


IMMOBILIER LOCATIF

Des villas avec un rendement de 7,75 % par an après impôts

UNE OFFRE PEU RISQUÉE se distinguant des autres résidences de services.

Le meilleur plan pour éviter les impayés de loyer? Avoir le Trésor public comme locataire! C'est bien ce que propose le groupe d'ingénierie financière et patrimoniale Élysée-Vendôme à travers ses « Villas Édeniales ».

Le principe de ces programmes immobiliers à vocation sociale: proposer à des personnes âgées et des handicapés de louer le logement où ils seront accompagnés dans leurs tâches quotidiennes par un « accueillant familial » qui s'occupera de faire les courses, le ménage, la toilette, les repas, etc. Les villas sont regroupées par deux ou trois. L'exploitant sera la commune, au travers d'un groupement médico-social auquel elle adhère.

Du côté de l'investisseur, les villas Édeniales fonctionnent un peu comme des résidences de tourisme ou des résidences médicalisées (Ehpad). L'avan-

tage fiscal associé est celui de la location en meublé, qu'il soit professionnel (LMP) ou non (LMNP). Autrement dit, depuis l'amendement du 6 avril lors de la loi de finances rectificative pour 2009, la réduction d'impôt s'élève à 25 % du prix d'achat sur neuf ans, plafonné à 300.000 euros (soit une réduction maximale de 75.000 euros). De plus, comme auparavant, la TVA peut être récupérée, soit 19,6 % du montant de l'investissement.

■ PLACEMENT SANS SOUCI

Ce placement présente très peu de risques puisque le locataire de l'investissement n'est autre que l'exploitant, et donc la commune. La rentabilité avant avantage fiscal s'élève à 4,5 % par an — soit 7,75 % après impôts, selon les simulations fournies par Élysée-Vendôme. Le bail ferme dure dix-huit ans, mais est renouvelé tous les neuf ans, et un

groupement de communes se porte garant. Le propriétaire n'aura à payer aucun frais d'entretien, ni d'assurance de loyers impayés, et n'aura pas à se préoccuper de la gestion. Le seul risque financier concerne le prix à la revente, qu'il est difficile d'estimer aujourd'hui.

Pour l'instant, huit villas sont déjà en cours de construction, à Sainte-Juliette dans le Lot-et-Garonne. Elles seront livrées en septembre prochain. Une vingtaine d'autres villas, toutes situées dans le Sud-Ouest, sont en cours ou en fin de commercialisation (renseignements sur le site www.villas-edeniales.fr).

Au total, soixante-dix villas sont d'ores et déjà prévues, dans le Loiret, l'Eure ou encore en Alsace. « Notre objectif est de couvrir l'ensemble du territoire d'ici cinq ans » affiche Jacques Bouvier, président du groupe Élysée-Vendôme.

ALEXANDRE PHALIPPOU