

Cinq critères pour bien choisir votre résidence gérée

28 octobre 2017

Acheter un bien locatif dans une résidence services peut être une bonne stratégie pour gonfler ses revenus sans alourdir son impôt.

Allier avantage fiscal et rentabilité sans souci de gestion quotidienne

Tous les types de résidences à la loupe et leurs spécificités

Comment les sélectionner et éviter les pièges

Une rentabilité nette annuelle de plus de 4 %, des avantages fiscaux, pas de loyers impayés, pas de gestion locative... Sur le papier. l'investissement en résidence gérée a tout pour plaire.

L'opération consiste à acquérir un appartement meublé neuf (en général sur plan) dans un immeuble pourvu de services parahôteliers et destiné à une clientèle spécifique de locataires. Il existe quatre types de résidences gérées : étudiantes, seniors (pour les actifs de 60 ans et plus), les Ehpad (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et les résidences de tourisme classées ou d'affaires (appart'hôtels en centre-ville). Mais toutes ne se valent pas l

Pour bien investir en résidence services, il faut opérer un double choix : cibler le type de résidence que vous souhaitez acheter, puis sélectionner le bon produit en fonction d'une série de critères précis, que nous vous détaillons. Décryptage.

La demande locative

C'est le nerf de la guerre lorsqu'il s'agit d'investissement immobilier, quel qu'il soit. Pas de locataire, pas de loyer. En résidence services, la carence locative est d'autant plus dommageable que les charges liées aux services sont élevées... Le succès d'une résidence est évidemment lié à son taux d'occupation.

Au critère fondamental de l'immobilier locatif classique qu'est l'emplacement s'ajoute ici une approche « utilisateur ». En clair, l'implantation de la résidence doit être en adéquation avec la clientèle de locataires visée.

Par exemple, les résidences seniors s'adressent à des « retraités encore (très) actifs, qui veulent être proches de toutes les commodités (commerces, transports, centres culturels, etc.), mais aussi profiter des services offerts par la résidence », explique Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement.fr. Ainsi, ce n'est pas parce que vous achetez une résidence seniors de belle qualité à Nantes (Loire-Atlantique) ou à Bordeaux (Gironde) que vous ferez le bon choix. Il faut, en sus, qu'elle soit située dans un quartier dynamique et bien desservi.

Concernant la résidence étudiante, la proximité avec un campus est un atout, mais il faut surtout que la ville soit réputée pour ses structures d'enseignement supérieur. « Rennes, Montpellier, Bordeaux, Lyon, Lille ou encore Grenoble sont des villes idéales pour "faire" de la résidence étudiante », avise Stéphane van Huffel. De même, « la localisation d'une résidence de tourisme a