

n placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé bien placé

INVESTIR

RÉSIDENCES SENIORS : UN
INVESTISSEMENT D'AVENIR

Exit le modèles des résidences seniors années 70, bienvenue à une nouvelle génération de résidences avec services. Depuis quelques années, elles revendiquent une double qualité : le bien-être des résidents et la sécurisation de l'investisseur.



Domitys implante ses résidences dans des secteurs porteurs. Les prix de vente et les loyers sont en phase avec le marché local.

commercial du groupe Ægide-Domitys. « Mais ces derniers sont adaptés à une clientèle âgée. Par exemple, les portes sont plus larges pour le cas échéant laisser passer un fauteuil roulant, l'accessibilité des douches est prévue, les prises sont plus hautes, les interrupteurs plus bas, les volets roulants électriques... »

Côté typologie, « nous privilégions les surfaces confortables, continue-t-il. Les studios, qui représentent environ 10 à 15 % des logements, font 35 m², les 2 pièces 42 et 47/48 m² et les 3 pièces 62 et 70 m² ». Chez Cogedim Club, une marque d'Altarea Cogedim, les appartements se déclinent aussi du grand studio au 3 pièces, et sont également adaptés aux besoins éventuels des personnes âgées.

On vit de plus en plus longtemps. La France se place même au troisième rang des pays d'Europe en la matière. On estime que d'ici 2050, la France devrait compter autour de 22 millions de plus de 60 ans. Des seniors qui, pour une bonne partie, seront à la recherche d'un logement adapté à leurs besoins, en fonction notamment de leur âge, leur état de santé, leur situation familiale. Les résidences seniors avec services peuvent apporter une réponse adéquate dans de nombreux cas de figure. Et constituent en général

une bonne façon d'investir sereinement, à condition de se montrer vigilant sur certains points.

Qu'est-ce qu'une résidence seniors avec services ?

Il s'agit d'une résidence non médicalisée, destinée aux personnes âgées, qui tout en vivant de façon autonome souhaitent bénéficier d'un certain nombre de services collectifs. Ceux-ci sont généralement proposés en option, mais les formules varient selon les marques. Chez Ægide-

Domitys par exemple, les résidents payent leur loyer, des charges individualisées, et optent pour l'un des quatre types d'abonnement proposés regroupant des services. Chez Serainor, les résidents payent un forfait incluant le loyer et les services spécifiques de la résidence, les charges individuelles venant en sus.

Quels logements pour une résidence seniors ?

« Nos résidences sont composées de logements classiques », explique Jean-Philippe Carboni, directeur

Quels services dans une résidence seniors ?

Selon les marques, les services peuvent varier, même si certains sont assez fréquemment proposés. D'une manière générale, ces services touchent au bien-être des résidents, à leur sécurité, à leur santé, et permettent de créer du

lien social (loisirs, repas...). Souvent, ces services sont accessibles sous forme de formules, de packs. Chez Ægide-Domitys, « les résidents doivent souscrire au moins une des offres, explique Jean-Philippe Carboni. Le premier niveau de services comprend l'accueil, une assistance quotidienne, les animations différentes, l'accès au salon-bibliothèque, les déplacements grâce aux minibus... ». Trois autres formules sont disponibles, la plus complète comportant entre autres tous les repas, l'assistance 24 h/24. « La fourchette de prix va de 390 à 945 €. » Mais avec les réductions d'impôts, « le tarif le moins élevé se monte au final à 90 €, et le plus élevé à 170 € ». Chez Cogedim Club, dans la résidence de Villejuif (94), il en coûte 1 800 € pour un 3 pièces meublé d'environ 55 m², charges locatives et services de base compris (conciergerie 24 h/24, téléphone et internet, abonnement télé-assistance, tisanderie...). Pour

bénéficier d'un service à la personne, comme une aide ménagère, et d'une activité de maintien en forme une fois par semaine, il faut ajouter 148 € par mois. Un service de restauration est également disponible.

Pourquoi habiter dans une résidence seniors avec services ?

« Les seniors qui choisissent de vivre dans nos résidences ont en moyenne entre 78 et 82 ans, signale Jean-Philippe Carboni. Ce qui veut dire que la fourchette est large, avec des personnes de 60/65 ans jusqu'à des gens de plus de 100 ans. » Il s'agit de personnes autonomes, mobiles. « Un quart de nos résidents sont des couples, une proportion qui a tendance à augmenter. » Ce qui les pousse à venir dans une résidence avec services ? « Le besoin de lien social avant tout. Le fait que les résidences sont sécurisantes aussi, avec la présence 24 h/24 d'un

EN FINIR AVEC LE PASSÉ

On a beaucoup dénoncé les résidences services pour seniors, invendables, plus ou moins laissées à l'abandon. Ces résidences existent, avec les conséquences parfois catastrophiques pour les propriétaires. Toutefois, rappelons qu'elles ont été réalisées dans les années 80, avec un système de répartition des charges qui n'est plus celui des résidences actuelles. Hier, les charges élevées (incluant les services) étaient liées au logement. Autrement dit, lorsqu'un logement

était vacant, l'investisseur devait payer des services utilisés par... personne. Les résidences construites depuis les années 2000 environ fonctionnent différemment : les charges de copropriété classiques restent attachées à l'investisseur, tandis que les frais générés par les services sont dus par ceux qui les consomment, à savoir les habitants. D'après Ægide-Domitys, les deux tiers des résidences seniors du marché sont composés de ces programmes au nouveau fonctionnement.

gardien qui peut intervenir en cas de besoin. Et les logements adaptés ». Les résidents peuvent bien sûr apporter une partie de leur mobilier, même si les logements sont meublés. « Les cuisines sont équipées, y compris avec une table et des chaises, la chambre est dotée de la literie. »

A noter, Ægide-Domitys propose dans ses résidences la possibilité de séjour découverte pendant quelques jours. « Les personnes intéressées peuvent ainsi découvrir ce qu'est vraiment la résidence seniors avec services », explique Jean-Philippe Carboni.

Pourquoi investir dans une résidence seniors avec services ?

« La résidence seniors est un marché sur lequel on a une bonne visibilité, souligne Jean-Philippe Carboni. Le nombre de seniors

augmente, et leurs besoins spécifiques en logement aussi. » Autre avantage de taille de ce type d'investissement, pas besoin de se soucier de son locataire ! C'est la société qui gère la résidence qui s'occupe de tout l'aspect location. « C'est elle qui est le locataire de l'investisseur. » Le propriétaire n'a pas non plus de travaux à prévoir. Et par ailleurs, les copropriétés sont généralement bien entretenues.

Enfin, ce type d'investissement permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

Investisseur : bien choisir sa résidence seniors

Comme pour tout investissement immobilier, veillez à l'implantation de la résidence. Est-elle construite dans un secteur porteur ? Quelle est sa situation par rapport aux commodités et aux transports ? Chez



Cogedim Club opte pour une implantation de centre-ville.

Cogedim Club, les résidences sont localisées en cœur de ville, et à proximité des commodités et des lieux animés. Chez Ægide-Domitys, « nos résidences répondent à un cahier des charges strict », affirme le directeur commercial du groupe. « Quelle que soit la commune choisie pour construire, les résidents doivent pouvoir faire leurs courses à pied. La résidence doit donc être construite à proximité des centres de vie. » Pour ce qui est du choix de la localité, « les investisseurs qui envisagent d'habiter à terme dans leur bien choisissent la zone d'implantation de la résidence avec soin, confirme Jean-Philippe Carboni. Mais les autres n'ont pas de secteur privilégié ». Autre point à vérifier avant d'investir, la cohérence des loyers prévus avec le marché local. S'ils sont surévalués, il y a des risques



Des prestations soignées, aussi bien dans les parties communes que dans les appartements, sont un gage de qualité. Chez Domitys, les logements sont spacieux.

que la résidence ne trouve pas sa clientèle. La qualité de l'ensemble immobilier doit également être passée au crible, tout comme celle des appartements. Si l'opérateur a déjà construit des résidences de ce type, vous pouvez en visiter une pour vous faire une idée du produit proposé.

Enfin, point capital, optez de préférence pour un opé-

rateur reconnu, qui propose un exploitant solide, qui a de l'expérience et dans la commercialisation et dans la gestion.

Les obligations de l'investisseur

Rappelons que l'investisseur signe un bail commercial avec l'exploitant de la résidence et s'engage au moins

pour 9 ans, souvent 11. Les loyers sont garantis pendant cette période, mais ils font l'objet d'une révision triennale. Ce qui concrètement peut entraîner une baisse du loyer, au cas où la résidence ne tiendrait pas ses promesses de remplissage. D'où l'intérêt de porter grand soin au choix de la résidence seniors.

Enfin, au bout de 9 ans,

à l'échéance du bail, les loyers ne sont plus garantis. Ce qui dans certains cas peut poser un vrai problème. Et de ce fait, quand on emprunte pour acheter, mieux vaut prévoir une durée de remboursement qui n'excède pas 9 ans.

Choisir sa manière d'investir

Pour investir dans une résidence avec services, deux options sont possibles : soit le dispositif Censi/Bouvard, soit le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Selon Jean-Philippe Carboni, « le choix du dispositif dépend souvent de l'âge de l'investisseur. A 40 ans, il va préparer sa retraite et choisir l'amortissement (LMNP). Autrement dit, il gardera le bien entre 15 et 20 ans avant d'envisager une revente. A 70 ans, l'investisseur cherche un complément de revenus et optera éventuellement pour le Censi-Bouvard ».

Opter pour le Censi/Bouvard

Ce système permet de réduire ses impôts sur le revenu. Comment ? En déduisant 11 % du prix hors taxe du logement acheté, sur un montant maximal de 300 000 € HT. Autrement dit, même si votre acquisition vous a coûté plus cher, les 11 % seront calculés sur les 300 000 €. La réduction d'impôts est répartie sur 9 ans, c'est la même somme qui est déduite



Le marché des résidences seniors devrait continuer de progresser, au regard de l'évolution démographique.

A QUEL PRIX ACHETER ?

Les prix des appartements dépendent des différents promoteurs. Chez Ægide-Domitys, les prix varient en fonction de l'implantation de la résidence, dans la mesure où ils collent aux prix du marché local. La rentabilité annoncée par ce promoteur s'inscrit dans une

fourchette de 4 à 4,40 % selon les résidences. Chez Cogedim Club, la rentabilité locative nette envisagée est de l'ordre de 4 % sur la durée du bail. Attention, veillez aussi à ce que les loyers soient en phase avec les prix du marché.



Si vous investissez dans une résidence seniors, veillez à ce qu'elle soit bien située, près des commodités.

chaque année. Dans le cas où la part déductible de votre impôt dépasse le montant de ce dernier, vous pouvez reporter le solde du montant déductible pendant six ans.

Sachez que vous pouvez récupérer la TVA, à condition de conserver votre bien pendant 20 ans.

Choisir d'amortir son acquisition via le LMNP

Cette option sera retenue si vous empruntez pour acheter. Et pour cause, vous déduisez les intérêts d'emprunt et les charges de vos recettes locatives. Celles-ci se trouvant généralement réduites à zéro sont non imposables. De plus, vous allez amortir chaque année le prix d'achat du logement et du mobilier en l'imputant sur vos loyers. Mais pas en même temps. En effet, vous ne pouvez pas créer de déficit fiscal, et donc vous ne pouvez pas sur la même période déduire les intérêts d'emprunt et amortir le bien. En revanche, ces amortissements non utilisés ne sont pas perdus, mais sont reportables. Ainsi, quand vos intérêts d'emprunt seront plus faibles, vous pourrez commencer à amortir le bien, tout en continuant à reporter les amortissements excédentaires, de façon à réduire les recettes locatives à zéro. Ce système est donc intéressant si vous envisagez une opération à long terme. Avant de vous décider, vous prendrez utilement conseil auprès d'un expert.

DES RÉSIDENCES SENIORS D'UN NOUVEAU GENRE

Pour Serainor, l'approche des résidences seniors avec services est quelque peu différente des autres.

« Nous souhaitons sortir du schéma existant », explique Ludovic Savariello, directeur général de Serainor. « Nous voulons trouver une solution entre le maintien à domicile et la maison de retraite. Mais le tout à prix abordable. » Et pour cause : un retraité gagnant en moyenne 1 200 € par mois, toutes les résidences ne sont pas accessibles. Le credo de la société : trouver une solution locale, créer du lien social, et permettre l'accès à tous.



Serainor conçoit des résidences seniors à coûts maîtrisés et équipées de domotique.

Répondre aux besoins des communes

« Les projets doivent répondre aux besoins d'une commune, détaille Ludovic Savariello. Nous travaillons avec le maire ou un groupement de citoyens. Nous étudions le besoin local, vérifions que le tissu économique et associatif est suffisant. Les commerces et services doivent être à moins de 10 minutes à pied de la résidence. »

En répondant à une proposition venant de la commune, Serainor acquiert dans 9 cas sur 10 un terrain municipal, sur lequel il n'y a pas de spéculation foncière. Ensuite, le mode constructif est spécifique, rapide à mettre en œuvre et performant thermiquement. Autant d'éléments qui réduisent les coûts.

Le lien social et la santé privilégiés

Côté services, seuls les besoins « vitaux » sont prévus – et inclus dans le prix –, le reste étant à la carte. Par exemple, il n'y a pas de restaurant, mais les résidents peuvent faire appel au service de repas à domicile de la commune. Un lieu permettant de prendre ses repas avec d'autres résidents est réalisé.

Tout ce qui est domotique est compris dans le prix. Parce qu'elle sert au confort au quotidien, veille sur la santé des résidents et crée du lien social. « Une cabine de télé-santé, dans le bâtiment d'accueil, permet de transmettre les données médicales au médecin traitant, qui peut ainsi mettre en place ou adapter un

traitement, et envoyer une ordonnance. Chaque appartement est équipé d'un système qui apprend le comportement des résidents, et peut ainsi donner l'alerte en cas de changement d'habitudes, de comportements anormaux dans le temps. Ensuite, dans chaque appartement, une tablette numérique ultrasimple à utiliser permet de transmettre des informations au médecin, de commander certains équipements du logement, de gérer sa consommation d'eau et d'électricité et de communiquer avec sa famille via un site internet dédié. »

Les logements sont conçus par des ergothérapeutes et des médecins gériatres. Il s'agit de T2 de 38 et 42 m² et de T3 de 48 et 54 m².

Des prix raisonnables

Une première résidence signée Serainor est sortie de terre, à Cluny. Le Clos Lamartine compte 35 logements, RT 2012. « Les résidences sont conçues comme de grosses maisons, chacune offrant 5 logements. Nous avons 14 résidences en cours, qui vont de 20 à 45 appartements, selon les besoins locaux. »

A la vente, les prix s'inscrivent dans une fourchette de 90 000 à 120 000 €. Les loyers s'établissent, selon les secteurs, entre 630 et 800 € par mois. « A Cluny, pour un 54 m², on payera 830 €, indique Ludovic Savariello. Seules les charges ne sont pas comprises : chauffage, eau et électricité. »

Tout comme les locataires, les investisseurs sont souvent issus de secteurs proches de la résidence. Autre spécificité de Serainor, l'investissement ne peut se faire qu'en LMNP, et pas en Censi-Bouvard. « Un gestionnaire gère les appartements et la résidence, mais il n'y a pas de loyer garanti. » Autrement dit, en cas de vacance de l'appartement, l'investisseur ne touche rien. « Mais, d'après Ludovic Savariello, il s'agit d'un investissement sain, et les vacances sont rares. »

Marie-Hélène Pouplot