

## Les résidences services pour la location meublée

**L**es contraintes liées à la gestion locative d'un bien font souvent hésiter les investisseurs. C'est pourquoi ils sont nombreux à se tourner vers les résidences services. Il est vrai que ce placement ne manque pas d'atouts fiscaux, puisqu'il permet d'obtenir une réduction d'impôt et de bénéficier du régime favorable de taxation des loyers au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). L'avantage majeur pour l'acheteur est que son bien est loué meublé à une société qui exploite l'immeuble et lui reverse un loyer sans qu'il ait à se préoccuper des occupants successifs.

Ce régime, appelé Censi-Bouvard, vous oblige à acheter un logement neuf - ou achevé depuis au moins quinze ans mais nécessitant une réhabilitation - dans certaines structures. La loi fournit une énumération précise de ces dernières : établissements sociaux ou médico-sociaux accueillant des personnes âgées (type

**Le contrat de bail est consenti à l'exploitant de la résidence et non aux occupants**

Ehpa, Ehpad, logements-foyers ou petites unités de vie) ou des adultes handicapés ; résidences pour personnes âgées détentrices d'une autorisation prévue par l'article L 313-1 du Code de l'action sociale et des familles ; logements affectés à l'accueil familial salarié des personnes âgées ou handicapées gérés par des groupements de coopération sociale ; établissements de santé dispensant des soins de longue durée à des personnes dépendantes nécessitant des soins constants ; enfin, résidences avec services pour étudiants.

Quant aux résidences de tourisme ou pour hommes d'affaires qui, pendant longtemps, ont attiré une grande part des capitaux, elles n'ouvrent plus droit à la réduction d'impôt mais bénéficient toujours du régime fiscal de la location meublée.

Une fois l'immeuble achevé ou restauré, vous vous engagez à louer, de manière effective et continue, le logement meublé pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Il assurera la gestion de l'immeuble et déterminera les loyers demandés aux résidents. Il vous versera un loyer fixé lors de la signature du bail, dont le montant est déconnecté des résultats de son exploitation. C'est en principe une ►

## Votre argent Immobilier

► garantie de régularité des versements, même si certains exploitants ont suspendu leurs paiements en invoquant la vacance due au Covid-19 (voir *Paroles d'expert ci-contre* et *Mieux Vivre Votre Argent*, n° 459, p. 14). Si l'exploitant change au cours des neuf ans, vous devez impérativement relouer à un autre gestionnaire jusqu'à l'expiration de votre engagement. Une période de vacance d'un an est toutefois tolérée par le fisc dans certains cas de défaillance, comme la liquidation judiciaire de la société exploitante ou la mise en œuvre par les propriétaires de la clause de résiliation unilatérale du bail pour défaut de paiement des loyers. Pendant ces neuf ans, toute revente est impossible mais passé ce délai, elle ne sera pas plus évidente car il vous faudra trouver un acquéreur intéressé par un bien qu'il sera tenu de louer meublé sans pouvoir choisir le preneur à bail. Pour vous y aider, certains exploitants vous mettent en relation avec de potentiels candidats à l'achat.

La réduction d'impôt du Censi-Bouvard accordée est calculée sur la base de 300 000 euros, comme pour le Pinel (voir p. 40). Elle est inférieure puisqu'elle est de 11%, soit 33 000 euros au total. Cette somme est répartie sur neuf ans, à raison d'un neuvième chaque année. Si votre réduction annuelle, soit 3 666,66 euros, dépasse votre impôt sur le revenu, vous êtes autorisé à l'imputer sur celui des six années suivantes.

Opter pour cette réduction d'impôt a un impact certain sur vos loyers taxables. Ces derniers sont en effet imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux en tant que loueur en meublé non professionnel

### La réduction d'impôt influe sur le calcul et le montant du bénéfice taxable

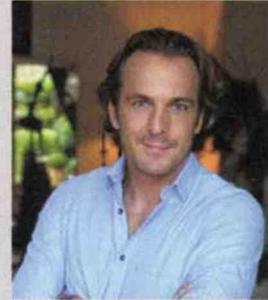
(LMNP). A ce titre, si vos loyers ne dépassent pas annuellement 72 600 euros, vous avez le choix de les déclarer pour leur montant brut, le fisc ne taxant que 50% de la somme, ou de faire une déclaration au réel. Dans ce cas, le fisc vous autorise à déduire toutes vos charges et, surtout, à amortir le prix du bien et de ses équipements. L'amortissement consiste à tenir compte de la dépréciation de vos biens. Il est pratiqué par composant, ce qui signifie que la déduction annuelle varie en fonction de la nature des biens à amortir. Pour l'immeuble en lui-même et les frais d'acte, l'amortissement pourra se faire sur quarante ans avec une déduction annuelle de 2,5% du prix, alors que pour les équipements et le mobilier, il varie respectivement entre cinq et dix ans, soit une déduction annuelle allant de 20 à 10% chaque année.

Ce système est particulièrement intéressant pour les contribuables fortement taxés car il leur permet d'annuler le revenu locatif imposable. Le choix entre régime Censi-Bouvard et LMNP classique vous appartient et le fisc ne le contestera pas mais il dépendra essentiellement de votre situation fiscale. Or, en optant pour la réduction

## Paroles d'expert

### « Privilégier les Ehpad et résidences étudiantes »

**Karl Toussaint du Wast,**  
cofondateur de  
[Net-investissement.fr](http://Net-investissement.fr)



### ► L'investissement dans une résidence services est-il à bannir ?

Absolument pas. Outre l'avantage fiscal attaché au régime de loueur en meublé non professionnel (LMNP) – qui est à privilégier par rapport au Censi-Bouvard –, les résidences services offrent une exposition à des secteurs d'avenir. Les tickets d'entrée sont relativement modestes et la rentabilité prévisionnelle comprise souvent entre 4 et 5% net d'impôt. Nous conseillons à nos clients d'investir prioritairement sur des résidences étudiantes et des Ehpad, des actifs peu sensibles à la conjoncture et aux revenus récurrents.

### ► Quelles sont les règles pour limiter les risques ?

La sélectivité est le maître-mot de l'investissement dans les résidences. Au-delà de la qualité et de la solvabilité du gestionnaire, il faut être attentif à bien lire le bail

commercial, souvent source de mauvaises surprises. En tant que professionnels indépendants, nous sommes là pour guider les investisseurs, sans aucun surcoût.

### ► Certains opérateurs ont suspendu les reversements de loyers durant le confinement. Que vous inspire cette décision ?

Ce n'est pas recevable. A priori, ils ont été peu touchés économiquement par l'épidémie et ont de facto perçu les loyers de leurs locataires (étudiants ou Ehpad, voire seniors dont le versement des retraites a été maintenu). Les investisseurs, eux, doivent se battre pour faire valoir leurs droits. Ainsi, le meilleur moyen de vérifier qu'une résidence a perçu des revenus consiste à analyser son compte d'exploitation.

d'impôt, le prix servant de base à son calcul ne peut plus être amorti. Un exemple sera plus parlant. Vous achetez deux studios dans une résidence pour étudiants pour 350 000 euros. Vous choisissez la réduction d'impôt qui sera calculée sur 300 000 euros. Vous ne pourrez alors amortir sur vos bénéfices que 50 000 euros du prix. Si vous renoncez à la réduction d'impôt, vous pourrez amortir 350 000 euros sur vos bénéfices. C'est pourquoi avant de se lancer dans un investissement en résidences services, il est fortement recommandé de procéder à des simulations avec l'aide d'un fiscaliste ou d'un expert-comptable. ●



## **DomusVi, acteur majeur des Ehpad**

Aux commandes d'un parc de près de 400 résidences médicalisées, dont un peu plus de la moitié en France, DomusVi occupe la troisième place nationale sur le marché porteur du traitement de la dépendance, derrière les acteurs cotés Orpéa et Korian. Pour rappel, investir dans un Ehpad est un placement très sûr et nullement corrélé aux cycles économiques. La visibilité à long terme est assurée par le vieillissement de la population et la pénurie de lits. A titre d'exemple, le nombre de places à créer dans l'Hexagone est évalué à environ 10 000 par an dans les prochaines années et décennies. La TVA de 20 % est récupérable dans le cadre d'un investissement dans un programme neuf. Côté charges, les travaux effectués dans les résidences (y compris les gros) et la taxe foncière sont pris en charge par DomusVi. Et cet opérateur garantit les loyers, même en cas de vacance. Seules réserves, les tickets d'entrée pour ce type d'investissement sont assez élevés (supérieurs à 100 000 euros) et la liquidité à la revente est plutôt modeste.



## **Aegide Domitys, leader pour les seniors**

Ce groupe cofondé et présidé par Jean-Marie Fournet est le leader incontesté des résidences services pour seniors en France. Son savoir-faire recouvre l'ensemble du cycle de vie des établissements, de la conception à la réalisation, en passant par l'exploitation. Grâce à la puissance de son actionnaire de référence (Nexity, premier promoteur immobilier et coté en Bourse) et mû par une approche qualitative plaçant la satisfaction des résidents au cœur de sa démarche, Aegide Domitys déploie un plan de développement ambitieux : 90 résidences sont en projet, pour un parc installé qui dépasse les 110 établissements, répartis sur tout le territoire français et à l'international (Belgique, Espagne, Italie, Portugal...). Fort de cette envergure, cet opérateur commercialise en permanence plus de vingt programmes. Les appartements proposés vont du studio au trois-pièces. Pour un épargnant, acquérir un logement Aegide Domitys permet de s'assurer un revenu locatif annuel compris entre 3 000 et 15 000 euros. Les loyers, garantis par un bail commercial, sont indexés sur l'indice de référence des loyers (IRL). De quoi pérenniser la rentabilité de l'investissement sur la durée. Autre point rassurant, le taux d'occupation des résidences se situe au niveau optimal de 99 %, ce qui démontre l'adéquation de l'offre du groupe par rapport aux besoins des résidents.

APPLEUZR / ISTOCKPHOTO (3) / ISTOCKPHOTO (4)



## **Ovelia, outsider des résidences seniors**

Filiale de Vinci Immobilier, Ovelia déploie un nouveau concept de résidences services dédiées aux seniors. Les établissements gérés se caractérisent par un cadre de vie moderne et fonctionnel, une offre complète de prestations (restaurant, piscine chauffée ou espace balnéo, médiathèque, salon de coiffure...) et des prix accessibles. Créé il y a dix ans, cet opérateur se développe rapidement et privilégie des emplacements en milieu urbain (Bordeaux, Lyon, Strasbourg, Toulouse...) ou des lieux de villégiatures prisés (arrière-pays niçois, côte Atlantique), à proximité des transports et des commerces. Un gage de pérennité patrimoniale pour les investisseurs qui choisissent de lui faire confiance. Les projets de développement ne manquent pas. Aux treize résidences déjà opérationnelles devraient bientôt s'en ajouter sept autres, dont deux établissements en région parisienne (Herblay et Poissy). Sécurité, confort et convivialité, tels sont les maîtres-mots de l'offre d'Ovelia, un acteur qui monte dans l'écosystème mouvant des résidences pour seniors.



## **Réside Etudes, en tête pour les étudiants**

Avec la double casquette de promoteur et gestionnaire exploitant, Réside Etudes est le leader français de la résidence urbaine avec services. Fondé en 1989, le groupe a bâti sa réputation sur les résidences pour étudiants, mais a progressivement élargi sa palette aux seniors (à travers les marques Les Girandières et Victoria Palazzo) et aux hommes d'affaires (appart-hôtels). Pour son métier historique dédié à la clientèle étudiante, Réside Etudes déploie ses ailes à travers les marques Les Estudines et Stud'City. Le parc géré compte plus de 120 résidences étudiantes, toutes implantées à proximité des grandes écoles et des universités, à Paris, en Ile-de-France ou dans de grandes villes en région. Les projections du ministère de l'Education nationale ont établi à 350 000 le nombre d'étudiants supplémentaires qui auront rejoint l'enseignement supérieur entre 2017 et 2025. La grande force de l'offre est de proposer aux étudiants et stagiaires des espaces personnalisés adaptés, ainsi que de nombreux services : accueil, gardiennage, cafétéria, laverie, ménage, linge, wi-fi, distributeurs de boissons, local à vélo, salle de gym... En investissant dans un ou plusieurs logements du groupe, vous bénéficierez de revenus locatifs jusqu'à 4 % du prix hors taxes du bien immobilier, soit par exemple 3 333 euros annuels pour un ticket d'entrée de 100 000 euros TTC.