

A voir : Immobilier : les villes où investir aujourd'hui • Impôts 2015 et immobilier : ce qu'il faut savoir • Prix de l'immobilier en bord de mer



Cet investissement immobilier aux rendements quasi assurés et à la douce fiscalité

Finances perso / Immobilier / Par Virginie Franc-Jacob, publié le 03/04/2015 à 11:51, mis à jour le 10/04/2015 à 15:30

983 partages

f Partager

t Tweeter

in LinkedIn

e-mail

2 réactions



L'investissement en Ehpad ouvre droit à deux régimes fiscaux différents. Getty Images/Stockphoto/Gilles Paire

Avec l'augmentation de l'espérance de vie, l'investissement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou Ehpad est porteur. Nos conseils pour dénicher le meilleur exploitant et le meilleur rendement.

En matière d'immobilier, on dit généralement qu'il faut acheter où l'on aimerait vivre. L'investissement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (ou Ehpad) qui consiste à acheter une chambre dont on confiera la gestion à un exploitant est certainement l'exception qui confirme la règle. Car il s'agit bien là d'un investissement porteur, bien que personne n'ait véritablement envie d'y résider. Pourtant, les besoins sont bien réels, et avec l'augmentation de l'espérance de vie, ils ne feront qu'augmenter. En outre, les pouvoirs publics n'accordent qu'avec parcimonie les agréments pour la construction d'établissements.

D'où un investissement assez sûr : "Il n'y a pas de risque de suroffre comme cela pourrait être le cas avec d'autres types de résidences gérées telles que les résidences seniors ou de tourisme", explique Julien Vrignaud, directeur associé du cabinet de gestion en patrimoine Euodia Finance et éditeur du site [Ehpad.com](#). En plus d'être quasiment assurés, les loyers sont plutôt alléchants : les rendements se situent autour de 4,5 %, et plus encore pour les biens acquis sur le marché secondaire. Enfin pour ne rien gâcher, la fiscalité est attractive.

Mieux vaut un exploitant qui gère déjà de nombreux lits

Trop beau pour être vrai ? Non. Mais des précautions s'imposent. Car dans la famille des résidences gérées, l'Ehpad est l'actif le plus difficile à transformer en résidence classique. Or, vous n'êtes jamais complètement à l'abri de la faillite d'un exploitant, ou du refus de l'Etat de renouveler l'agrément, si par exemple l'établissement n'était plus aux normes. D'où l'importance de bien choisir cet exploitant.

"Privilégiez les groupes qui gèrent beaucoup d'établissement et de lits, conseille Anthony Dupouy, fondateur du cabinet Actifs et Associés, spécialisé dans l'investissement immobilier, et du site [Investirlmp.fr](#). C'est un indicateur objectif et réel de la solidité de l'exploitant et de sa santé financière." Le site vient d'ailleurs de publier son dernier palmarès des plus importants gestionnaires d'Ehpad, et le trio de tête est le suivant : Korian, Orpea et DomusVi.

En plus du rendement annoncé, surveillez les charges

A priori, si vous traitez avec l'un de ces exploitants réputés sérieux, vous ne devriez pas avoir de mauvaise surprise. Il n'empêche. Prenez le temps de lire attentivement le contrat de bail commercial, lequel vous liera à l'exploitant pour une durée de neuf ans en général. Ne comparez pas seulement les rentabilités annoncées. Mais regardez ce qui se cache derrière. Parfois mieux vaut céder quelques dixièmes de point sur le rendement espéré et ne pas avoir de mauvaise surprise au moment des appels de charges. Auparavant, il fallait s'intéresser de près à la répartition, entre exploitant et investisseur, des travaux définis aux articles 605 et 606 du Code civil, qui traitent, pour le premier, des réparations courantes telles que le remplacement d'une porte, la peinture... et, pour le second, des grosses réparations, du type réfection de toiture ou changement de chaudière. "Mais depuis un décret de novembre 2014, les gros travaux mentionnés à l'article 606 sont obligatoirement à la charge du bailleur", précise Anthony Dupouy. Il faudra donc vous montrer vigilant si vous achetez un bien ancien. Car lors du renouvellement du bail, cette nouvelle mesure entrera forcément en vigueur et la rentabilité pourrait s'en trouver diminuée.

La revalorisation des loyers doit rester raisonnable

Autre point à étudier : l'exploitant a-t-il prévu de provisionner une part des loyers en vue du renouvellement du matériel médical ? Si ce n'est pas le cas, il faut s'attendre à un appel de charges de 3 500 euros environ au bout de dix ans", avertit Julien Vrignaud.

Enfin, attention aux trop belles promesses de revalorisation des loyers. Vous affirmer que celui-ci augmentera de 2 % par an, c'est bien... Mais quand l'inflation est au plancher comme actuellement, cela paraît difficilement tenable. Voir risqué pour la santé financière du gestionnaire. D'ailleurs, a contrario, ce dernier pourra peut-être un jour vous demander de renégocier le loyer à la baisse. "Il n'y a pas de risque zéro, insiste Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo, spécialiste de l'immobilier géré. Si vous ne pouvez pas supporter une baisse de revenus de 20 %, soit 100 euros par mois en moyenne, il ne faut pas investir."

Un investissement qui offre une bonne liquidité

Et si vous aviez besoin de revendre ? Aujourd'hui c'est relativement simple, d'une part, parce que le marché secondaire est de plus en plus organisé et, d'autre part, parce que le rendement proposé par ce type de produit est très attractif. D'autant que le nouvel acquéreur bénéficiera lui aussi du statut fiscal lié aux Ehpad. Ce qui n'est pas le cas, par exemple, quand vous cédez un bien acheté en [Scellier](#), [Duflot](#), [Pinel](#)...

"Il nous faut en moyenne un à deux mois pour trouver un acquéreur", assure Benjamin Nicaise. D'ici à quelques années, la situation pourrait évoluer. Et la liquidité s'en trouver quelque peu affectée. Dans tous les cas, sachez qu'il faudra compter 10 % pour les frais de recommercialisation. Donc, comme toujours en immobilier, on ne se lance que si l'on pense rester propriétaire pendant plusieurs années.

Deux régimes fiscaux avantageux

L'investissement en Ehpad ouvre droit à deux régimes fiscaux différents. Soit le [Censi-Bouvard](#), qui autorise une réduction d'impôt de 11 % du prix du bien dans la limite de 300 000 euros. Cette réduction est répartie sur neuf ans et les [revenus fonciers](#) perçus pour la location seront assimilés à des revenus BIC ou micro-BIC. Soit le [locateur en meublé](#). Les revenus sont aussi déclarés en BIC ou micro-BIC mais, grâce à l'amortissement du bien et du mobilier, le bénéfice est longtemps gommé et les revenus sont non imposés. Et si l'amortissement et les charges sont supérieurs aux recettes, vous aurez même un déficit foncier, reportable sur dix ans. Cette seconde option est la plus fréquemment choisie par des investisseurs soucieux de se constituer des revenus complémentaires peu fiscalisés.

A noter qu'en cas d'achat sur le marché secondaire, seul le système de [locuteur en meublé](#) est possible. Par ailleurs, une acquisition dans le neuf permet de récupérer la TVA. En contrepartie, les revenus ne sont pas immédiats et la rentabilité est souvent légèrement inférieure.

[Partager](#) [Tweeter](#) [LinkedIn](#) [e-mail](#) 2 réactions

Plus d'actualité sur : [Comment payer moins d'impôts ?](#)

- Le groupement foncier viticole : pour échapper à l'ISF et aux droits de succession
- Planifiez vos donations pour transmettre votre patrimoine et alléger votre note fiscale
- Pour réduire vos impôts, rendez-vous au Théâtre de Chaillot

Et aussi :

Le marché immobilier à Paris, en Ile-de-France et en régions

Défiscalisation Immobilier

Newsletter Immobilier

Recevez chaque semaine l'actu immobilière décryptée par la rédaction de VotreArgent.fr

Votre adresse e-mail

Ok

Abonnez-vous à [Mieux Vivre Votre Argent](#)

Lire Mieux Vivre Votre Argent sur papier, web, mobile et tablette

Je m'abonne