

Dans le neuf, optez pour

Des loyers garantis, aucun souci de gestion et un rendement moyen de 4,5% : les résidences pour seniors ou étudiants ne manquent pas d'atouts. Marche à suivre pour réussir son achat.

Miser sur le neuf ? Vu les prix fous auxquels les promoteurs continuent de vendre leurs programmes (sur un an, la baisse ne dépasse pas 1,3% en moyenne nationale), il vous sera bien difficile de dépasser 3% de rendement par an. Sauf à vous intéresser au seul marché encore dynamique : celui des résidences meublées avec services (pour étudiants, seniors, hommes d'affaires ou touristes), accessible à moins de 90 000 euros, pour une chambre de 18 à 20 mètres carrés. Avec ce type d'investissement, fini, les soucis : le logement est confié à un exploitant hôtelier, qui prend tout en charge, depuis sa mise en location jusqu'à l'entretien, en passant par le paiement du personnel.

Grâce à l'amortissement du logement, vos loyers échappent à l'impôt

En outre, ce gestionnaire vous garantit le versement régulier du loyer, même si la chambre n'est pas louée à 100% dans l'année. Certains promettent même de vous distribuer une quote-part de ces loyers à l'avance (les programmes mettant souvent deux ans à sortir de terre et donc à générer leurs premiers revenus). Dernier avantage du meublé : il vous permet de récupérer la totalité de la TVA à 19,6% acquittée sur le bien et le mobilier. Le tout pour un rendement qui avoisine les 4,5% l'an. « Idéal pour se constituer des revenus supplémentaires en vue

de la retraite », résume Philippe Mottura, directeur de Barclays Diversification.

Pour couronner le tout, les investisseurs ont le choix entre deux statuts fiscaux ultraprivilégiés. Les promoteurs vous feront surtout miroiter celui de loueur en meublé non professionnel (LMNP), qui permet non seulement de déduire des loyers taxables les intérêts d'emprunt et les charges usuelles, tels que les travaux et la taxe foncière, mais aussi, selon le principe dit « d'amortissement », le prix du bien (à raison de 3,3% par an durant trente ans) et du mobilier (20% par an pendant cinq ans). De quoi empocher des loyers peu ou pas du tout fiscalisés durant près de vingt ans. « C'est le dispositif fiscal le plus rentable, notamment si vous percevez déjà des loyers issus de meublés, car le déficit foncier réalisé peut alors être reporté sur les autres logements », explique Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thesaurus. Seule exception : si vous êtes peu imposé et prévoyez une revente rapide, par exemple au bout de dix ans. Dans ce cas, mieux vaudra opter pour l'avantage Censi-Bouvard, en vigueur jusqu'à fin 2016, qui, à la place du système d'amortissement, vous octroie une réduction d'impôts étalée sur neuf ans, égale à 11% du prix hors taxe de la chambre, dans la limite de 300 000 euros. Soit jusqu'à 3 666 euros d'économie d'impôts chaque année.

Attention cependant aux trop belles promesses. « Des

rendements garantis de 5 à 6% ne sont pas bon signe, prévient Sacha Rubinski, président de Cyrus Immobilier. Cela peut indiquer que les loyers ont été surévalués et que le bien aura du mal à se louer. » Un piège pas si rare, et particulièrement redoutable au moment du renouvellement de bail, une dizaine d'années plus tard : le gérant, en difficulté, finit souvent par exiger des investisseurs de 15 à 30% de rabais sur les loyers versés. On en a même vu certains réduire ainsi le rendement locatif à 1%, sans parler de ceux qui font faillite, vous privant alors de tout revenu... Pour éviter ce genre de déconvenue, le plus sûr est de s'en remettre à un exploitant solide et implanté sur un marché porteur. C'est le cas pour les huit

professionnels que nous avons sélectionnés (lire le tableau ci-dessous). Aucune inquiétude à avoir, par exemple, avec les établissements médicalisés pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). C'est en effet l'Etat qui décide du nombre et de l'implantation de ces résidences, en fonction des besoins. « Depuis 1996, nous avons vendu 15 000 chambres de ce type, sans enregistrer un seul sinistre », assure Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo, une plate-forme de vente spécialisée.

Du côté des résidences dédiées aux seniors non dépendants, même si les garanties sont moindres, les besoins sont croissants. « Mieux vaut toutefois limiter son choix aux intervenants ayant fait leurs preuves, comme

Notre sélection de huit résidences

Localisation (nom de la résidence)	Gestionnaire (nombre de résidences sous gestion)	Ticket d'entrée (superficie de la chambre)	Rendement annuel brut (recettes locatives par an)
Résidences			
Marseille (Les Docks libres)	Nexity Studéa (145)	65 600 euros (18 m ²)	3,85% (2 532 euros)
Rosny-sous-Bois (Les Estudines Diderot)	Résidé Etudes (81)	84 400 euros (18 m ²)	4,25% (3 587 euros)
Toulouse (Le Cerdana)	OSE Le Club étudiant (52)	84 700 euros (19 m ²)	4,10% (3 458 euros)
Résidences			
Fargues-Saint-Hilaire (Le Clos Lafitte)	DomusVi (192)	151 200 euros (20 m ²)	4,5% (6 782 euros)
Nevers (Résidence Orpéa)	Orpéa (339)	151 700 euros (21 m ²)	4,4% (6 673 euros)
Nice (Villa de Falicon)	Le Noble Age (35)	204 900 euros (20 m ²)	4,85% (9 938 euros)
Résidences			
Bordeaux (Le Millésime)	Domitys (32)	224 400 euros (55 m ²)	4,4% (8 484 euros)
Maisons-Laffitte (Le Clos Montebello)	Acapace (10)	150 600 euros (25 m ²)	4% (6 236 euros)

le meublé avec services

Domitys, Steva ou Acapace», poursuit Benjamin Nicaise.

Quant au marché étudiant, tiré par la pénurie d'hébergements dans les grandes villes universitaires, il reste extrêmement dynamique. En revanche, méfiance vis-à-vis des résidences pour touristes ou hommes d'affaires: les vacances et les déplacements professionnels sont souvent les premiers sacrifiés en temps de crise. C'est d'ailleurs dans ces deux segments du marché que les révisions de loyers à la baisse ont cours, comme récemment chez Pierre et Vacances.

Vous avez trouvé un gestionnaire de confiance? Prenez tout de même le temps de lire attentivement le bail qu'il vous propose de signer. Vérifiez d'abord qu'il renonce bien à son droit de

résiliation triennal (il n'aurait alors plus à assurer la gestion locative de votre bien) et qu'il ne cherche pas à vous faire supporter des charges indues. Sachez que vous n'êtes en général redevable que de la taxe foncière, des grosses réfections et du renouvellement du mobilier. «En Ehpad, la norme est aussi de laisser à la charge de l'exploitant les travaux exceptionnels», souligne Anthony Calci, fondateur du cabinet Calci Patrimoine.

En cas de revente en cours de bail, vous devrez payer une indemnité

Jetez aussi un coup d'œil au mode d'indexation annuelle des loyers. Favorable au propriétaire, l'indice du coût de la construction (+ 1,79% au premier

trimestre 2013) est de moins en moins utilisé. Il est remplacé par l'indice de révision des loyers (IRL, en hausse de 1,20%). «De toute façon, la plupart des gestionnaires plafonnent l'augmentation à 1,5 ou 2%: l'investisseur y perdra obligatoirement si l'inflation s'envole», avertit Sacha Rubinski, de Cyrus Immobilier. Seuls les Ehpad, une nouvelle fois, font exception: la révision du loyer ne supporte en général aucun plafond.

Et du côté de la revente? Sachez que, quelle que soit la formule choisie, ce n'est jamais simple ni rapide, et que les plus-values, quand il y en a, sont modestes. Petites et pas toujours bien situées, les chambres en résidence médicalisée sont ainsi quasiment

impossibles à reconverter en habitation traditionnelle. C'est plus facile avec les résidences étudiantes ou touristiques. Quant à la revente de la chambre en cours de bail, n'y pensez pas: l'opération vous coûtera d'abord une indemnité d'éviction (au moins un an de loyer), à verser au gérant. Et, à moins de tomber sur un acheteur qui reprenne votre bail, vous devrez rembourser à l'Etat une partie de la TVA récupérée (elle n'est acquise à 100% qu'au bout de vingt ans de détention du bien). Sans oublier, dans le cas du Censi-Bouvard et pour toute revente dans les neuf ans, la restitution de l'intégralité des avantages fiscaux empochés...

Aurélie Blondel ●

meublées bien situées et dotées de services de qualité

Durée du bail (mode d'indexation des loyers) ⁽¹⁾	L'avis de Capital
pour étudiants	
9 ans (IRL)	Un gestionnaire leader de son secteur et un emplacement de choix, au pied du métro et à proximité des universités de cette ville aux 60 000 étudiants. Dommage que le rendement soit faible.
9 ans (IRL)	Rassurant: le gestionnaire est un des précurseurs du secteur. Quant à l'emplacement (à 10 kilomètres à l'est de Paris), il est peu risqué, car tout proche du RER et du deuxième pôle universitaire d'Ile-de-France.
10 ans (IRL)	Le nombre d'établissements gérés est moindre que chez les concurrents. Mais la résidence, qui sera desservie par une nouvelle ligne de tramway, devrait trouver des locataires sans problème.
pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)	
12 ans (indice spécifique) ⁽²⁾	Particularité de cette maison de retraite située à 10 kilomètres de Bordeaux: elle est en cours de réhabilitation, et déjà occupée à 95%. Ce qui permettra au gérant de verser rapidement les loyers.
12 ans (2% par an)	Avec cette résidence située à quelques minutes du centre-ville de Nevers, pas de mauvaise surprise à attendre: le gérant est un poids lourd du secteur, qui s'engage à revaloriser les loyers de 2% par an.
12 ans (indice spécifique) ⁽³⁾	Difficile de trouver meilleur emplacement pour cette résidence (au-dessus du vieux Nice). Du coup, le ticket d'entrée s'en ressent, avec un prix d'achat moyen de 10 000 euros le mètre carré.
pour seniors non dépendants	
11 ans (IRL)	Bassin d'aquagym, activités quotidiennes, restaurant et proximité du tramway: cette résidence a tout pour séduire une clientèle de seniors. Pour un rendement qui se situe dans le haut de la fourchette.
9 ans (IRL)	Même si le rendement annoncé est un peu faible, pas de crainte à avoir sur la valeur future de ce bien, qui sera construit à 500 mètres du RER et relié au centre-ville par une passerelle piétonne.

(indice de révision des loyers, calculé chaque trimestre par l'Insee). (2) Indice fixé par décret, composite de trois indices, dont celui du coût de la construction (ICC).



Sacha Rubinski, président de Cyrus Immobilier

«Gare aux contrats de bail qui plafonnent la hausse des loyers»

JEAN BEB POUR CAPITAL

