



Rechercher sur le site



Les résidences de services au coeur de l'investissement immobilier. La tribune de Laurent Asty (Primonial)

17/02/2015

PARLONS FINANCE

Les Fonds

YTD

PRIMONIAL EUROPE ACTION...	11,52 %
PRIMONIAL FLEXIBLE EQUI...	6,35 %

La production de résidences de services connaît un fort développement. Etudiants, touristes, hommes d'affaires, personnes âgées ou personnes en situation de dépendance, ces publics hétérogènes ont un besoin croissant de structures adaptées à leurs besoins et / ou à leur style de vie.

L'époque cultive la mobilité, les ruptures professionnelles ou familiales se multiplient, l'espérance de vie augmente. Bref, les nouveaux modèles sociodémographiques et les évolutions de styles de vie engendrent la forte demande de ces résidences « relais », adaptées aux différentes étapes de la vie et aux nouvelles exigences des Français.

Les acteurs du marché sont désormais en mesure de proposer aux institutionnels et aux particuliers d'investir dans ces logements qui peuvent répondre, à maints égards, à leurs objectifs patrimoniaux. Ainsi, il est possible d'investir dans des EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), dans des Résidences de tourisme, seniors (RSS1 et RPA2), étudiants, ou pour actifs en formation, hommes d'affaires en villégiature ou en déplacement professionnel.

La production de ces résidences s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la mixité sociale édictée par la Loi SRU (Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000) qui ne doit pas, par conséquent, se limiter à la seule production de logements sociaux. Ainsi, dans la conception de nouveaux quartiers, les aménageurs réservent certaines charges foncières à l'édification de résidences services en complément des immeubles de bureaux, logements accession, intermédiaires et sociaux ainsi que des équipements publics.

Bien que le marché soit en expansion et la demande croissante, il convient toutefois, avant d'investir, de s'assurer :

de la fiabilité et de la pérennité du gestionnaire pendant la période d'exploitation,

du réemploi possible de la résidence et des logements en cas de changement de comportement des utilisateurs.

De surcroît, il importe de noter que la loi « Pinel » relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du 18 juin 2014 (décret d'application du 5/11/2014) a réformé le bail commercial. La répartition des charges locatives, des impôts, des taxes, des redevances et des travaux entre propriétaires et locataires est davantage encadrée. Ainsi, le bail commercial ne peut plus imputer au locataire commercial les importantes réparations telles que les murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières [...] ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

La loi Pinel ne prend toutefois pas en compte les particularités liées aux EHPAD puisque le locataire est bénéficiaire d'un agrément lié à son exploitation. La non réalisation de travaux relevant de l'article 606 du code civil aurait pour conséquence la fermeture administrative de l'établissement par les autorités de tutelle. Au-delà de la destruction d'emplois, les pensionnaires se retrouveraient dans la rue. Un décret rectifiant ces nouvelles dispositions réglementaires sera très certainement promulgué sous peu afin d'apporter toutes précisions et corrections sur cette spécificité.





1 RSS : Résidences de Services Séniors

2 RPA : Résidences pour Personnes Agées

3 Article 606 du code civil - Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.