

En couverture *immobilier*

Rentabiliser sa résidence principale en la louant

*Pas la peine de déménager pour tirer des revenus de son habitation !
Voici quatre solutions originales, dont certaines échappent même à l'impôt.*

Avec l'arrivée dans la boîte aux lettres des avis de taxe d'habitation et de taxe foncière, de nombreux propriétaires font la grimace. Sans parler des factures d'énergie en hausse avant l'arrivée de l'hiver et des charges de copropriété, voire des travaux à prévoir... Difficile à gérer, notamment pour ceux qui voient leurs revenus stagner ou baisser lors d'un départ à la retraite par exemple. Heureusement, des solutions existent pour tirer profit de sa résidence principale. Sans qu'elles deviennent un réel complément de revenus, elles permettent cependant de se constituer une petite cagnotte pour faire face aux imprévus. Le maître mot ? La location. Pas besoin de déménager, il s'agit de tirer le meilleur parti de son logement : c'est la chambre laissée vide par un enfant devenu grand que l'on peut louer à un étudiant. C'est la cave mal rangée que l'on peut vider pour en faire une solution de stockage. C'est la chambre d'amis qui peut accueillir des touristes le week-end ou le cadre de vie « vintage » qui peut servir de lieu de tournage d'un film... Tour d'horizon.

POUR DES TOURNAGES

Avec son style années 1970-1980, la maison de Michèle Suc, à Créteil, dans le Val-de-Marne, a servi depuis quinze ans de décor pour des publicités, clips et films tels que *Podium*, *Lol*, *Camille redouble*... « *Etant à la retraite, j'avais besoin de rentrées financières pour compléter mes revenus*, explique-t-elle. *Le cinéma, c'est une ambiance jeune qui me permet d'entretenir du lien et correspond à mon caractère.* » C'est aussi une affaire qui fait vivre les alentours : des voisins louent leur



Bruno Lévy pour Challenges

« A la retraite, j'avais besoin de rentrées financières. J'ai donc décidé de louer mon appartement pour des films. A une époque, on tournait beaucoup de publicités, car les budgets étaient plus élastiques, aujourd'hui moins. J'aime beaucoup cette ambiance, mais il faut savoir être patient. Et surtout, en étant sur place, je sers souvent d'accessoiriste, car je sais où tout se trouve. »

Michèle Suc, propriétaire d'une grande maison années 1970 à Créteil (Val-de-Marne).

voiture ou des chambres dans leur maison aux membres de l'équipe de tournage.

Mais « *il faut vraiment avoir de la place* », précise-t-elle. Minimum 150 m² pour accueillir les équipes de tournage. Et être patient : les équipes peuvent rester entre un et huit jours. Les tarifs varient selon le caractère de la maison, sa superficie et le type de réalisation. Comptez en moyenne 1 000 euros par jour pour un shooting photo, et entre 1 000 et

2 000 euros la journée pour un film. Cinédécors, 007Production, eLux, 20 000 Lieux... Plusieurs agences se sont positionnées sur cette niche. Elles sont payées directement par la production une fois la location validée. Attention : la sélection est rude. La décoration et l'agencement jouent un rôle déterminant. « *Les demandes sont très variables*, explique Julia Blanc, de 20 000 Lieux. *On peut passer d'un logement de standing moyen, pour une série*

télévisée type Navarro, à des logements très haut de gamme. » Comme la plus grande partie des producteurs s'intéressent à Paris, l'activité se concentre avant tout en région parisienne.

UNE PARTIE DE LA MAISON

Faites-vous partie des 30% de foyers français à disposer d'une chambre vide ? Si c'est le cas, cette pièce inutilisée peut devenir très rentable. Les étudiants et les jeunes actifs (stagiaires, saisonniers...) sont nombreux à chercher un toit temporaire. Ainsi, Maryline Charbonnet loue une chambre indépendante dans le jardin de sa maison à Vitry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne, à 650 euros par mois. Le locataire bénéficie de sa propre douche et kitchenette. « On se voit mais on n'habite pas ensemble, affirme-t-elle. Je rencontre plein de monde et même pour les enfants, c'est enrichissant. »

Le site spécialisé Chambrealouer.com recommande de fixer le montant des loyers en tenant compte de la surface, de l'emplacement et des prestations (une salle de bains réservée au locataire, par exemple). Bon à savoir : en dessous d'un certain seuil, pas besoin de déclarer ces revenus fonciers. Il faut respecter scrupuleusement le plafond annuel de 183 euros le m² en Ile-de-France et de 134 euros en province.

UNE CAVE OU UNE DÉPENDANCE

Une cave à moitié vide, un grenier inutile, une dépendance innocuée... Bon nombre de propriétaires disposent de surfaces inutilisées. Ces espaces négligés sont très recherchés par des personnes vivant dans des petites surfaces. Cela s'appelle du « costockage ». Le loyer au mètre carré est inférieur de 20 à 30% par rapport à une surface habitable classique, mais l'investissement est nul. Une cave de 5 m² à Paris se loue facilement 100 euros par mois.

« La proximité avec la demande et la facilité d'accès du bien sont primordiales, souligne Adam Levy-Zauberman, cofondateur du site Costockage.fr. Le propriétaire doit être parfaitement transparent sur

la qualité du bien. Il a le droit de proposer une cave humide mais il faut le préciser dans l'annonce. »

Le niveau de contrainte est très faible : le propriétaire donne ses clés au locataire et ne le revoit plus ensuite, sauf s'il le souhaite. Jean-François, propriétaire d'une cave de 14 m² à Paris, préfère donner rendez-vous à ses deux costockeurs une fois par mois, par mesure de sécurité : « J'ai trouvé ça assez astucieux, car j'ai un espace vide qui ne sert à rien », explique-t-il. A noter : l'assurance et la prise en charge des paiements sont des services gratuits de Costockage.fr.

A DES TOURISTES

« L'idée de louer notre résidence principale nous est venue à la suite de vacances en Corse où nous avons loué une maison. Habitant dans une région touristique en Bretagne, nous avons pensé que nous pouvions faire de même avec notre maison », explique Stéphanie.



Bruno Lévy pour Challenges

Louer la dépendance de ma maison m'a permis de faire des petits travaux de peinture et de revêtement des sols pour améliorer le logement. Avec mes enfants, nous en profitons également pour accueillir des amis et de la famille.

Maryline Charbonnet, propriétaire d'une villa avec chambre indépendante à Vitry-sur-Seine.

En dessous du plafond annuel de 183 euros le m² en Ile-de-France et 134 euros en province, les revenus fonciers ne sont pas imposables.

Airbnb, Sejourning, Aritel... nombreux sont les sites qui proposent de louer à des touristes.

Si la réglementation est stricte, notamment à Paris, sur les conditions de location meublée temporaire, les règles sont plus souples lorsqu'il s'agit de la résidence principale. « Aucune autorisation de la mairie ou de la copropriété n'est nécessaire », précise Airbnb. Certaines précautions sont cependant utiles : « J'ai envoyé un courrier à mon propriétaire qui n'y a vu aucun inconvénient, à condition que je sous-loue pour une courte durée, explique Marc, locataire dans le XI^e arrondissement de Paris. Et je recommande de prendre une caution car j'ai déjà retrouvé mon appartement dégradé. » La majorité des hôtes qui louent ou sous-louent leur résidence principale sont urbains : « 80% des annonces sont situées dans les grandes villes », indique Julien Delon, fondateur de Sejourning.

Anissa Hammadi et
Candide Lounianguou Ntsika