

LA LOCATION MEUBLÉE STRUCTURÉE

Guide pratique



En partenariat avec



PRÉAMBULE

Investir, c'est avant tout choisir un support.

Or, les solutions actuellement à votre disposition sont multiples : placements boursiers, immobilier, actions, livrets d'épargne, assurances-vie, etc.

Si elles affichent chacune des caractéristiques propres (rendement, liquidité, risque), l'une d'entre elles se révèle particulièrement attractive dans le contexte actuel : le statut de Loueur en Meublé.

Basée sur l'alliance d'actifs immobiliers performants et d'un cadre fiscal optimum, cette solution est un formidable outil de création de valeur permettant, entre autres, le développement d'un solide patrimoine source de revenus complémentaires.

Conçu en partenariat avec la société Cerenicimo, ce guide vous propose de découvrir ce statut aux multiples facettes.





Cerenicimo, la référence nationale de l'épargne immobilière

Le métier de Cerenicimo est très peu connu du grand public. Cerenicimo assure au quotidien la sélection et le montage des meilleurs actifs immobiliers du marché. Ces derniers étant ensuite diffusés exclusivement par le biais de Professionnels du Patrimoine. Ce sont ainsi près de 48 500 logements qui ont été commercialisés depuis 1995 et qui en font la 1^{ère} plate-forme dédiée à l'investissement immobilier.



INTRODUCTION À LA LOCATION MEUBLÉE

Investir en « Location Meublée » revient à acquérir un bien immobilier équipé de meubles afin de le mettre en location.

Ce bien immobilier, intégré dans une résidence services sur un marché identifié (étudiants, tourisme, tourisme d'affaires, seniors, personnes âgées dépendantes...) vous offrira un confort de gestion puisque sa mise en location sera alors prise en charge par un professionnel dit « gestionnaire » ou « exploitant ».

Devenir « Loueur en Meublé »,
c'est donc pour vous acquérir :

UN ACTIF IMMOBILIER

MEUBLÉ

AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE SERVICES

DANS UN SECTEUR D'ACTIVITÉ DONNÉ

ET EXPLOITÉ PAR UN GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL

Un actif immobilier

Un actif immobilier est un bien appartenant à une personne physique ou morale et constituant son patrimoine. Contrairement à un actif financier, celui-ci est tangible et réel.

Un bien meublé

Pour que votre bien immobilier soit qualifié de « meublé », votre logement devra être équipé d'un mobilier suffisant pour permettre la vie courante du locataire à un niveau de confort et de commodités satisfaisants et répondre ainsi à ses besoins essentiels. Votre locataire doit pouvoir entrer dans les lieux et commencer à y vivre avec ses seuls effets personnels à apporter. Enfin, selon la population cible (personnes âgées dépendantes, étudiants...), des aménagements spécifiques peuvent être nécessaires.

Des services

Pour être qualifié de « résidence services » et permettre l'assujettissement à la TVA (générant le remboursement de celle-ci par le Trésor Public), l'établissement doit proposer au moins 3 des 4 services suivants :

- ▶ Petit-déjeuner
- ▶ Réception de la clientèle
- ▶ Entretien et nettoyage régulier des locaux
- ▶ Fourniture du linge de maison



Les différents secteurs d'investissement

RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES

RÉSIDENCES
DE TOURISME

RÉSIDENCES DE
TOURISME D'AFFAIRES

RÉSIDENCES
SENIORS

RÉSIDENCES
MÉDICALISÉES

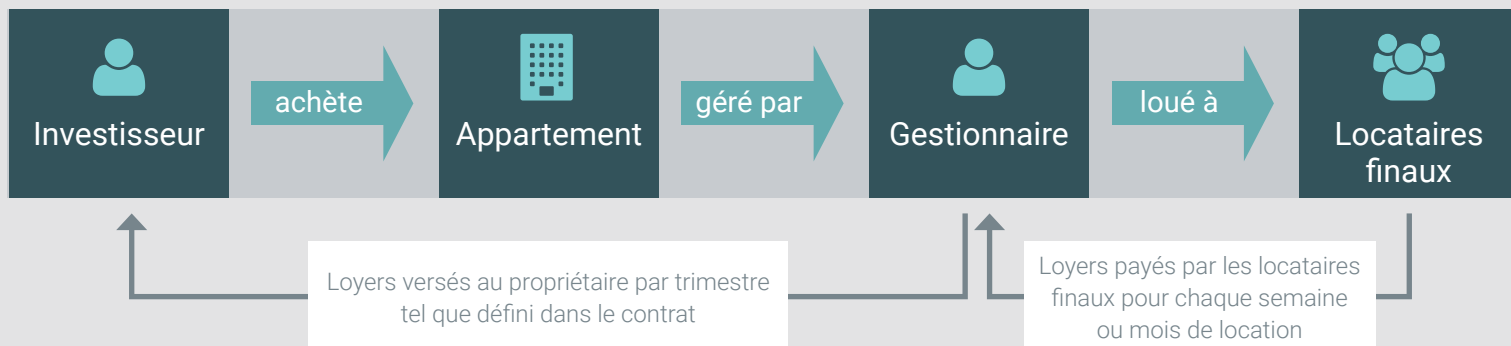
- ▶ **Les résidences étudiantes** destinées aux jeunes quittant le foyer familial pour poursuivre leurs études de façon plus autonome.
- ▶ **Les résidences de tourisme** conçues pour héberger en courts séjours des touristes nombreux en France (1^{ère} destination touristique mondiale).
- ▶ **Les résidences de tourisme d'affaires**, situées au cœur des grands centres urbains et destinées à accueillir une double typologie de clientèle : affaires et loisirs.
- ▶ **Les résidences services seniors** à destination des personnes âgées désirant conserver leur autonomie tout en bénéficiant de services et de loisirs adaptés à l'évolution de leurs besoins.
- ▶ **Les résidences médicalisées** (EHPAD) pensées pour les personnes âgées dépendantes nécessitant un accompagnement quotidien ainsi que des aménagements et des services adaptés à leurs besoins spécifiques.



Une gestion confiée à un professionnel

Le logement sera géré et entretenu par un gestionnaire, professionnel de la location auprès des particuliers.

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT : exemple d'une résidence de tourisme



Quelques Gestionnaires reconnus

Un contrat, appelé « bail commercial », sera signé pour une période minimale de 9 ans entre vous, propriétaire, et le gestionnaire. Véritable gage de sécurité et de protection, il décrit les obligations et contreparties de chacun.

- ▶ L'exploitant s'occupera du remplissage de la résidence et prendra à son compte les aléas locatifs (vacances et carences de locataires).
- ▶ En tant que propriétaire, vous percevrez un loyer rémunérant la mise à disposition de votre bien, loyer prédéfini pour toute la durée du bail commercial et versé trimestriellement*.

* En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

- ▶ Ce contrat fixe également la répartition des charges (qui peut varier selon le type de résidence choisi). En règle générale :

- ▶ L'exploitant 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.
Exemple : entretien du mobilier, assurances incendie et risques locatifs, menus travaux et travaux d'embellissement, taxes sur les ordures ménagères...

- ▶ Le propriétaire conserve à sa charge les frais relevant des travaux importants, essentiels pour permettre au bien de conserver sa valeur.

Exemple : mise en conformité, frais de syndic, frais de gestion, impôt foncier...



? Définition « vacances » et « carences locatives »

Toute absence de locataire et donc de loyer est dommageable pour le rendement d'un investissement locatif.

- ▶ « Carence locative » = absence de locataire lors de la 1^{ère} mise en location du bien
- ▶ « Vacances locative » = non-location du bien entre deux locataires

Pour assurer la pérennité de votre investissement, les produits et les exploitants doivent être rigoureusement sélectionnés et optimisés. L'action de notre partenaire Cerenicimo prend ici tout son sens puisqu'il référence le meilleur de l'immobilier d'investissement en attachant une attention toute particulière à la qualité et au professionnalisme de l'exploitant à qui vous confiez la gestion de votre bien, son remplissage et son entretien quotidien.

DES ATOUTS MULTIPLES

Lors d'un investissement en Location Meublée, vous vous constituez un patrimoine sans les contraintes locatives de l'immobilier résidentiel. Autrement dit, vous conservez les avantages de tout support immobilier et bénéficiez en plus du confort offert par l'exploitation d'un professionnel.

1 Un effort d'épargne maîtrisé

Les revenus locatifs du bien étant définis dans le cadre du bail commercial vous liant à l'exploitant, les aléas de revenus habituellement liés à l'immobilier résidentiel sont ici limités. Ainsi, si vous réalisez votre investissement à crédit, vous pouvez aisément anticiper votre trésorerie prévisionnelle. Par ailleurs, dans le cadre d'une résidence services, le remboursement de la TVA vous permettra de limiter le montant emprunté.

2 Un actif résilient

L'investissement dans un bien immobilier, s'il est rigoureusement sélectionné, fait également preuve d'une grande résistance face aux perturbations économiques. Répondant à un besoin primaire (le logement), la pierre est en effet un actif réel conservant sa valeur dans le temps. C'est l'un des rares supports que l'on peut qualifier de résilient car, si sa valeur peut être passagèrement impactée en cas de crise, lorsque la situation se normalise, elle progresse de nouveau. Sans compter que, pendant tout ce temps, le bien continue quant à lui à produire des revenus (les loyers).



3 Un actif performant : une moyenne de 4 à 5 %^{HT/HT} de rendement

Reposant sur une activité maîtrisée par un professionnel et un remplissage optimisé, la Location Meublée offre des rendements élevés nettement supérieurs à ceux proposés en immobilier locatif traditionnel.

Offrant, en moyenne entre 4 et 5 %^{HT/HT}, cet actif allie performance et risque raisonné.

? Définition « rendement »

Rendement = Loyer annuel^{HT} / Prix d'acquisition du bien^{HT (1)}

4 Un support performant fiscalement

DES REVENUS QUASIMENT NETS D'IMPÔT

Lors d'un investissement en immobilier géré, il faut bien dissocier 4 éléments distincts :

- ▶ Les revenus (c'est-à-dire les loyers versés par le gestionnaire à l'investisseur),
- ▶ Les charges (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges non-récupérables),
- ▶ Les amortissements (charges comptables),
- ▶ Et le montant à déclarer aux services fiscaux.

LOYERS ENCAISSÉS

⊖ CHARGES ANNUELLES

⊖ RÉSULTAT D'EXPLOITATION

↳ RÉINTÉGRATION COMPTABLE DES AMORTISSEMENTS

➔ RÉSULTAT FISCAL À DÉCLARER

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. ⁽²⁾

ILLUSTRATION

L'investisseur perçoit des loyers et paye en contrepartie différentes charges. Il en découle un résultat d'exploitation calculé comme suit : loyers - charges réelles = **A** - **B**

Loyers

A



B

Charges réelles

Intérêts d'emprunt
Assurance
Taxe foncière
Charges de copropriété
Frais comptables



C

Charges comptables

Amortissements mobiliers et immobiliers

PRINCIPE DES AMORTISSEMENTS DIFFÉRÉS

Les charges comptables que constituent les amortissements **C** ne sont ensuite prises en compte fiscalement que si le résultat est positif et à hauteur de celui-ci. Elles ne peuvent donc en aucun cas contribuer à créer ou augmenter un déficit. Ainsi, quand le résultat est négatif ou nul, **les amortissements sont différés sans limitation de durée, constituant alors une réserve de charges**. Ce stock d'amortissements pourra être utilisé dès que le résultat deviendra positif afin de neutraliser fiscalement le résultat et le ramener à « 0 », permettant ainsi une non-fiscalisation des revenus de l'opération sur du très long terme.

Autrement dit, la Location Meublée permet de générer des revenus dont la fiscalité sera très maîtrisée.

⁽¹⁾ Hors frais d'acquisition et de prêts - ⁽²⁾ Hors dispositif Censi-Bouvard

5 Un formidable rempart contre l'inflation

Pourquoi l'immobilier et donc la Location Meublée sont de formidables remparts 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.

La preuve par l'exemple

IMPACT SUR LE CAPITAL

Soit un capital de 100 000 €. Au bout de 20 ans et avec une inflation annuelle de 2 %, votre capital aura perdu le tiers de sa valeur et donc les revenus qu'il génère également.

Année	Pouvoir d'achat réel
2018	100 000
2019	98 000
2020	96 040
...	...
2028	81 707
...	...
2038	66 761

Erosion du capital sur 1 an
perte de 2 %

Erosion du capital sur 20 ans
33,3 %

? Définition « inflation »

L'inflation correspond à la perte du pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale, durable et auto-entretenue des prix des biens et des services.

Source : Insee

Dans cet exemple, en 2035 la valeur faciale du capital sera toujours de 100 000 € mais son pouvoir d'achat ne sera plus que de 66 761 € **soit une perte en capital de 33 %**. En conséquence, pour protéger son capital du phénomène d'érosion monétaire, il convient de trouver un support ayant un taux de rémunération au moins égal à celui de l'inflation ou de réintégrer l'équivalent de l'inflation au capital.

IMPACT SUR LE RENDEMENT

Ce qui est vrai s'agissant d'un capital de départ, l'est aussi au niveau du rendement d'un support.

Soit 2 placements de 100 000 € offrant chacun un rendement de 3,3 % ; l'un sous forme d'intérêts, l'autre sous forme de loyers indexés sur l'inflation.

Année	Intérêts financiers	Loyer
2018	3 300 €	3 300 €
2019	3 300 €	3 366 €
2020	3 300 €	3 433 €
...
2028	3 300 €	4 023 €
...
2038	3 300 €	4 904 €



Dans cette hypothèse, au bout de 20 années, le support financier continuera de servir un revenu de 3 300 € alors que le loyer perçu lui sera de 4 904 €. **Soit une différence de près de 50 %**.

ZOOM SUR : La récupération de la TVA, cerise sur le gâteau

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 comme mentionné précédemment 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.

6 Une fiscalité particulièrement favorable

Poursuivons avec l'exemple évoqué précédemment en ajoutant les conséquences de la fiscalité. On prendra ici une imposition à 30 %, à laquelle il conviendra d'ajouter 15,5 % de prélèvements sociaux.

L'actif financier va subir intégralement cette imposition à la différence de l'actif immobilier sous statut LMNP qui bénéficiera du régime des amortissements et permettra donc de générer une rente non-fiscalisée.

	Actif financier de type compte-épargne		Actif immobilier statut Location Meublée	
	%	€	%	€
Rendement net de charges	3,30 %	3 300 €	3,30 %	3 300 €
Fiscalité (IR 30 % + CSG CRDS 15,5 %)	-1,50 %	- 1501 €	Régime des amortissements préservant tout ou partie des revenus de l'imposition	
Rendement net d'impôts	1,80 %	1799 €	3,30 % *	3 300 €
Inflation 2 %	-2 %	- 2000 €	Pas de sensibilité à l'inflation (indexation des loyers)	
Rendement net d'inflation et d'impôts	-0,20 %	- 201 €	3,30 %	3 300 €

* Rendement net 3,30 % - Amortissements 3,30 % = revenu imposable 0 = pas d'impôt ni de prélèvements sociaux

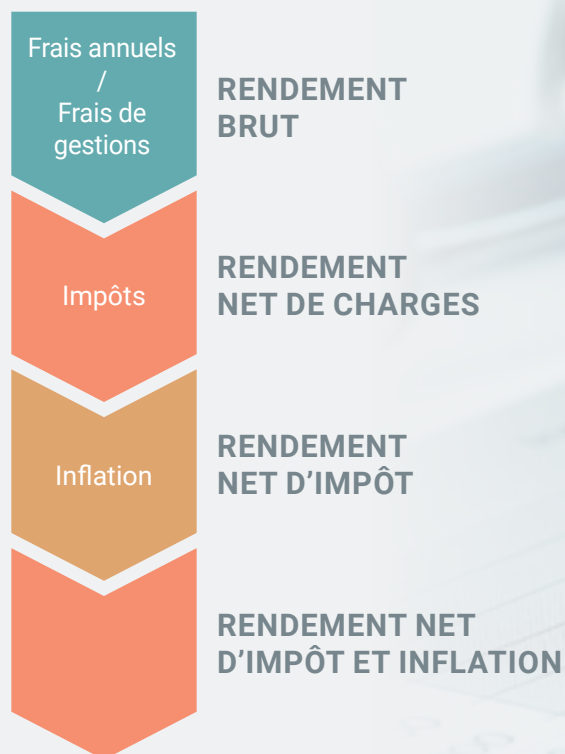
LA CONCLUSION EST SANS APPEL

L'actif financier affiche un rendement net d'inflation et de fiscalité très faible (négatif ici) alors que l'actif immobilier propose un confortable 3,30 %.

La Location Meublée représente donc une formidable solution pour protéger les revenus de l'inflation et neutraliser l'imposition !

? Définition « prélèvements sociaux »

Somme perçue par l'État au titre des cotisations sociales définie à 15,5 % et composée de : CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale), CSG (contribution sociale généralisée), Prélèvement social et Contributions additionnelles.



7 Un confort de gestion

Votre bien étant géré par un professionnel exploitant, vous déléguez complètement le remplissage et l'entretien courant de celui-ci. Par ailleurs, le contrat, vous liant au gestionnaire, vous offre **maîtrise des coûts, visibilité et tranquillité**.

De la même façon, la gestion comptable de votre bien peut être confiée à un cabinet comptable spécialisé en immobilier qui, de par son expérience et son expertise, vous offrira sérénité et confort.

8 Une revente facilitée

Avant de prendre position sur un support d'investissement, l'une des questions fondamentales qu'il convient de se poser est la suivante :

« Ce support est-il liquide ? » ou autrement dit « Y a-t-il un marché de la revente ? »

La réponse est clairement affirmative et ce pour 2 raisons principales :

- ▶ Tout d'abord, il s'agit de biens offrant aux nouveaux acquéreurs un **revenu immédiat**.
- ▶ **Deuxième avantage et non des moindres**, le nouvel investisseur, s'agissant des amortissements, bénéficie du même cadre fiscal que l'acquéreur initial. En effet, contrairement à certains dispositifs de défiscalisation qui ne sont en aucun cas transmissibles, les biens meublés peuvent être amortis autant de fois qu'il y aura de propriétaires. Dès lors, le nouvel acquéreur pourra lui aussi, en fonction des options choisies, bénéficier d'un bien dont les revenus ne seront pas fiscalisés pendant plus de 20 ans.

Les solutions pour revendre son bien sont donc multiples et il conviendra de vous rapprocher de votre conseiller patrimonial le jour où cette question se posera.

9 Une transmission à des conditions avantageuses

Dans certains cas, la Location Meublée Professionnelle ou Non Professionnelle (LMNP / LMP) offre des alternatives très intéressantes en matière d'approche successorale.

En optant pour le démembrement de propriété (séparation de l'usufruit et de la nue-propriété) ou démembrement de parts sociales dans le cas d'une acquisition en SARL de famille, vous aurez la possibilité, sous certaines conditions de bénéficier d'un schéma d'optimisation successorale particulièrement favorable.

10 La possibilité d'obtenir un statut social

La Location Meublée (LMNP ou LMP) permet selon certaines conditions de bénéficier :

- ▶ d'une couverture assurance maladie
- ▶ d'une assurance invalidité décès
- ▶ de continuer à valider des trimestres de retraite

Peuvent en bénéficier :

- ▶ les LMNP qui sont inscrits au RCS
- ▶ les gérants majoritaires de SARL de famille (même en régime LMNP)
- ▶ les Loueurs en Meublé Professionnels (LMP)

L'obtention d'un statut social est particulièrement pertinent pour les chefs d'entreprises qui souhaitent céder leur entreprise avant l'âge de départ à la retraite et qui de ce fait pourraient se retrouver sans couverture sociale et cesser de valider leurs trimestres de retraite.



ZOOM SUR : La Location Meublée Professionnelle (LMP)

Parmi les cadres permettant aux investisseurs d'optimiser leur patrimoine sur le long terme, un outil se distingue tout particulièrement : la Location Meublée Professionnelle (LMP). Elle dispose en effet d'un socle commun avec la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) présentée précédemment et peut offrir des avantages supplémentaires (notamment en matière d'exonération d'ISF). L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- ▶ Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel
- ▶ Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €
- ▶ Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires ⁽¹⁾, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de Location Meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés ⁽²⁾, des revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu y compris ceux de la Location Meublée.

Afin d'étudier la faisabilité et l'intérêt d'acquérir le statut de LMP, il est indispensable de vous rapprocher de votre conseil en patrimoine afin qu'il puisse étudier avec vous l'opportunité financière, économique et fiscale.

⁽¹⁾ au sens de l'article 79 du CGI

⁽²⁾ tel que mentionné dans l'article 62 du CGI



EN CONCLUSION

Un effort d'épargne maîtrisé

Un actif résilient

Un actif au rendement performant


Une protection contre l'inflation

Un support performant fiscalement

Une revente facilitée

Une transmission à des conditions avantageuses

La possibilité d'obtenir un statut social



Support aux multiples atouts, la Location Meublée représente donc une excellente solution patrimoniale.

Formidable outil de gestion patrimoniale, la Location Meublée a en effet pour essence de générer du revenu non-fiscalisé sur le long terme. De plus, au-delà de l'aspect rente, elle permet sous certaines conditions de conserver un statut social, d'optimiser la transmission de son patrimoine et surtout aussi d'offrir de solides perspectives de revente.

Avec l'évolution de la fiscalité du patrimoine, la Location Meublée représente alors un levier permettant de générer un revenu sécurisé offrant un bon, voire même un très bon, rendement qui, à défaut de diminuer la facture fiscale, permet de ne pas payer d'impôt supplémentaire sur son revenu locatif.

LES SECTEURS DISPONIBLES

En investissant en Location Meublée, vous avez la possibilité de choisir entre différents types de résidences services aux caractéristiques propres. Ces quelques pages vous permettront de découvrir plus précisément les différents marchés éligibles et d'en constater la lisibilité afin de vous assurer un investissement pérenne.

Résidences étudiantes

« D'un point de vue global, les spécialistes constatent qu'il y a 5,7 fois plus de demandeurs de logements étudiants que d'offreurs » (d'après le Ministère de l'Enseignement supérieur et une étude du site mon-logement-etudiant.fr)

- ▶ Près de 2,5 millions d'étudiants dont les 2/3 quittent le foyer parental, soit plus de 1,6 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 341 000 actuellement (avril 2011 - Conférence Nationale sur le Logement Etudiant).

Le déficit de logements étudiants en France assure donc aujourd'hui la pérennité du marché des résidences étudiantes privées sur le long terme.

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

EXEMPLE : " New Legend" Lyon (69)

- ▶ Au sein de la 2^e métropole de France, un projet ambitieux porté par Tony Parker
- ▶ Un rendement performant de 3,9 % ^{HT/HT(1)}
- ▶ Un prix immobilier au m² compétitif comparé au marché local

⁽¹⁾ Rendement incluant le mobilier soit 4 % ^{HT/HT} hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).



Résidences de tourisme et de tourisme d'affaires

Quelques chiffres sur l'attractivité du territoire français :

- ▶ Le 1^{er} pays au monde en termes de fréquentation touristique.
- ▶ Plus de 106 millions de touristes étrangers par an en France à horizon 2020 prévus par l'OMC (Organisation Mondiale du Commerce).
- ▶ Un poids lourd de l'économie nationale : plus de 7,4 % du PIB, soit une consommation intérieure de 149 milliards d'€.

Chaque année, les résidences de tourisme accueillent 18 millions de clients pour un chiffre d'affaires généré de 3,3 milliards d'€ en 2013. Elles offrent une diversité d'hébergements et de loisirs permettant de satisfaire les exigences du plus grand nombre.

Les perspectives de développement du tourisme en France et son poids dans la vie économique du pays assurent la lisibilité du marché des résidences de tourisme sur le long terme.

RÉSIDENCES DE TOURISME

EXEMPLE : " L'Écrin Blanc " - Courchevel (73)

- ▶ Au cœur des 3 Vallées, le plus grand domaine skiable au monde
- ▶ Un resort**** offrant une expérience unique avec une possibilité d'occupation inédite
- ▶ Un accès direct à l'Aquamotion, le plus grand centre aquatique d'Europe situé en montagne



RÉSIDENCES DE TOURISME D'AFFAIRES

EXEMPLE : " Domaine du Golf " - Bailly Romainvilliers (77)

- ▶ La 1^{ère} destination touristique d'Europe avec 13,4 millions de visites en 2016
- ▶ Une résidence**** au cœur du Golf Disneyland®
- ▶ Un rendement de 4,5 % ^{HT/HT (1)}



(1) Rendement incluant le mobilier soit 4,8 % ^{HT/HT} hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche)

Résidences Seniors

« On estime que le nombre de personnes de 60 ans et plus augmenterait, à lui seul, de 10,4 millions entre 2007 et 2060, soit une hausse de 80 % en 50 ans ». (Insee, *Projection de population – parution octobre 2010*)

- 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 précisément pour répondre à cette demande croissante 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...).

Investir dans une résidence services seniors, c'est donc aujourd'hui bénéficier d'un excellent compromis entre un marché aux besoins identifiés et un support d'investissement immobilier classique.

RÉSIDENCES SENIORS

EXEMPLE : " Les Jardins d'Arcadie " - Cannes (06)

- Un investissement rare, dans le quartier le plus prisé de Cannes
- Une résidence seniors en exploitation offrant des prestations de standing
- Un prix au m² inférieur à l'ancien similaire



Résidences EHPAD

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.

Face à ces besoins incompressibles d'hébergement et de prise en charge, des structures dédiées à la dépendance doivent donc se développer pour équilibrer la situation. Par ailleurs, ce marché sensible est très encadré par les pouvoirs publics, avec pour objectif l'homogénéisation de la qualité et de l'éthique. Chaque établissement doit ainsi répondre à des normes précises et évolutives définies notamment par la convention tripartite.

Pour toutes ces raisons, le secteur des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes est très lisible et attire ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels ou particuliers, rassurés par la stabilité évidente de celui-ci.

RÉSIDENCES MÉDICALISÉES

EXEMPLE : " Le Sacré Cœur " Orange (84)

- Un emplacement privilégié à Orange, célèbre cité antique
- Une résidence en exploitation, commercialisée en VEFA, qui va doubler son offre de logements
- Une exploitation DV Orange, entité du groupe SRS, fondateur et actionnaire de DomusVi



Ces marchés possèdent tous une lisibilité très intéressante. Il faut néanmoins s'attacher à sélectionner avec une grande rigueur les actifs les plus pertinents. Le travail de référencement quotidien de notre partenaire Cerenicimo va dans ce sens. Opter pour l'un des produits proposés par Cerenicimo, c'est l'assurance de choisir un bien qui répond à un faisceau de critères précis, gage de la pérennité de votre investissement.

LA MESURE DU RISQUE EN IMMOBILIER GÉRÉ

« Pas d'investissement sans risque ! »

Au-delà de l'adage, la question qui se pose est : « Comment réduire le risque à son niveau incompressible ? » La question est fondamentale. Même si le « risque 0 » n'existe pas, il est toutefois possible de sécuriser votre projet en apportant la plus grande vigilance aux différents paramètres qui constituent **un investissement en immobilier géré**.

En substance, les points de vigilance sont les suivants :

- ▶ Les qualités et la valeur du bien immobilier
- ▶ L'exploitation de la résidence
- ▶ Le cadre fiscal de l'investissement
- ▶ Votre situation personnelle



Les qualités et la valeur du bien immobilier

Comme tout support d'investissement, la valeur d'un bien immobilier peut fluctuer en fonction de l'état général du marché ou en fonction d'autres critères plus spécifiques au bien : ses qualités intrinsèques, sa destination, sa localisation, etc. Un des premiers critères d'analyse est donc bien évidemment **l'emplacement** et la **qualité du foncier** sur lequel est implanté le bien immobilier mais aussi l'évolution à terme de son environnement immédiat.

Autre point de vigilance : le **prix d'acquisition** et ce indépendamment du rendement qu'il peut servir. Il convient donc de vérifier la valeur du bien au plus proche de sa valeur hypothécaire* par rapport au marché de l'ancien équivalent, étalon de référence de tout investissement immobilier. Toute décorrélation importante aura pour conséquence d'augmenter le risque patrimonial de manière significative.

Enfin, la réduction du risque patrimonial passe par l'étude de la reconversion potentielle du bien en un bien immobilier traditionnel (sans bail commercial) ; en d'autres termes, que devient le logement si le gestionnaire se désengage ? Plus la destination de celui-ci est spécifique, plus le risque patrimonial est grand. Pour réduire le risque, il existe deux possibilités ; soit opter pour des produits offrant une visibilité très long terme sur l'exploitation (ex : Résidence EHPAD) soit pour des produits ayant une définition immobilière très proche de l'immobilier traditionnel (ex : Résidence de Tourisme ou Seniors).

L'exploitation de la résidence

La viabilité d'une opération d'investissement en immobilier géré est conditionnée à la qualité et à la pérennité de l'exploitation. Les principaux points à prendre en compte et à analyser sont les suivants :

- ▶ Le gestionnaire
- ▶ La cohérence économique du montage
- ▶ Le bail commercial

Le gestionnaire est le garant de la bonne exploitation de la résidence. Il doit être un spécialiste reconnu dans son domaine : on ne gère pas une résidence « seniors » comme un établissement de tourisme ! La taille de la société exploitante, son actionnariat, son expertise et l'expérience de ses dirigeants, le nombre de résidences qu'elle gère, ses performances financières sont autant d'éléments à vérifier avec la plus grande rigueur.

La cohérence économique du montage : il s'agit de la partie de l'analyse du risque qui requiert le plus d'expertise. Elle permet de vérifier si le projet de l'exploitant répond à une logique de marché actuelle et surtout future. Vérifier donc si le projet a des fondements économiques solides. Vérifier et mesurer notamment si le niveau des loyers et leur indexation ne mettra pas en péril l'exploitation de la résidence. Vérifier si la répartition des charges n'obère pas à terme le rendement réel de l'investissement.

Le bail commercial : pierre angulaire d'une opération en immobilier géré, il définit le cadre juridique des relations entre l'exploitant et l'investisseur. Il nécessite donc une analyse rigoureuse des clauses qui le compose. Le rapport entre le gestionnaire et l'investisseur doit être équilibré, les droits et obligations de chacun parfaitement définis, permettant ainsi une relation stable et sereine dans la durée.

* valeur marchande

Le cadre fiscal de l'investissement

L'environnement fiscal et juridique est susceptible d'évoluer dans le temps ; pour s'en protéger, le choix d'un investissement doit démontrer sa pertinence indépendamment de toute incitation fiscale. Autrement dit, l'avantage fiscal doit être appréhendé comme **un levier supplémentaire** mais pas comme la motivation principale de l'investissement immobilier.

Le risque juridique est lié au risque de requalification fiscale. La plupart du temps, celui-ci apparaît en cas de non-respect des dispositions prévues par le législateur ; le bail catalyse à lui seul une partie importante de ce risque. Pour s'en prémunir, la méthode consiste entre autres à s'assurer qu'il contraind bien le gestionnaire à **respecter ses engagements** (agrément de la résidence, mise à disposition des services, typologie des locataires dans le cadre des résidences étudiantes...).

Enfin, pour réduire les risques fiscaux, il est fortement recommandé de s'entourer d'un expert-comptable rompu à la gestion des investissements en Location Meublée et qui saura respecter scrupuleusement tout le formalisme des différentes déclarations.

Votre situation personnelle

Il appartient à l'investisseur en immobilier géré de s'assurer, avec l'assistance d'un professionnel du patrimoine que l'opération retenue est conforme à sa situation personnelle, familiale et professionnelle. Il est notamment conseillé, pour tout investissement immobilier, nu ou meublé, de vérifier sa capacité à supporter d'éventuels retards ou baisse de loyers.



L'expertise de notre partenaire CERENICIMO

Leader de la distribution de biens en immobilier géré et fort d'une expérience de plus de 20 ans sur ce segment avec plus de 7,3 milliards d'euros d'actifs immobiliers distribués, Cerenicimo est aujourd'hui la référence des Professionnels du Patrimoine et bénéficie de la confiance des principaux promoteurs et exploitants nationaux.

Négociation des prix de vente, des conditions du bail commercial avec les exploitants, vérification de conditions juridiques et fiscales, Cerenicimo apporte toute son expertise au montage des opérations afin de sécuriser au maximum le projet des investisseurs.

L'expérience du risque maîtrisé

Près de 690 résidences commercialisées et 48 500 logements vendus sont le gage d'un savoir-faire reconnu. Cerenicimo assure aussi le suivi des relations entre les investisseurs, les promoteurs et les gestionnaires au travers d'un service spécialement dédié à cet effet, garantissant ainsi aux investisseurs tranquillité et sérénité pendant toute la durée de leur investissement.

Pourquoi la Location Meublée ?

Actif performant et résilient, confort de gestion, effort d'épargne limité, formidable rempart contre l'inflation, optimisation fiscale des revenus ou encore revente facilitée... Tous ces atouts font de la Location Meublée la solution d'investissement idéale.

Basée sur un actif immobilier, cette solution vous permet en effet de générer des revenus complémentaires, tout en vous constituant un patrimoine et en optimisant votre situation fiscale.

Et comme pour tout investissement immobilier, l'action d'un professionnel est fortement recommandée. Nous avons développé pour vous un partenariat avec le leader de l'immobilier géré et meublé en France afin de vous offrir des produits sélectionnés avec soin, répondant au juste équilibre économique, tant au regard de l'emplacement, du prix que de la qualité.

Toute notre équipe se tient à votre disposition pour trouver la solution adaptée à votre situation personnelle financière et patrimoniale.



digimo invest

CONSEIL EN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

+33 (0)9 53 96 01 95

contact@digimo.fr

www.digimo.fr



Retrouvez toutes nos opportunités d'investissement

Consultez tous nos conseils pour investir efficacement en immobilier

Bénéficiez de tous nos simulateurs

Inscrivez-vous à my digimo, la communauté des investisseurs avertis

En partenariat avec



Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

Les informations ou photographies figurant dans ce document vous sont communiquées à titre indicatif et n'ont aucune valeur contractuelle.

La société Cerenicimo ne peut certifier l'exactitude des données qu'elle a fidèlement reproduites par extrait et ne saurait être tenue responsable en cas de données qui s'avèreraient erronées.

Fevrier 2018 - Crédits photos : Fotolia /Adobe Stock © - Steva © - Images de synthèse : Images Créations ©.