



# Le Guide de l'Investissement en Résidence Services Seniors



## SOMMAIRE

### 1. Définition d'une résidence services seniors

- Le concept
- Les services

### 2. Les atouts de cet investissement

#### A / Un marché porteur

- Une évidence démographique
- Le retard des pouvoirs publics
- L'isolement des seniors

#### B / Un investissement qui a du sens

- Une visibilité sur le long terme
- Un placement citoyen

#### C / Une constitution patrimoniale à moindre coût

- Les avantages fiscaux
- Un effort d'épargne réduit
- Un faible coût d'entretien

#### D / Une sécurité pour son avenir et celui de ses proches

- Se préparer un complément de retraite
- Récupérer un capital à la revente

## 1. Définition d'une résidence services seniors

La résidence services seniors est une résidence en copropriété non médicalisée constituée d'appartements indépendants et d'espaces de services privés. Elle permet aux résidents locataires ou propriétaires de profiter, si besoin et à la carte, des services sur place, tout en conservant la liberté d'aménager leur temps et leur style de vie comme il leur convient.

Les appartements sont tous adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Les surfaces, dégagements et équipements sont réfléchis pour le confort, la sécurité et le bien être des seniors. Ils facilitent les moindres gestes de la vie quotidienne.

### LES ESPACES COMMUNS DE LOISIRS ET DÉTENTE

Salons de détente et de lecture, salle de gymnastique, piscine couverte chauffée, salon de coiffure et esthétique...

Un appartement d'hôte et une salle à manger privée au sein du restaurant sont prévus pour l'accueil des proches et l'organisation d'évènements familiaux.

### LES SERVICES DE BASE

**ACCUEIL** 7j/7, permanence 24h/24, petit dépannage, téléassistance médicale, aide administrative (courrier, rdv médecin...), commande et livraison des médicaments, livraison de l'épicerie lourde, animations.

### LES SERVICES EN OPTION

Restauration, auxiliaire de vie, ménage, blanchisserie, coiffure, sorties détente et culture...

Principalement situées en centre ville, proches des commerces et des moyens de transport, ces résidences permettent aux résidents de conserver leur mode de vie (connaissances, médecin...) tout en bénéficiant de multiples services.



## 2.

### Les atouts de cet investissement

#### A / Un marché porteur

##### UNE ÉVIDENCE DÉMOGRAPHIQUE

Le Papy Boom : la pyramide des âges de la population française laisse apparaître un vieillissement de la population comme dans tous les pays occidentaux.

La plus grosse partie de la population active est constituée par les baby-boomer d'après guerre (1946-1973) qui vont arriver à la retraite les 30 prochaines années.

De plus l'allongement de la durée de vie accentue l'importance que prennent les seniors dans la démographie française.

##### Conclusion

16 millions aujourd'hui 30% de Français auront plus de 60 ans en 2020, 90% des plus de 80 ans restent autonomes et 70% pour les plus de 90 ans.

##### LE RETARD DES POUVOIRS PUBLICS

Aujourd'hui 90% des personnes âgées en France habitent dans des logements traditionnels mal adaptés :

- aux gestes de la vie quotidienne
- aux besoins de sécurité

En matière d'infrastructure, les pouvoirs publics n'ont pas su anticiper, ni s'adapter à cette évolution démographique.

Face à cette demande, l'offre est notoirement insuffisante, en quantité comme en qualité : les maisons de retraites et autres foyers-

logements vétustes ou hors de prix sont vécus comme un « non-choix » par nécessité et par défaut.

En effet, la cohabitation en établissements médicalisés des personnes dépendantes en fin de vie avec des seniors actifs autonomes est très mal vécue par ces derniers. Au quotidien, les effets psychologiques sur les seniors autonomes s'avèrent très négatifs tant au niveau de leur moral que de leur santé.

La résidence services seniors apparaît donc comme la solution d'avenir pour pallier la défaillance de l'investissement public dans ce domaine.

##### L'ISOLEMENT DES SENIORS

Avec l'évolution des modes de vie (éclatement des familles, augmentation des distances parents-enfants...) de plus en plus de seniors souvent veufs(ves) se retrouvent isolés dans leur logement ancien mal adapté.

Le concept des résidences services seniors par son aspect pratique sécurisant et convivial répond à cette problématique d'isolement, de sécurité, et de confort au quotidien.

Situées en centre ville, proche des commerces, les résidences services seniors accueillent principalement des autochtones. Ce qui évite également le déracinement très mal vécu par cette population.



## B/ Un investissement qui a du sens

### UNE VISIBILITÉ À LONG TERME

En raison des faits exposés précédemment, un investisseur peut estimer avec conviction que le marché des résidences services seniors offre des débouchés au minimum jusqu'à l'horizon 2050. Il existe peu de marchés sur lesquels il est possible de se projeter aussi loin avec autant de certitudes.

### UN PLACEMENT CITOYEN

Même si un placement reste un placement ; il doit, avant tout, être rentable et sûr.

S'il vous permet en même temps d'apporter votre contribution sur le plan humain et sociétal, cela devient une belle manière de se créer du patrimoine.

## C/ Une constitution patrimoniale à moindre coût

### LES AVANTAGES FISCAUX

Achat placement locatif LMNP/BOUVARD (Instruction du 29 décembre 2009 5B-2-10)

- Récupération de la TVA 19,6% (sur l'immobilier et mobilier)
- Réduction impôts\* 25% du prix du logement HT (plafonné à 300 000 €)
- Soit jusqu'à 8333 € d'économie d'impôt par an pendant 9 ans.

\* sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 B0I 5 B-2-10. Signature notaire avant fin 2010. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Achat placement locatif Scellier (instruction du 12 mai 2009 5B-17-09)

- Réduction impôts\* 25% du prix du logement TTC (plafonné à 300 000 €)
- Soit jusqu'à 8333 € d'économie d'impôt par an pendant 9 ans.
- Possibilité de louer à un ascendant (pour les parents)

\* sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 12 mai 2009 B0I 5 B-17-09. Signature notaire avant fin 2010. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Achat en résidence principale :

- Frais de notaire réduits

### UN EFFORT D'ÉPARGNE RÉDUIT POUR L'INVESTISSEUR

Les rentabilités intéressantes et les leviers fiscaux sont deux éléments permettant à l'investisseur de financer son acquisition pour un effort d'épargne mensuel très faible.

De plus, il est relativement facile d'obtenir un prêt bancaire pour ce type d'investissement, les établissements de crédit ayant conscience des garanties inhérentes à ce type d'investissement immobilier.

### UN FAIBLE COÛT D'ENTRETIEN

La présence d'un exploitant professionnel (qui a seul à sa charge l'entretien des équipements communs) et le sens civique des seniors (en comparaison de la location étudiante) permettent de réduire les charges d'entretien et de rénovation de ces immeubles.

## D/ Une sécurité pour son avenir et celui de ses proches

### SE PRÉPARER UN COMPLÉMENT DE RETRAITE

La sécurité de ce placement immobilier liée à :

- La qualité de l'emplacement de la résidence
- La visibilité sur le long terme de ce marché porteur
- Le profil des locataires, permettra, à terme, pour un investisseur, de bénéficier d'un complément de retraite très appréciable, et sans souci de gestion.

### RÉCUPÉRER UN CAPITAL À LA REVENTE

Pour qu'un produit immobilier soit réellement intéressant pour un investisseur, il est nécessaire que ce dernier puisse le revendre en cas de besoin de trésorerie.

Les appartements en résidence services seniors sont simples à revendre pour les raisons suivantes :

- Un emplacement immobilier centre ville recherché,
- Des prestations et infrastructures de très bonne qualité,
- Les seniors sont les 1ers acheteurs d'appartements déjà livrés puisque ces personnes disposent généralement de ressources issues de la revente de leur ex-résidence principale,
- Le marché intéresse fortement des investisseurs conscients de la sécurité locative, de la bonne rentabilité, de l'avantage fiscal (LMNP), et de la bonne visibilité du marché sur les 40 prochaines années.

## Projet de résidence Senior à Toulouse

