



Niches immobilières à saisir

Moins intéressant avec la fin du Scellier,
l'investissement dans la pierre conserve des
dispositifs associant rendement et fiscalité.

Coup dur pour l'immobilier neuf. Le Scellier va disparaître, et même s'il a déjà un successeur – le Duflot –, celui-ci, on le sait, sera moins attractif. D'autres solutions existent pour les investisseurs amateurs d'immobilier. C'est le cas des résidences pour étudiants, touristes, hommes d'affaires, seniors, ou encore des Ehpad, ces établissements pour personnes âgées dépendantes. Associés à la loi Censi-Bouvard, ces dispositifs permettent une réduction d'impôt de 11% sur le prix de revient (limité à 300 000 euros) et un remboursement de TVA (à 19,6%). Certes, elles entrent dans le plafonnement des niches fiscales (ramené à 10 000 euros par an en 2013), mais, comme la réduction ne dépasse pas 3 666 euros par an durant neuf ans, l'impact du plafonnement reste limité. Il est toujours possible d'y échapper en renonçant au Censi-Bouvard et en adoptant le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP). Dans ce cas, amortissement du bien, intérêts d'emprunt et déduction des charges permettent d'effacer les recettes locatives. Avec le statut de professionnel du meublé, il est même possible d'imputer

sur le revenu global les déficits créés et de se soustraire à l'imposition de plus-values et à l'ISF.

Les résidences étudiantes

Ces résidences s'inscrivent dans des villes en principe à fort potentiel (Lille, Lyon, Bordeaux, Montpellier...). « *Il faut que le logement soit très proche d'un pôle universitaire et bien desservi* », prévient Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. Elles se composent de petites surfaces meublées (de 18 à 20 mètres carrés), accompagnés de services parahôtelières (cafétéria, laverie...) S'y ajoutent des salles communes (informatique, télé, sport...). Avantages pour l'investisseur ? « *Une mise de fonds de moins de 100 000 euros et un exploitant qui s'engage sur un revenu de l'ordre de 4%* », indique Barbara Koreniouguine, de BNP Paribas Real Estate. Cela passe par un bail commercial de neuf ans au minimum. « *Le turnover est important et peut peser sur le rendement* », prévient quand même Henri Avot, de la société EFGH, spécialiste des simulateurs d'investissement (Kochise.net).

Rendement net : 3,5 à 4%. Pour un studio acheté 87 774 euros

Finances privées

Quatre microniches qui rapportent au moins 5% par an

Pour un investissement de 200 000 euros financé à 80% à crédit (taux : 3,75% sur vingt ans) dans le cadre de la loi Censi-Bouvard (11% de réduction d'impôt et récupération de la TVA). Revalorisation du bien et des loyers : 4,5% tous les trois ans.

TYPE DE RÉSIDENCE	RENDEMENT NET MOYEN PAR TYPE DE PLACEMENT ⁽¹⁾	RENTABILITÉ TOTALE DE L'OPÉRATION, EN INTÉGRANT UNE REVENTE AU BOUT DE QUINZE ANS		
		POUR UN INVESTISSEUR IMPOSÉ À 30% (jusqu'à 70 830 euros de revenus)	POUR UN INVESTISSEUR IMPOSÉ À 41% (entre 70 830 et 150 000 euros de revenus)	POUR UN INVESTISSEUR IMPOSÉ À 45% ⁽⁶⁾ (au-delà de 150 000 euros de revenus)
Résidence étudiante	3,5 à 4%	5,52% ⁽²⁾	5,4%	5,4%
Résidence d'affaires ou de tourisme	3,5 à 4%	5,88% ⁽⁴⁾	5,76%	5,76%
Résidence seniors	3,4 à 4%	7,20% ⁽³⁾	6,96%	6,72%
Ehpad	3,5 à 4%	5,04% ⁽⁵⁾	5,04%	5,04%

Simulations réalisées grâce au site www.kochise.net (EFGH Développement)

(1) Source : UFF (Union financière de France) (2) Rendement brut initial (prix HT/loyer HT) : 4,25% (3) Rendement brut initial : 5,25% (4) Rendement brut initial : 4,50% (5) Rendement brut initial : 4% (6) Nouvelle tranche d'imposition du projet de loi de finances 2013

hors taxe (HT) à Toulouse (Saint-Cyprien), par exemple, le rendement est, de 3,5%.

Notre avis. La reconversion du bien est aléatoire, tout comme la plus-value à la revente.

Les résidences de tourisme et d'affaires

Construites à la montagne, à la mer, à la campagne ou en ville, ces résidences s'adressent à deux clientèles très spécifiques. Obligatoirement classée (souvent trois, quatre, voire cinq étoiles), la résidence de tourisme et/ou d'affaires propose des logements allant du studio au 4-pièces. Meublés, dotés de services (accueil, ménage, fourniture de linge...), ils disposent aussi d'équipements de bien-être (piscine, spa, hammam...). Soyez attentif à l'em-

Associés à la loi Censi-Bouvard, ces dispositifs offrent une réduction de 11% sur le prix de revient et un remboursement de la TVA.

placement. « *En montagne, par exemple, visez les stations ayant un excellent niveau d enneigement et un bon potentiel localif Vété* », conseille Corinne Coccetta, du Cabinet Equance. Attention à la solidité financière de l'exploitant qui gèrera le bien pendant neuf ans, voire onze. **Rendement net** : 3,5 à 4%. Exemple : sur la presqu'île de la Touques à Deauville, Pierre & Vacances offre 3,75% pour des logements affichés entre 330 900 et 643 100 euros HT. **Notre avis.** Crise oblige, les taux de remplissage baissent et fragilisent les exploitants. Soyez très sélectif.

Les résidences seniors

Comme leur nom l'indique, ces résidences s'adressent aux seniors qui cherchent un lieu de vie adapté à leur perte progressive d'autonomie. Attention, l'opération doit recevoir un agrément qualité. A défaut, pas de réduction d'impôt possible. Du studio au 3-pièces (de 25 à 60 mètres carrés), les logements offrent des services adaptés, gratuits (accueil, animation) ou payants (ménage). « *La restauration est indispensable* », précise Jean-Philippe Carboni, d'Ægide/Domitys. S'y ajoutent des équipements communs (salons de réception, de remise en forme...). Une fois acquis, le bien est loué meublé au moins neuf ans à l'exploitant qui se charge de trouver des locataires. « *La résidence doit constituer un vrai lieu de vie et être louée à des prix raisonnables* », pré-

vient Christine Vassal-Largy, conseil en gestion de patrimoine de Thésaurus.

Rendement net : 3,4 à 4%. A Bordeaux, Ægide/Domitys offre même 4 à 4,4% net pour des logements entre 135 000 et 350 000 euros.

Notre avis. L'offre est très disparate. Fuyez les résidences seniors ne proposant que des services à minima.

Les Ehpad

A l'inverse des résidences seniors, les Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) sont des structures offrant une assistance médicalisée. Peu nombreuses sur le marché, car elles nécessitent des autorisations spécifiques, et donc de lourdes formalités. Ces résidences se composent de chambres d'environ 20 mètres carrés, avec des services médicaux (infirmerie, cabinet médical, service social...) et un personnel adapté. Compte tenu de ces services et équipements, une chambre coûte au bas mot 150 000 euros. Mais les gros travaux d'entretien sont pris en charge par l'exploitant qui gère les biens pendant neuf ans au minimum.

Rendement net : 4 à 4,5%. Quartier des Batignolles à Paris, une chambre de 20 mètres carrés coûte 300 000 euros et procure 4% net.

Notre avis. Compte tenu des normes et des investissements à opérer fréquemment, il faut un exploitant très solide, les travaux étant à sa charge.

Colette Sabarly

A FAIRE

SE RENSEIGNER SUR L'EXPLOITANT

► Vérifiez que l'exploitant ne surévalue pas le revenu locatif promis, et qu'il dispose d'assez de fonds propres en cas de revers. Visitez les autres résidences qu'il gère déjà, et étudiez à la loupe le bail commercial proposé. Particulièrement le chapitre des charges.

A NE PAS FAIRE

SE CONCENTRER SUR LA FISCALITÉ

► L'avantage fiscal n'est qu'un plus. Ne pensez pas qu'un Ehpad, par exemple, vous permettra de vous constituer un capital, car il sera difficile à revendre. Votre objectif doit être avant tout le rendement.