



Résidences seniors, la recette du succès

Demande soutenue, rentabilité intéressante, fiscalité douce : ce placement est à la mode. Encore faut-il choisir le bon gestionnaire et acheter un bien idéalement situé

Avec le vieillissement de la population, les besoins en logements adaptés explosent. A mi-chemin entre le maintien à domicile et l'établissement d'hébergement spécialisé, les résidences seniors apparaissent comme une sérieuse alternative.

Pour l'investisseur, ce type de bien a de quoi séduire : la demande n'est pas près de s'essouffler, la rentabilité oscille en moyenne entre 4% et 4,3% et la fiscalité est avantageuse. Ce produit n'est pas nouveau et s'est développé dans les années 1980, mais à l'époque les frais étaient trop élevés. Aujourd'hui, les concepts sont plus en phase avec la demande.

Les résidences se composent de logements fonctionnels, allant le plus souvent du studio au trois-pièces, meublés et dotés de services (salon de détente, bibliothèque...) et de prestations payantes (ménage, restauration, aide aux formalités administratives...). Un mode d'habitat qui séduit les retraités dotés de bons revenus. Car, outre les loyers qui se situent au niveau des prix du marché, l'ensemble des services augmente sensiblement la note. « Selon la formule, les tarifs oscillent entre 330 euros, avec assistance aux démarches administratives, accès aux espaces club ou encore animations quotidiennes, et 800 euros par mois, avec demi-pension, pack assistance 24 heures sur 24... », indique Philippe Carboni d'Aegide Domitys, un des leaders du secteur.

D'autres acteurs se positionnent avec des concepts un peu différents. Sairenor dit s'adresser au plus grand nombre. « Face à une pension de retraite mensuelle de 1200 euros en moyenne, nos loyers sont très accessibles, entre 400 et 600 euros par mois. Cela monte entre 750 à 1 000 euros par logement en intégrant les services », indique Ludovic Savariello le directeur général.

Villa Seniors, pour sa part, mise sur la mixité. « Nos réalisations intègrent parfois une crèche, une maison communautaire avec infirmerie, kinésithérapie, logement pour visiteurs... et des services en s'appuyant sur les associations qui aident les personnes âgées », précise Antoine Blanche, son directeur.

Fiscalité avantageuse

Les investisseurs qui achètent un tel logement pour le louer doivent déboursier 190 255 euros hors taxes pour un deux-pièces à Bordeaux dans le quartier Bassins à flot, 133 000 euros à Dieppe ou 263 378 euros à Saint-Raphael chez Aegide Domitys. Soit des prix légèrement plus élevés que le marché. Côté fiscalité, le particulier bénéficie du remboursement de la TVA au taux de 19,6% à condition de garder le bien vingt ans. En cas de revente avant, le fisc réclamera les années manquantes.

Il est aussi possible d'opter pour le régime Censi-Bouvard et de réduire son impôt sur le revenu de 11% du prix de revient de l'acquisition, dans la limite de 300 000 euros par an sur neuf ans. Soit une économie maximale de 3 666 euros par an. A condition toute-

fois que la résidence ait reçu l'agrément qualité lié aux services à la personne et que l'investisseur se place en statut « loueur en meublé non professionnel » (LMNP).

Les contraintes ? Vous êtes obligé de confier la gestion du bien à l'exploitant de la résidence pendant neuf ans au moins. L'autre possibilité est de choisir le LMNP seul. Certes, vous n'aurez pas la réduction d'impôt sur neuf ans grâce au dispositif Censi-Bouvard, mais vous pourrez amortir l'achat de votre bien sur vos revenus fonciers pendant trente ans.

Avant d'investir, prêtez attention à l'emplacement. « C'est le critère déterminant », affirme Olivier Trit, secrétaire général de Cerenicimo. La résidence doit être située dans un centre-ville où l'on peut tout faire à pied ou en transports en commun. » A défaut, la résidence risque d'avoir des difficultés à trouver des locataires.

Gare aussi au niveau des loyers pratiqués. S'ils sont trop élevés, le gestionnaire aura du mal à remplir la résidence et à vous servir le rendement promis. La qualité de l'exploitant est donc primordiale. « L'investisseur doit aussi toujours se demander comment il recyclera son logement si l'exploitant s'en va », souligne Pierre Nechelis, attaché de direction immobilière d'UFF. A la revente, le marché commence à s'organiser, mais tout dépendra des atouts du bien (emplacement, rentabilité locative...). D'où la nécessité d'être très regardant sur la localisation. ■

COLETTE SABARLY

Repères

Demande

D'ici à 2060, un Français sur trois aura plus de 60 ans, contre un sur cinq en 2005, selon l'Insee. Les besoins en logements pour seniors devraient s'établir à plus de 100 000 biens à fin 2020, selon le Syndicat national des résidences avec services pour aînés.

Rendement

La rentabilité oscille en moyenne entre 4% et 4,3% sur ce type de placement.

Fiscalité

L'investisseur bénéficie d'un remboursement de la TVA au taux de 19,6%. Il peut aussi opter pour le régime fiscal Censi-Bouvard.