



Investir dans une maison de retraite

IMMOBILIER

Comment acheter et louer des chambres dans un établissement pour personnes âgées.

LES PARTICULIERS qui s'intéressent à l'investissement immobilier sont à la recherche de créneaux porteurs. Les maisons de retraite médicalisées en font partie, vieillissement de la population oblige. Les établissements d'hébergement pour personnes très âgées et dépendantes (Ehpad) sont insuffisantes.

L'activité de loueur en meublé professionnel (LMP) dans ce type de résidences avec services pour personnes âgées ne s'adresse pas à

tous les profils pour autant. « Pour générer 23 000 euros de revenus par an et acquérir ainsi le statut de LMP, il faut investir au départ entre 600 000 et 650 000 euros. Il s'agit donc rarement d'un premier investissement », souligne Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier et directeur général du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Thésaurus.

Des revenus pour la retraite

Il est aussi essentiel de bien choisir l'opérateur qui réalise l'Ehpad. « Il ne faut pas s'arrêter aux seules perspectives porteuses du marché de la dépendance et ignorer qui réalise la construction. Dans ce type d'investissement, la qualité de l'exploitant de la future résidence est un élément essentiel », rappelle Daniel Znaty, directeur immobilier de l'UFF (Union financière de France). Vérifiez les taux de rem-

plissage annoncés par l'opérateur (faute de locataires le seuil de 23 000 euros de revenus risque de ne pas être atteint), intéressez-vous aussi à ses engagements de rénovation des équipements s'il s'agit d'un établissement existant.

Les professionnels de l'investissement immobilier recommandent donc de privilégier les gros acteurs du marché que sont Orpéa, Korian, GDP-Vendôme ou Le

Un statut fiscalement encadré

■ Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel, il faut être inscrit au registre du commerce, percevoir au moins 23 000 euros TTC de loyers annuels ou retirer de l'activité de loueur 50 % des revenus du foyer fiscal.

Les logements doivent être réellement habitables, avec les seuls meubles qui l'équipent.

Fiscalement, le loueur déduit de l'impôt sur le revenu les charges d'exploitation. Depuis 2005, les frais d'acquisition sont déduits la première année. En cas de déficit fiscal, il est imputable sur le revenu global des années suivantes.

Le statut permet de sortir les logements loués de l'assiette de l'ISF, étant considérés comme un outil de travail.

Les 23 000 euros de loyers doivent représenter plus de 50 % des revenus professionnels.

CH. L.

Noble Age. « La notoriété ne se construit pas sur un seul établissement. Attention à ceux qui se lancent sur le marché. Une trentaine d'établissements seulement obtiennent un statut d'Ehpad chaque année », prévient le responsable de l'UFF.

Fondateur de GDP-Vendôme, Jean-François Gobertier exploite un peu moins de 7 800 lits médicalisés en France. Il s'apprête à lancer

son 100^e chantier d'une Ehpad, près de Sèvres, et livrera une dizaine de maisons cette année. « Les produits sont rares et nos taux de remplissage atteignent sur la France entière entre 95 et 96 %. Mais nous garantissons les loyers aux investisseurs, quels que soient ces taux », explique-t-il.

Une opération en LMP bien préparée reste un investissement intéressant, avec un rendement

proche de 5 %. « C'est une excellente opportunité pour préparer sa retraite et se constituer à long terme des revenus complémentaires », remarque Christine Vassal-Largy. « Si en revanche on recherche un outil de défiscalisation, acheter en LMP dans une Ehpad n'est pas la bonne solution. »

Dans le cas où le bien a moins de cinq ans, l'investisseur peut en outre récupérer totalement la TVA

à condition de le conserver 20 ans. Cerise sur le gâteau, les biens du LMP bénéficient du régime avantageux réservé à la transmission d'entreprise individuelle. Et, dans le cas d'une succession, ils sont exonérés de droits à concurrence des trois quarts de la valeur de l'actif net, à condition que les héritiers s'engagent à le garder pendant au moins six ans.

CHRISTINE LAGOUTTE



Résidence GDP-Vendôme à Bessenay (Rhône). Bien préparée, une opération en loué meublé professionnel procure un rendement proche de 5 %. DR