

Vous voulez investir (Suite)

Les bonnes affaires des logements en résidence meublée

Moins connu que le Scellier, le dispositif Censi-Bouvard, qui s'éteindra fin 2014, constitue une alternative d'investissement intéressante. Il vise les résidences neuves avec services (pour étudiants, touristes...), dont le premier atout est la délégation de gestion : votre bien est confié à un exploitant hôtelier, qui vous reverse chaque trimestre votre quote-part de loyers, nette de tous les frais (entretien des locaux, recherche de locataires, salaires des employés...).

Surtout, à la réduction d'impôts de 11% du prix d'achat - limitée à 300 000 euros - s'ajoute l'exonération de la TVA à 19,6%. Soit un gain

fiscal de 30,6%, contre 13% pour le Scellier. Mais, pour que l'affaire soit rentable, il convient d'être très vigilant.

D'abord, en choisissant un gestionnaire sérieux. Beaucoup d'exploitants, notamment en résidence de tourisme, n'arrivent pas à obtenir un taux d'occupation de plus de 65% (minimum requis pour dégager des profits). Résultat, malgré les promesses de départ, ils sont contraints de réduire de 15 ou 20% le niveau

des loyers versés. Et pas question de changer de gérant : le contrat de bail vous lie au vôtre pendant au moins neuf ans, et le plus souvent pour vingt ans (durée exigée pour conserver l'exonération de

l'intégralité de la TVA). En signant avec l'un des gérants de renom qui figurent dans notre tableau (ci-dessous), vous limiterez les risques de ce genre.

Assurez-vous néanmoins que le contrat ne contient pas de clauses vous obligeant à payer les remises en état des lieux, surtout s'il s'agit d'une résidence pour étudiants ou hommes d'affaires : le turnover y étant élevé, les réfections peuvent amputer votre rendement de 10%. Evidemment, veillez aussi à ne pas surpayer votre logement. Le mètre carré des résidences dotées de services pointus (pour personnes âgées ou étudiants) est en général 20% plus cher que celui du marché classique, mais certains vendeurs poussent jusqu'à 30 ou 35%.

Vérifiez, en allant sur le terrain, qu'il n'y a pas d'abus.

Dernière recommandation : avant de signer, pensez à la revente. Dans nombre de villes, comme Toulouse, le marché commence à saturer, en particulier dans les résidences pour seniors (retraités valides). Un bon point pour les Ehpad, ces établissements médicalisés pour personnes dépendantes, dont la construction est régulée par l'Etat. Pas de risque de concurrence (donc de moins-values), des taux de rendements élevés, un taux d'occupation quasi garanti (1,5 million de dépendants sont attendus d'ici 2040, 50% de plus qu'aujourd'hui) : voilà le meilleur choix pour investir dans la pierre et alléger vos impôts. **Lionel Lévy**



Le nombre de personnes âgées dépendantes va augmenter de 50% d'ici 2040 : investir dans un Ehpad présente peu de risques.

LES CINQ TYPES DE RÉSIDENCES MEUBLÉES AVEC SERVICES AU BANC D'ESSAI

Type de résidence	Ticket d'entrée	Taux d'occupation moyen	Rendement annuel brut *	Facilité de revente	Gérants de confiance	L'avis de Capital
Pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)	120 000 euros	97%	4,50%	Bonne	Korian, Orpea, Emera, Medica	Le meilleur plan. Mais la mise est élevée et l'offre se raréfie (4 000 biens disponibles).
Pour touristes	90 000 euros	66%	4,40%	Moyenne	Odalys, Néméa, Belambra	Une formule intéressante à condition de sélectionner une résidence très bien située.
Pour hommes d'affaires	80 000 euros	70%	4%	Bonne	Residhome, Pierre & Vacances	Attractif seulement au cœur de métropoles internationales (Paris, Lyon, Bordeaux...).
Pour étudiants	60 000 euros	85%	4,20%	Moyenne	Icade, Lamy, Réside Etudes	Attention, le taux d'occupation est en baisse pour cause de loyers trop élevés.
Pour seniors	110 000 euros	85%	4%	Mauvaise	Cogedim, Jardins d'Arcadie, Steva	Beaucoup trop de biens à vendre et des prix souvent surévalués de 30% : à éviter.

Propriétaires-bailleurs, choisissez la bonne assurance loyers impayés sur Capital.fr

* Rendement avant avantage fiscal