

- 97 -

IMMOBILIER
Une ligne écologique
dans les annonces
BOURSE
Le conseil
de Marc Fiorentino

- 98 -

L'ACTUALITÉ EN
PORTEFEUILLE
L'automobile
redémarre
Perspectives
d'après-Mondial

- 100 -

CAC 40
Le consensus sur les valeurs
BANC D'ESSAI
Accor
Par Ludivine de Quincerot et Benoît Jauvert

Finances *privées*

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

La vieillesse est un marché d'avenir

L'achat d'un bien dans une maison de retraite bénéficie d'avantages fiscaux.

D'ici à 2040, l'Insee prévoit que 30% de la population française aura plus de 60 ans, soit quelque 20 millions de personnes, dont plus de 1,2 million de personnes dépendantes. « Les changements ne sont pas seulement démographiques, ils sont aussi sociologiques : on n'héberge pas ses parents chez soi comme autrefois », ajoute Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo, une société spécialisée dans l'investissement immobilier. Voilà effectivement un marché en plein boom, qui attire à la fois les prestataires et les investisseurs. En témoignent les parcours boursiers des grands groupes de maisons de retraite depuis leur introduction (Orpea, Korian, et plus récemment Medica).

Les particuliers peuvent investir aussi en direct en achetant des chambres d'Ehpad (Etablissement hospitalier de personnes âgées dépendantes), des logements en maisons de retraite classiques ou même en « résidences seniors » auprès des promoteurs ou des exploitants. Depuis quelques années, le marché s'est segmenté : il n'y a rien à voir entre une résidence pour « seniors », où s'installent de jeunes sep-

tuagénaires qui veulent gagner en confort de vie, et un Ehpad très équipé, encadré par des conventions avec l'Etat, et destiné à des personnes en fin de vie, où la durée moyenne de résidence n'excède pas les dix-huit mois. Leur seul point commun, c'est d'être assortis de régimes fiscaux favorables.

Mais attention, ce type d'achat, qui se chiffre en dizaines de milliers d'euros (voir cinq programmes page suivante), n'est pas ouvert à tout le monde. « Cela reste un produit sophistiqué qui s'adresse à des investisseurs possédant déjà les briques essentielles du patrimoine, comme l'assurance-vie », prévient Maximilien Jazani, avocat fiscaliste chez Manswell.

Fiscalité intéressante

Pour bâtir leur projet, les investisseurs peuvent profiter de la loi Censi-Bouvard (aussi appelée LMNP Scellier, car elle cumule les deux dispositifs) qui offre une réduction d'impôts de 25% du prix d'achat pour un appartement dans une résidence seniors ou pour un lit dans un Ehpad - neuf ou en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) - si l'investisseur s'engage à le ▶▶▶



FOCUS

Zinedine Zidane
Ex-footballeur international français

Un investissement qui n'a rien d'un coup de tête

Depuis 2004, Zinedine Zidane est le discret propriétaire d'une maison de retraite située à cap Sicié, près de Toulon, dont il a fait l'acquisition pour 8 millions d'euros. Cet établissement, ouvert en février 2005 et géré par le groupe Aplus Santé (un réseau de douze maisons de retraite), dispose de 80 places. Il peut aussi accueillir des personnes dépendantes, grâce à une convention tripartite signée avec le conseil général et la DDASS, et dispose d'une unité Alzheimer. En plus de la bonne conscience de s'occuper des personnes âgées, cet investissement rapporte à l'ancien footballeur environ 500 000 euros par an et lui permet d'alléger ses impôts durant neuf ans grâce aux avantages fiscaux. Comme il a créé une SARL inscrite au registre du commerce pour acheter la résidence, il peut bénéficier du statut de loueur meublé professionnel et donc récupérer la TVA sur les loyers versés par la société exploitante. Un investissement qui n'avait rien d'un coup de tête! ■

Cinq programmes de maisons de retraite

NOM DU PROGRAMME (EXPLOITANT)	VILLE	TYPE DE RÉSIDENCE	PRIX DU BIEN	NOTRE AVIS
Villa Beausoleil (Steva)	Cormeilles-en-Parisis (95)	Ehpad	A partir de 141 747 euros	Cet établissement de 80 chambres a ouvert l'an dernier et présente l'avantage d'être à vingt minutes de Paris par le train.
Les Epicuriales	Mâcon (71)	Résidence seniors	De 185 000 euros à 250 000 euros	Livrée en 2012, la résidence comptera 50 appartements de 2 ou 3 pièces pour des seniors « actifs », avec une piscine et des services pour les résidents.
Résidence Médicis (Dolcéa)	Grenoble (38)	Maison de retraite	A partir de 200 000 euros	Les 98 chambres de cette résidence, située en plein centre-ville de Grenoble, seront livrées au premier trimestre 2012.
Hora Nova	Perpignan (66)	Résidence seniors	A partir de 111 000 euros	Située au cœur de Perpignan, cette résidence, qui comportera 111 logements , construite par Nexity, sera achevée en 2012.
Résidence Pasteur (Les Jardins de Cybèle)	Poitiers (86)	Ehpad	A partir de 141 750 euros	La résidence, qui ouvrira fin 2011, comptera 89 lits , et comportera une unité spécialisée pour les personnes atteintes d'Alzheimer.

►►► louer pendant neuf ans en bail commercial à l'organisme qui gère l'établissement. Cette réduction d'impôts est plafonnée à 75 000 euros et étalée sur neuf ans (la durée du bail, justement!). Petite nouveauté à partir du 1^{er} janvier 2011, la réduction d'impôts descendra à 15% si le bâtiment n'est pas certifié basse consommation (BBC).

L'investisseur bénéficie d'un second avantage fiscal puisqu'il peut récupérer la TVA à 19,6% sur ses frais d'acquisition, à condition que la résidence propose au moins trois services parmi ceux-ci : accueil, petit déjeuner, fourniture de linge ou ménage des logements.

Par exemple, un cadre qui investit 200 000 euros (dont une partie avec un crédit) dans une résidence seniors peut déduire 4645 euros d'impôts par an pendant neuf ans, et

Il faut se méfier des promoteurs qui se présentent comme conseillers, alors qu'ils sont juges et parties dans l'affaire.

il récupérera en plus 32 775 euros de TVA, qui pourront servir à rembourser les échéances du prêt contracté.

Achat, mode d'emploi

Auprès de qui peut-on acheter des chambres? Le secteur reste très atomisé (près de 30 000 structures en France), mais les cinq premiers acteurs représentent 35% du marché privé. Ces grands réseaux grandissent en construisant de nouveaux bâtiments, mais aussi en rachetant des maisons de retraite déjà existantes et en les rénovant pour les remettre aux normes. Alors que certains assurent eux-mêmes la vente aux investisseurs particuliers, d'autres préfèrent s'adresser à des conseillers en gestion de patrimoine ou à des réseaux spécialisés qui les proposent ensuite au public. « *Big is not beautiful* », tempère un professionnel, qui tente cette comparaison : « *Comme dans le secteur bancaire, ce n'est pas forcément dans les grands réseaux que vous trouvez les meilleurs fonds, mais parfois du côté des petites structures* ».

Alors, comment faire son choix? « *Comme pour n'importe quel achat immobilier, allez sur place se rendre compte* », tranche Patrice Ponnaret, président de la chambre des conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Si la résidence existe, il faut se renseigner sur ses taux de remplissage, recueillir les avis des occupants. Si elle est en construction, l'investisseur doit réaliser sa propre étude de marché : où se situe la résidence? Y a-t-il une clientèle? Existe-t-il déjà des

concurrents sur place? Si oui, quels sont leurs prix et leurs prestations? « *Le secteur est encore trop récent pour avoir connu des scandales, mais des exemples du passé relatifs aux lois favorisant les investissements hôteliers ou en outre-mer incitent à la prudence* », avertit Maximilien Jazani.

Vérifications utiles

Premier élément à vérifier : la solvabilité du gestionnaire, sa légitimité, ses expériences passées. Puis il faut analyser de près l'équilibre du projet, en se méfiant des promoteurs qui se présentent comme des conseillers auprès des acquéreurs alors qu'ils sont juges et parties dans l'affaire. « *Il peut arriver que certains promoteurs fassent monter les prix, au motif de l'avantage fiscal, et que l'opération ne soit plus intéressante pour l'acheteur* », prévient Yves Benoit, patron-fondateur des Epicuriales, un jeune réseau de résidences seniors.

« *Mes clients sont des gens qui achètent davantage que de la défiscalisation : des appartements pour leurs parents ou même pour eux, mais dans dix ou quinze ans.* » Cette option est une bonne solution car, une fois le prêt remboursé, la revente du bien est compliquée. Il n'y a plus d'avantage fiscal pour le nouvel acheteur et la transformation du bâtiment est très difficile, voire impossible pour les Ehpad. « *Mais la revente en l'état reste possible, nous en réalisons une vingtaine par an!* » affirme Benjamin Nicaise, de Cerenicimo. **Damien Pelé**

A FAIRE

VÉRIFIER LA VIABILITÉ DU PROMOTEUR ET DE L'EXPLOITANT

► Même s'il s'agit d'un bail commercial et que le loyer n'est pas lié à l'occupation effective des lieux, mieux vaut éviter la faillite de l'exploitant. Il faut vérifier sa solidité financière, sa légitimité et son historique, et l'équilibre du projet (loyers acceptables...).

A NE PAS FAIRE

INVESTIR DANS UN ÉTABLISSEMENT EN PLEINE CAMPAGNE

► Plus que le cadre bucolique d'une maison à la campagne, les résidents de maisons de retraite recherchent la proximité et l'animation d'un centre-ville. Ils souhaitent continuer à avoir une vie sociale, pouvoir faire leurs courses, sortir...