



Conseiller en gestion
de patrimoine

ACTAILOR PATRIMOINE - CABINET LEANDRI
2 rue Prosper Mérimée 20 000 AJACCIO Tel. : 04.95.27.36.05 / Port. : 06.26.72.31.81
Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr

Immobilier : investir en résidences de services

Depuis quelques années, les investissements en résidences de services figurent parmi les produits de niche de plus en plus prisés par les investisseurs. Principe, avantage, comment bien choisir...

Qui peut investir dans une résidence de services ?

L'investissement en résidences gérées avec services répond à différents objectifs patrimoniaux. Il s'adresse aux personnes qui souhaitent réduire durablement leurs impôts, obtenir des revenus locatifs peu ou pas imposables, investir pour la retraite et se constituer des revenus complémentaires, ou encore construire et valoriser leur patrimoine. Ce type d'investissement s'inscrit également dans une démarche de diversification.



COMMENT BIEN CHOISIR VOTRE INVESTISSEMENT ?

Concrétiser votre projet avec l'accompagnement d'un professionnel de la gestion de patrimoine est judicieux. Il vous permettra d'envisager l'investissement immobilier dans son ensemble et d'en apprécier les caractéristiques économiques et financières.

Pour tirer réellement profit de votre acquisition, il faut se montrer vigilant sur certains points.

La qualité du gestionnaire est par exemple un élément primordial. Il convient de s'assurer qu'il présente une solidité financière suffisante et une posi-

tion reconnue sur le secteur. Votre conseil vérifiera également s'il gère d'autres biens et quels sont ses antécédents. Plus largement, le choix du secteur d'activité, l'emplacement géographique, la qualité des infrastructures ou encore les prestations proposées à la clientèle, sont autant d'éléments à prendre en compte pour mesurer la pertinence de l'opération. Le recours à l'expertise d'un cabinet de conseil est incontournable si vous souhaitez évaluer l'adéquation entre l'investissement à réaliser et votre situation patrimoniale et fiscale.

DE « QUOI » S'AGIT-IL ?

Vous entendrez certainement parler d'immeubles « prêts à vivre ». Les résidences gérées avec services sont en effet des immeubles dont les logements sont meublés et équipés. Les logements et les parties communes de ces résidences varient (piscine, laverie, salon détente, salle de restauration...) selon le type de « résidences services ».

La résidence de services est gérée par un exploitant avec qui vous concluez un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum. C'est l'exploitant qui se charge de la gestion locative du logement : recherche de locataires, perception des loyers, entretien des espaces communs, gestion des services destinés aux résidents. Il s'engage également à vous verser chaque trimestre un loyer, peu importe que le logement soit occupé ou non. En contrepartie, vous ne pouvez pas disposer de votre bien, vous devez le laisser en location auprès de l'exploitant (sauf contrat particulier vous accordant une jouissance à certaines périodes de l'année).

Les loyers que l'exploitant vous verse sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (Bic) et aux prélèvements sociaux. Ce n'est pas le loyer encaissé qui est fiscalisé, mais le loyer diminué des charges supportées. À ce titre, vous pouvez choisir entre 2 méthodes de calcul : le régime Micro Bic ou le régime Réel Bic. Il conviendra de définir avec un professionnel le régime le mieux adapté à votre situation.

de services

POURQUOI INVESTIR ?

Le rendement locatif : Les loyers d'une location meublée sont généralement supérieurs à ceux d'une location nue, en contrepartie du mobilier mis à disposition et d'une plus grande mobilité du locataire. **Une gestion locative simplifiée et sécurisée :** L'exploitant s'occupe de l'occupation des logements. C'est lui qui perçoit les paiements des occupants et qui paye les charges. Les risques de vacance et de rotation des locataires ne pèsent donc pas sur le propriétaire mais sur l'exploitant de la résidence qu'il convient de sélectionner avec soin.

Obtention de revenus à terme faiblement

fiscalisés : Une fois le bien immobilier intégralement financé, les revenus locatifs générés par celui-ci seront souvent de nature à procurer un complément de revenus faiblement fiscalisés pendant plusieurs années.

Effet de levier du crédit : En cette période de faibles taux d'intérêts, investir en empruntant s'avère plus que jamais un excellent levier patrimonial. Le fait de recourir à un emprunt immobilier pour financer l'acquisition d'un immeuble à usage locatif permet d'augmenter le rendement global de l'investissement.

A rémunération d'épargne égale, cet effet

de levier est d'autant plus important que le taux d'emprunt est faible.

Possibilité de bénéficier sous certaines conditions du dispositif Censi-Bouvard : Les contribuables qui acquièrent avant le 31 décembre 2021 un logement neuf ou réhabilité dans un certain type de résidences peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % sur 9 ans. La base de la réduction d'impôt est le prix de revient du logement dans la limite de 300 000 €, soit une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 33 000 €. L'excédent de la réduction d'impôt est reportable sur les 6 années suivantes.

OÙ INVESTIR ?

Ville en renouveau, ville ultra rentable, centre-ville ou zone périphérique... Les résidences fleurissent un peu partout sur notre territoire et le choix est complexe. Privilégions notre analyse selon le type de « résidences services » et les occupants ciblés : voyageurs d'affaires, vacanciers, retraités ou étudiants.

Résidence d'affaires : Destinée à une clientèle en déplacement professionnel, la résidence d'affaires allie le confort d'un hôtel à l'indépendance d'un appartement. Privilégions ici la proximité immédiate avec un centre d'affaires ou un aéroport, et plus largement un pôle économique majeur.



Résidence de tourisme : Il s'agit ici d'un ensemble immobilier destiné à la location saisonnière meublée, exploitée par une société dont l'objet est la gestion d'activités touristiques. Les résidences de tourisme doivent être basées dans une zone à fort potentiel touristique (station balnéaire, montagne, centre-ville historique...)



Résidence étudiante : Ce sont des logements meublés réservés aux étudiants. Un investissement en résidence étudiante permet de bénéficier d'une demande locative toujours renouvelée, à condition d'être situé à proximité des grandes écoles et des universités.



Résidence séniors, Ehpad : Les résidences séniors proposent des chambres ou des appartements aux personnes âgées autonomes. Les Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) assurent quant à eux un suivi médical quotidien, dans un cadre réglementé par les pouvoirs. Les résidences pour séniors se trouvent généralement proche des commerces, des transports en commun, des médecins et pharmacies.

