



› Guide de la Location MEUBLÉE





› Edito

Investir, c'est avant tout choisir un support.

Or, les solutions actuellement à votre disposition sont multiples (placements boursiers, immobilier, actions, livrets d'épargne, assurance-vie...).

Si elles affichent chacune des caractéristiques propres (rendement, liquidité, risque), **l'une d'entre elles se révèle particulièrement attractive dans le contexte actuel : le statut de Loueur en Meublé.**

Basée sur l'alliance d'actifs immobiliers performants et d'un cadre fiscal optimum, cette solution est un formidable outil de création de valeur permettant, entre autre, le développement d'un solide patrimoine source de revenus complémentaires.

Pour faire de cette opportunité une réalité, il convient alors de s'entourer des meilleurs Professionnels, qui sauront allier des actifs immobiliers performants et drastiquement sélectionnés à un conseil patrimonial adapté à votre situation.

Conçu en partenariat avec la société Cerenicimo, ce guide vous propose de découvrir ce statut aux multiples facettes.

Vous en souhaitant bonne lecture,

Thierry LEMAIRE

Cerenicimo, la référence nationale de l'épargne immobilière

Le métier de Cerenicimo est très peu connu du grand public. Cerenicimo assure au quotidien la sélection et le montage des meilleurs actifs immobiliers du marché. Ces derniers étant ensuite diffusés exclusivement par le biais de Professionnels du Patrimoine. Ce sont ainsi plus de 35 000 logements qui ont été commercialisés depuis 1995 et qui font de cette société la 1^{ère} plate-forme dédiée à l'investissement immobilier.

CERENICIMO



Introduction à la Location Meublée

Investir en « Location Meublée » revient à acquérir un bien immobilier équipé de meubles afin de le mettre en location. Ce bien immobilier, intégré dans une résidence services sur un marché identifié (étudiants, tourisme, seniors, personnes âgées dépendantes...) vous offrira un confort de gestion puisque sa mise en location sera alors prise en charge par un professionnel dit « gestionnaire » ou « exploitant ».

Devenir « Loueur en Meublé », c'est donc pour vous acquérir :

- ☒ Un actif immobilier meublé,
- ☒ Dans un secteur d'activité donné,
- ☒ Au sein d'une résidence services,
- ☒ Et exploitée par un gestionnaire professionnel.



➤ Un actif immobilier

Un actif immobilier est un bien appartenant à une personne physique ou morale et constituant son patrimoine. Contrairement à un actif financier, celui-ci est tangible et réel.

➤ Un bien meublé

Pour que votre bien immobilier soit qualifié de « meublé », votre logement devra être garni d'un mobilier suffisant pour permettre la vie courante du locataire à un niveau de confort et de commodités satisfaisant et répondre ainsi à ses besoins essentiels. Votre locataire doit pouvoir entrer dans les lieux et commencer à y vivre avec ses seuls effets personnels à apporter. Enfin, selon la population cible (personnes âgées dépendantes, étudiants, ...), des aménagements spécifiques peuvent être nécessaires.

» Des services

Pour être qualifié de « **résidence services** » et permettre l'assujettissement à la TVA (générant le remboursement de celle-ci par le Trésor Public), l'établissement doit proposer au moins 3 des 4 services suivants :

- ☒ Petit-déjeuner,
- ☒ Réception de la clientèle,
- ☒ Entretien et nettoyage régulier des locaux,
- ☒ Fourniture du linge de maison.



» Les différents secteurs d'activité ouverts à la Location Meublée

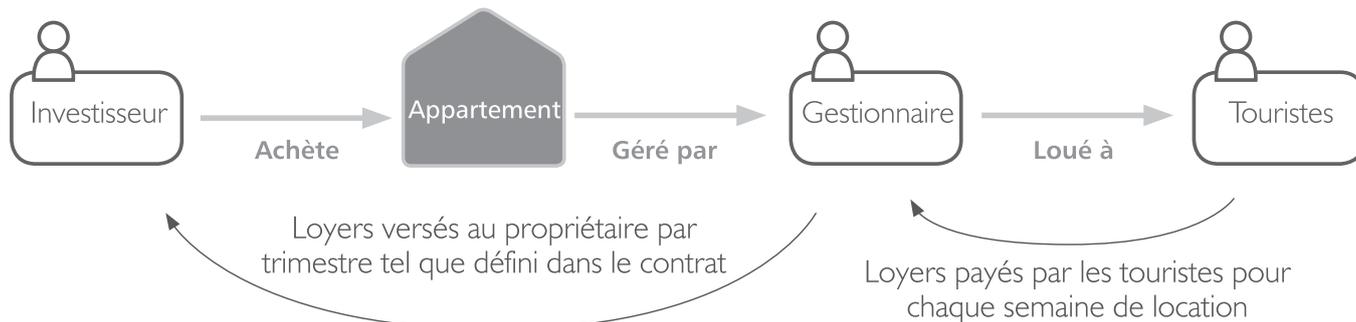
- ☒ **Les résidences étudiantes** destinées aux jeunes quittant le foyer familial pour poursuivre leurs études de façon plus autonome.
- ☒ **Les résidences de tourisme** conçues pour héberger en courts séjours des touristes nombreux en France (1^{ère} destination touristique mondiale) sans oublier la clientèle dite « d'affaires ».
- ☒ **Les résidences services seniors** à destination des personnes âgées indépendantes désirant conserver leur autonomie tout en bénéficiant de services et de loisirs adaptés à l'évolution de leurs besoins.
- ☒ **Les résidences médicalisées (EHPAD)** pensées pour les personnes âgées dépendantes nécessitant un accompagnement quotidien ainsi que des aménagements et des services adaptés à leurs besoins spécifiques.



› Une gestion du bien confiée à un professionnel

Le logement sera géré et entretenu par un gestionnaire, professionnel de la location auprès des particuliers.

Principe de fonctionnement : exemple d'une résidence de tourisme



Un contrat, appelé « **bail commercial** » sera signé pour une période minimale de 9 ans entre vous, propriétaire, et le gestionnaire. Véritable gage **de sécurité et de protection**, il décrit les obligations et contreparties de chacun.

- ☒ L'exploitant s'occupera du remplissage de la résidence et prendra à son compte les aléas locatifs (vacances et carences de locataires).
- ☒ En tant que propriétaire, vous percevrez un loyer rémunérant la mise à disposition de votre bien, loyer prédéfini pour toute la durée du bail commercial et versé trimestriellement.

Ce contrat fixe également la **répartition des charges** (qui peut varier selon le type de résidence choisi). En règle générale,

- ☒ L'exploitant prend à son compte les frais inhérents à la vie quotidienne du bien puisqu'il s'agit de son outil de travail qu'il se doit donc de maintenir en parfait état.

Exemple : entretien du mobilier, assurances incendie et risques locatifs, menus travaux et travaux d'embellissement, taxes sur les ordures ménagères...

- ☒ Le propriétaire conserve à sa charge les frais relevant des travaux importants, essentiels pour permettre au bien de conserver sa valeur.

Exemple : mise en conformité, frais de syndic, frais de gestion, impôt foncier...

› Quelques Gestionnaires reconnus

Odalys

Belamba

emera

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Park Sules

goelia.com

› DÉFINITION : Vacances et carences locatives

Toute absence de locataire et donc de loyer est dommageable pour le rendement d'un investissement locatif.

- ☒ **Carence locative** : absence de locataire lors de la 1^{ère} mise en location du bien.
- ☒ **Vacance locative** : non-location du bien entre deux locataires.

Pour assurer la pérennité de votre investissement, les produits et les exploitants doivent être rigoureusement sélectionnés et optimisés. L'action de notre partenaire Cerenicimo prend ici

tout son sens puisqu'il référence le meilleur de l'immobilier d'investissement en attachant une attention toute particulière à la qualité et au professionnalisme de l'exploitant à qui vous confiez la gestion de votre bien, son remplissage et son entretien quotidien.



Des atouts multiples

Lors d'un investissement en Location Meublée, vous vous constituez un patrimoine sans les contraintes locatives de l'immobilier résidentiel. Autrement dit, vous conservez les avantages de tout support immobilier et bénéficiez en plus du confort offert par l'exploitation d'un professionnel.

› Un effort d'épargne maîtrisé

Les revenus locatifs du bien étant définis dans le cadre du bail commercial vous liant à l'exploitant, les aléas de revenus habituellement liés à l'immobilier résidentiel sont ici limités. Ainsi, si vous réalisez votre investissement à crédit, vous pouvez aisément anticiper votre trésorerie prévisionnelle. Par ailleurs, dans le cadre d'une résidence services, le remboursement de la TVA vous permettra, si vous le souhaitez, de limiter le montant emprunté.



› Un actif résilient

L'investissement dans un bien immobilier, s'il est rigoureusement sélectionné, fait également preuve d'une grande résistance face aux perturbations économiques. Répondant à un besoin primaire (le logement), la pierre est en effet un actif réel conservant sa valeur dans le temps. C'est l'un des rares supports que l'on peut qualifier de résilient car, si sa valeur peut être passagèrement impactée en cas de crise, lorsque la situation se normalise, elle progresse de nouveau. Sans compter que, pendant tout ce temps, le bien continue quant à lui à produire des revenus (les loyers).

➤ Un actif performant : une moyenne de 4 à 5 %^{HT/HT} de rendement

Reposant sur une activité maîtrisée par un professionnel et un remplissage optimisé, la location meublée offre des rendements élevés nettement supérieurs à ceux proposés en immobilier locatif traditionnel.

Offrant, en moyenne entre 4 et 5 %^{HT/HT}, cet actif allie performance et risque raisonné.



➤ DÉFINITION : Rendement

Rendement = Loyer annuel / Prix d'acquisition du bien

➤ Un formidable rempart contre l'inflation

Pourquoi l'immobilier et donc la location meublée sont de formidables remparts contre l'inflation ?

- ☒ Les loyers perçus par l'investisseur évoluent en fonction des indices proches de l'inflation, ils sont indexés.
- ☒ Sur une longue période, les loyers immobiliers évoluant à des rythmes proches de l'inflation, les prix suivent cette même tendance.

Illustration

Soit un capital de 100 000 €. Au bout de 20 ans et avec une inflation annuelle de 2 %, votre capital aura perdu le tiers de sa valeur et donc les revenus qu'il génère également.

Année	Pouvoir d'achat réel
2013	100 000
2014	98 000
2015	96 040
...	...
2023	81 707
...	...
2033	66 761

Erosion du capital sur 1 an
perte de 2 %

Erosion du capital sur 20 ans
33,3 %

➤ DÉFINITION : Inflation

L'inflation correspond à la perte du pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale, durable et auto-entretenue des prix des biens et des services.

Source : Insee

Conséquences en termes de rendement

Prenons l'exemple de deux actifs affichant des rendements nets de charges de 3,30 % : un produit financier et un support immobilier sous statut de Loueur en Meublé.

Une différence notable doit être précisée : les loyers, étant indexés sur l'inflation, seront peu sensibles à l'érosion monétaire. La plupart des actifs financiers, eux, la subiront de plein fouet.

Démonstration

Soit 2 actifs à 3,30 % de rendement net de charges

	Actif financier de type compte-épargne		Actif immobilier statut Location Meublée	
	%	€	%	€
Rendement net de charges	3,30 %	3 300 €	3,30 %	3 300 €
Inflation 2 %	-2 %	-2 000€	Pas de sensibilité à l'inflation (indexation des loyers)	
Revenu net d'inflation	1,30 %	1 300 €	3,30 %	3 300 €

Pour conserver sur une longue période le pouvoir d'achat d'un revenu complémentaire, il convient que celui-ci progresse au même rythme que l'inflation. Aussi dans le cadre d'un placement financier, pour que le revenu obtenu progresse du montant de l'inflation, il faut que le capital lui-même progresse de ce même montant. Ainsi, quand le rendement est de 3,30 % et l'inflation de 2 %, seul 1,30 % peut être utilisé au titre de revenu complémentaire. Le solde de 2 % doit alors être conservé et capitalisé pour que le revenu de l'année suivante progresse à hauteur de l'inflation.

Un support performant fiscalement

Des revenus quasiment nets d'impôt

Lors d'un investissement en immobilier géré, il faut bien dissocier 4 éléments distincts :

- ☑ Les revenus (c'est-à-dire les loyers versés par le gestionnaire à l'investisseur),
- ☑ Les charges (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges non-récupérables),
- ☑ Les amortissements (charges comptables),
- ☑ Et le montant à déclarer aux services fiscaux.

Loyers encaissés

⊖ Charges annuelles

⊖ Résultat d'exploitation

⊖ Amortissements comptables du bien

⊖ **Résultat fiscal à déclarer**

Les revenus issus de la location meublée permettent un traitement comptable et fiscal particulièrement avantageux. L'intégralité des charges d'exploitation est en effet déductible des loyers et dans le même temps, les biens mobiliers et immobiliers font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans. La combinaison de ces deux facteurs permet alors de générer un stock de charges à l'origine de la rente non-fiscalisée.

Illustration

L'investisseur perçoit des loyers et paye en contrepartie différentes charges. Il en découle un résultat d'exploitation calculé comme suit :

loyers - charges réelles = **A** - **B**



Principe des amortissements différés

Les charges comptables que constituent les amortissements **C** ne sont ensuite prises en compte fiscalement que si le résultat est positif et à hauteur de celui-ci. Elles ne peuvent donc en aucun cas contribuer à créer ou augmenter un déficit. Ainsi, quand le résultat est négatif ou nul, les amortissements sont différés sans limitation de durée, constituant alors une réserve de charges. Stock d'amortissements qui pourra être utilisé dès que le résultat deviendra positif afin de neutraliser fiscalement le résultat et le ramener à « 0 », permettant ainsi une non-fiscalisation des revenus de l'opération sur du très long terme.

Autrement dit, la location meublée permet de générer des revenus qui ne seront pas ou peu fiscalisés.

Zoom sur : La récupération de la TVA, cerise sur le gâteau

La récupération de la TVA sur un bien immobilier n'est normalement pas possible sauf si l'investisseur choisit un bien au sein d'une résidence offrant des services para-hôtelières comme mentionné précédemment et confié par bail commercial à un exploitant professionnel.

Dans cette configuration, le propriétaire peut récupérer l'intégralité de la TVA ayant frappé son acquisition (mobilier, immobilier, frais d'acquisition...) en appliquant celle-ci sur les loyers.



➤ Les conséquences en termes de rendement

Poursuivons avec l'exemple évoqué précédemment en ajoutant les conséquences de la fiscalité. On prendra ici une imposition à 30 %, à laquelle il conviendra d'ajouter 15,5 % de prélèvements sociaux.

L'actif financier va subir intégralement cette imposition à la différence de l'actif immobilier sous statut LMNP qui bénéficiera du régime des amortissements et permettra donc de générer une rente non-fiscalisée.

	Actif financier de type compte-épargne		Actif immobilier statut Location Meublée	
	%	€	%	€
Rendement net de charges	3,30 %	3 300 €	3,30 %	3 300 €
Fiscalité (IR 30 % + CSG CRDS 15,5 %)	-1,50 %	- 1501 €	Régime des amortissements préservant tout ou partie des revenus de l'imposition	
Rendement net d'impôts	1,80 %	1799 €	3,30 % *	3 300 €
Inflation 2 %	-2 %	- 2000 €	Pas de sensibilité à l'inflation (indexation des loyers)	
Rendement net d'inflation et d'impôts	-0,20 %	- 201 €	3,30 %	3 300 €

* Rendement net 3,30 % - Amortissements 3,30 % = revenu imposable 0 = pas d'impôt ni de prélèvements sociaux

La conclusion est sans appel

L'actif financier affiche un rendement net d'inflation et de fiscalité très faible (négatif ici) alors que l'actif immobilier propose un confortable 3,30 %.

La location meublée représente donc une formidable solution pour protéger les revenus de l'inflation et neutraliser l'imposition !

➤ DÉFINITION : Prélèvements sociaux

Somme perçue par l'État au titre des cotisations sociales définie à 15,5 % et composée de : CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale), CSG (contribution sociale généralisée), Prélèvement social et Contributions additionnelles.

Face à l'inflation, l'immobilier est donc un support performant. Répondant à des besoins primaires, cet actif représente en effet une véritable valeur refuge et trouve alors toute sa place dans les stratégies d'investissement à privilégier.

Attention néanmoins à bien choisir le produit afin de limiter au maximum les risques liés à l'investissement. Les référencements Cerenicimo permettent de réduire ces risques à leurs niveaux les plus faibles pour vous assurer un investissement serein et durable.

› Un confort de gestion

Votre bien étant géré par un professionnel exploitant, vous déléguez complètement le remplissage et l'entretien courant de celui-ci. Par ailleurs, le contrat vous liant au gestionnaire vous offre **maîtrise des coûts, visibilité et tranquillité**.

De la même façon, la gestion comptable de votre bien peut être confiée à un cabinet comptable spécialisé en immobilier qui, de par son expérience et son expertise, vous offrira sérénité et confort.



› Une revente facilitée



Si les investisseurs ont bien compris qu'une opération immobilière se doit d'être envisagée à long terme, la question de la revente peut se poser tôt ou tard pour de multiples raisons (accidents de la vie, transmission, arbitrages patrimoniaux, ...)

Dans ce domaine, la location meublée comporte de réels atouts.

Les biens de seconde main présentent en effet l'avantage de générer des revenus immédiats pour le nouvel acquéreur, ce qui rend le support particulièrement attractif pour les investisseurs. D'autre part, contrairement à d'autres cadres fiscaux, le schéma fiscal optimisant (amortissements) n'est pas réservé au 1^{er} acquéreur, les suivants en disposant également.

Les solutions pour revendre son bien sont donc multiples et il conviendra de vous rapprocher de votre conseil patrimonial le jour où cette question se posera. Si vous le souhaitez, vous pourrez alors vous appuyer sur **Cerenicimo Asset**.

Entité entièrement dédiée au marché secondaire de l'immobilier géré, elle saura prendre en charge la revente de vos biens meublés dans les meilleurs délais et conditions en s'appuyant sur les mêmes principes et points de vigilance que Cerenicimo : pertinence de l'approche juridique et fiscale, analyse de l'exploitant et cohérence des prix et des loyers.

› En conclusion

- Un effort d'épargne maîtrisé
- Un actif résilient
- Un actif performant en termes de rendement
- Une protection contre l'inflation
- Un support performant fiscalement
- Une revente facilitée



Support aux multiples atouts, la location meublée représente donc une excellente solution patrimoniale.

Formidable outil de gestion patrimoniale, la location meublée a en effet pour essence de générer du revenu non-fiscalisé sur le long terme. De plus, au-delà de l'aspect rente, elle permet sous certaines conditions de conserver un statut social, d'optimiser la transmission de son patrimoine et de se soustraire à l'ISF et à la taxation des plus-values immobilières.

Avec l'évolution de la fiscalité du patrimoine, la location meublée représente alors un levier permettant de générer un revenu sécurisé offrant un bon voire même un très bon rendement qui, à défaut de diminuer la facture fiscale, permet de ne pas payer d'impôt supplémentaire sur son revenu locatif.



LMP : véritable outil de gestion patrimoniale global

➤ Pourquoi la LMP ?

Parmi les cadres permettant aux investisseurs d'optimiser leur patrimoine sur le long terme, un outil se distingue tout particulièrement : **la Location Meublée Professionnelle (LMP)**. Elle dispose en effet d'un socle commun avec la location meublée présentée précédemment et affiche des avantages supplémentaires à considérer.

➤ Les conditions pour être qualifié de Loueur Meublé Professionnel

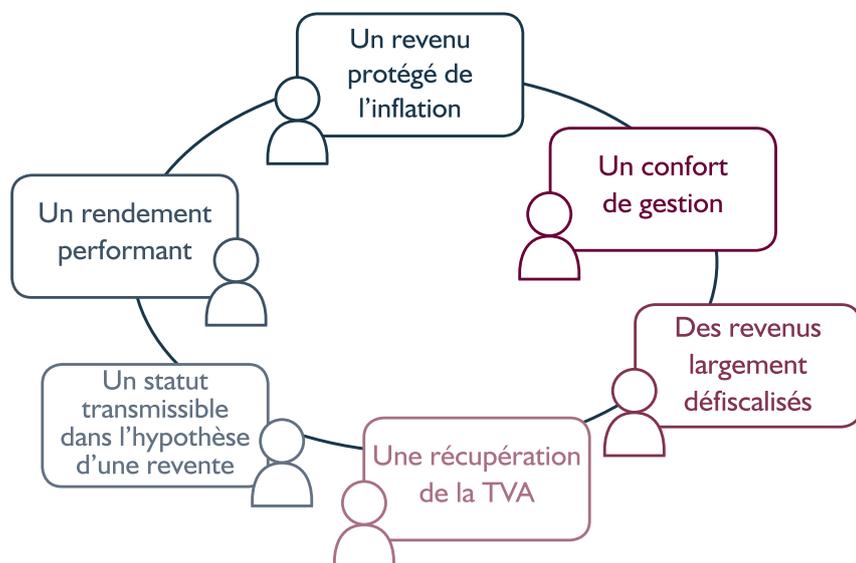
Pour acquérir le statut de Professionnel, votre activité de Loueur en Meublé doit :

- Être inscrite auprès du **registre du commerce** et des sociétés en tant que Loueur en Meublé Professionnel,
- Générer un **loyer annuel supérieur à 23 000 € TTC**,
- Représenter **vos revenus d'activité** (les recettes devant représenter au moins 50 % des revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu y compris ceux de la location meublée).



➤ Un socle commun : la Location Meublée

La Location Meublée Professionnelle conserve les caractéristiques générales de la location meublée précédemment détaillées.



➤ Les avantages complémentaires associés à ce statut

Les biens du Loueur en Meublé Professionnel peuvent bénéficier de cadres fiscaux très favorables permettant notamment de différer le paiement des droits de succession, de les étaler sur 10 ans et d'être exonéré à hauteur de 75 %.

Une transmission à des conditions avantageuses

Les éventuels déficits (hors amortissements) de votre activité de Loueur en Meublé Professionnel sont déductibles de votre revenu imposable. Le montant de vos impôts sur le revenu s'en trouvant alors réduit.

Une diminution de votre imposition

Une possible exonération de l'ISF

Les biens acquis sous statut de Loueur en Meublé Professionnel peuvent être exonérés de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune s'ils génèrent la majeure partie des revenus professionnels du foyer fiscal.

N.B : se rapprocher de votre Conseil afin de connaître les conditions d'exonération ISF.

LMP

Un statut social à part entière

La LMP constitue une activité professionnelle à part entière. À ce titre, vous pourrez conserver une couverture maladie et continuer à valider des trimestres pour obtenir une retraite à taux plein.

La création de revenus complémentaires sans augmenter votre base taxable

Les loyers que vous percevez étant neutralisés en grande partie fiscalement grâce aux amortissements, ils ne constituent pas un revenu imposable. Au-delà de l'économie d'impôt sur le revenu réalisée grâce à la non fiscalisation de ces revenus complémentaires, la non augmentation de votre base taxable peut être un atout majeur pour utiliser certains dispositifs de plafonnement de la fiscalité.

Afin d'étudier la faisabilité et l'intérêt d'acquiescer le statut de LMP pour votre famille, il est indispensable de vous rapprocher de votre conseil en patrimoine afin qu'il puisse en étudier avec vous l'opportunité financière, économique et fiscale.



Location Meublée : les supports disponibles

En investissant en location meublée, vous avez la possibilité de choisir entre différents types de résidences services aux caractéristiques propres. Ces quelques pages vous permettront de découvrir plus précisément les différents marchés éligibles et d'en constater la lisibilité afin de vous assurer un investissement pérenne.

➤ Résidences Étudiantes

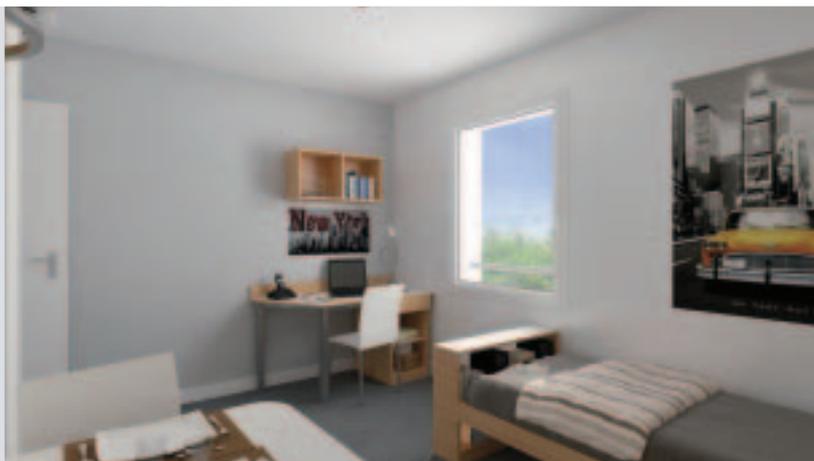
« D'un point de vue global, les spécialistes constatent qu'il y a 5,7 fois plus de demandeurs de logements étudiants que d'offres » (d'après le Ministère de l'Enseignement supérieur et une étude du site mon-logement-etudiant.fr)

- ☑ Plus de 2,2 millions d'étudiants dont les 2/3 quittent le foyer parental, soit plus de 1,4 million de personnes à loger chaque année dans le parc public et privé.
- ☑ Pour satisfaire la demande, il faudrait 680 000 logements au sein des résidences publiques et privées confondues, contre 340 000 actuellement (avril 2011 - Conférence Nationale sur le Logement Etudiant).

Le déficit de logements étudiants en France assure donc aujourd'hui la pérennité du marché des résidences étudiantes privées sur le long terme.

➤ EXEMPLE : Résidence Étudiante " Le Cerdana " à Toulouse (31)

- ☑ Un emplacement privilégié à seulement 10 minutes de la place du Capitole et au sein d'un quartier prisé.
- ☑ Un prix de vente compétitif à partir de 84 800 €^{HT} (hors frais d'acquisition).
- ☑ Un rendement attractif de 4,10 %^{HT/HT} (1).
- ☑ Une gestion assurée par un expert de la résidence étudiante, fort de plus de 20 ans d'expérience.



(1) Rendement mobilier inclus soit 4,20 %^{HT/HT} hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

➤ Résidences de **Tourisme**

Quelques chiffres sur l'attractivité du territoire français :

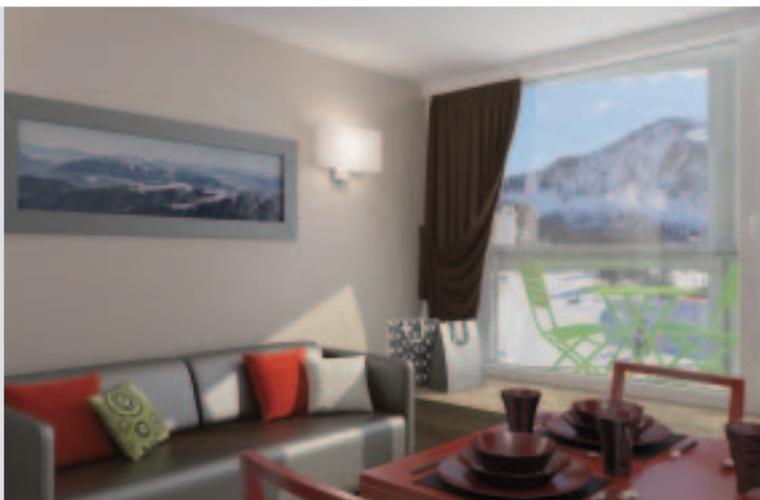
- ☑ Le 1^{er} pays au monde en termes de fréquentation touristique.
- ☑ Plus de 106 millions de touristes étrangers par an en France à horizon 2020 prévus par l'OMC (Organisation Mondiale du Commerce).
- ☑ Un poids lourd de l'économie nationale : plus de 6,5 % du PIB, soit près de 85 milliards d'euros de chiffre d'affaires et 2,1 millions d'emplois (directs et indirects).

Chaque année, les résidences de tourisme accueillent 13 millions de clients pour un chiffre d'affaires généré de 2,9 milliards d'euros en 2011. Elles offrent une diversité d'hébergements et de loisirs permettant de satisfaire les exigences du plus grand nombre.

Les perspectives de développement du tourisme en France et son poids dans la vie économique du pays assurent la lisibilité du marché des résidences de tourisme sur le long terme.

➤ **EXEMPLE : Résidence de Tourisme** " **Le Chastillon**" à Isola 2000 (06)

- ☑ Une résidence skis aux pieds.
- ☑ Une gestion assurée par un expert du tourisme de montagne.
- ☑ Une station située à 2 000 m d'altitude, synonyme d'enneigement optimal.
- ☑ Un positionnement prix compétitif pour un patrimoine de grande qualité.





➤ Résidences Seniors

« On estime que le nombre de personnes de 60 ans et plus augmenterait, à lui seul, de 10,4 millions entre 2007 et 2060, soit une hausse de 80 % en 50 ans ». (Insee, *Projection de population – parution octobre 2010*)

- ☑ L'inversion de la pyramide des âges, conjuguée aux bouleversements sociologiques de notre époque, ont conduit à l'augmentation des besoins en structures adaptées pour les seniors autonomes.
- ☑ D'ici 2060, un français sur trois sera âgé de plus de 60 ans.
- ☑ L'offre en résidences services seniors ne répond qu'à 10 % de la demande actuelle.

C'est précisément pour répondre à cette demande exponentielle que les résidences services seniors émergent associant un immobilier de qualité avec une offre de services et d'activités adaptés aux besoins des personnes autonomes (domicile adapté, convivialité, proximité, services, sécurité, activités...).

Investir dans une résidence services seniors, c'est donc aujourd'hui bénéficier d'un excellent compromis entre un marché aux besoins identifiés et un support d'investissement immobilier classique.

➤ EXEMPLE : Résidence seniors

" Montana " à Deauville (14)

- ☑ Deauville, une station de prestige.
- ☑ Une résidence de grand standing avec des équipements très valorisants.
- ☑ Une gestion Montana, filiale du groupe Steva, acteur dédié à l'hébergement des seniors.
- ☑ Un positionnement prix exceptionnel, à partir de 114 000 €^{HT} (hors frais d'acquisition).



➤ EXEMPLE : L'EHPAD

" Orpéa " à Batignolles (75)

- ☑ Un marché porteur.
- ☑ Une gestion assurée par le leader de la prise en charge de la dépendance.
- ☑ Un prix corrélé au marché immobilier local et une localisation recherchée.
- ☑ Un rendement performant de 4 % ^{HT/HT} exceptionnel pour de l'immobilier parisien.



➤ EHPAD

Aujourd'hui, avec 89 lits en Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, la France accuse un déficit sévère entre l'offre actuellement disponible et une demande exponentielle.

- ☑ Le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans passerait de 6,5 millions en 2007 à 17,3 millions en 2060.
- ☑ D'ici à 2025, près de 500 000 places supplémentaires seraient nécessaires pour accueillir des patients nécessitant un encadrement et des soins adaptés.

Face à ces besoins incompressibles d'hébergement et de prise en charge, des structures dédiées à la dépendance doivent donc se développer pour équilibrer la situation. Par ailleurs, ce marché sensible est très encadré par les pouvoirs publics, avec pour objectif l'homogénéisation de la qualité et de l'éthique. Chaque établissement doit ainsi répondre à des normes précises et évolutives définies notamment par la convention tripartite.

Pour toutes ces raisons, le secteur des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes est des plus lisibles et attire de plus en plus les investisseurs institutionnels ou particuliers, rassurés par la stabilité évidente de celui-ci.



Ces marchés possèdent tous une lisibilité très intéressante. Il faut néanmoins s'attacher à sélectionner avec une grande rigueur les actifs les plus pertinents. Le travail de référencement quotidien de notre partenaire Cerenicimo va dans ce sens. Opter pour

l'un des produits proposés par Cerenicimo, c'est l'assurance de choisir un bien qui répond à un faisceau de critères précis, gage de la pérennité de votre investissement.

CERENICIMO

➤ En synthèse

Actif performant et résilient, confort de gestion, effort d'épargne limité, formidable rempart contre l'inflation, optimisation fiscale des revenus ou encore revente facilitée... **Tous ces atouts font de la location meublée la solution d'investissement idéale.**

Basée sur un actif immobilier, cette solution vous permet en effet de générer des revenus complémentaires, tout en vous constituant un patrimoine et en optimisant votre situation fiscale.

Et comme pour tout investissement immobilier, l'action d'un professionnel est fortement recommandée, nous avons développé pour vous un partenariat avec le leader de l'immobilier géré et meublé en France afin de vous offrir des produits sélectionnés avec soin, à l'équation économique rigoureuse, tant au regard de l'emplacement, du prix et de la qualité.

Toute notre équipe se tient à votre disposition pour trouver la solution adaptée à votre situation personnelle financière et patrimoniale.

Pour vous assurer que cette offre répond à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur le présent document ne sont données qu'à titre purement indicatif.





En partenariat avec



CERENICIMO Société par Actions Simplifiée au capital de 315 800 € - 401 206 305 RCS NANTES Carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerces - Préfecture de Loire Atlantique n°1089
RCP CHARTIS Police n° : 2.400.231 - Garantie COVEA CAUTION n° : 20756 avec réception de fonds - Groupe CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 495 867 €

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

Thierry LEMAIRE
E-COURTIER.FR
Tél. : 06 69 43 02 59
E-mail : tlemaire@e-courtier.fr
22 bis, Rue d'Arras
59400 CAMBRAI