien. La valeur locative est elle-même définie par la valeur du loyer du marché, c'est-à-dire le loyer qui doit pouvoir être obtenu aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

Attention

Une fois le locataire dans les lieux, il ne sera plus possible de changer le loyer sauf révision annuelle soumise à conditions ou loyer manifestement sous-évalué.

C'est de plus un exercice d'autant plus complexe que les loyers sont différents d'une région à une autre, d'une ville à une autre et même d'un quartier à l'autre.

Le propriétaire pourra dans certaines zones être tenté de profiter du marché et de la demande : ce n'est pas un bon calcul sur le long terme. En effet, le bailleur mettra plus de temps à trouver un locataire, celui-ci risque de partir plus tôt en s'apercevant qu'il peut trouver un bien équivalent et moins cher. Il y aura donc une grande rotation de locataires, plus de frais d'agence à payer et des risques élevés de vacance locative.

C'est dans ce contexte que le loi Alur a créé l'encadrement des loyers et le plafonnement des loyers.

En principe le bailleur peut librement fixer le montant du loyer de son bien en fonction des critères classiques relatifs au bien et à sa localisation.

Cependant de nombreuses lois limitent grandement cette liberté en instaurant des plafonds de loyers : c'est le cas du plafonnement des loyers dans certaines communes ou des lois de défiscalisation.

A. Principe de liberté des loyers

En principe, le bailleur est libre de déterminer librement le montant du loyer qu'il souhaite demander au locataire.

Les critères à utiliser pour fixer le montant du loyer sont les mêmes que ceux utilisés pour déterminer le prix de vente du bien :

- Ville, quartier,
- Commodités à proximité,
- Infrastructures et accès,
- État de l'immeuble et prestations de l'immeuble,
- Superficie du bien et des annexes,
- Performance énergétique.

Les méthodes pertinentes à utiliser pour fixer un loyer sont :

La méthode par le rendement

La méthode par le rendement consiste à déterminer la valeur d'un bien immobilier, à partir des revenus qu'il génère (loyer réel) ou qu'il pourrait générer (loyer théorique). Ceux-ci sont diminués des charges.

Exemple

Prenons par exemple un appartement à Paris de 3 pièces sur 70 m² et un loyer annuel de 21 000 €, après paiement des charges de copropriété et des travaux éventuels.

Si on estime que le bien immobilier concerné doit générer au moins 3 % de rentabilité, sa valeur brute sera 21 000 / 3 %, soit 700 000 €. On corrigera ensuite éventuellement en fonction des travaux à effectuer, des charges de copropriété.

La méthode par comparaison :

Le principe de la méthode comparative est simple : il s'agit de rechercher des exemples de locations récentes de biens comparables, dans un environnement proche.

Les facteurs qui vont influencer la comparaison sont :

Le lieu : la comparaison doit s'effectuer dans des secteurs du marché où sont offerts des services comparables à des loyers comparables. On peut se limiter à un périmètre comme le quartier. S'il est impossible de trouver des locations dans le même quartier, on devra étendre la prospection à d'autres quartiers qui ont les mêmes caractéristiques (accessibilité, type de construction, taxe, type de ménage).

Le bien : l'unicité de chaque bien oblige le professionnel à faire des ajustements. Le nombre de propriétés comparables à retenir est directement déterminé par le nombre de caractéristiques différentes du bien.

Attention

Cette méthode présente des limites : la fiabilité de cette méthode est liée aux différentes offres présentes sur le marché actuel. De ce fait, si le marché est tendu, les comparaisons vont être moindres et l'élargissement du périmètre ne sera pas représentatif de la réalité du marché.

Le candidat locataire, avant de signer le bail, peut discuter le montant du loyer pour obtenir une réduction, avec le risque que la location lui échappe. S'il découvre, en cours de bail, que son loyer est supérieur aux loyers de biens similaires sur le secteur, il ne peut pas exiger de réduction de loyer en se basant sur les loyers d'autres biens.

Le bailleur et le locataire peuvent convenir que le locataire exécutera ou fera exécuter à ses frais des travaux d'amélioration en échange d'une baisse du prix du loyer ou du non-paiement d'un ou plusieurs mois de loyers (à prévoir dans le bail).

Principe de liberté pour la location saisonnière

En matière de location saisonnière, le bailleur peut librement déterminer le loyer sans aucune contrainte. Pour que la rentabilité soit assurée, il doit calculer son prix « *plancher* », c'est-à-dire le prix au dessus duquel la location saisonnière est rentable : il s'agit du montant total des frais. Puis le bailleur doit par la méthode par comparaison déterminer un prix correspondant à la demande en tenant compte de la localisation du bien, de sa capacité d'accueil et de la saison.

Le bailleur doit composer avec un critère important : celui des avis laissés par les précédents locataires sur les sites spécialisés.

B. Documents et informations à demander au propriétaire

Avant de pouvoir évaluer un loyer, une rentabilité, le propriétaire doit informer le professionnel sur son ou ses biens. Les pièces obligatoires sont :

L'acte de propriété mentionnant l'identité et le nombre de propriétaires notamment, ainsi que la nature de la propriété.

Le mesurage de la surface habitable (loi Boutin du 25 mars 2009).

La surface habitable, mentionnée sur le bail, n'est pas la surface Carrez qui est utilisée pour la vente d'un bien en copropriété. En effet, contrairement au mesurage Carrez, la surface habitable ne tient pas compte de la superficie des combles non aménagés, tous les sous-sols (y compris les caves), remises (y compris les garages), terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas (et volumes vitrés), locaux communs et autres dépendances des logements.

Le dossier des diagnostics techniques obligatoires.

Les procès-verbaux des assemblées générales (les 3 dernières).

L'extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que les servitudes.

Par ailleurs, l'agent doit obtenir les renseignements suivants :

- Sinistres antérieurs éventuellement subis par le bien et qui ont donné lieu à une indemnisation au titre de l'état de catastrophe naturelle ou technologique,
- Les différents travaux réalisés,
- Descriptif précis du bien, plans du logement et de ses annexes éventuellement,
- La taxe foncière,
- Le nom et les coordonnées du syndic,
- Les noms et les coordonnées du locataire actuel ou ancien,
- Le loyer et les charges du locataire antérieur,
- Le nouveau loyer désiré par le propriétaire.

C. Sources d'information

Pour pouvoir déterminer le montant du loyer, le professionnel aura recours à différentes sources d'informations :

L'observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux)

Il s'agit d'une association loi 1901 fondée en 1999 par (entre autres) Foncia et le SNPI qui regroupe 28 membres à ce jour (banques, réseaux, promoteurs, etc.). Cet observatoire des loyers compile plus de 2 millions de références dans 1 715 villes en France et constitue un « *outil de connaissance et d'analyse des marchés locaux à destination des professionnels du secteur privé et des collectivités locales* ».

Depuis 2020, l'observatoire intègre les données de la FNAIM.



Les observatoires des loyers : créés par la loi Alur de 2014, ces observatoires sont agréés par le ministère chargé du logement et ont pour objectif de disposer de données fiables et homogènes sur tout le territoire. Le décret du 29 mai 2020 complète les informations qui doivent être transmises : elles sont au nombre de 60 !

Définition

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) publie les statistiques des loyers du parc locatif privé via le site Internet : observatoires des loyers¹ développé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL).

Chaque année, les professionnels de l'immobilier ou les propriétaires doivent transmettre les informations relatives aux logements mis en location l'année précédente.



Les sites d'annonces immobilières : ils sont une source de renseignements moins fiables que les observatoires car les données sont limitées et doivent prendre en compte les ajustements à faire en fonction du bien : stationnement, cave, étage, ascenseur, état du logement et emplacement.

D. Exceptions

Attention

Les règles applicables ici concernent les locaux à usage d'habitation qui constituent la résidence principale du locataire, qu'ils soient vides ou meublés (y compris le bail mobilité).

Les biens en location saisonnière, ainsi que les locaux professionnels et commerciaux, ne sont pas concernés.

L'encadrement des loyers en cas de relocation

Ce dispositif d'encadrement à la relocation existe depuis le 1^{er} août 2012 et concerne les **zones tendues**, c'est-à-dire « des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel ». (Soit 1 149 communes en France.)

Le principe est le suivant : lorsque le propriétaire remet en location son bien après le départ de l'ancien locataire, le loyer du nouveau locataire est encadré et ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé en fonction de l'indexation. L'indexation est interdite si une révision du loyer est intervenue dans les 12 mois qui précèdent la conclusion du nouveau contrat de location.

¹ <https://www.observatoires-des-loyers.org/>

Exemple

Le locataire a un loyer de 700 € et quitte son logement le 31 décembre N, le bailleur signe un nouveau bail le 1^{er} mars N + 1. Le loyer sera de 700 €. Si le loyer n'a pas été révisé entre le 1^{er} mars N et le 1^{er} mars N + 1, le bailleur pourra appliquer l'indexation en fonction de l'IRL. Si le loyer a subi une révision sur cette période, alors le nouveau loyer sera le même que le loyer du locataire précédent.

Attention

Ce mécanisme ne s'applique pas pour :

- Les logements faisant l'objet d'une 1^{ère} location,
- Les logements inoccupés depuis plus de 18 mois,
- Des logements qui ont fait l'objet dans les six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer (pour les baux signés depuis le 1^{er} janvier 2020, le logement, après travaux, doit obtenir une étiquette énergie de A à E).

Ce mécanisme est assoupli dans 2 cas (si l'étiquette énergie est entre A et E) :

- La réalisation de gros travaux (pour au moins la moitié du montant du loyer annuel), le bailleur peut alors augmenter le loyer du nouveau locataire de 15 % du coût des travaux,
- Le loyer est manifestement sous-estimé.

En cas de non-respect de l'encadrement du loyer à la relocation, le préfet peut exiger que le loyer soit établi à sa valeur, il pourra également demander le remboursement du trop-perçu.

Le plafonnement des loyers

Dans certaines villes (Paris, Lille, Plaine Commune, etc.), les mêmes règles que précédemment s'appliquent à la relocation.

Mais à la 1^{ère} location le loyer est calculé en fonction du loyer de référence et du complément de loyer en vigueur à la date de signature du bail. Ces loyers de référence peuvent être consultés sur les observatoires des loyers des communes concernées.

Des cartes interactives permettent d'obtenir le loyer de référence.

Exemple : carte de loyers de référence pour un 3 pièces vide

Les loyers loi de 1948

Le champ d'application des baux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 est très limité mais il existe encore des logements soumis à cette législation. Ces logements sont classés par catégorie et sous-catégorie en fonction de critères comme l'aspect extérieur et intérieur de l'immeuble, les installations et équipements, la qualité des matériaux et la conception de l'espace intérieur (hauteur sous plafond, pièces de réception, dégagement, etc.).

Le loyer initial dépend donc de la catégorie ou de la sous-catégorie à laquelle appartient le logement. La valeur locative du bien est égale au produit de sa surface corrigée par le prix de base du mètre carré de la catégorie dans laquelle se situe le local.

Le loyer peut être révisé le 1^{er} juillet de chaque année mais sans dépasser le plafond applicable à la catégorie de logement. Un décret publié annuellement fixe le taux de majoration pour chaque catégorie de logement.

Les logements conventionnés

Les loyers des logements conventionnés sont inférieurs au prix du marché car, pour ces biens, le bailleur s'engage par convention à louer son bien à un locataire ne dépassant pas certains plafonds de ressources et à un loyer plafonné en échange d'avantages importants.

Il existe 2 types de logements conventionnés :

- Les logements conventionnés ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) : le bailleur bénéficiera de déductions fiscales pouvant aller jusqu'à 85 %.
- Les logements conventionnés APL : le bailleur se verra verser une partie du loyer sous la forme de l'APL qui vient en déduction du loyer.

Le logement social

Le loyer initial est fixé par l'organisme HLM en fonction de la surface corrigée du logement. Grâce à la loi « *égalité et citoyenneté* » du 27 janvier 2017, les bailleurs sociaux ont plus de souplesse pour fixer les loyers : pour un même immeuble, ils peuvent appliquer des loyers différents à condition que la masse totale reste constante. L'objectif est de permettre une plus grande mixité sociale.

Exercice : Quiz

[solution n°1 p.17]

Question 1

Le réseau des observatoires locaux des loyers est une des sources de données pour connaître les loyers d'un secteur.

- Vrai
- Faux

Question 2

La surface habitable, mentionnée sur le bail, n'est pas la surface Carrez.

- Vrai
- Faux

Question 3

En cas de relocation, le bailleur ne peut jamais augmenter le loyer au-delà de l'application de l'IRL.

- Vrai
- Faux

Question 4

En matière de défiscalisation, l'investisseur détermine son loyer en fonction des revenus du locataire.

- Vrai
- Faux

Question 5

Le loyer des logements sociaux est librement déterminé par l'office HLM qui gère ces logements.

- Vrai
- Faux

III. Fixation du loyer commercial et professionnel

A. Principe de liberté des loyers

Contrairement au loyer d'habitation, le montant du loyer initial n'est pas réglementé. Il est librement fixé par les parties au contrat, généralement en € / an / HT / HC / m².

En pratique, il est fixé d'après la valeur locative du bien, en prenant en compte :

Les caractéristiques du local (emplacement, surface, standing, agencements des locaux, etc.).

Les activités autorisées (nature, nombre des activités).

Remarque

Un bail « *tous commerces* » engendre généralement un loyer plus élevé, en effet le fonds pourra être cédé plus facilement.

Les obligations des parties (charges et travaux à la charge du preneur).

Les facteurs locaux de commercialité (transport à proximité, etc.).

Le versement au bailleur d'un pas-de-porte (ou droit d'entrée) lorsque le local est vacant (engendre généralement un loyer moins élevé).

Le prix du marché, etc.

Les loyers de locaux commerciaux nus ne sont pas soumis à la TVA mais le bailleur peut décider d'opter pour son assujettissement. Par contre, les loyers de locaux équipés sont soumis à la TVA (taux normal de 20 %).

Remarque

En cas de pas de porte, le bail doit préciser s'il s'agit d'un supplément de loyer visant à prémunir le bailleur contre un risque de décalage entre la hausse de loyer et celle de la valeur locative réelle du bail (ce supplément sera pris en compte dans le calcul du loyer lors du renouvellement du bail) ou s'il correspond à une indemnité en contrepartie de certains éléments (avantages commerciaux) consentis par le bailleur sans rapport avec le loyer, ou en contrepartie de la dépréciation de la valeur vénale du bien.

Lorsqu'il s'agit d'un supplément de loyer, le pas de porte est déductible des bénéfices du preneur sur une période au moins égale à la durée du bail (par 1 / 9^e en général). Sinon, le preneur ne peut fiscalement ni l'amortir ni le déduire.

À l'issue du bail, lors de son renouvellement du bail, lorsque l'une des parties souhaite modifier le montant du loyer, il doit engager une procédure de renouvellement du bail.

Exercice : Quiz

[solution n°2 p.17]

Question 1

Aucune réglementation n'impose un plafonnement des loyers commerciaux.

- Vrai
- Faux

Question 2

La valeur locative est déterminée exclusivement en fonction des facteurs de commercialité.

- Vrai
- Faux

Question 3

En principe la location de locaux commerciaux nus est soumise à TVA.

- Vrai
- Faux

Question 4

Le propriétaire d'un local commercial peut demander un pas de porte au locataire.

- Vrai
- Faux

Question 5

Le pas de porte constitue toujours un complément de loyer.

- Vrai
- Faux

V. Essentiel

- Déterminer le juste loyer d'un bien est essentiel : l'investisseur aura intérêt à percevoir le loyer le plus élevé possible pour rentabiliser son investissement et rembourser son crédit tout en limitant la vacance et le turnover des locataires.
- Pour déterminer la valeur locative du bien, on peut se référer aux données de l'observatoire des loyers ou de l'observatoire Clameur pour pouvoir utiliser la méthode par comparaison.
- On peut utiliser aussi la méthode par le rendement.
- En principe, le loyer est librement déterminé par le bailleur, mais, dans de nombreux cas, la réglementation impose un plafonnement des loyers :
 - Le plafonnement des loyers dans certaines communes
 - L'encadrement des loyers à la relocation
 - Les loyers des biens loi de 1948
 - Les loyers des logements sociaux
 - Les loyers des logements conventionnés
 - Les loyers en défiscalisation Pinel et Denormandie

- Par contre les loyers des locaux commerciaux et professionnels sont totalement libres. Il en est de même pour la location saisonnière.

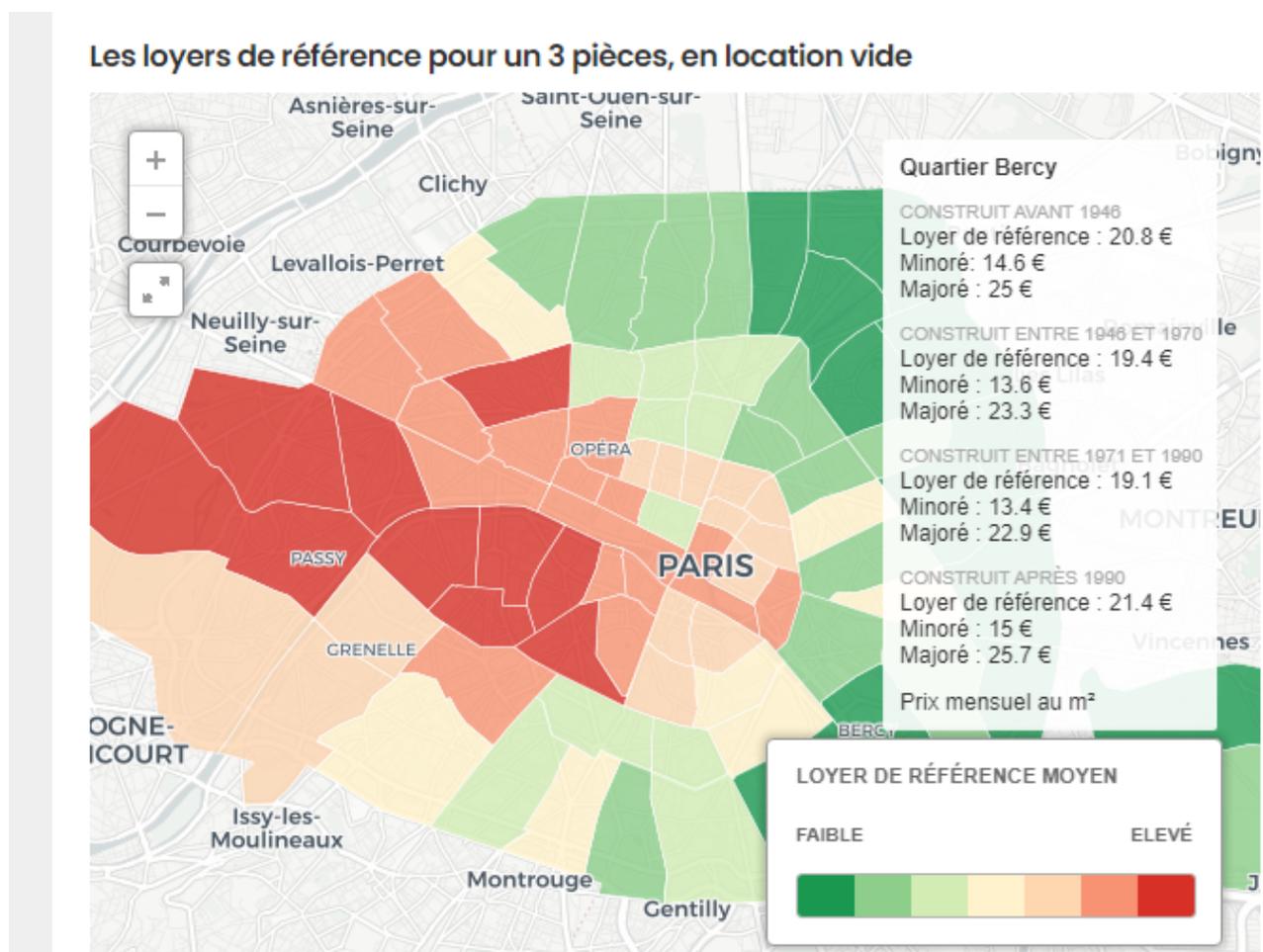
VI. Auto-évaluation

A. Exercice

Les époux Dupin ont fait l'acquisition il y a une vingtaine d'année d'un magnifique T3 de 70 m² dans le quartier de Bercy, à Paris, dans une petite copropriété construite en 1975. Ils vivaient dans l'appartement jusqu'à ce qu'ils prennent leur retraite il y a un an.

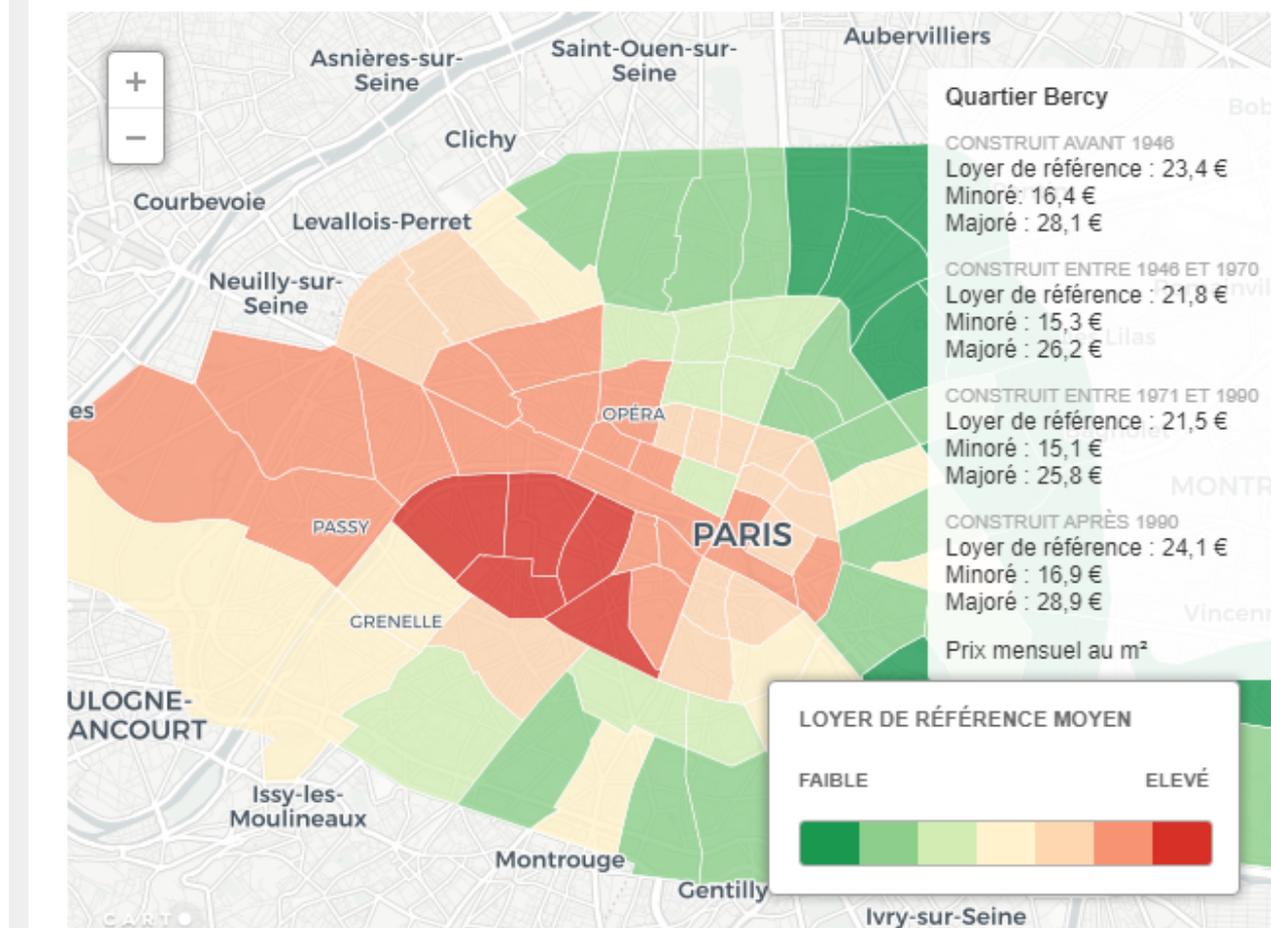
Les époux Dupin ont décidé de prendre leur retraite en Normandie où ils possèdent une résidence secondaire mais ils hésitent pour l'appartement de Bercy : doivent-ils le vendre ou le louer ? Et s'ils choisissent de le louer, doivent-ils opter pour une location nue ou une location meublée ?

Annexe 1



Annexe 2

Les loyers de référence pour un 3 pièces, en location meublée



Question

[solution n°3 p.18]

Avec les documents en annexes, vous devez remplir votre obligation de conseil et aider les époux Dupin à prendre une décision en envisageant toutes les possibilités.

Indice :

Sachant que le taux de rendement est de 3 %.

B. Test

Les époux Dupin ont fait l'acquisition il y a une vingtaine d'année d'un magnifique T3 de 70 m² dans le quartier de Bercy, à Paris, dans une petite copropriété construite en 1975. Ils vivaient dans l'appartement jusqu'à ce qu'ils prennent leur retraite il y a un an.

Les époux Dupin ont décidé de prendre leur retraite en Normandie où ils possèdent une résidence secondaire mais ils hésitent pour l'appartement de Bercy : doivent-ils le vendre ou le louer ? Et s'ils choisissent de le louer, doivent-ils opter pour une location nue ou une location meublée ?

Exercice 1 : Quiz

[solution n°4 p.20]

Question 1

Quelles sont les méthodes à utiliser pour déterminer le loyer d'un logement ?

- La méthode par comparaison
- La méthode sol + construction
- La méthode par la valeur antérieure
- La méthode par le rendement

Question 2

Quelles sont les méthodes à utiliser pour déterminer le loyer d'une location saisonnière ?

- La méthode par comparaison
- La méthode sol + construction
- La méthode par la valeur antérieure
- La méthode par le rendement

Question 3

Quels sont les documents à demander au propriétaire pour faire l'estimation du loyer ?

- L'acte de propriété
- Le mesurage de la surface habitable (loi Boutin)
- L'ancien bail pour le loyer et les charges du locataire antérieur
- Le dossier des diagnostics techniques obligatoires

Question 4

Quelles sont les sources d'informations qui peuvent aider à déterminer le loyer ?

- L'observatoire CLAMEUR
- Les annonces des sites de location
- Les plafonds de la défiscalisation Pinel
- Les plafonds des locations loi de 1948

Question 5

Qu'est-ce que l'encadrement des loyers en zones tendues ?

- Un mécanisme qui fixe à l'avance le prix des loyers
- Le fait de ne pas pouvoir augmenter le loyer à la relocation
- Le fait de devoir demander l'autorisation au maire pour louer un bien
- Le fait de déclarer la location d'un bien en préfecture

Question 6

Qu'est-ce que le plafonnement des loyers ?

- Le fait que les loyers ne doivent pas dépasser un loyer de référence
- Le fait de devoir demander l'autorisation au maire pour louer un bien
- Le fait que le logement ne doit pas dépasser une certaine hauteur sous plafond
- Le fait que les allocations logement sont plafonnés pour certains logements

Question 7

Comment sont déterminés les loyers du parc social ?

- L'office HLM qui gère le bien détermine librement le prix
- Le préfet détermine le prix au m²
- Le maire détermine une fourchette de prix
- Le locataire détermine librement son loyer

Solutions des exercices

Exercice p. 9 Solution n°1**Question 1**

Le réseau des observatoires locaux des loyers est une des sources de données pour connaître les loyers d'un secteur.

- Vrai
- Faux
-  On peut aussi utiliser les annonces de location sur les portails comme « *le bon coin* » ou « *se loger* ».

Question 2

La surface habitable, mentionnée sur le bail, n'est pas la surface Carrez.

- Vrai
- Faux
-  Le mesurage Carrez est utilisé pour la vente de lots de copropriété.

Question 3

En cas de relocation, le bailleur ne peut jamais augmenter le loyer au-delà de l'application de l'IRL.

- Vrai
- Faux
-  Ce mécanisme ne concerne que les zones tendues : en zone détendue, on peut librement augmenter le loyer pour le nouveau locataire.

Question 4

En matière de défiscalisation, l'investisseur détermine son loyer en fonction des revenus du locataire.

- Vrai
- Faux
-  Le loyer dépend ici d'un prix plafond au m² en fonction de la zone où se trouve le bien.

Question 5

Le loyer des logements sociaux est librement déterminé par l'office HLM qui gère ces logements.

- Vrai
- Faux
-  La loi de 2017 permet même de faire varier ces loyers au sein d'un immeuble (si la masse totale reste stable) pour favoriser la mixité sociale.

Exercice p. 11 Solution n°2

Question 1

Aucune réglementation n'impose un plafonnement des loyers commerciaux.

- Vrai
- Faux
-  La fixation des loyers commerciaux est entièrement libre.

Question 2

La valeur locative est déterminée exclusivement en fonction des facteurs de commercialité.

- Vrai
- Faux
-  De nombreux critères entrent en ligne de compte : l'environnement du bien mais aussi son état, sa superficie, etc.

Question 3

En principe la location de locaux commerciaux nus est soumise à TVA.

- Vrai
- Faux
-  La location de locaux commerciaux nus n'est pas soumise à TVA mais le bailleur peut opter pour l'assujettissement.

Question 4

Le propriétaire d'un local commercial peut demander un pas de porte au locataire.

- Vrai
- Faux
-  Il ne peut le demander que si le local est vacant.

Question 5

Le pas de porte constitue toujours un complément de loyer.

- Vrai
- Faux
-  Il peut correspondre à une indemnité en contrepartie de certains éléments (avantages commerciaux) consentis par le bailleur sans rapport avec le loyer : dans ce cas, le locataire ne peut ni l'amortir ni le déduire.

La 1^{ère} option à examiner est la location du bien (bail de 1989)

Il s'agit d'un bien en très bon état dans une copropriété de 1975 à Bercy, nous prendrons donc en considération le prix majoré du loyer en fonction du plafonnement prévu à Paris :

- Location meublée : prix au m² retenu = 25,80 € soit un loyer de 1 806 €
- Location vide : prix au m² retenu = 22,90 € soit un loyer de 1 603 €

Quelques précisions doivent leur être apportées :

- Pour une location meublée, la liste des meubles présents dans l'appartement est définie par le décret du 31 juillet 2015, il faut donc en tenir compte dans la rentabilité du bien, pour la 1^{ère} année.
 - Literie avec couette ou couverture
 - Volets ou rideaux dans les chambres
 - Plaques de cuisson
 - Four ou four à micro-onde
 - Réfrigérateur
 - Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de - 6°
 - Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
 - Ustensiles de cuisine
 - Table
 - Sièges
 - Étagères de rangement
 - Luminaires
 - Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage, etc.)
- La location aura pour conséquence d'augmenter les revenus des époux (revenus fonciers si la location est vide, BIC s'il s'agit d'une location meublée). Le couple doit le prendre en compte pour son choix et demander à un comptable par exemple différentes simulations.

La 2^{ème} option à envisager est la location saisonnière : les loyers seront alors librement déterminés par les époux.

- La location saisonnière est strictement encadrée à Paris : il est nécessaire pour louer une résidence secondaire d'obtenir un changement d'usage.
- Par ailleurs, étant en Normandie, il leur sera difficile d'assurer eux-mêmes la gestion du bien : c'est un coût qu'il faut prendre en considération.

La 3^{ème} option est la vente du bien

- Si le bien est vendu meublé : $1\ 806 \times 12 = 21\ 672$
 $21\ 672 / 3\ \% = 722\ 400$
- Si le bien est vendu vide : $1\ 603 \times 12 = 19\ 236$
 $19\ 236 / 3\ \% = 641\ 200$
- Il faut informer les époux : si la vente n'est pas immédiate, la taxe sur la plus-value sera due (l'administration fiscale laisse un délai raisonnable au vendeur d'environ un an pour vendre le bien qui était sa résidence principale mais dans lequel il ne réside plus).
- En fonction de la situation des époux.

Exercice p. 13 Solution n°4

Question 1

Quelles sont les méthodes à utiliser pour déterminer le loyer d'un logement ?

- La méthode par comparaison
- La méthode sol + construction
- La méthode par la valeur antérieure
- La méthode par le rendement

Question 2

Quelles sont les méthodes à utiliser pour déterminer le loyer d'une location saisonnière ?

- La méthode par comparaison
- La méthode sol + construction
- La méthode par la valeur antérieure
- La méthode par le rendement

Question 3

Quels sont les documents à demander au propriétaire pour faire l'estimation du loyer ?

- L'acte de propriété
- Le mesurage de la surface habitable (loi Boutin)
- L'ancien bail pour le loyer et les charges du locataire antérieur
- Le dossier des diagnostics techniques obligatoires

Question 4

Quelles sont les sources d'informations qui peuvent aider à déterminer le loyer ?

- L'observatoire CLAMEUR
- Les annonces des sites de location
- Les plafonds de la défiscalisation Pinel
- Les plafonds des locations loi de 1948

Question 5

Qu'est-ce que l'encadrement des loyers en zones tendues ?

- Un mécanisme qui fixe à l'avance le prix des loyers
- Le fait de ne pas pouvoir augmenter le loyer à la relocation
- Le fait de devoir demander l'autorisation au maire pour louer un bien
- Le fait de déclarer la location d'un bien en préfecture

Question 6

Qu'est-ce que le plafonnement des loyers ?

- Le fait que les loyers ne doivent pas dépasser un loyer de référence
- Le fait de devoir demander l'autorisation au maire pour louer un bien
- Le fait que le logement ne doit pas dépasser une certaine hauteur sous plafond
- Le fait que les allocations logement sont plafonnés pour certains logements

Question 7

Comment sont déterminés les loyers du parc social ?

- L'office HLM qui gère le bien détermine librement le prix
- Le préfet détermine le prix au m²
- Le maire détermine une fourchette de prix
- Le locataire détermine librement son loyer