

Le marché secondaire des résidences services

Comment reconnaître les bonnes affaires et celles à éviter ?

Alexandre TEITGEN, Directeur Général
Lease Business Services & Solutions

Maison de l'Amérique Latine
Paris, le 10 mai 2016

› Sommaire

- › **Un marché secondaire en plein essor**
 - › Progression constante du volume de biens à la revente
 - › Les raisons de la revente
 - › Répartition de l'offre par segment
 - › Un nombre croissant d'investisseurs
- › **Investir dans un bien meublé de seconde main**
 - › Les spécificités du marché secondaire
 - › Les critères pour bien investir
 - › La fixation du prix
 - › Halte aux idées reçues
- › **Analyse des différents segments sur le marché secondaire**
 - › Segment des EHPAD
 - › Segment étudiants
 - › Segments tourisme de loisirs
 - › Segments tourisme d'affaires
 - › Segment seniors

Un marché secondaire en plein essor

➤ Progression constante du volume de biens à la revente

➤ Conséquence des volumes distribués depuis plus de 20 ans (*)

Aujourd'hui, il existe :

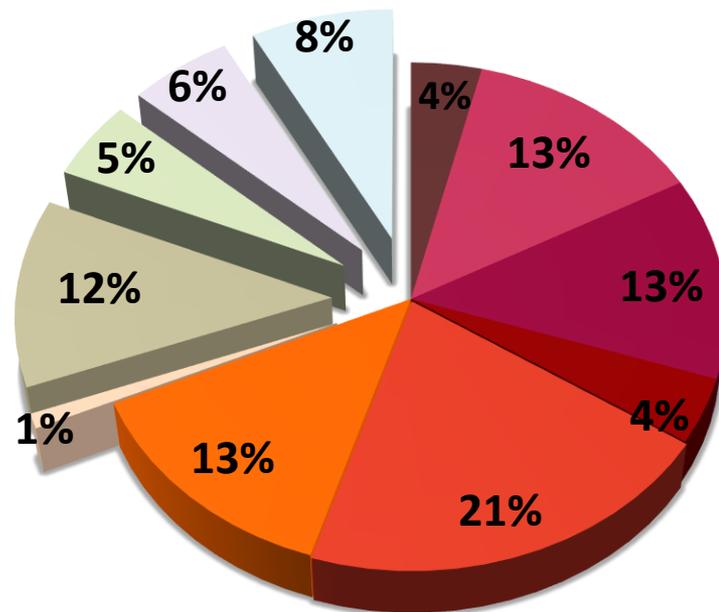
- 1 100 résidences étudiantes = 100 000 logements
- 1 680 résidences médicalisées = 118 000 logements
- 460 résidences seniors = 36 000 logements
- 2 265 résidences de tourisme = 187 500 logements

➤ Arbitrages patrimoniaux et fiscaux (biens en fin de défiscalisation) :

- LMP/LMNP
- Besson
- Demessine
- Périssol

(*) pas de données consolidées sur le marché LMNP

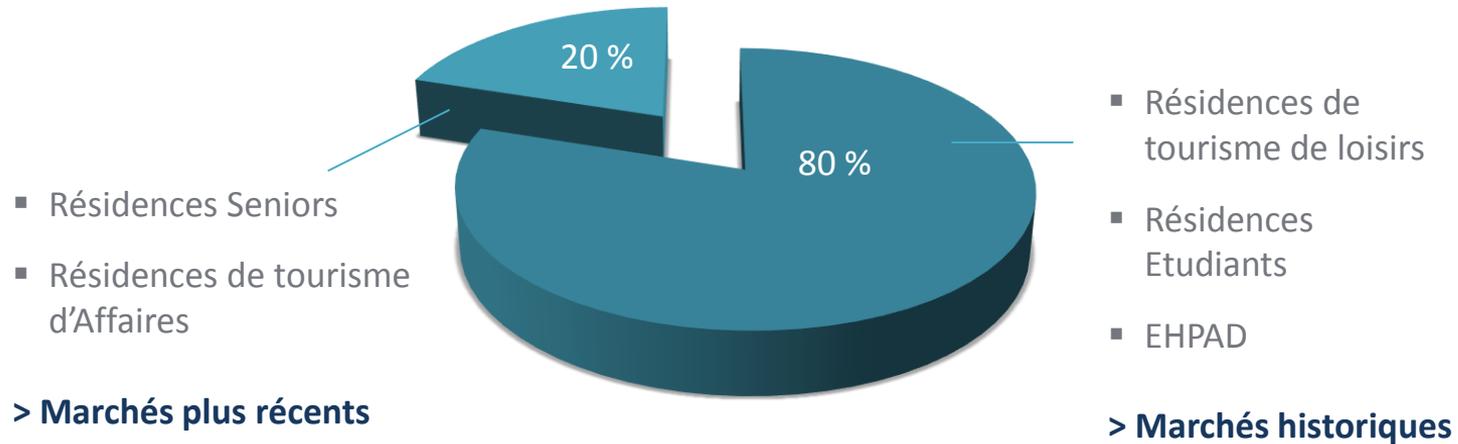
➤ Les raisons de la revente



- Achat Résidence principale (ou secondaire) (4 %)
- Exploitant / Bail (13 %)
- Fiscalité (13 %)
- Problème Gestionnaire (4 %)
- Réinvestissement (21 %)
- Retrouver Liquidité (13 %)
- Succession (1 %)
- Aléas de la vie (12 %)
- Problème Financier (5 %)
- Perte emploi (6 %)
- Autre (8 %)

Source : Données LB2S depuis mars 2012

➤ Répartition de l'offre par segment



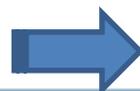
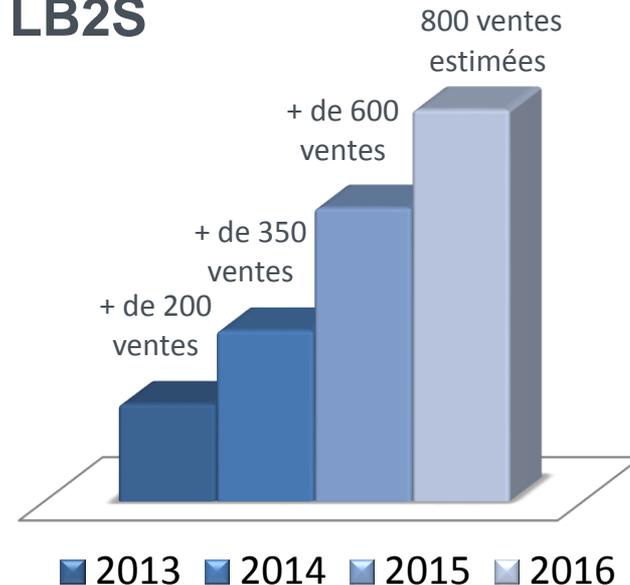
➤ Un nombre croissant d'investisseurs

Chiffres LB2S en 2015 (*)

- Nombre d'estimations : **1 780**
- Nombre de ventes : **plus de 600**
- Délai moyen de revente : **7 semaines**
- Prix de vente moyen constaté : **102 000 €**

(*) pas de données consolidées sur le marché LMNP secondaire

Evolution des ventes LB2S

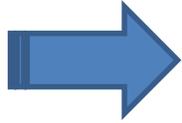


Plus de **1 100 ventes** depuis 2012 (création LB2S)

Investir dans un bien meublé de seconde main

➤ Les spécificités du marché secondaire

- › Principe de base : Meublé ancien = Meublé neuf



Compteur des amortissements remis à 0

- › Contexte fiscal favorable (non fiscalisation des revenus locatifs)
- › Lisibilité sur les charges
- › Des revenus immédiats
- › Enveloppes attractives : à partir de 45 k€, 102 k€ en moyenne (*)
- › Rendements performants : 4 à 6,5 % HT

(*) prix moyen constaté en 2015 chez LB2S

➤ Les critères pour bien investir

- Qualité du gestionnaire preneur à bail (historique, implantation, projets, ratios financiers)
- Qualité et profondeur du bail commercial (répartition des charges, indexation, durée restant à courir, bail ferme ou non)
- Cohérence du prix du bien immobilier (marché local, destination, prestations)
- Faire le choix d'un professionnel de l'immobilier géré (maîtrise du risque économique et fiscal)

➤ La fixation du prix

- Un juste dosage entre :
 - La définition commerciale et immobilière du bien
 - La localisation et l'environnement (pertinence du prix en comparaison avec le marché local)
 - La qualité de l'exploitant et les conditions du bail
 - Le rendement demandé par le marché investisseur

Objectif : optimiser le couple rendement/risque avec un prix à la croisée des intérêts du vendeur et de l'investisseur

➤ Halte aux idées reçues

N°1

« La TVA est une contrainte lors de la revente d'un bien immobilier sous bail commercial »

➤
FAUX

La revente de logements meublés en résidence services avec maintien du bail dispense le vendeur d'un éventuel remboursement de TVA

N°2

« La liquidité d'un bien immobilier en résidence services est faible voire nulle »

➤
FAUX

Le délai moyen de revente est de 7 semaines après signature du mandat de vente à condition que l'offre rencontre la demande

➤ Halte aux idées reçues

N°3

« LB2S n'estime et ne revend que des résidences initialement commercialisées par Cerenicimo »

➤
FAUX

LB2S estime et revend des biens gérés par bail commercial issus de tous commercialisateurs

N°4

« La valorisation patrimoniale d'un bien immobilier géré est subjective et aléatoire »

➤
FAUX

LB2S estime un prix au plus juste selon des critères précis, techniques et en cohérence avec les tendances du marché

Analyse des différents segments sur le marché secondaire

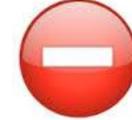
➤ Marché secondaire des EHPAD

Les points



- ✓ Un marché encadré et très lisible (progression de la population âgée dépendante, des besoins en hébergements adaptés)
- ✓ Des exploitants de qualité
- ✓ Un produit rare à la revente, particulièrement liquide
- ✓ Des rendements de 4,2 à 5 % HT pour des prix entre 50 et 200 k€

Les points



- Les établissements trop petits et ceux qui sont trop vétustes
- Des biens extrêmement dédiés

➤ Revente segment EHPAD

Résidence Les Amandiers – Montauroux (83)

Gestionnaire : EMERA

Revente en juin 2015

Prix d'achat initial : 97 000 €

Durée de détention : 14,5 ans

Prix de revente : 107 740 €



➤ Revente segment EHPAD

Résidence Bleu Soleil – Miramas (13)

Gestionnaire : ORPEA

Revente en septembre 2015

Prix d'achat initial : 89 314 €

Durée de détention : 9,5 ans

Prix de revente : 94 400 €



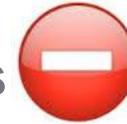
➤ Marché secondaire segment étudiants

Les points



- ✓ Augmentation croissante de la population étudiante
- ✓ Des petites surfaces potentiellement bien situées dans de grandes métropoles
- ✓ Des rendements de 4,4 à 4,8 % HT pour des prix entre 40 et 80 k€

Les points



- Les logements trop petits, dédiés et pas géostratégiques
- Attention aux échéances de bail proches (< 5 ans)
- Des prix parfois trop élevés
- Un marché « suspendu » aux ressources et aides des étudiants

➤ Revente segment étudiants

Résidence Bayard Stadium – Lyon (69)

Gestionnaire : ODALYS

Revente en juin 2015

Prix d'achat initial : 118 000 €

Durée de détention : 3 ans

Prix de revente : 104 000 €



➤ Marché secondaire du tourisme de loisirs

Les points



- ✓ Un marché lisible : la France est une destination touristique prisée
- ✓ Des biens immobiliers traditionnels souvent bien situés : des biens issus de commercialisations antérieures à la loi littorale et facilement recyclables
- ✓ Des rendements performants : 5 à 6 % HT pour des prix entre 50 et 600 k€

Les points



- D'éventuels travaux
- Attention aux échéances de bail proches (< 5 ans)
- Des prix parfois trop élevés

➤ Revente segment tourisme de loisirs

Résidence Domaine des Rois – Bergheim (68)

Gestionnaire : ODALYS

Revente en mars 2015

Prix d'achat initial : 112 000 €

Durée de détention : 7 ans

Prix de revente : 99 565 €



➤ Revente segment tourisme de loisirs

Résidence Valescure – Saint-Raphael (83)

Gestionnaire : MAEVA

Revente en juillet 2014

Prix d'achat initial : 25 654 €

Durée de détention : 15 ans

Prix de revente : 46 723 €



➤ Marché secondaire segment tourisme d'affaires

Les points



- ✓ Un tourisme urbain et professionnel en forte croissance depuis le début des années 2000
- ✓ Des implantations au cœur de grandes villes ou au centre de zones économiques porteuses
- ✓ Des rendements de 5 à 7 % HT pour des prix entre 45 et 120 k€

Les points



- Risque de prix décorrés du marché
- Risque économique lié à la zone d'implantation
- Attention aux échéances de bail proches (< 5 ans)

➤ Revente segment tourisme d'affaires

Résidence La Bouriette – Toulouse (Mérignac) (31)

Gestionnaire : NEMEA

Revente en novembre 2014

Prix d'achat initial : 110 440 €

Durée de détention : 6 ans

Prix de revente : 92 300 €



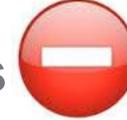
➤ Marché secondaire segment seniors

Les points



- ✓ Un actif immobilier traditionnel
- ✓ Des surfaces adaptées pour de la location à long terme : entretien du patrimoine immobilier, actif facilement recyclable
- ✓ Des emplacements au cœur de grandes villes, à proximité des commerces et transports
- ✓ Des rendements de 4,5 % à 5 % HT pour des prix de 100 à 170 k€

Les points



- Implantations géographiques laissant envisager un départ à terme de l'exploitant : pas de commodités, pas de zone de chalandise porteuse
- Risque de prix trop élevés en comparaison du marché local

➤ Revente segment seniors

Résidence Steva Montana – Cholet (49)

Gestionnaire : STEVA

Revente en juillet 2015

Prix d'achat initial : 89 269 €

Durée de détention : 2 ans

Prix de revente : 90 909 €



› LB2S*, services et solutions en immobilier géré



- › Deux principaux pôles d'activités :
 - La revente d'immobilier géré sous bail commercial
 - L'asset management : accompagnement des investisseurs dans leurs relations avec les gestionnaires, notamment lors du renouvellement du bail, via un mandat d'administration de biens
 - LB2S est une filiale à 100 % de Consultim Finance



(*) Lease Business Services & Solutions

➤ Annexe – Rappel des principes et objectifs de l'investissement en location meublée :

- Statut du Loueur en meublé non professionnel (LMNP) / professionnel (LMP)
- Perception de revenus locatifs (déclaration fiscale en BIC)
- Déduction des amortissements (100 % du bien et de son mobilier) permettant de générer un revenu complémentaire non fiscalisé

➤ Objectifs :

- ✓ Sécuriser son patrimoine
- ✓ Doper le rendement de son épargne
- ✓ Anticiper la diminution de revenus à la retraite

Contact presse

Galivel & Associés Relations Presse - Relations Publiques
21-23, rue Klock 92110 Clichy
Tél. : 01 41 05 02 02