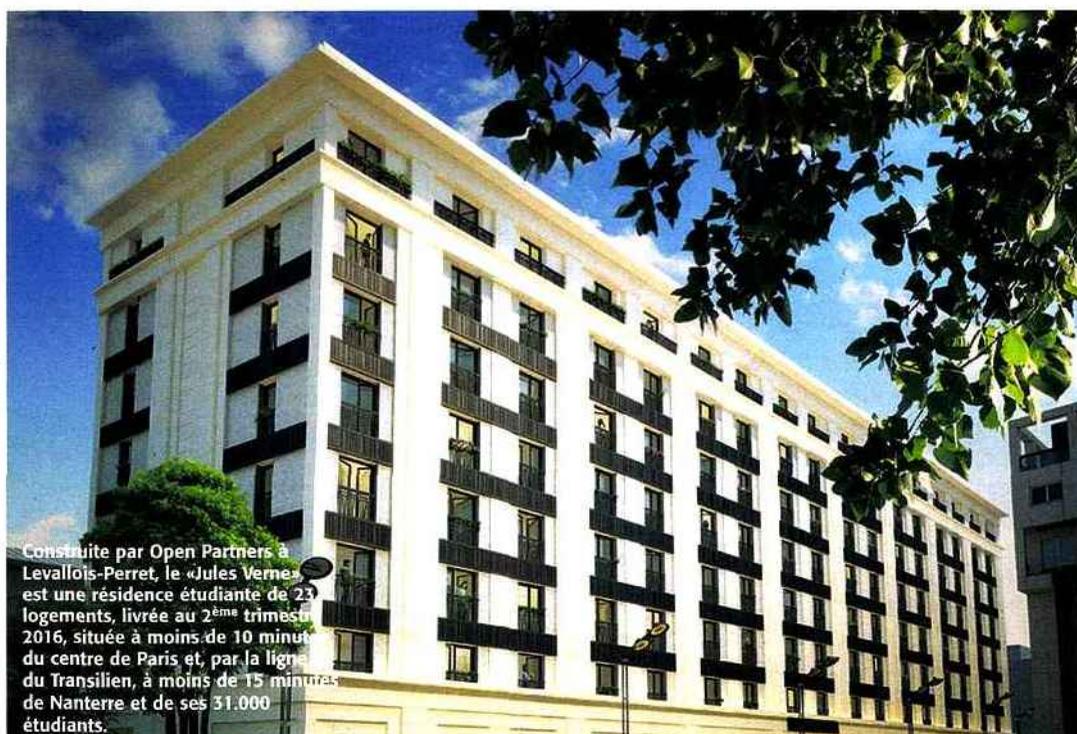




3^{ème} partie : Investir dans l'immobilier



Construite par Open Partners à Levallois-Perret, le « Jules Verne » est une résidence étudiante de 23 logements, livrée au 2^{ème} trimestre 2016, située à moins de 10 minutes du centre de Paris et, par la ligne du Transilien, à moins de 15 minutes de Nanterre et de ses 31.000 étudiants.

Miser sur la rentabilité et la sécurité

Des résidences ciblant un marché précis, proposées en location meublée et dont l'exploitation étant confiée à un gestionnaire, qui assume toutes les charges et verse au propriétaire un revenu régulier, la formule est séduisante.

Le principe est simple : vous achetez un appartement dans une résidence qui propose hébergement et services à une clientèle

parfaitement identifiée. L'exploitation est confiée à un gestionnaire, avec qui un bail commercial est conclu, conjointement à l'acquisition. La location du bien meublé est assurée par le gestionnaire, qui vous garantit un loyer, quelle que soit l'occupation effective de l'appartement. Fiscalement, ces loyers relèvent du statut de loueur en meublé et sont imposés dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC). L'immobilier géré est notamment adapté aux épargnants qui souhaitent constituer une rente, entre



Constituée de 67 logements (du T1 au T3), proposés à partir de 71.800 € HT, la résidence pour seniors Henriade à Jurançon offre un rendement attractif de 4,5 % dans le cadre d'un bail commercial très favorable à l'investisseur et prévoit 2 options aux termes des 12 ans, le rachat par l'exploitant à hauteur de 110% du prix d'acquisition HT ou le renouvellement du bail aux conditions initiales.

autres pour compléter la baisse de revenu lors de la fin de carrière professionnelle, tout en se constituant un patrimoine.

Des secteurs bien définis

L'immobilier géré couvre plusieurs secteurs d'activité ouverts à la location meublée :

- **les résidences étudiantes** destinées aux jeunes quittant le foyer familial pour poursuivre leurs études de façon plus autonome. La France compte plus de 2,2 millions d'étudiants dont les 2/3 quittent le foyer parental, soit plus de 1,4 million de personnes à loger chaque année dans le parc public et privé. Pour satisfaire la demande, il faudrait 680.000 logements au sein des résidences publiques et privées confondues, contre 340.000 actuellement. Le déficit de logements étudiants en France assure donc aujourd'hui la pérennité du marché des résidences étudiantes privées sur le long terme ;
- **les résidences de tourisme** conçues pour héberger en courts séjours des touristes nombreux en France, sans oublier la clientèle dite « d'affaires ». Les perspectives de développement du tourisme en France, 1^{ère} destination touristique mondiale, et son poids dans la vie économique du pays assurent la lisibilité du marché des résidences de tourisme sur le long terme. Selon l'Organisation mondiale du commerce (OMC), la France devrait accueillir plus de 106 millions de touristes étrangers par an à horizon 2020 ;
- **les résidences services seniors** à destination des personnes âgées indépendantes désirant conserver leur autonomie tout en bénéficiant de services



Résidences services pour étudiants : un excellent investissement pour les parents

Cette solution d'hébergement privé connaît un développement soutenu depuis plusieurs années. Elle vient en complément d'une offre publique qui progresse, elle aussi, mais reste notoirement insuffisante pour faire face à un besoin toujours plus important. On compte aujourd'hui 340.000 places pour 2,3 millions d'étudiants. Les résidences étudiantes du secteur privé offrent un peu plus de 100.000 logements. C'est moins que les 161.500 places en résidence du CROUS mais bien plus que les 40.000 logements sociaux hors CROUS, les 20.000 places en internat des classes préparatoires et les 20.000 des grandes écoles. Ces résidences services privées apportent une solution parfaitement adaptée au besoin des étudiants : le logement, certes, mais aussi des prestations qui facilitent la vie au quotidien (ménage, blanchisserie, connexion Wi-Fi, espaces conviviaux, salles de sport...). Elles constituent également une opportunité d'investissement attractif pour les quadras et les quinquas qui souhaitent investir dans la pierre afin de percevoir des loyers le jour où ils prennent leur retraite. La fiscalité applicable, celle du loueur en meublé, est une incitation supplémentaire. Aujourd'hui, une résidence étudiante se doit d'être située près des facultés ou immédiatement accessible par les transports en commun. Bien équipée, elle doit aussi être bien gérée par des professionnels qualifiés. Et pour les chambres, on ne parle heureusement plus de cellules ! Plus grandes, mieux agencées, elles apportent un confort de vie propice aux études.



et de loisirs adaptés à l'évolution de leurs besoins. L'inversion de la pyramide des âges conjuguée aux bouleversements sociologiques de notre époque, ont conduit à l'augmentation des besoins en structures adaptées pour les seniors autonomes. D'ici 2060, un Français sur trois sera âgé de plus de 60 ans. L'offre en résidences services seniors ne répond qu'à 10% de la demande actuelle. C'est pour répondre à cette demande exponentielle que les résidences services seniors émergent associant un immobilier de qualité avec une offre de services et d'activités adaptés aux besoins des personnes autonomes (domicile adapté, convivialité, proximité, services, sécurité, activités...);

- les résidences médicalisées (EHPAD), conçues pour les personnes âgées dépendantes nécessitant un accompagnement quotidien ainsi que des aménagements et des services adaptés à leurs besoins spécifiques. Aujourd'hui, avec 89 lits en Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes pour 1.000 personnes âgées de 75 ans et plus, la France accuse un déficit sévère entre l'offre actuellement disponible et une demande exponentielle. Le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans passerait de 6,5 millions en 2007 à 17,3 millions en 2060. D'ici à 2025, près de 500.000 places supplémentaires seraient nécessaires pour accueillir des patients nécessitant un encadrement et des soins adaptés.

Une solution attractive

- L'effort d'épargne maîtrisé : les aléas de revenus habituellement liés à l'immobilier résidentiel sont ici limités, car définis dans le cadre d'un bail commercial. Par ailleurs, dans le cadre d'une résidence services, le remboursement de la TVA vous permet, si vous le souhaitez, de limiter le montant emprunté.

- Actif performant : reposant sur une activité maîtrisée par un professionnel, la location meublée offre des rendements élevés. Offrant, en moyenne entre 4 et 5% HT, cet actif allie performance et risque raisonné.

- Protection contre l'inflation : les loyers perçus par l'investisseur évoluent en fonction des indices proches de l'inflation, ils sont indexés. Sur une longue période, les loyers immobiliers évoluant à des rythmes proches de l'inflation, les prix suivent cette même tendance.

Une fiscalité avantageuse

- Récupération de la TVA : la récupération de la TVA sur un bien immobilier n'est normalement pas possible sauf si l'investisseur choisit un bien au sein d'une résidence offrant des services para-hôtelières et confié par bail commercial à un exploitant professionnel. Dans cette configuration, le propriétaire peut récupérer l'intégralité de la TVA ayant frappé son acquisition (mobilier, immobilier, frais d'acquisition...) en appliquant celle-ci sur les loyers.

- Revenus quasiment nets d'impôt : les revenus issus de la location meublée permettent un traitement comptable et fiscal particulièrement avantageux. L'intégralité des charges d'exploitation est en effet déductible des loyers et dans le même temps, les biens mobiliers et immobiliers font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans. La combinaison de ces deux facteurs permet alors de générer un stock de charges à l'origine de la rente non fiscalisée.

Attention, en cas de non-respect des engagements de détention ou de mise en location, les avantages fiscaux peuvent être remis en cause par l'administration fiscale.



3 questions à Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo

Pourquoi faut-il craindre une bulle sur l'immobilier d'entreprise ?

Benjamin Nicaise : Depuis quelques mois, dans un marché sous perfusion de la politique de Quantitative Easing de la BCE, les investisseurs courent après les actifs pouvant encore offrir un peu de rendement, quitte à aller vers les produits les plus risqués, dont les prix grimpent et les primes de risque s'écrasent progressivement. Parmi eux, on trouve notamment l'immobilier d'entreprise, et particulièrement les bureaux. La demande d'investissement pour ce support ne cesse de gonfler, sans se soucier des besoins réels. Rien qu'en Île-de-France, 4 millions de mètres carrés de bureaux sont à louer... Face à la forte demande des investisseurs, les prix sont mécaniquement poussés à la hausse et les rendements à la baisse. Quand l'ensemble de ces facteurs est réunis, on parle généralement de formation d'une bulle...

L'immobilier d'habitation est-il à l'abri ?

BN : En revanche, la demande des investisseurs pour l'immobilier d'habitation (immobilier résidentiel, immobilier de loisirs, logements étudiants...) dépend peu du niveau des taux d'intérêt, mais est surtout sensible à la confiance des ménages. La faiblesse des taux obligataires des derniers mois et, en parallèle, des taux d'emprunt n'a généré ni hausse des prix ni baisse des rendements, bien au contraire... Les taux longs s'orientent actuellement à la hausse, les investisseurs vont donc, tôt ou tard, retrouver de l'intérêt pour les obligations et s'écarter des actifs dont le risque n'est plus suffisamment rémunéré, induisant ainsi une baisse de leur prix.

En quoi l'immobilier géré constitue-t-il un rempart contre la remontée des taux ?

BN : Dans le cas de l'immobilier



géré, les rendements proposés actuellement sont équivalents, voire plus élevés que ceux proposés en 2007 alors que les taux de prêt immobilier sont voisins de 2% sur 15 ans, contre plus de 4% en 2007. Le marché de l'immobilier résidentiel n'a pas réagi positivement à la très forte baisse des taux car celle-ci a été contrecarrée par le manque de confiance en l'avenir des investisseurs particuliers. Alors que le début d'une reprise semble vouloir poindre en Europe, le bon sens serait d'investir sur des actifs dont les rendements sont moins sensibles aux taux.

Bail commercial

Un bail commercial est signé pour une période minimale de 9 ans entre le propriétaire et le gestionnaire. Il décrit les obligations et contreparties de chacun.

- **L'exploitant** s'occupe du remplissage de la résidence et prend à son compte les aléas locatifs (vacances et carences de locataires). Il prend à son compte les frais inhérents à la vie quotidienne du bien puisqu'il s'agit de son outil de travail qu'il se doit donc de maintenir en parfait état : entretien du mobilier, assurances incendie et risques locatifs, menus travaux et

travaux d'embellissement, taxes sur les ordures ménagères...

- **L'investisseur**, en tant que propriétaire, perçoit un loyer rémunérant la mise à disposition du bien, loyer prédéfini pour toute la durée du bail commercial et versé trimestriellement. En général, il conserve à sa charge les frais relevant des travaux importants, essentiels pour permettre au bien de conserver sa valeur : mise en conformité, frais de syndic, frais de gestion, impôt foncier...