



## PATRIMOINE

L'investissement en location meublée rencontre un succès grandissant : bonne rentabilité, avantages fiscaux, possibilité de déléguer la gestion. Mais tous les produits ne se valent pas. Comment bien choisir et éviter les pièges.

# Résidences services : 7 critères pour investir

**L**a location meublée rime souvent avec l'achat d'un logement neuf dans une résidence services spécialisée dans l'accueil d'étudiants, de vacanciers, d'hommes d'affaires ou de seniors (en forme ou dépendants). Quelle que soit la spécificité de chaque programme, « *cet investissement locatif permet de se constituer un patrimoine à crédit et de se préparer des revenus complémentaires en vue de la retraite. C'est un axe de diversification en immobilier lorsque l'épargnant dispose déjà de biens en direct* », explique Daniel Znaty, directeur du pôle immobilier de l'UFF. Avec ce genre d'opérations, on peut tabler sur une rentabilité annuelle comprise entre 3 et 4,5 %. Dans ce genre de résidence, tous les appartements sont « normés », meublés et gérés par un exploitant unique. Depuis quelques années, l'offre de programmes est abondante. « *La prudence s'impose. Il convient de sélectionner l'opération combinant le bon emplacement et la présence d'un gestionnaire solide et de qualité* », souligne Philippe Mottura, PDG de Barclays Diversification. Voici les 7 paramètres à examiner avant de choisir.

### 1 LE PRIX

Ce placement est accessible à presque tous les budgets. Les premiers prix commencent à 90.000 euros (hors taxes) pour une chambre d'étudiant et atteignent 180.000 euros (hors taxes) pour une chambre médicalisée dans un Ehpad. Dans certaines résidences de

tourisme de 4 ou 5 étoiles situées dans de célèbres stations balnéaires ou de sports d'hiver, la valeur unitaire de certains grands appartements peut atteindre 400.000 euros, voire plus. Dans le neuf, la loi autorise l'acheteur à récupérer (ou à ne pas payer) la TVA à 20 %, à condition de conserver le bien pendant vingt ans.

### 2 L'EXPLOITANT

Etant donné que la totalité de la résidence est louée à cet exploitant unique qui s'engage via un bail commercial à régler les loyers aux propriétaires, « *il est nécessaire que ce professionnel soit financièrement solide pour respecter ses engagements pendant la durée du bail, soit entre neuf et douze ans* », souligne Philippe Mottura. Le risque majeur dans ce genre d'opération est de se retrouver face à un gestionnaire trop petit susceptible de se fragiliser en cas de problèmes dans la résidence et de mettre la clé sous la porte. Il y a eu dans le passé ce genre de ratages.

### 3 LA DEMANDE LOCATIVE

Les loyers sont payés par l'exploitant que la résidence soit pleine ou pas. Néanmoins, le succès de l'établissement (donc son remplissage) doit se confirmer sur la durée. Or, pour réussir à atteindre un bon taux d'occupation, la demande locative locale doit être pérenne et le site attractif. « *Il faut toujours se déplacer pour juger de la qualité de l'emplacement* », assure

Corinne Coccetta, responsable du pôle immobilier d'Equance.

Beaucoup de grandes métropoles à forte population estudiantine affichent un déficit de logements pour les jeunes. Aussi, une résidence située près d'un campus ou desservie par les transports en commun est-elle susceptible d'attirer les étudiants en quête d'un toit à petit prix. Face au vieillissement déjà bien engagé de la population française, le manque d'établissements destinés à recevoir des personnes dépendantes s'accroît. « *En raison d'autorisations d'ouverture délivrées par agrément, les Ehpad devraient faire le plein et pendant encore de longues années* », reconnaît Guillaume Eyssette, conseiller en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion Privée. Pour le tourisme (de loisirs et d'affaires), le sujet semblerait plus délicat car la bonne santé de cette activité est fortement liée à la conjoncture économique plutôt cyclique.

### 4 LA GESTION

Dans une résidence services, le gestionnaire s'occupe de tout. Il remplit et exploite commercialement la résidence et verse un rendement net. Il n'y a donc ni charges de copropriété ni frais de gestion locative à payer en plus. Après plusieurs années d'activité, le propriétaire devra malgré tout participer aux gros travaux de rénovation. Mieux vaut donc lire attentivement le bail rédigé par l'exploitant pour s'informer de la répartition des charges.



On y trouve aussi les modalités de révision du loyer (en cours ou en fin de bail).

## 5 LE RENDEMENT

En principe réguliers pendant toute la durée du bail (de neuf ou douze ans), les loyers sont versés tous les mois ou trimestres. Les rendements annuels du neuf ressortent entre 3 et 4,5 % par an. Dans la famille des résidences services, l'Ehpad s'avère être le placement le plus rémunérateur.

## 6 LA JOUISSANCE

Dans une résidence services, le bien n'a généralement pas vocation à être habité par son propriétaire. La seule exception concerne la résidence de tourisme. Certains exploitants prévoient en option la possibilité d'en profiter de quatre à cinq semaines par an. « *Bien que ponctuelle, cette jouissance, qui pour certains est appréciable, vient écorner le rendement, qui sera moins élevé que si le bien était loué en permanence* », relève Corinne Coccetta.

## 7 LA REVENTE

Il existe un marché secondaire des appartements détenus en LMNP. Ces lots sont proposés par des sites spécialisés dans la revente (Pierre-revente.com, Attentifimmo.com, Lerevenupierre.com, etc.). Selon Attentifimmo, les rentabilités moyennes des lots proposés, fin 2015, étaient comprises entre 5,1 et 5,5 % (voir illustration).

« *Au sein de chaque catégorie, il existe des écarts de 2 à 3 % selon la qualité des résidences en exploitation. Contrairement au neuf vendu sur plan qui affiche une rentabilité théorique, l'investisseur sait avec l'ancien ce qu'il achète et comment "tourne" la résidence* », commente Clément Pitton, dirigeant d'Attentifimmo. Acheter, c'est bien, mais envisager la revente, c'est mieux. « *Seuls certains biens peuvent au terme du bail (ou si la résidence ne fonctionne pas) facilement se recycler comme un "logement standard". C'est par exemple le cas*

*d'une chambre d'étudiant ou d'un appartement bien placé avec des parties communes peu importantes* », souligne Nancy Subiger, chargée de la coordination et du développement commercial de Generim. Un changement d'usage est en revanche une mission impossible pour une chambre médicalisée d'un Ehpad.

— Laurence Boccara

## Il a dit



« Il est nécessaire que l'exploitant soit financièrement solide pour respecter ses engagements pendant la durée du bail. »

**PHILIPPE MOTTURA**

PDG de Barclays Diversification

Photo DR

## Jouer la carte de l'ancien

Rien n'empêche de « faire du meublé » dans un appartement ancien situé dans un immeuble traditionnel. Atouts : les prix sont plus accessibles que dans le neuf et les emplacements plus centraux. « *Un appartement peu lumineux ou donnant sur une courrette se louera plus facilement que le même nu car le temps d'occupation du locataire est plus court* », précise Maud Velter, directrice associée de l'agence Lodgis. Néanmoins, les revenus locatifs sont susceptibles de varier en cas de vacance. De plus, le propriétaire doit assurer l'entretien de l'habitation, régler les charges de copropriété, les dépenses courantes (taxes, travaux, etc.) et s'occuper de la gestion locative. Sur le plan fiscal, il peut opter pour le réel avec amortissement (lire page 40) ou pour le micro-BIC : impôt sur le revenu après abattement de 50 %, taux qui pourrait être revu (lire page 22). Par ailleurs, depuis le 5 août 2015, un décret fixe une liste détaillée des équipements à fournir.