

**ARGENT & PATRIMOINE**

# La location meublée : encore et toujours le meilleur investissement sur le marché locatif!

**Tribune de Fabrice Artinian, Conseil en gestion  
de patrimoine à l'Institut du Patrimoine – Groupe  
PatrimmoFi**

**Fabrice Artinian**

Après quelques années au sein d'une banque européenne en tant que CGP, Fabrice Artinian a décidé de créer son cabinet et a choisi de travailler avec un partenaire connu et reconnu sur le marché de la gestion de patrimoine : l'Institut du patrimoine. Depuis plus de 12 ans, il accompagne ses clients dans la réalisation de leurs objectifs patrimoniaux et dans l'optimisation de leur fiscalité personnelle et professionnelle.



Les investissements sous les statuts de loueurs meublés doivent être sélectionnés sur des critères spécifiques afin de réaliser un bon placement. Les biens immobiliers sélectionnés sont essentiellement des biens situés dans des résidences médicalisées et étudiantes. Il y a toujours eu un point commun chez tous les investisseurs : la sécurité de l'investissement. Investir sous ce statut permet de se garantir un loyer, de se décharger d'une gestion locative, de n'avoir qu'un seul locataire pendant plusieurs années, de ne pas être perturbé par des travaux, des remises aux normes et de l'entretien.

## La résidence médicalisée : la sécurité et la garantie de l'investissement

Le choix de la résidence médicalisée, depuis 30 ans, est renforcé par le vieillissement de la population française. Aujourd'hui les plus de 65 ans représentent environ 20 % de la population et dans les 30 prochaines années, ils représenteront plus de 30 %. À cela, il faut ajouter le fait que la médecine nous aide à vivre plus longtemps entraînant une augmentation de la dépendance. Les EHPAD répondent aux besoins de cette grande dépendance en apportant des soins nécessaires et coûteux. Compte tenu des chiffres, cette

demande ne cesse d'augmenter en ajoutant les demandes de centres spécialisés pour la seconde maladie en France, après le cancer : Alzheimer. La sélection des résidences médicalisées passe obligatoirement par un exploitant de renom et surtout capable d'apporter toutes les garanties aux investisseurs. L'analyse du bail commercial, véritable pierre angulaire de l'investissement, permet de vérifier et confirmer toutes les garanties que l'investisseur recherche :





- Garantie des loyers car il est stipulé que celui-ci sera payé, souvent de manière trimestrielle, sans délai et surtout avec la garantie de voir ce loyer réévalué à la hausse par période triennale.

- Garantie de n'avoir qu'un seul locataire, l'exploitant ou preneur à bail, et pour une durée de 9 ans, reconductible, et ne plus être effrayé par la recherche d'un locataire, de la mise en place ou de la relation avec le locataire, des problèmes de paiement et des assurances de loyers impayés.

- Garantie de ne rien payer comme travaux puisque les articles 605 et 606 du code civil permettent au propriétaire de se décharger des obligations des petits travaux, de l'entretien des locaux mais également des très gros travaux.

- Garantie d'obtenir un rendement supérieur à d'autres produits plus risqués. En effet, le rendement locatif est très souvent appelé un « rendement double net » puisqu'il n'existe que la charge de la taxe foncière à régler et éventuellement

un cabinet comptable pour vous accompagner. Les rendements actuels se situent entre 4 % et 4,50 % pour des investissements bien étudiés et bien sélectionnés.

- Garantie de ne payer aucun impôt sur ces revenus locatifs qui s'appellent des Bénéfices Industriels et Commerciaux, puisque les règles comptables nous permettent d'amortir la valeur de l'investissement (moins la valeur du terrain). Cela implique une nullité de l'impôt sur ces revenus puisque l'amortissement vient se déduire des bénéfices et par conséquent, déclarer un revenu net pour environ une vingtaine d'années.

- Garantie de récupérer la TVA de son investissement et des loyers si vous apportez, au minimum, 4 services dans la résidence et que le bail commercial est attaché à la location. Ces services sont souvent : l'accueil, le service restauration, le service de chambre et le service nettoyage, entre autres, car il existe également des services spécialisés.

Très souvent, il ne revient au

propriétaire que de s'acquitter de la taxe foncière.

Enfin, la question du lieu d'investissement est importante, dans les grandes villes, les services sont encore disponibles alors que dans les villes limitrophes de grandes agglomérations, les demandes sont importantes par manque de services aux personnes, à domicile ou en milieu hospitalier. Par conséquent, les villes secondaires ou certaines régions sont plus demandeuses que d'autres et c'est la raison pour laquelle il faut absolument vérifier les demandes auprès des Mairies et des centres hospitaliers.

## Les résidences étudiantes : plus accessibles à l'achat

Depuis 2008, la construction de résidences étudiantes proches des universités a été encouragée afin de fermer de vieilles résidences, sans transport à proximité.

Comme pour les résidences médicalisées, les étudiants sont de plus en plus nombreux et le chiffre ne cesse d'augmenter.

Les logements sont rares, de plus en plus vétustes et souvent en copropriété. De plus, les étudiants sont français mais aussi européens et étrangers, augmentant la demande. Le modèle des résidences étudiantes répond à leurs attentes et nous voyons pousser des résidences à 30 minutes ou 45 minutes des universités, des écoles, des Instituts, avec les transports à proximité.

Comme pour les résidences médicalisées, les avantages restent les mêmes, les loyers, la gestion, la tranquillité, la sérénité et la sécurité grâce au bail commercial et au gestionnaire. Encore une fois, cet exploitant permettra de garantir tous ces avantages.

Le seul point très différent du médicalisé est la non prise en charge de l'article 606 du Code Civil (gros œuvre).

En revanche, le point très avantageux est le prix d'acquisition inférieur au médicalisé et la facilité de trouver des résidences dans des villes étudiantes et dans des berceaux économiques et environnement prépondérant aux étudiants.



### Conclusion :

Deux investissements avec les mêmes intérêts et répondant aux mêmes objectifs dont la différence réside dans le prix d'acquisition et le choix du marché.

Comme dans tout investissement, il est préconisé d'être accompagné par un spécialiste afin de sélectionner les bonnes résidences, le bon bail, le bon emplacement et l'étude sur la pérennité de l'investissement.