



Investir dans les résidences spécialisées

DANIÈLE GUINOT

29/06/2009

LE FIGARO
MAGAZINE

Les Français en quête de revenus complémentaires peuvent profiter du nouveau bonus fiscal pour les résidences médicalisées, de tourisme ou étudiantes.

Nouvel avantage fiscal pour les particuliers qui souhaitent investir dans une résidence avec services neuve : la loi de finances rectificative pour 2009 a revu le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), réservé aux propriétaires bailleurs dont les recettes locatives sont inférieures à 23 000 euros par an. Les investisseurs peuvent désormais acheter un bien dans une résidence avec services destinée à loger des étudiants, des touristes ou des personnes âgées, en bénéficiant d'avantages fiscaux comparables à ceux du dispositif Scellier. Ils peuvent donc prétendre à une réduction d'impôt représentant 25 % du prix d'achat (20 % en 2011 et 2012), dans la limite de 300 000 euros. Ce qui représente une économie d'impôt pouvant atteindre 8 333 euros par an. A condition bien sûr de louer le bien pendant au moins neuf ans. Les particuliers peuvent en outre récupérer les 19,6 % de TVA payée sur le prix d'acquisition, soit au total une économie d'impôt égale à 44,6 % du montant TTC du bien.

Trois types de logements meublés sont concernés : les établissements accueillant des personnes âgées, les résidences étudiantes et celles de tourisme. «Sur le plan financier, ce bonus fiscal est attractif. La rentabilité de l'investissement est supérieure de 1% en moyenne à celle d'un investissement Scellier classique», estime Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus en charge du pôle immobilier. En général, cet investissement procure une rentabilité de 4 à 4,5 %. «*Mais attention, nuance Christophe Chaillet, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC, l'avantage fiscal ne règle pas tous les problèmes. Il est souvent difficile de trouver des acquéreurs lorsqu'on veut revendre le bien dix ans plus tard. D'autant que les résidences médicalisées par exemple ont besoin d'être rénovées à ce moment-là. Dans bien des cas, l'investisseur revendra son bien au prix d'achat*», poursuit-il.

Les particuliers peuvent aussi opter pour le statut de loueur en meublé non professionnel classique. Il permet d'amortir une partie (autour de 3 % par an) du prix du bien. Cet amortissement ne permet toutefois pas de créer un déficit foncier. Le contribuable doit donc attendre - pour passer ses amortissements - d'avoir remboursé le prêt contracté pour financer l'achat, et de ne plus avoir d'intérêts d'emprunt à déduire de ses revenus locatifs. «*Le LMNP classique permet de "gommer" les loyers perçus après la période de crédit, et ceci pendant très longtemps. Il s'adresse surtout aux*

personnes qui investissent en vue d'obtenir des revenus complémentaires pour leur retraite», estime Olivier Bokobza, vice-président de BNP Paribas immobilier résidentiel, transaction et conseil.

Choisir des emplacements porteurs

Reste qu'investir dans une résidence avec services n'est pas sans risques. *«Il faut s'attacher à acheter un bien immobilier de qualité. L'investisseur doit choisir un emplacement porteur, un programme de qualité et un gestionnaire solide. L'avantage fiscal doit toujours être considéré comme la cerise sur le gâteau»,* insiste Frédéric Walther. Contrairement à une location classique, l'investisseur loue toujours son bien par bail de neuf à douze ans à un gestionnaire professionnel, spécialiste en principe de l'exploitation de résidences de ce genre. Attention, les défaillances d'exploitants de résidences avec services (souvent filiales de promoteurs) se sont multipliées. En dix-huit mois, une dizaine ont déposé le bilan (Transmontagne, Maisons de Biarritz, Mona Lisa, ResidHotel, LVR, Rent a Flat, Atrium Tourisme, Appart'Valley...). Et ce n'est certainement pas fini. Sont surtout concernés les investisseurs en meublé dans des résidences de tourisme et ceux ayant investi en loi Demessine, réservée aux zones de revitalisation rurale (60 % des défaillances). Ceux qui ont investi dans des maisons de retraite ont eu beaucoup moins de mauvaises surprises. La demande est alors au rendez-vous, mais les investisseurs doivent être conscients qu'il s'agit d'un investissement peu liquide.

--Tourisme: rester sélectif

«Le nombre d'ouvertures de résidences de tourisme s'est accru ces dernières années. On est passé de 20000 nouveaux lits par an en 2004 à 45000 en 2008. Ce qui a attiré sur le marché des exploitants ou des promoteurs peu expérimentés, ouvrant des résidences aux mauvais endroits ou promettant aux investisseurs des loyers trop élevés», explique Pascale Jallet, déléguée générale du Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT). Seuls face à ces difficultés, les propriétaires bailleurs doivent trouver un nouvel exploitant. *«Dans la majorité des cas, les baux sont alors renégociés à la baisse»,* précise Pascale Jallet... D'autres exploitants devançant les problèmes et demandent aux propriétaires de réviser les loyers à la baisse. Heureusement, tous les exploitants ne sont pas logés à la même enseigne et nombre d'entre eux sont très sérieux. Mais, avant d'investir, la sélectivité s'impose...