



La résidence étudiante Studélites, (BNP Paribas Immobilier) à Bron (69).

© AXE ARCHITECTURE / L. PRILLIÈRE

Bien choisir son programme

Quel que soit leur type, les résidences sont nombreuses. De la région parisienne aux villes grandes ou moyennes, le choix est large.

Vous penchez pour une résidence de tourisme ou d'affaires ? Dans ce cas, sachez que Cerenicimo commercialise, par exemple, des résidences à La Clusaz, Chamonix ou encore Marseille. Terréssens en propose aussi aux Menuires ou au Pont du Gard (Remoulins). « Sur ce programme, on vise 50 % de clientèle touristique et 50 % de clientèle d'affaires, explique Géraud Cornillon, le patron du groupe, il faut savoir que c'est l'un des dix premiers sites français les plus fréquentés. » Pierre & Vacances, leader du secteur, offre des programmes à Deauville (presqu'île de la Touques), dont les appartements du 2 au 4-pièces oscillent entre 345 000 et 630 000 € HT. Mais son opération phare du moment est incontestablement « Villages Nature » qu'il développe avec Euro Disney SCA à Marne-la-Vallée. « Le programme porte sur plusieurs tranches dont la première comporte 900 lots, indique Dominique Ménigault, directeur général adjoint de Pierre & Vacances Conseil. La commercialisation a démarré depuis un an et on a déjà vendu un tiers de cette première tranche, car c'est un produit

unique. » En résidence de tourisme, comptez 4 % de rendement (sans occupation personnelle). En résidence seniors, l'offre est également étoffée. Cerenicimo en commercialise, par exemple, en région parisienne (Chatou, Levallois-Perret...) comme en province (La Londe-les-Maures, Deauville, Metz, Nancy...). À Bordeaux, l'une d'elles affiche des prix démarrant à 107 500 €. Leader du secteur, Domitys annonce des programmes à Angers, Auray, Le Havre, Saint-Nazaire, Bordeaux, Béziers, Montpellier, Saint-Raphaël... Les résidences pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) sont beaucoup moins nombreuses mais on en trouve tout de même à Caen, à Nice ou à Paris, avec des rendements qui tournent autour de 4 à 4,40 %. Enfin, côté résidences étudiantes, quelques opérations s'affichent à Lyon, Rennes, Nantes, Toulouse, Marseille ou Perpignan, à des prix très accessibles, s'agissant généralement de petits studios de 20 à 25 m². À Nantes, par exemple, comptez 63 500 € et à Toulouse 84 000 €. À Rennes, les prix démarrent à 75 000 € HT. Idéal pour un premier investissement ! ■

LE POINT DE VUE DE

© CLAUDE ALMODOVAR



CHRISTINE VASSAL-LARGY,
directrice du Pôle Immobilier chez Thesaurus

« Sur l'immobilier géré, il faut être vigilant. Surtout en résidence de tourisme où nous sommes sur un marché de confort et non de besoin. En cas de crise économique comme c'est le cas en ce moment, il est difficile, pour l'exploitant, de rentabiliser une résidence. Raison pour laquelle elle doit être très bien située, dans une station bien fréquentée avec un gestionnaire très solide et qui a de l'antériorité. La résidence seniors est plus porteuse compte tenu de l'allongement de la durée de vie. Mais il ne faut pas qu'elle soit inaccessible en termes de coût pour les locataires seniors. Il ne faut pas oublier qu'un retraité gagne en moyenne 1 300 € par mois. Il faut en outre être attentif à l'emplacement. Un retraité en forme aime pouvoir aller acheter son journal, faire ses courses en ville. C'est quelqu'un qui a besoin de services tant au niveau de la résidence que dans son environnement immédiat. En résidence médicalisée, c'est moins grave si les services sont plus éloignés car les seniors qui intègrent ces structures sont dépendants. Quant aux résidences étudiantes, elles sont intéressantes pour l'investisseur qui n'a pas de gros moyens mais qui veut tout de même prévoir son avenir. Dans une ville étudiante, la mise de fonds s'établit autour de 80 000 € HT. Mais, là encore, attention à l'emplacement de la résidence qui doit être proche des faits ou des transports. »