Immobilier

Doit-on investir dans les résidences de services ?

Si l'image des résidences de services souffre des faillites croissantes de sociétés d'exploitation intervenues notamment sur le marché des résidences de tourisme, la fiscalité applicable aux investisseurs n'a jamais été aussi attrayante. Alors, que faut-il en penser : miroir aux alouettes ou placement incontournable?



y un point de vue fiscal, les résidences de services ne cessent de faire l'actualité depuis le début de l'année. La loi de finances de 2009 avait en effet rendu plus difficile pour les contribuables l'exercice de l'activité de location meublée à titre professionnel, mais elle avait instauré un mécanisme de réduction au profit des investisseurs dans des résidences de services domiciliés fiscalement en France, concluant un bail de location meublée avec l'exploitant et endossant le statut de LMNP. Sous condition de respecter un engagement de location pendant neuf ans, l'investisseur pouvait prétendre à une réduction d'impôt correspondant à 5 % du prix de revient plafonnée à 25 000 €. En contrepartie, la base d'amortissement n'était plus que de 85 % du montant de l'investissement.

Le contribuable pourra désormais récupérer la TVA, amortir une fraction du bien et obtenir une réduction d'impôt. Le nouveau dispositif va permettre de relancer l'activité

Une nouvelle fiscalité

Coup de théâtre, suite à un amendement de la loi de finances rectificative de 2009, l'investisseur peut désormais bénéficier des mêmes avantages fiscaux que ceux louant en Scellier. « Il ne s'agit pas tout à fait d'un alignement du régime fiscal LMNP sur celui du Scellier, nuance Jacques Bouvier, président du groupe Elysée-Vendôme Holding, car nous pouvons observer quelques points de divergence entre les deux régimes fiscaux. Dans le cadre d'un investissement dans les résidences de services, le propriétaire pourra imputer la réduction d'impôt sur son revenu global quel que soit le lieu d'implantation de la résidence. Et il n'est pas contraint par la zone C qui est exclue finalement du dispositif Scellier. Par ailleurs, alors que le bailleur ne profite d'aucun avantage fiscal dans le Scellier au-delà d'un montant d'investissement supérieur à 300 000 €, l'investisseur dans une résidence de services pourra procéder à des amortissements pour la fraction supérieure à ce montant. Enfin, contrairement au régime Scellier,

l'investisseur n'est pas limité à un investissement locatif par an ». Cette nouveauté, appelée amendement Bouvard, semble perçue comme une véritable bouffée d'oxygène par les professionnels du secteur, car, il faut l'avouer, le Scellier est le placement de prédilection des Français. Il accapare à lui seul plus de la moitié des réservations en matière d'investissement immobilier défiscalisant. « Depuis l'instauration du dispositif Scellier, nous ressentions pour les résidences de services une inévitable désaffection de la part des investisseurs dans la mesure où le Scellier offrait une réduction d'impôt quatre fois supérieure. L'investissement dans des résidences de services reprend donc des couleurs et n'a jamais été aussi attractif. Le contribuable pourra désormais récupérer la TVA, amortir une fraction du bien et obtenir une réduction d'impôt. Le nouveau dispositif va permettre de relancer cette activité », se félicite Yannick Ainouche, président du directoire du groupe Quiétude. Ainsi, cette nouvelle mesure fiscale, très attendue, s'appliquera dès la publication du décret qui devrait paraître, selon les professionnels, avant l'été et concernera également tous les investissements réalisés entre le 1" janvier et la date de parution du texte. Le contribuable peut également bénéficier de la loi Demessine énoncée à l'article 199 decies E du CGI, s'il investit dans une résidence de tourisme classée et située dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) ou assimilée. Applicable auparavant jusqu'au 31 décembre 2010. la loi de finances de 2009 a prorogé le dispositif de deux années supplémentaires. L'investisseur n'a pas le statut de LMNP ou LMP car il loue le bien nu à l'exploitant de la résidence. Dès lors, le produit de la location sera imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Sous réserve de louer le bien pendant neuf

ans, le fisc octroie une réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement plafonné à 50 000 € pour un contribuable seul ou

à 100 000 € pour un couple soumis à une imposition commune. La réduction d'impôt est étalée au plus sur six ans à raison d'1/6 enc de l'avantage maximal par an. Autre nouveauté apportée par la loi de finances de 2009, pour les investissements réalisés à compter du 1" janvier 2009, la réduction peut être étalée sur sept ans si le contribuable en formule la demande. Dans ce cas, pour la première année de réduction, le contribuable obtient une réduction équivalente à celle qu'il aurait pu prétendre en cas d'étalement de la réduction sur six ans mais le solde sera ensuite imputé par sixième sur six ans.

Cette nouvelle méthode d'étalement est destinée en priorité aux contribuables dont le montant d'impôt ne permet pas de retrancher l'intégralité de la réduction annuelle ; en effet, la réduction d'impôt non imputée est perdue en cas d'étalement de la réduction sur six ans. Sachez que les ZRR regroupent des territoires ruraux qui répondent à plusieurs critères démographiques, socio-économiques et institutionnels. « La liste des communes éligibles a été actualisée par un arrêté le 9 avril dernier pour tenir compte des évolutions socio-économiques. En cas d'exclusion d'une zone où se situe la résidence de tourisme du contribuable, celui-ci continuera de profiter du cadre favorable de la loi Demessine car le régime fiscal dépend de la date d'achat », tient à préciser Pascale Jallet, déléguée générale du syndicat national des résidences de tourisme (SNRT).



Attention danger

Mais voilà, malgré la noble intention de revitaliser des zones rustiques, la loi Demessine. aussi attractive soit-elle, a mauvaise presse ces derniers temps. Et pour cause. Alors même que les loyers sont garantis sur papier, certains investisseurs de résidences de tourisme en ZRR sont confrontés à des retards de paiement de loyers. De la pratique à la théorie, il y a souvent un monde. Même les plus gros exploitants, inspirant d'ordinaire plus de sécurité, n'y échappent pas. Quiétude serait parmi eux. « Ce n'est pas aussi évident que cela. Il est vrai que nous avons eu des retards sur les paiements des loyers mais il ne s'agira pas d'impayés. Nous sommes désormais à jour dans le paiement des loyers au 31 décembre 2008. Comme toutes les sociétés du secteur, Quiétude a été prise dans la tourmente à la suite du retournement du marché immobilier et de la crise financière. Dans ce contexte, nous avons réalisé moins de chiffre d'affaires qu'escompté en raison de l'arrêt de l'activité de la promotion immobilière et nous n'avions plus accès au crédit bancaire comme de nombreuses sociétés. Il a donc fallu que nous réalisions des arbitrages financiers qui se sont manifestés par des paiements décalés des loyers et des factures. Je tiens à rassurer les propriétaires, notre société est solide et cette situation n'est que passagère. Les loyers seront payés », certifie Yannick Ainouche.

Certains exploitants anticipent le problème en demandant une réduction sérieuse des loyers via un avenant au bail. Un rabais qui peut tutoyer les 20 % voire les 30 %.

Avec des loyers réduits voire non versés, on imagine très bien le désarroi des investisseurs qui doivent faire face au paiement des annuités d'emprunt, car le plus souvent dans le montage financier prévu, le produit de la location doit assurer le remboursement des charges financières.

Des gestionnaires de résidences de tourisme. n'honorant pas leurs engagements, ont dû faire une déclaration de cessation de paiement. Le premier d'une longue série remonte à l'automne 2007 avec la société gestionnaire Transmontagne. « Il faut dire que certains promoteurs sont allés chercher la défiscalisation dans des zones improbables qui ne répondent pas aux besoins de la demande. Et des exploitants ont accepté de les gérer, en garantissant des loyers basés sur des prévisions de taux d'occupation beaucoup trop optimistes. Par ailleurs, les marges d'exploitation sont très faibles dans ce secteur ; seuls les exploitants, professionnels et émérites arrivent à les maintenir», souligne Pascale Jallet. La surchauffe de la production est également en grande partie responsable.



Il ne s'agit pas tout à fait d'un alignement du régime fiscal LMNP sur celui du Scellier car nous pouvons observer quelques points de divergence entre les deux régimes fiscaux

PLACEMENTS



) Pascale Jallet, SNRT

Des exploitants ont accepté de gérer des résidences dans des zones improbables, en garantissant des loyers basés sur des prévisions de taux d'occupation beaucoup trop optimistes Yannick Ainouche témoigne: « Nous avions construit une résidence de services contenant 65 lits à Arreau dans les Hautes-Pyrénées, un petit village doté d'un fort potentiel. Un permis de construire a été délivré deux ans après notre installation, malgré mes mises en garde auprès du maire. Le marché déjà saturé ne pouvait pas absorber deux résidences de services. Comme prévu, le nouvel exploitant n'a pas pu respecter ses engagements ».

Ces situations ne se cantonnent pas aux résidences de tourisme, et concernent malheureusement tout le marché des résidences de services. « Aucun secteur n'est à l'abri déplore Erwan Seznec, journaliste à Que Choisir. Ainsi, il a été construit beaucoup trop de résidences étudiantes dans certaines villes, comme c'est le cas à Pontivy. Une résidence pour seniors sur Bordeaux n'a pas pu trouver un gestionnaire pour continuer la gestion. Les professionnels et les maires ont tiré des enseignements, mais il faut s'attendre encore à des dérives et des investisseurs lésés ».

Minimiser le risque

La défaillance des exploitants fait beaucoup de bruit et entame en toute légitimité la confiance des investisseurs. Mais l'investissement dans des résidences de services peut s'avérer un excellent support d'investissement, sous réserve d'avoir les bons réflexes. En raison du lien de dépendance existant entre l'exploitant et l'investisseur, on l'aura bien compris, la réussite de l'investissement dépend incontestablement de la qualité de signature de l'exploitant. « Pour mettre toutes les chances de son côté, il est souhaitable de s'intéresser à l'historique des exploitants et à celui des promoteurs. Comme investir dans une résidence de services correspond avant tout à un investissement locatif, il faut que l'emplacement corresponde aux besoins des locataires», recommande Pascale Jallet. D'ailleurs si l'emplacement est bon, les copropriétaires auront plus de chance de trouver un repreneur chevronné en cas de faillite de l'exploitant d'origine. Notons que le syndic doit pouvoir fournir la liste des copropriétaires de la résidence qui l'autorisent, un document instructif si on peut interroger ces personnes sur les relations qu'ils entretiennent avec l'exploitant.

L'investisseur ne doit pas être séduit par des rentabilités exagérées forcément mensongères. Les loyers doivent donc coller à la réalité du marché car faire miroiter une rentabilité fabuleuse cache le plus souvent des lacunes financières ou en matière de gestion. « Le rendement varie selon l'emplacement du bien et du taux de remplissage. Sans surprise, ce sont les résidences seniors médicalisées ou non qui offrent le meilleur rendement car elles affichent un taux de remplissage certain et pérenne en raison de la structure par âge en France. Les Ehpad connaissent un tel engouement qu'elles sont dans l'obligation de

refuser des occupants. Il manquerait plus de 10 000 lits médicalisés. Par ordre de décroissance de rentabilité, on trouve en seconde place les résidences d'affaires, puis de tourisme et enfin les résidences étudiantes », observe Yannick Ainouche. « Mais les résidences seniors offrent une prestation de services souvent trop chère. Il faut donc faire attention que la demande soit en adéquation avec les prix proposés aux occupants », tempère Erwan Seznec. Comme tout investissement, il conviendra de sélectionner une résidence de services conforme à ses objectifs patrimoniaux. En d'autres termes, si l'investissement s'inscrit dans une logique de rendement, le particulier devra privilégier les résidences pour seniors, les résidences d'affaires et étudiantes. En revanche, si l'investisseur souhaite recevoir un complément de ressources tout en souhaitant jouir du bien quelques semaines dans l'année, 🛶

Les recours possibles pour les copropriétaires de résidences de tourisme situées en ZRR qui ne perçoivent plus de loyers

- En cas de défaillance des exploitants, il est préférable pour les copropriétaires de se réunir en association de défense pour être entendu d'une seule voix et faciliter les négociations.
- Selon l'instruction fiscale 5 B-17-08 du 11 juillet 2008, trois situations peuvent se présenter si l'exploitant ne peut assumer ses engagements :
- 1- Une liquidation judiciaire peut être prononcée par le tribunal de commerce si un redressement est manifestement impossible.
- L'exploitant peut lui-même résilier ou céder le bail commercial.
- 3- Les propriétaires peuvent faire jouer la clause de résiliation unilatérale en cas de non-paiement des loyers.

Lorsque l'une des trois situations se manifeste, les copropriétaires ont 12 mois pour trouver un nouveau repreneur alors que le délai était auparavant d'un mois.

-Si la résidence de tourisme est reprise, les investisseurs doivent généralement accepter des loyers bien inférieurs car la rentabilité prévue initialement était basée sur un prix de vente surtaxé, mais cela vaut mieux qu'une requalification fiscale pour absence de loyer. Au-delà de ce délai légal de vacance, si aucun repreneur ne décide de reprendre la gestion, les conséquences sont dramatiques pour l'investisseur déjà désemparé. Car faute de conclusion de bail, les réductions d'impôt accordées antérieurement seront remises en cause par l'administration fiscale.



Erwan Seznec Que Choisir

Les professionnels et les maires ont tiré des enseignements. mais il faut s'attendre encore à des dérives et des investisseurs lésés



Le contribuable peut profiter des avantages fiscaux accordés par le dispositif Demessine, s'il investit dans une résidence de tourisme classée et située dans une zone de revitalisation rurale ou assimilée.

les résidences de tourisme semblent beaucoup plus adaptées. « Nos clients propriétaires d'une résidence de tourisme ont la possibilité d'occuper leur bien et de l'échanger avec un autre logement figurant sur notre catalogue pendant une à trois semaines selon les formules », fait valoir Yannick Ainouche.

Des sociétés proposent des investissements sécurisants comme c'est le cas des Villas Edeniales du Groupe Elysée-Vendôme. « Ce sont des résidences de services qui offrent un concept global d'accueil familial salarié et de prise en charge des personnes âgées ou handicapées adultes. Le propriétaire signe un bail commercial ferme de 18 ans et la sécurité financière est assurée par le groupement de communes qui se porte garant. Par ailleurs, la surproduction est impensable car les constructions sont limitées aux stricts besoins des communes, membres du groupement », se réjouit Jacques Bouvier.

Enfin, des actions sont menées et les professionnels se mobilisent pour encadrer l'investissement dans les résidences de services et éviter les dérives.

Ainsi, les gestionnaires de résidences de tourisme qui adhèrent au SNRT s'engagent à suivre une Charte de Bonnes Pratiques afin de

professionnaliser les exploitants et de protéger propriétaires et consommateurs.

Précisons que le syndicat a fait trois propositions qui devraient se trouver prochainement dans la version finale de la loi Tourisme : l'obligation pour les exploitants de conclure des baux commerciaux fermes de neuf ans, l'indication du nom de l'exploitant par le promoteur au moment de la demande de permis de construire, et une information plus poussée pour l'investisseur notamment sur la propriété commerciale et l'existence d'une possible indemnité d'éviction.

Yannick Ainouche a interpelé le gouvernement en 2007 pour qu'il existe un numerus clausus en matière de constructions de résidences de tourisme, chose qui existe déjà pour les résidences Ehpad qui doivent respecter une carte gérontologique.

Reste à savoir maintenant si toutes ces propositions seront entendues. En attendant, il faut redoubler de vigilance en raison des nouveaux avantages fiscaux accordés qui pourraient appâter des professionnels peu scrupuleux.

Lucie Porteioie