IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

AVRIL 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2985

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS

La France souffre d'un manque chronique de solutions d'accueil pour personnes âgées. Pourtant la demande existe belle et bien et ne cesse d'augmenter. Investir dans une résidence seniors peut donc se révéler un choix judicieux à condition de respecter quelques points importants.

Les résidences seniors se déclinent de plus en plus en appartements. Dans ce cas, la proximité des services (médicaux, culturels, commerces...) est un argument essentiel.

Les Simonides

L'allongement de la vie et le vieillissement de la population sont l'un des grands défis auxquels la France va devoir répondre dans les prochaines années. Les chiffres sont implacables. Les plus de 60 ans qui étaient 14 millions en 2010, soit 21 % de la population, seront 18 millions en 2020 et représenteront 31 % de la population en 2035. Leur progression dans la société française est rendue inéluctable par l'arrivée des « *baby-boomers* » mais aussi par l'augmentation de l'espérance de vie qui est actuellement de 84,5 ans pour les femmes et de 77,8 pour les hommes. Cette population, en constante progression, a des besoins de plus en

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

AVRIL 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2985

Aegyde-Domitys/Gilles Plagnol

Les résidences offrent toute une gamme de services qui ne sont pas obligatoires. Ils sont à la carte et payants uniquement si l'on s'en sert.

plus spécifiques en matière d'habitat mais aussi de mode de vie.

La résidence seniors

Non seulement les Français vivent plus longtemps mais ils sont aussi mieux portants qu'autrefois. Il n'y a pas si longtemps, on était vieux à soixante-dix ans, aujourd'hui les septuagénaires sont encore très actifs, sportifs et indépendants. Ils ne veulent surtout pas être à la charge de leurs enfants. Concrètement, ils sont à la recherche de logements adaptés. *« Nos résidences s'articulent autour de quatre concepts majeurs : le confort, l'adaptation aux besoins, la sécurité et la convivialité. Ce dernier point est essentiel car il s'agit de créer du lien social »*, précise Bruno Derville, président des Senioriales®. Une résidence seniors ne ressemble pas du tout à une maison de retraite ni à un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Éhpad). Dans les résidences seniors, il n'y a pas de service médical ou d'aide à la dépendance. Tous les résidents sont valides et dynamiques. Seuls des services de confort et d'agrément sont proposés : blanchisserie, restauration, gymnastique, aquagym...

Le principe du béguinage (hérité du Moyen Âge, le béguinage est un ensemble de logements reliés entre eux) a été ressuscité dans ces résidences avec la réalisation d'une place de village centrale où les résidents et les habitants de la commune peuvent se retrouver entre eux autour d'un boulodrome, d'un potager commun et d'un bâtiment d'accueil où se déroulent différentes activités sportives et culturelles organisées à partir des associations locales du troisième âge. Et contrairement aux maisons de retraite et aux Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, les résidents sont libres comme l'air. Ils vont et viennent comme bon leur semble.

Faites appel à un exploitant reconnu

La gestion de l'appartement est confiée automatiquement à un exploitant par bail commercial d'une durée de neuf à onze ans. C'est lui que se charge ensuite de trouver des locataires, de sous-louer le logement et de verser un revenu garanti à l'investisseur. Cette délégation de gestion étant automatique, la qualité de l'exploitant est essentielle. Mieux vaut donc privilégier les sociétés qui ont une solide expérience dans le domaine. La gestion de résidences étant un métier à part entière, mieux vaut éviter un promoteur sans expérience spécifique ou une société de gestion sans expérience. Il apparaît par ailleurs que lorsque le promoteur et l'exploitant sont de la même société, l'opération est plus homogène.

Un investissement sans risque

Du point de vue de l'investisseur, une résidence seniors présente un certain nombre d'avantages. Tout d'abord la demande est forte et l'offre relativement restreinte. Situation confirmée par Bruno Derville : *« la pyramides des âges nous donne une bonne visibilité du marché. L'offre en logements adaptés n'est pas suffisante. Il y a donc un gros potentiel »*. Autre atout pour le bailleur, contrairement aux logements étudiants qui changent d'occupants à chaque rentrée universitaire, les locataires des résidences seniors sont stables et soigneux. Quant au risque d'impayés, il est très faible, les retraites étant par nature des revenus sécurisés. Pour le locataire, la résidence seniors est une solution moins coûteuse qu'une maison de retraite.

L'emplacement d'abord

Pour que l'investissement se passe au mieux de vos intérêts, vous devez

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

AVRIL 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2985

prendre quelques précautions. Il faut toujours appliquer les règles de prudence d'un bon investissement immobilier. Il convient notamment de s'assurer de la bonne implantation de la résidence. Cette clientèle relativement âgée a des besoins spécifiques. Pour les satisfaire, les promoteurs doivent respecter cette maxime bien connue des professionnels, *« l'emplacement, l'emplacement, rien que l'emplacement »*. Une résidence implantée au milieu de nulle part ou dans un secteur en déclin démographique hypothéquera sérieusement la réussite de l'opération. *« Nous choisissons toujours une région attractive, une agglomération de 30 000 à 50 000 habitants et un emplacement à proximité immédiate de tous les services, notamment médicaux. Ces derniers doivent être accessibles à pied. L'emplacement ne doit pas souffrir non plus de nuisances particulières comme le bruit »*, ajoute Bruno Derville.

L'accessibilité est LE point essentiel pour garantir le remplissage et la rentabilité de la résidence. Les résidents seniors sont valides et souvent très dynamiques. Comme tout un chacun, ils peuvent avoir envie d'aller au cinéma, au spectacle ou tout simplement de faire les magasins. Ils ne possèdent pas tous un permis de conduire ou une voiture. Ils doivent donc tout avoir à portée de main ou presque. Et Bruno Derville d'ajouter : *« il faut aussi un réseau de transports, bus, train, à proximité de la résidence. Nous proposons aussi dans certaines résidences un service de navette »*. Alors avant de choisir telle ou telle résidence, il est indispensable de vérifier que l'emplacement soit en adéquation avec les attentes des résidents. Seule solution, rendez-vous sur place pour vous faire une idée précise de l'emplacement.

Les Jardins d'Arcadie

Les appartements se déclinent le plus souvent du studio au trois pièces. Il peut y avoir des chambres à disposition pour les gens de passage.

Techniquement adaptées

L'architecture des résidences diffère peu d'une réalisation classique. Elles se déclinent en maisons de plain-pied ou en appartements. La sécurité étant une notion essentielle pour les habitants, chaque résidence est entièrement clôturée, les entrées sont souvent équipées d'un vidéophone et d'un digicode. Une résidence compte une centaine de logements déclinés du studio au trois pièces dans des surfaces allant de 25 à 60 m². Et si le besoin s'en fait sentir, des chambres d'hôtes peuvent être mises à disposition pour accueillir famille et amis de passage.

La seule différence technique avec une copropriété dite normale est l'adaptation des locaux et des appartements à une population plus âgée que la moyenne. Les architectes tiennent compte de cette caractéristique pour propo-

Des grands noms

Forte demande locative, fiscalité incitative, gestion clés en main, les résidences seniors ont le vent en poupe. Les promoteurs ne s'y sont pas trompés, ils sont de plus en plus nombreux à se lancer sur ce marché caractérisé par une forte demande. Nexity s'est ainsi associé au leader du secteur, Ægide/Domitys. Cogedim a lancé sa ligne de résidence seniors haut de gamme baptisée Cogedim Club. Kaufman & Broad va accélérer son développement sur ce secteur. BNP Paribas va aussi prochainement lancer des résidences. Certains promoteurs régionaux comme Lamotte ou ADI, dans l'Ouest, proposent eux aussi ce type de programme. Le groupe Lagrange profite de son expérience dans la gestion des résidences de tourisme pour développer sa filiale Ovelia. D'autres sociétés sont depuis longtemps spécialisées dans ce domaine, comme Les Jardins d'Arcadie (groupe Acapace), Les Villages d'Or ou encore Les Senioriales. Bref, ce ne sont pas les opportunités qui manquent pour les investisseurs.

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

AVRIL 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2985

ser des logements conçus pour leur faciliter la vie : douche à l'italienne, portes suffisamment larges pour faire passer un éventuel fauteuil roulant, interrupteurs électriques installés à la hauteur d'une personne assise, domotique, etc. Parallèlement, une offre de services, variables selon les établissements, est systématiquement proposée : animation, restauration, coiffure, ménage, lingerie, réveil musculaire. Le plus souvent, seul l'accueil général est imposé. Les autres services sont optionnels de sorte que chaque résident, locataire ou propriétaire, ne paie que ce qu'il consomme.

Ægyde-Domitys

Le sport fait partie des activités dans les résidences seniors. L'aquagym est souvent proposée.

Investir et défiscaliser

Deux dispositifs incitatifs fiscalement cohabitent actuellement. L'amendement Censi-Bouvard de soutien à l'investissement locatif dans les résidences services, qui devait prendre fin en 2012 et qui est prolongé jusqu'en 2016. Le gouvernement précise que ce renouvellement vise *« l'ensemble des résidences avec services éligibles à la réduction d'impôt »*. Il permet aux contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôt dès lors que l'on investit dans un bien immobilier destiné à la location meublée non professionnelle. La loi Censi-Bouvard 2013 permet de bénéficier d'un avantage fiscal de 11 % sur le prix de revient de l'investissement et d'une récupération de la TVA versée lors de l'achat. Il faut cependant respecter certaines conditions. *« Le Censi-Bouvard reste attractif et s'adresse plutôt aux investisseurs qui souhaitent revendre au bout de dix ans »*, précise Jean-Philippe Carboni, directeur commercial du groupe Ægide/Domytis.

Le logement doit être loué meublé sur une période de 9 ans ; la réduction d'impôt s'applique dans une limite annuelle de 300 000 € d'investissement. Le logement doit être neuf et se trouver dans une résidence avec services et la date de début de bail doit commen-

Duflot et résidence seniors, c'est possible

Le Duflot est le nouveau dispositif gouvernemental en faveur de l'investissement immobilier locatif. Il peut en théorie s'adapter à la résidence seniors à condition de louer le logement vide, non meublé et de le gérer en direct. Autrement dit sans passer par un gestionnaire. *« Le Duflot permet potentiellement d'investir dans une résidence seniors mais ses contours sont flous »*, précise Jean-Philippe Carboni. Le principal intérêt du Duflot est la réduction d'impôt qui passe à 18 % du montant de l'investissement toujours étalée sur une durée de 9 ans de façon linéaire, avec une base de calcul plafonnée à 300 000 €. Toujours pour un logement acquis 180 000 €, vous bénéficierez alors de 32 400 € de réduction d'impôt étalée sur 9 ans, soit 3 600 € de réduction d'impôt par an.

Cette réduction d'impôt est valable pour tous les types d'investissement dans des biens immobiliers neufs ou en Vente en état futur d'achèvement (Véfa). Naturellement, ce régime est soumis à des contreparties. Le logement doit être loué dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble et se situer dans une zone d'investissement éligible (zones A *bis*, A, B1 ou B2). Vous devrez respecter un plafond de loyers et de ressources. Le bien devra être loué directement, nu et à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans. Il ne pourra être loué à un ascendant ou à un descendant, ni à tout autre personne du même foyer fiscal.

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

AVRIL 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2985

cer dans le mois suivant l'achèvement du logement. Pour un logement acquis 180 000 €, vous bénéficiez de 19 800 € de réduction d'impôt étalée sur 9 ans, soit 2 200 € de réduction d'impôt par an. Parallèlement, l'investisseur bénéficie d'une garantie de loyers par son gestionnaire. L'investisseur retrouvera ensuite un régime d'imposition classique au bout des 9 années de défiscalisation. Le statut de loueur en meublé non professionnel est l'autre dispositif fiscal adapté à la résidence seniors. *« Le LMNP est plus orienté en direction des investisseurs ayant une logique patrimoniale »*, ajoute Jean-Philippe Carboni. Il séduit de plus en plus d'investisseurs. La raison en est particulièrement simple : les loueurs en meublé ne sont tout d'abord pas pénalisés par une augmentation de la TVA puisque cette dernière fait l'objet d'une récupération. Ils ne sont pas touchés par la hausse de la CSG puisque le mécanisme de report des amortissements permet une neutralisation de leur résultat fiscal. En choisissant ce

La convivialité est un élément essentiel des résidences seniors. Les résidents doivent pouvoir tisser du lien social.

Avis d'expert

Quatre questions à François George, président du Syndicat national des résidences avec services pour les aînés*.

Immoneuf : Pourquoi investir dans une résidence seniors ?

François George : Le marché est très porteur car la société vieillit et les besoins augmentent. Il n'y a pas si longtemps le choix pour les personnes âgées se résumait au maintien à domicile lorsqu'elles étaient autonomes ou aux Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Les résidences seniors sont une offre intermédiaire. En outre la résidence seniors retarde la dépendance en créant du lien social. Solitude et dépendance étant très liées.

Comment choisir entre le statut de LMNP et le Censi-Bouvard ?

Il faut faire des simulations ! Le Censi-Bouvard est plus simple à comprendre puisqu'il consiste en une réduction d'impôt. Le statut de loueur en meublé non professionnel repose sur l'amortissement. Il n'y a pas de traduction en termes de trésorerie. En revanche un investisseur qui a acquis plusieurs biens peut mixer les deux statuts.

On parle souvent de l'importance du gestionnaire, comment faire le bon choix ?

La qualité du gestionnaire est essentielle car il gère des personnes âgées qui sont vulnérables. Un exploitant reconnu ayant pignon sur rue sera un plus. Sa solidité financière est également importante car il faut entre un an et demi et deux ans pour remplir une résidence. Durant cette période le gestionnaire doit néanmoins supporter la résidence. C'est le cap à passer. Une fois cette étape réalisée, la rotation et le remplissage locatif s'effectuent tout seuls. On estime que la zone concernée par la résidence doit compter au minimum 50 000 habitants (sauf en bord de mer) dans un rayon d'environ 30 kilomètres.

Quelle rentabilité espérer ?

Il faut lire attentivement les baux et se méfier des rentabilités anormalement élevées. Un niveau correct se situe entre 4 et 4,5 %. Il est important également de bien évaluer les frais : frais de dossier administratifs annuels ou non, frais de syndic, de copropriété. Ces sommes devant être précisées noir sur blanc dans le contrat.

Ce syndicat compte 10 adhérents regroupant près de 80 % des opérations.

IMMO NEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

AVRIL 13
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2985

statut, vous avez le choix entre le régime forfaitaire et le régime réel. Avec le premier, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes locatives. Vous êtes donc imposé sur la moitié des loyers. Le régime réel est plus intéressant car il vous permet de déduire de nombreuses charges (notamment les intérêts d'emprunt) de vos recettes locatives. Une fois cette période de déduction terminée, vous amortissez le logement : vous déduisez de vos recettes locatives une partie du prix du logement. Au final, ces recettes sont ramenées à zéro sur le plan fiscal, ce qui les rend non imposables en toute légalité pendant des années.

Les Jardins d'Arcadie

Des salles communes sont aménagées pour faciliter le contact entre résidents.

Rentabilité raisonnable

Si l'emplacement est primordial, il faut aussi se méfier des rendements anormalement élevés. *« Pour un T2 d'environ 48 m², le loyer tourne autour de 750 € »*, complète Bruno Derville. *« Les loyers varient selon le prix du foncier. Ils peuvent varier du simple au double, voire au triple. Globalement, ils se situent entre 12 et 20 € le mètre carré »*, ajoute Jean-Philippe Carboni. Et Bruno Derville de préciser : *« on obtient une rentabilité d'environ 4 % pour un logement géré. Au-delà ce n'est pas raisonnable »*. Le niveau de loyer doit toujours correspondre au pouvoir d'achat de la population ciblée qui est, rappelons-le, celle des retraités. *« Un gestionnaire qui propose des taux de rentabilité supérieurs à 4,5 % n'est pas sérieux,* commente Jean-Philippe Carboni. Une vacance locative anormalement longue, liée notamment à l'inadéquation des loyers avec le marché ou à un montage financier basé sur des loyers irréalistes, mettra en péril votre investissement mais aussi la santé économique du gestionnaire. À défaut, l'exploitant pourrait être amené à revoir à la baisse sa garantie de loyers et vous mettrait dans une situation souvent difficile. Les loyers sont généralement relativement similaires à ceux rencontrés sur le marché locatif classique. Selon la taille de l'appartement et l'emplacement de la résidence, il faut compter entre 600 et 1 100 €. Quant aux charges, elles s'établissent autour de 100 € par mois pour un deux pièces dont une grande partie est à la charge du locataire.

Manuel Apruzzese

Les nouvelles technologies s'invitent chez les seniors

On peut faire partie du troisième âge, voire plus, et maîtriser les nouvelles technologies ! Internet et domotique s'invitent dorénavant dans les résidences seniors... La société Sairenor spécialisée dans les résidences seniors, propose des solutions innovantes pour simplifier la vie des résidents. C'est ainsi que des cabines de télé santé, véritables centres médicaux de diagnostics interactifs, offrent à chacun la possibilité de procéder soi-même aux principaux contrôles. Les résultats sont immédiatement télétransmissibles au médecin. Les cabines peuvent également être installées avec un module unique en Europe de téléconsultation permettant à un médecin de procéder à une consultation médicale bien qu'il se situe à des centaines de kilomètres de là. Par ailleurs, une tablette tactile dont l'interface a été spécialement conçue pour des seniors allergiques aux nouvelles technologies permet la distribution de services simplifiés comme la commande d'un repas, la visioconférence avec ses enfants ou petits-enfants, la réception de photos envoyées par la famille, sans avoir d'ordinateur ou d'adresse mail.