

INVESTIR

RÉSIDENCES SENIORS, ÉHPAD : RÉUSSIR VOTRE INVESTISSEMENT

Les résidences seniors et les Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Éhpad) ont le vent en poupe. Les investisseurs y trouvent sécurité locative, gestion clés en main et bonne rentabilité. Encore faut-il prendre quelques précautions.



Espaces verts, grande qualité technique : deux des atouts des résidences seniors.

« *Vivre ensemble plus longtemps* », tel est le titre du rapport remis l'été dernier à Nathalie Kosciusko-Morizet, l'actuelle ministre de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, par Vincent Chriqui, directeur général du Centre

d'analyse stratégique. Un rapport qui fait le point sur l'allongement de la durée de vie en France et qui propose quelques pistes pour mieux vivre cette étape de la vie à laquelle nous sommes finalement assez peu préparés. D'autant qu'il pose de nouvelles problématiques,

celles du vieillissement et de la dépendance. Selon l'Insee, en 2005, un Français sur cinq était âgé de soixante ans ou plus, une proportion qui passera à un sur trois en 2050. Les soixante-quinze ans et plus devraient se situer

en 2060 contre 5,2 millions aujourd'hui. Et en 2050, les quatre-vingt-cinq ans et plus devraient être 5,4 millions. « *Cette accélération prévisible du vieillissement tient essentiellement à la montée en âge des générations nombreuses du "baby-boom" et à la*



Les opérateurs choisissent l'emplacement avec soin pour s'assurer d'une bonne demande locative.



Les résidences seniors bénéficient de services. Elles assurent par exemple la restauration des locataires.

QUATRE CONSEILS POUR BIEN INVESTIR

Sélectionnez bien l'emplacement. Une résidence services doit être bien située et surtout pas en plein milieu des champs. À défaut d'être bien placée, le remplissage locatif pourrait être compromis et mettre à mal la viabilité de la résidence. Le mieux est de se déplacer pour vérifier les vertus du site.

Méfiez-vous des rendements mirobolants. Cela signifie que l'opérateur pré-

voit des loyers très élevés, pas forcément compatibles avec le budget des retraités. Assurez-vous de la qualité de l'exploitant. Privilégiez ceux qui ont pignon sur rue et qui sont en mesure de montrer leurs références. Vérifiez les conditions du bail en matière de charges. En principe, les gros travaux restent à votre charge, mais rien ne vous interdit de négocier ce point.

progression de l'espérance de vie », constate Vincent Chiqui. Une espérance de vie liée aux progrès de la médecine et à l'amélioration des conditions de vie. Il ne viendrait évidemment à l'idée de personne de s'en plaindre. Reste que ce vieillissement crée de nouveaux besoins, notamment en termes de logements. Et ils sont immenses.

Les promoteurs l'ont bien compris : ils réinventent aujourd'hui les résidences seniors. Apparues il y a une vingtaine d'années, notamment avec les Hespérides et les Jardins d'Arcadie, elles sortent à nouveau de terre un peu partout sur le territoire. En parallèle, sont apparues, depuis quelques années, des maisons de retraite d'un genre nouveau : les Éhpad (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Les unes et les autres sont essentiellement vendues, lot par lot, aux investisseurs qui confient la gestion à un exploitant, lui-même sous-louant le bien à des locataires âgés. Si l'offre s'étoffe, c'est aussi parce que ce type d'investissement bénéficie d'un régime fiscal attractif : le Censi-Bouvard. S'il paraît donc tout à fait judicieux de s'y intéresser, encore faut-il prendre quelques précautions avant de sauter le pas.

Résidences seniors ou Éhpad ?

L'une et l'autre ne visent pas la même clientèle de locataires. Les résidences

services pour seniors se composent de logements allant le plus souvent du studio au trois pièces (en moyenne de 25 à 60 m²) et, plus rarement, au-delà. Mais ce qui les rend très spécifiques, c'est qu'elles offrent de nombreux équipements et services. Outre les appartements qui sont loués entièrement meublés, on y trouve aussi des espaces collectifs (salons de réception, salle de remise en forme, etc.) et de nombreux services à la disposition des résidents ou payables à la carte : accueil, ménage, animation, restauration, prestations à domicile (coiffeur, aide aux formalités administratives...). Rien à voir, cependant, avec une maison de retraite : les résidents sont indépendants et libres d'aller et venir à leur guise. Un concept qui séduit certaines franges de locataires. « Nous nous adressons aux particuliers qui recherchent un cadre de vie convivial et sécurisant », note François Georges, le président du groupe Aca-pace-Les Jardins d'Arcadie. « Nous ciblons les soixante-quinze/quatre-vingts ans encore valides, désireux de trouver toutes les commodités à portée de main. » Les Éhpad, en revanche, n'accueillent que les personnes âgées dépendantes et sont des établissements médicalisés où l'investisseur achète logement et services. Mais ce type de projet est plus ardu à monter, le promoteur devant obtenir un agrément du Conseil général, après avis de la Ddass et de la Sécurité sociale.



Les logements des résidences seniors sont très fonctionnels.

Avantages fiscaux

En investissant dans une résidence seniors ou un Éhpad, l'investisseur profite du cadre du dispositif Censi-Bouvard, souvent nommé Scellier-Bouvard. À deux conditions. D'une part d'être sous le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP) et d'autre part que la résidence ait reçu le label Qualité services à la personne. À défaut, le programme immobilier n'est pas éligible.

Ces deux conditions respectées, le dispositif Censi-Bouvard offre à l'investisseur un avantage fiscal

de taille : une réduction d'impôts de 18 % du montant de son investissement, dans la limite d'un plafond d'investissement de 300 000 €. Pour un bien de cette valeur, la réduction d'impôts atteint 54 000 € sur neuf ans, soit 6 000 € par an. Si l'appartement vaut 200 000 €, vous déduisez 36 000 € sur neuf ans, soit 4 000 € par an. Précision : ce dispositif n'impose aucune règle, tant en matière de performance énergétique (comme c'est le cas du Scellier) que de plafonds de loyers. ●●●

CENSI-BOUVARD ET LMNP : PRÉCISIONS FISCALES

L'avantage fiscal Censi-Bouvard s'applique aux contribuables qui relèvent du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, les Bic. Si vos recettes locatives n'excèdent pas 32 600 € par an, c'est le régime micro-Bic qui s'applique automatiquement. Vous bénéficiez d'un abattement de 50 % sur les revenus déclarés, abattement censé couvrir les charges et qui ne pourra d'ailleurs être inférieur à 305 €. En contrepartie, aucune déduction supplémentaire ne peut être appliquée.

Si vos charges sont supérieures à l'abattement, vous opterez pour le régime réel. Il vous permet de déduire toutes les charges (intérêts d'emprunt, dépenses d'entretien et de réparation, assurances, charges de copropriété, taxe foncière, frais de comptabilité, frais d'acquisition et, le cas échéant,

intérêts d'emprunt) ainsi que les amortissements. Sur un plan comptable, vous réduisez ainsi les recettes à zéro lorsque vous les déclarez au fisc. Elle ne sont donc pas imposables et ce en toute légalité. Ce régime s'applique après les neuf ans que dure le Censi-Bouvard. En raison de sa complexité, mieux vaut se faire assister par un spécialiste (comptable, avocat, etc.). Souvent, les opérateurs proposent cette prestation.

Enfin, notez que le loueur en meublé non professionnel ne bénéficie d'aucun régime de faveur en matière de plus-value. En cas de vente d'un bien détenu depuis moins de quinze ans, la plus-value est taxée au taux de 19 % depuis le 1^{er} janvier 2011, auquel il faut ajouter 12,3 % de prélèvements sociaux. Le statut LMNP ne permet pas non plus d'échapper à l'ISF. En loueur en meublé professionnel, l'investisseur n'est pas éligible au dispositif Censi-Bouvard.



Les espaces communs des Éhpad sont conçus pour faciliter la convivialité.

••• Autre avantage : vous récupérerez la TVA versée lors de l'achat. Soit une économie de 19,6 % du prix du logement puisqu'il s'agit, au bout du compte, d'un achat hors taxes. Vous devez toutefois garder le bien pendant vingt ans. Si vous le revendez avant cette échéance, vous devrez rembourser au fisc un vingtième de la TVA par année restant à courir.

Gestion sans souci et rendement garanti

Qu'il s'agisse de résidence seniors ou d'Éhpad, aucun souci de gestion, celle-ci étant confiée automatiquement à un exploitant par bail commercial d'une durée minimale de neuf à onze ans. L'exploitant se charge ensuite de trouver les locataires, de sous-louer le logement meublé et de verser un revenu garanti à l'investisseur. En résidences seniors, « les loyers sont assez voisins du marché locatif classique », affirme Frédéric Walther, le patron d'Ægide/Domitys, de l'ordre de 600 à 1 100 €

mensuels selon les emplacements. En Éhpad, on parle d'un prix de journée, celui-ci étant défini par l'exploitant en fonction de la part payée par le Conseil général.

En résidence seniors, les charges sont du même ordre que celle dues dans une copropriété classique. « Pour un appartement de deux pièces, celles-ci s'établissent en moyenne à 90 € par mois dont 85 % sont récupérables sur le locataire », poursuit Jean-Philippe Carboni, en charge de la commercialisation chez Ægide/Domitys. Quoi qu'il en soit, il faut impérativement vérifier leur ventilation, notamment en termes de gros travaux. Quant au rendement, « une résidence senior permet d'escompter 4,2 à 4,5 % par an sur le prix de vente hors taxes », affirme Frédéric Walther. Un rendement supérieur en Éhpad. « Nous procurons 4,5 à 5 % de rendement net, hors fiscalité bien entendu », note Jean-François Gobertier, le président de GDP Patrimoine.

Une offre qui se développe

Les résidences seniors ont le vent en poupe et l'offre s'étoffe. Leader du marché, Ægide/Domitys en propose près d'une trentaine dans des sites comme Lyon, Perpignan, Fréjus, Le Mans, Orléans, Royan, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Rumilly (près d'Anney), Wasquehal (près de Lille)... L'opérateur en projette près d'une quinzaine supplémentaire, notamment à Bordeaux, Concarneau, Perros-Guirec, Poitiers, Strasbourg, Vernouillet (78)... Chez Acapace/Les Jardins d'Arcadie, qui compte déjà cinq résidences à son actif, quatre de ces programmes sont en cours de commercialisation en province – à Colmar, Lyon, Perros-Guirec et Brive-la-Gaillarde – et trois autres en région parisienne : Rambouillet, Fontainebleau et Versailles. D'autres promoteurs se sont récemment lancés sur ce marché, comme le spécialiste des résidences de

tourisme Lagrange, le breton Lamotte ou encore Cogedim avec sa nouvelle ligne Cogedim Club.

Côté budget, prévoyez entre 100 000 et 200 000 € HT plus le mobilier (3 000 à 4 000 €) en résidence senior. Comptez dans les 120 000 à 150 000 € de mise de départ pour un Éhpad car « compte tenu des normes imposées dans de telles résidences, les coûts de construction sont rehaussés d'au moins 20 % », indique Jean-François Gobertier. L'offre est beaucoup moins étoffée qu'en résidences seniors. Chez GDP Patrimoine, deux programmes sont actuellement en vente, l'un à Grenoble, l'autre à Marseille. À Drancy, une résidence est commercialisée par Cerenicimo qui affiche des prix allant de 180 678 à 204 530 € HT.

Anne Lemoine

Rendez-vous le 3 juin 2011

LE SCHELLIER
DOM-TOM



Spécialement conçus et réalisés pour accueillir des personnes âgées dépendantes, les Éhpad sont strictement réglementés.