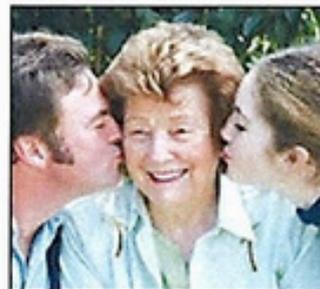


>> Investir éthique



Radicalement simplifié, le statut LMNP est désormais beaucoup plus attractif. Des avantages fiscaux aussi intéressants que ceux de la loi Scellier, une démarche d'investissement éthique, un placement sûr à moyen et même



7 mai 2009
Auteur(e) :
Gabriela Santos

long terme : tous les critères sont réunis pour que cette nouvelle mesure décide les investisseurs.

Guillaume de Lonlay, président du cabinet Lonlay & Associés Finances nous donne toutes les clefs pour comprendre ce nouveau dispositif.

Trois types de logements sont concernés • **Le tourisme en résidences classées** : investissement minimum de 240 000 €. • **Les Etablissements d'Hébergements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** : investissement minimum de 200 000 €. • **Les résidences étudiantes** : investissement minimum de 90 000 €.

Investir dans le nouveau LMNP permet de bénéficier immédiatement d'une réduction de 25% (Valable en 2009 et 2010, elle passera à 20% en 2011) sur le prix de vente et de récupérer la TVA à 19,6%, soit une économie d'impôt de 44,6% du montant TTC du ou des biens immobiliers. Les revenus nets sont garantis sur 9 ans par bail commercial avec des loyers indexés. L'investisseur loue en effet son bien à une société gestionnaire.

Important !

Lors de l'acquisition, assurez-vous de la pérennité de la société gestionnaire. Un mauvais gestionnaire peut voir son établissement requalifié sur des critères d'hygiène, notamment, entraînant une perte immédiate et rétroactive des avantages pour l'investisseur.

Les résidences pour étudiants et pour personnes âgées dépendantes sont beaucoup plus avantageuses que le tourisme en résidence classée. Si Scellier était un dispositif très élitiste, ce n'est pas le cas pour un investissement en LMNP, où il est possible de trouver des biens à partir de 90 000 €, dans le cas d'un studio meublé pour étudiant. Le LMNP en EHPAD offre les meilleurs rendements locatifs (environ 4,75% par an) et ce, en plus des avantages fiscaux garantis sur 9 ans. Par ailleurs, même si cela ne figure pas dans le décret, l'investisseur à une priorité d'usage sur le bien. Il peut ainsi s'y installer ou y installer sa famille proche dans la mesure où ils remplissent les critères d'accessibilité.

Mais attention, tout comme les biens Scellier, les biens en LMNP sont peu nombreux. Par exemple, en ce qui concerne les résidences pour personnes âgées dépendantes, le besoin est de l'ordre de 175 nouvelles résidences par an, or seulement 30 à 50 nouveaux programmes sont réalisés à ce jour. Ces derniers sont financés en partie par la Sécurité Sociale. Des programmes de 100 à 150 logements partent en trois jours seulement ! Avec les avantages que propose cette nouvelle mesure et compte tenu des stocks limités, les biens en LMNP risquent de prendre très vite de la valeur et les rendements n'en seront que moins intéressants. Il est donc évident d'investir aujourd'hui dans des biens en LMNP pour bénéficier des meilleurs avantages.

Notez bien !

• Il est possible de cumuler un bien LMNP avec un autre dispositif de défiscalisation type Scellier. • Le décret Censi-Bouvard n'est valable que 4 ans à compter de 2009. www.lonlay&associés.com

L'expert

Jacques Bouvier, expert financier et président fondateur du groupe Elysée-Vendôme, spécialisé en ingénierie financière et patrimoniale, nous éclaire sur son dernier concept : "Les Villas Edeniales" pour l'accueil familial. Un trait d'union entre le maintien à domicile et la maison de retraite médicalisée, vital face au vieillissement de la population et qui permet de bénéficier des nouveaux avantages fiscaux du LMNP. "Le concept est né d'une situation familiale difficile avec ma mère et mes tantes : quatre soeurs, dans une tranche d'âge assez proche, qui se retrouvaient avec les mêmes problèmes pratiquement en même temps. En 2000, elles ont été obligées d'aller vivre en maison de retraite médicalisée alors que leur pathologie aurait pu éviter un séjour en EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), au moins dans un premier temps... Mais on n'a pas eu le choix car si on a cherché une solution d'accueil pour qu'elles se retrouvent entre elles, en un autre lieu que les EHPAD, on n'a pas trouvé. J'ai alors mené une réflexion : beaucoup de familles devaient avoir les mêmes

préoccupations. J'ai fouillé un peu et j'ai découvert qu'il existait une loi de 1989 qui permettait l'accueil familial. Chaque famille peut aujourd'hui accueillir jusqu'à trois personnes, moyennant le paiement d'un loyer, d'un salaire, le remboursement des charges et de la nourriture. J'ai creusé cette loi au point de mettre en oeuvre un concept d'habitat pour faire évoluer l'accueil familial. Mais rapidement, je me suis rendu compte que l'application de l'accueil familial avec les 35 heures était impossible à gérer, car il faut qu'il y ait une personne en permanence dans la maison pour s'occuper des résidents. On en arrivait à un coût exorbitant : j'étais devant un mur."

Un dilemme, une solution

L'expert financier a alors rencontré un avocat de Toulouse qui avait avancé dans la perspective d'une nouvelle réglementation. En unissant leurs forces, ils ont abouti à une loi votée le 5 mars 2007 : l'accueil familial pourra dorénavant se faire dans un cadre réglementaire, en respectant les 35 heures. La novation ? L'accueillant familial est tenu à une astreinte : au-delà de sa présence correspondant à un temps de travail, il doit assurer une présence sous forme d'astreinte, le reste du temps. L'accueil familial salarié est né.

Sur le terrain

Les premières villas vont être livrées en juillet 2009 dans le Sud-ouest. Au nombre de huit pour l'instant, la construction d'une vingtaine d'autres villas va démarrer dans les six prochains mois puis une centaine suivront... Du Sud-ouest, on va passer dans l'Est, en Alsace notamment, et plus proche de la capitale, dans l'Eure et le Loiret, voire notre site www.villas-edeniales.fr L'hébergement Au rez-de-chaussée, on a trois studios d'environ 25m² avec un petit jardinet privatif, qui permet d'accueillir l'animal de compagnie et de sécuriser la personne. Ces trois studios communiquent avec un coin salon-cuisine-salle à manger. "Nous faisons ces villas par multiples de trois ou de deux avec une liaison permise par un espace commun qui permet d'organiser des fêtes, de réunir les familles". A l'étage, il y a l'accueillant titulaire, qui travaille à plein temps, et l'accueillant remplaçant, qui travaille à mi-temps pour remplacer le titulaire durant son repos, et qui l'autre mi-temps est à la disposition de la commune pour les soins et les accompagnements à domicile.

Les points forts

Humainement

- Un cadre de vie humain dans lequel une famille assure les soins, l'assistance à la personne, et la surveillance.
- Une formule où la personne est libre d'organiser sa vie comme bon lui semble.
- Pas de déracinement : ces villas sont réalisées dans les villages où il y a des besoins. Alors que dans un EHPAD, la personne quitte son village pour être transportée à 20 ou 40 km.

Financièrement

- Le coût de base est d'environ 80% d'un budget EHPAD sachant que, par ailleurs, la personne bénéficie d'aides qu'elle n'aurait pas en EHPAD ou, en tout cas, pas de même niveau. Par exemple, vous avez l'aide au logement puisque la Villa Edeniale est considérée comme un domicile ; de plus, elles sont toutes agréées pour bénéficier de l'aide sociale.

Investir

L'investissement minimal comprend un studio et les quotesparts des parties communes : un peu moins de 120 000 € TTC. Une personne qui est dans la tranche d'imposition 30%, qui n'apporte pas de trésorerie au départ, bénéficiant des 25% de réductions d'impôts, cela implique un effort de trésorerie de 350 € par mois. Ensuite, le bien financé, les revenus s'élèvent entre 400 et 500 € par mois. Donc, c'est une solution d'appoint en complément de retraite.

Sans risques

- On a un bail de 18 ans avec le groupement médico-social, lequel représente la réunion de toutes les communes où les villas se trouvent implantées. Ce groupement est responsable financièrement de leur entretien. Donc, s'il y a une commune en difficulté, ce sont toutes les autres communes qui doivent pallier aux défaillances. Inversement, si une commune gère bien et fait des bénéfices, cela profite à la communeauté des communes.
- C'est un bail commercial. Le locataire doit donc restituer le bien dans la qualité où il lui a été donné au départ, sous réserve de l'usure normale. L'investisseur, lui, n'a pas de souci à se faire pour l'entretien que ce soit pour l'immobilier ou le mobilier, puisque c'est meublé.
- Le loyer est payé par le trésor public.

Une démarche éthique

"Je suis assez fier d'avoir pu concilier l'intérêt de l'investisseur, d'avoir pu offrir un cadre de vie à une population âgée ou handicapée, pour un coût extrêmement modéré. Après avoir mis huit ans à mettre en place ce produit, on n'a aucune raison d'être mécontent et encore plus quand on voit le succès que nous rencontrons auprès des maires ! Car ces maisons ne s'implantent que dans les communes qui en ont la volonté. Nous, on ne cherche pas de terrain ! Ce sont les communes qui viennent vers nous en disant : "j'ai un terrain". Et donc on achète le terrain pas cher. Or, ce qui opère aujourd'hui la rentabilité

d'un bien immobilier, c'est généralement le prix du foncier. De plus, l'accueil familial est conceptualisé en une maison qui s'implante dans le tissu de la commune et qui ne fait pas tâche. Il y a une famille, des parents avec des enfants : il y a donc un mélange de la population. On ne crée pas de ghettos !"