

POUR PREPARER VOTRE RETRAITE, DECOUVREZ LE CHARME DE L'IMMOBILIER GERE (LMNP).

Investir, c'est avant tout choisir un support.

Or, les solutions actuellement à votre disposition sont multiples : placements boursiers, immobilier, actions, livret d'épargne, assurance-vie, etc...

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 immobilier performant et d'un cadre fiscal optimum, cette solution est un formidable outil de création de valeur permettant, entre autres, le développement d'un solide patrimoine source de revenus complémentaires.

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, offre un confort de gestion puisque sa mise en location sera alors prise en charge par un professionnel dit « gestionnaire » ou « exploitant ».

Les différents secteurs d'investissement :

Résidences étudiants	Résidences de tourisme	Résidences de tourisme d'affaires	Résidences seniors	Résidences médicalisées
----------------------	------------------------	-----------------------------------	--------------------	-------------------------

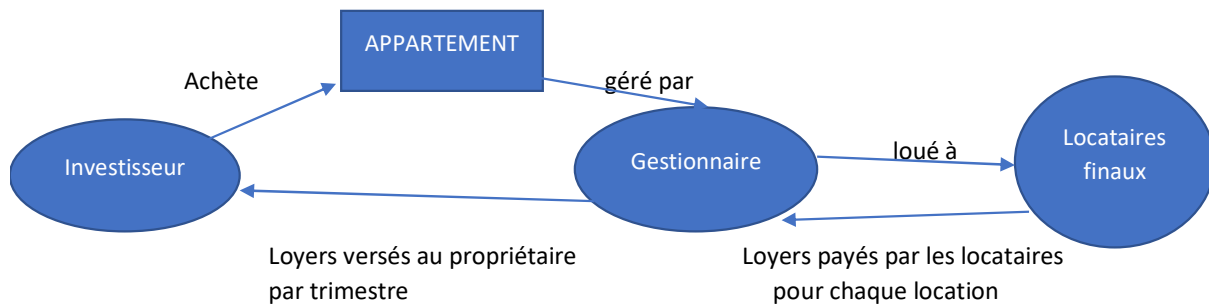
Pour être qualifié de « **résidences services** » et permettre l'assujettissement à la TVA (générant le remboursement de celles-ci par le Trésor Public) l'établissement doit proposer au moins 3 des 4 services suivant : petit déjeuner, réception de la clientèle, entretien et nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison.

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

L'**exploitant** s'occupera du remplissage de la résidence et devra prendre à son compte les aléas locatifs : vacances et carence 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 bail commercial fixe également la répartition des charges.



Des atouts multiples :

1. **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 donc ici limités.
2. **Un actif résilient** : l'investissement dans un bien immobilier, s'il est rigoureusement sélectionné peut également faire preuve d'une grande résistance face aux perturbations économiques. C'est l'un des rares support 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 (loyers).
3. **Un actif performant** : 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 un rendement de 4 % HT/HT, cet actif propose un couplement rendement risque favorable. Rendement= loyer HT/ Prix d'acquisition du bien HT.
4. **Un support performant fiscalement** : 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 d'une rente perçue et non fiscalisée.
5. **Un formidable rempart contre l'inflation** : les loyers perçus par l'investisseur évoluent en fonction d'indices proches de l'inflation : ils sont indexés selon les termes du bail commercial qui le prévoit.
6. **Une fiscalité particulièrement favorable** : l'actif immobilier traditionnel (revenus fonciers) va subir intégralement une 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 immobilier: revenus fonciers		Actif immobilier: location meublée	
	%	Euros	%	Euros
Rendement net de charges	3,30%	3 300 €	3,30%	3 300 €
Fiscalité (IR 30% + CSG/CRDS 17,2%)	-1,57%	-1 568 €	Régime BIC des amortissements préservant les revenus de l'imposition	
Rendement net d'impôts	1,73%	1 732 €	3,30%	3 300 €
Inflation 2%	-2%	-2 000 €	Pas de sensibilité: indexation des loyers	
Rendement net d'inflation et d'impôts	-0,27%	-268 €	3,30%	3 300 €

La conclusion est sans appel : la location meublée représente donc une formidable solution pour protéger les revenus de l'inflation et neutraliser l'imposition.

7. **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 et visibilité**.
8. **Une revente facilitée** : avant de prendre position sur un support d'investissement, l'une des questions fondamentales qu'il convient de se poser est la suivante : « ce support est-il liquide ? » ou autrement dit : « y a-t-il un marché de la revente ? ». La réponse est clairement affirmative et ce pour deux raisons principales :
 - tout d'abord il s'agit de bien offrant aux nouveaux acquéreurs un revenu immédiat,
 - deuxième avantage est non des moindres : le nouvel investisseur, s'agissant des amortissement bénéficie du même cadre fiscal que l'acquéreur initial.
9. **Une transmission à des conditions avantageuses** : dans certains cas la location meublée offre des alternatives très intéressantes en matière d'approche successorale. En optant pour le démembrement de propriété ou **démembrement de parts sociales** dans le cas d'une acquisition en **SARL de famille**, vous aurez la possibilité, sous certaines conditions de bénéficier d'un schéma d'**optimisation successorale** particulièrement favorable.
10. **La possibilité d'obtenir un statut social** : la location meublée permet selon certaines conditions, de bénéficier d'une couverture assurance maladie, d'une assurance invalidité décès, de continuer à valider des trimestres de retraite.
Peuvent en bénéficier : Les Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP) qui sont inscrits au RCS, les gérants majoritaires de SARL de famille, et les Loueurs en Meublé Professionnels (LMP).

Les secteurs :

1. Résidences étudiantes :
Il y a 5.7 fois plus de demandeurs de logements étudiants que d'offreurs (Source Ministère).
Ce déficit de logements étudiants en France assure donc aujourd'hui le dynamisme du marché des résidences étudiantes privées sur le long terme.
2. Résidence de tourisme et de tourisme d'affaires :
Quelques chiffres sur l'attractivité du territoire français :
 - le premier pays au monde en termes de fréquentation touristique
 - plus de 106 millions de touristes étrangers par an en France en 2020 prévue par l'Organisation Mondiale du Commerce

- un poids lourd l'économie nationale plus 7.4% du PIB soit une consommation intérieure de 149 milliards d'euros.

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.

3. Résidences seniors :

La population française vieillit : dès 2030 les seniors représenteront 1 français sur 3. Aujourd'hui sur 20 Seniors souhaitant vivre en Résidences Services, seulement 1 trouve une place, soit 5% seulement de la demande satisfaite, ou autrement dit 95% de la demande insatisfaite. C'est ce qui explique un taux de remplissage dans les Résidences Seniors proche de 100%.

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.

4. Résidences EHPAD :

La France accuse un déficit sévère entre l'offre actuellement disponible et une demande exponentielle. D'ici à 2025, près de 500 000 places supplémentaires seraient nécessaires pour accueillir les patients nécessitant un encadrement et des soins adaptés.

Pour toutes ces raisons le secteur des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes est très lisible et attire ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels ou particuliers rassurés par la stabilité évidente de celui-ci.

CONCLUSION : POURQUOI LA LOCATION MEUBLEE ?

Actif performant et résilient, confort de gestion, effort d'épargne limitée, 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 idéal, **particulièrement adapté à la problématique des pharmaciens partant à la retraite, soucieux de générer des compléments de revenus dans des conditions fiscales optimisées et sans souci de gestion.**

Comme pour tout investissement immobilier l'action d'un professionnel est fortement recommandé.