

Synthèse

Résidence Le Domaine d'Uhaina

Urrugne

- La location meublée**

- Descriptif du bien**

- Etat locatif**

- Atouts**

- Risques**

LA LOCATION MEUBLEE

Intégré dans une résidence services, le bien meublé sera confié par l'investisseur à un exploitant professionnel par le biais d'un bail commercial. A la différence d'une location nue, le locataire (c'est-à-dire le preneur à bail) est une personne morale qui s'occupera de la gestion de la résidence, (remplissage, entretien...) ainsi que de la fourniture des services.

Ce schéma d'investissement offre ainsi confort de gestion, gain de temps et visibilité.

A noter : le professionnel qui assure la gestion de la résidence est également appelé gestionnaire ou exploitant.

CATEGORIE DE REVENUS

Pour une location nue, les loyers perçus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers et les charges effectivement payées (intérêts d'emprunt et charges) viennent en déduction des loyers perçus.

Les revenus perçus dans le cadre d'une location meublée sont eux imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Seront déduits de ces loyers, si le propriétaire opte pour un régime réel, les éventuels intérêts d'emprunt, les charges effectivement payées et les amortissements.

AMORTISSEMENTS

Les biens mobiliers et immobiliers du loueur en meublé non professionnel font l'objet d'un amortissement comptable déductible tous les ans :

- le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre cinq et dix ans.
- les biens immobiliers sont amortis pour leur valeur hors terrain (non amortissable), sur une durée comprise entre 12 et 60 ans (en fonction des éléments composant l'immeuble et selon les préconisations de l'expert-comptable du client).

Selon le financement et le montage de l'opération, il est ainsi possible de neutraliser fiscalement tout ou partie des loyers perçus. Le suivi par un cabinet d'expertise-comptable est fortement recommandé.

DEFICITS

Les éventuels déficits du loueur en meublé non professionnel suivent le régime des BIC non professionnels. Ils ne sont pas imputables sur le revenu global mais reportables (sur 10 ans) sur les revenus de même nature issus de la location meublée exercée à titre non professionnel.

PLUS-VALUES

Les plus-values réalisées par les loueurs en meublé non professionnels relèvent des plus-values des particuliers. Elles sont donc exonérées totalement à compter de 30 ans de détention et de manière croissante entre 5 et 30 ans de détention.

IMPOTS

Taxe foncière : comme tout propriétaire immobilier, vous serez soumis aux impôts fonciers, ces derniers étant déductibles des loyers perçus.

Taxe d'habitation : vous ne paierez pas la taxe d'habitation pour un bien confié par bail commercial à un exploitant professionnel car vous n'y élevez pas domicile.

Contribution économique territoriale (ex taxe professionnelle) : le loueur meublé est en principe redevable de la CET. Cependant une exonération est en général obtenue dans la plupart des cas de gestion des biens par un bail commercial suite à un arrêt de Cour Administrative d'Appel de Lyon N°97 Lyo1138 du 15 mars 2001.

TVA

Pour les logements loués par bail commercial à un exploitant d'une Résidence de Tourisme Classée ou d'une résidence para-hôtelière répondant aux conditions d'assujettissement des loyers à la TVA définies par l'article 261-D-4, l'application de la TVA sur les loyers peut permettre au propriétaire de récupérer l'intégralité de la TVA ayant frappé son acquisition (mobilier, immobilier, frais d'acquisition...), s'il a opté pour l'assujettissement à la TVA. La TVA immobilière n'est définitivement acquise qu'au bout de 20 ans (1 an pour l'année d'acquisition + 18 ans + 1 an pour l'année de cession) de détention du bien.

La cession du bien à un nouvel acquéreur avec un bail commercial n'entraînera pas de régulation de TVA. En effet, une régularisation par 20^{ème} pendant les 20 premières années ne sera demandée qu'en cas d'arrêt de l'activité d'assujetti à la TVA.

REVENTE

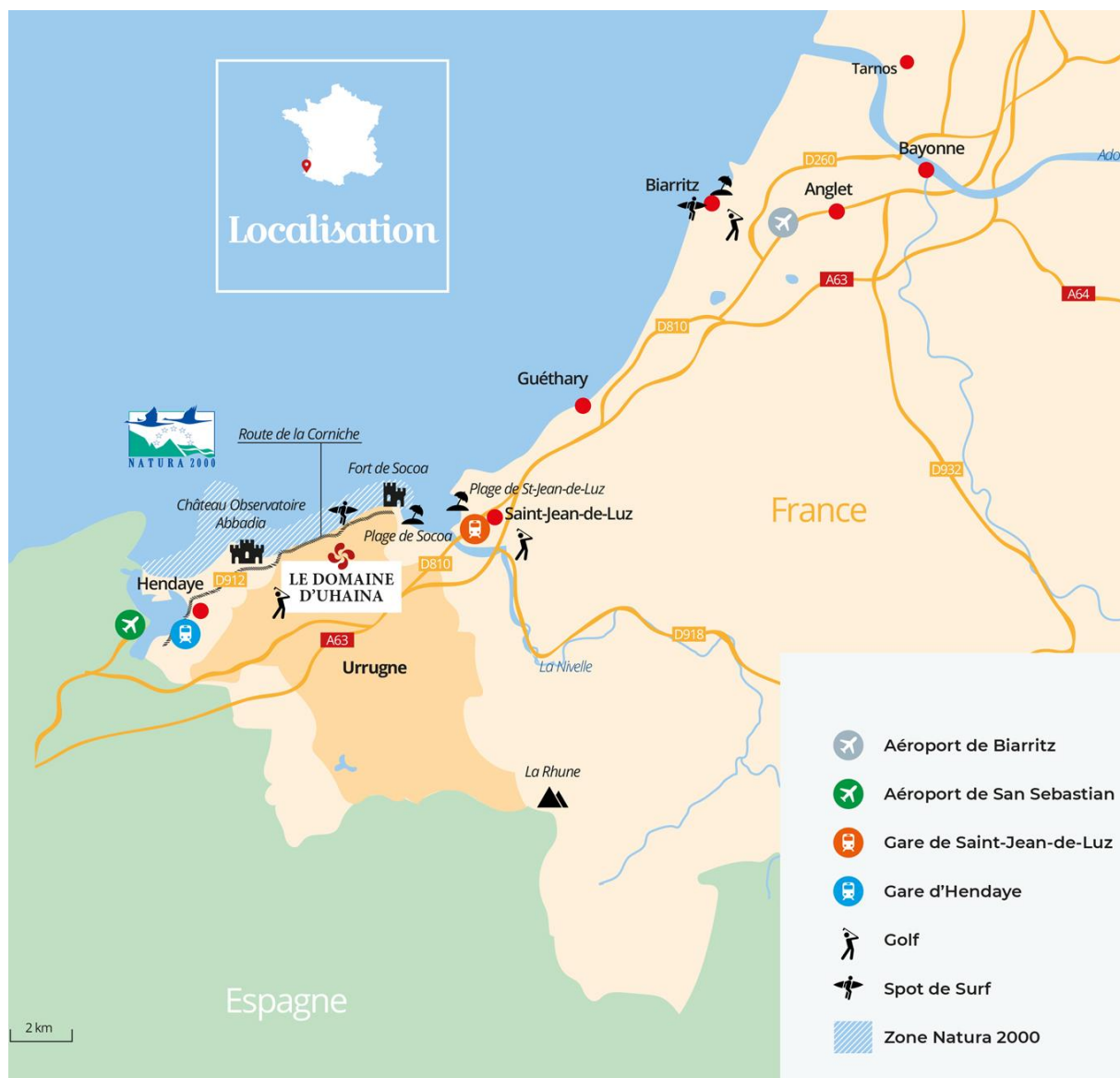
Le statut de loueur en meublé s'appliquant indifféremment sur des biens neufs ou anciens, en cas de revente à un nouveau propriétaire celui-ci amortir les biens sur la base de leur prix d'acquisition et bénéficier des avantages du statut.

La revente du bien sous bail commercial, entre 2 assujettis à la tva, constitue une transmission d'universalité, en vertu de laquelle le revendeur n'a pas à restituer de TVA à l'administration fiscale. Contrairement aux investissements immobiliers bénéficiant d'un avantage fiscal limité au premier propriétaire (niche fiscale), le statut de loueur en meublé non professionnel s'applique aux propriétaires successifs. Cette situation est un élément très favorable en cas de revente.

DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER ET DE L'INVESTISSEMENT

SITUATION DU BIEN IMMOBILIER

Adresse :
5 000 route de la Corniche
64 122 Urrugne



- A 6 km de la gare d'Hendaye et 8 km de la gare de Saint-Jean-de-Luz
- A 5 km de la plage de Socoa
- A 19 km de la montagne de la Rhune
- A 28 km de Biarritz

PRESTATIONS

94 appartements logements du T1 au T4 duplex de 24 à 60 m².

La résidence propose les équipements suivants :

- 2 piscines : intérieure et extérieure
- Jacuzzi
- Hammam
- Salle de sport
- Aire de jeux multisports
- Kid's club
- Service de petit-déjeuner

REPUTATION ET SAVOIR-FAIRE DU PROMOTEUR LINKCITY



Une société du Groupe Bouygues Construction, 4^{ème} au classement des promoteurs français* développe des projets urbains, réalise des bâtiments. Sa force repose sur son expérience de 30 ans conjugués au savoir-faire du Groupe Bouygues.

- 45 000 m² d'équipements et commerces
- 335 collaborateurs
- 35 opérations livrées
- 19 implantations
- 904 M€ de commandes

* Classement Business Immo/Explore 2018 réalisé en volume par mètre carré pour l'immobilier d'entreprise et en nombre de lots pour le résidentiel, sur la période 1er juillet 2017 – 23 mai 2018

PRIX DE VENTE

Prix moyen immobilier de la résidence : 4300 €/m² HT (hors parking)

Prix moyen immobilier pour des appartements anciens équivalents : 5 100 €/m²

Prix moyen immobilier pour des appartements neufs équivalents : pas d'annonces dans le neuf à Urrugne

Tarifs relevés pour des biens approchants à Urrugne dans l'ancien.

Le marché de l'immobilier ancien T2

Lieu	Type	Surface habitable en m ²	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m ²)
Urrugne	T2	32	169 600 €	2 pièces - 32 m ² Magnifique T2 dans une résidence de vacances avec piscine, tennis et grand parc arboré au coeur d'un domaine privé, situé à 200 m de la plage. L'appartement bénéficie d'une grande terrasse exposée sud et d'un parking privatif; il est entièrement équipé et prêt à vous accueillir. Idéal location saisonnière; libre de location	5 300 €/m ²
Urrugne	T2	29	135 000 €	T2 à proximité de la Corniche Basque. premier étage de la résidence, terrasse de 8m ² . Appartement pouvant accueillir jusqu'à 5 couchages. Piscine, terrain de jeux et terrain de Tennis. Une place de parking aérienne. Copropriété de 132 lots. Charges annuelles : 2264.00 euros.	4 655 €/m ²
Urrugne	T2	30	194 400 €	2 pièces - 30 m ² . Secteur Socoa, appartement deux pièces en rez-de-chaussée avec grand jardin, une place de parking et proche tous commerces. Idéal pour location saisonnière ou pied-à-terre.	6 480 €/m ²
Urrugne	T2	28	130 000 €	T2. Dernier étage d'une très belle résidence en bord de mer sur la route de la corniche entre Urrugne et Hendaye. Comprend une chambre, une salle d'eau et des toilettes séparés. Un agréable séjour avec un coin cuisine entièrement équipé et un coin salon avec 2 banquettes-lits permettant d'héberger en tout 5 personnes. Séjour prolongé d'une belle terrasse couverte qui vous permettra de profiter de l'extérieur et d'une vue exceptionnelle sur l'Océan. Contrat de gestion locative en cours se terminant fin Octobre 2019 avec possibilité de le renouveler pour 9 ans. Appartement vendu mobilier inclus ainsi qu'une place de parking extérieure. Résidence le Domaine de Bordaberry à Urrugne.	4 643 €/m ²
Urrugne	T2	27	156 600 €	2 pièces - 27 m ² . Appartement T2 proche centre avec grande terrasse de 40 m ² avec commerces à proximité. Idéal pied-à-terre ou premier achat	5 800 €/m ²

Moyenne T2 ANCIEN : 5 381 €/m²

Sources : Bien ici

Le marché de l'immobilier ancien T3

Lieu	Type	Surface habitable en m ²	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m ²)
Urrugne	T3	46	189 000 €	Charmant appartement 3 pièces en dernier étage avec balcon et 2 parkings. Au 1er et dernier étage d'une petite copropriété de 6 lots, sans charge, beaucoup de charme pour cet appartement rénové sous les toits de 53 m ² utiles environ (dont 46,29 m ² en loi Carrez), composé d'un séjour avec cuisine aménagée et semi-équipée ouvrant sur un balcon, 2 chambres, une salle d'eau avec wc et 2 places de parking privatives. Espace extérieur commun avec barbecue, table de jardin et local à vélos. A quelques minutes seulement du bourg d'Urrugne, dans un environnement calme et résidentiel.	4 109 €/m ²
Ciboure	T3	50	235 000 €	T3 en duplex situé dans une résidence de vacances à 400M de la plage. L'appartement vous propose deux chambres, une salle de bain, une salle d'eau, deux WC. Une magnifique terrasse avec vue dégagée. Place de parking aérien. Idéal investisseur car l'appartement est vendu avec un contrat.	4 700 €/m ²
Ciboure	T3	59	332 000 €	SOCOA - T3 avec terrasse et parking à vendre.. Exclusivité. Dans résidence avec piscine et tennis, appartement T3 composé d'un séjour ouvrant sur une terrasse de 23 m ² avec vue dégagée, cuisine équipée, une chambre avec dressing, une deuxième chambre, une salle de bains, des WC séparés. Place de parking sous-sol et cave. Copropriété de 48 lots. Charges annuelles : 1640.00 euros.	5 627 €/m ²

Moyenne T3 ANCIEN : 4 877 €/m²

Garanties constructeurs

En investissant dans un programme en VEFA, vous bénéficiez de garanties constructeurs : garantie biennale, garantie décennale, garantie de parfait achèvement.

- La **garantie de parfait achèvement** dure un an à compter de la date de réception des travaux. Elle couvre les éventuels dommages pouvant affecter la construction à l'exception de ceux résultant de l'usure normale ou d'un mauvais entretien.

- La **garantie de bon fonctionnement** ou la garantie biennale dure deux ans à compter de la date de réception des travaux. Elle concerne les éléments démontables, qu'il est possible d'enlever / déplacer (radiateurs, ballons d'eau chaude, prises...).

- La **garantie décennale** dure 10 ans à compter de la date de réception des travaux. Elle couvre les éventuels dommages qui pourraient fragiliser la construction (fissures, infiltrations, problèmes de toiture...) et la rendre inhabitable.

- Ces garanties et les compagnies les délivrant seront reprises dans l'acte de vente.

GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT (GARANTIE SPECIFIQUE A LA VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT)

Elle donne à tout acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du Promoteur, le Garant se substituera au Promoteur pour assurer, en son lieu et place, le financement nécessaire à l'achèvement du programme ou du remboursement des versements effectués.

Le notaire, tenu d'assurer la pleine efficacité des actes qu'il rédige, doit vérifier son effectivité.

Les modalités de cette GFA seront reprises dans l'acte

ETAT LOCATIF

Les résidences de tourisme à Urrugne

Etude locative et saisonnière



NB : tarifs prévisionnels, donnés à titre indicatifs, susceptibles d'être réévalués par le gestionnaire en fonction des évolutions liées à l'environnement économique, concurrentiel et fiscal.

Pour un investissement sous bail commercial, le bien est confié à un exploitant professionnel. Contrairement à une location nue, le propriétaire n'a pas à souscrire à une assurance locative afin de se protéger d'une éventuelle carence/vacance locative. En effet, le risque locatif incombe au gestionnaire de la résidence.

Une gestion confiée à NEMEA

Date de création : 1994
Chiffre d'affaires 2018 : 61,2 M€
Résultat net 2018 : 2,9 M€
Nombre de résidences : 77

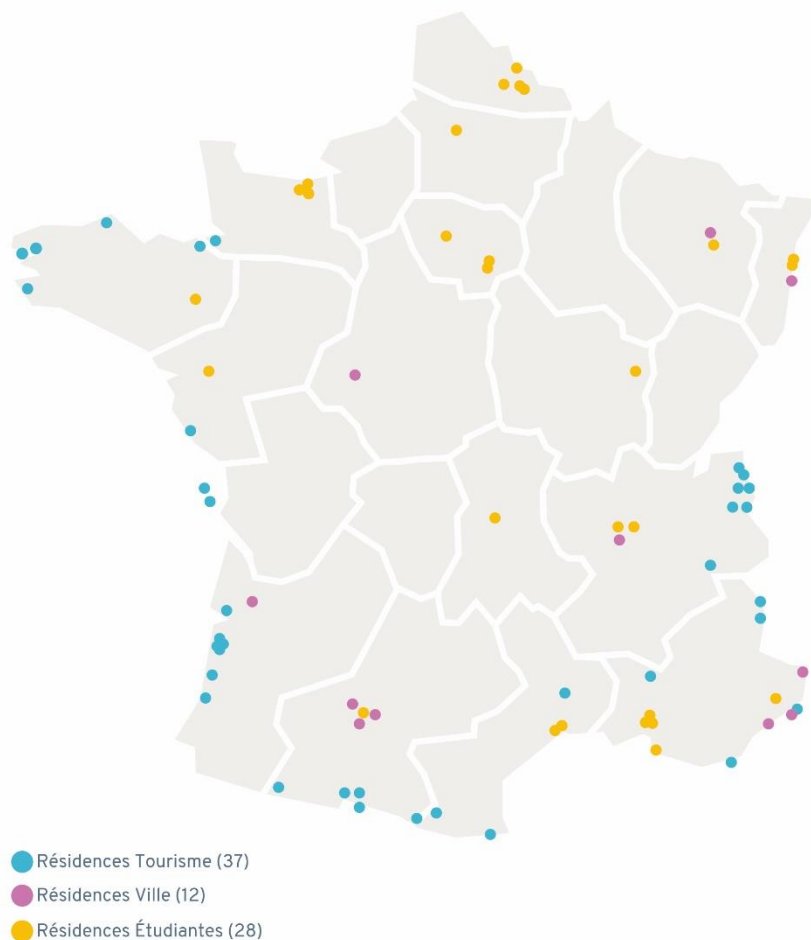
Fondé en 1994, le groupe NEMEA assure son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création.

Avec ses quatre enseignes (Nemea, Nemea Appart'Hotel, Nemea Appart'Etud, Nemea Vacances), le groupe NEMEA est l'un des principaux opérateurs gestionnaires de résidences en France.

Le groupe bénéficie d'une forte autonomie financière et d'un capital détenu à 57% par ses dirigeants. Pour accompagner son développement, le groupe a renforcé son partenariat avec plusieurs banques (Crédit Agricole, BNP Paribas et Arkéa).

NEMEA, qui a fortement densifié son maillage territorial en France, en positionnant ses résidences dans les villes à fort potentiel, envisage également de se développer en Europe. Acteur incontournable sur le secteur du tourisme le groupe se diversifie également grâce à son offre affaires et étudiante.

Implantation des résidences :



ATOUTS DU BIEN PAR RAPPORT AU MARCHÉ

La résidence dispose d'une localisation attractive idéale pour une cible variée associée à un prix au m² très compétitif par rapport à l'ancien et un gestionnaire reconnu.

1) UNE LOCALISATION ATTRACTIVE

Au cœur de la Côte Basque, la résidence est située route de la Corniche, route mythique et touristique de la région. A seulement 5 km d'Hendaye, et 8 km de Saint-Jean-de-Luz, la résidence est nichée dans un écrin de verdure à moins de 10 minutes des premières plages (Socoa et Hendaye) et à 19 km de la montagne de la Rhune. Entre mer et montagne, la région attire chaque année plus de 8 millions de touristes (Pyrénées-Atlantiques) séduits par les plages, le surf, les randonnées, la culture et la gastronomie.

2) PRIX AU M² INFÉRIEUR À L'ANCIEN

Elle affiche un prix immobilier moyen au m² 4 300 € HT, se positionnant ainsi en-dessous des prix de l'ancien équivalent à 5 500 €/ m². La résidence possède également une valeur patrimoniale par son architecture et la qualité de son emplacement, en zone Natura 2000 où les fonciers sont très rares car la zone est protégée.

3) UNE GESTION NEMEA

Fondé en 1994, le groupe NEMEA assure son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création. Son chiffre d'affaire a atteint : 61,2 M€ en 2018. Opérateur reconnu dans la gestion de résidences de tourisme il gère plus de 77 résidences.

UNE OPPORTUNITÉ SÉLECTIONNÉE PAR CERENICIMO, LA RÉFÉRENCE NATIONALE DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE.

Plate-forme indépendante dédiée à l'immobilier d'investissement, créée en 1995, Cerenicimo sélectionne et distribue, à destination exclusive des professionnels du patrimoine, une gamme de supports d'investissement diversifiée, principalement en immobilier géré sous bail commercial.

Avec plus de 53 700 logements commercialisés depuis sa création et une expertise reconnue auprès des professionnels du patrimoine*, Cerenicimo s'impose comme la plate-forme référente en immobilier d'investissement.

* Elue meilleure plate-forme immobilière au Palmarès Gestion de Fortune depuis 12 ans et lauréate du Prix des CGPI 2016, 2017, 2018 et 2019 dans la catégorie plates-formes immobilières, par Investissement Conseils

Cerenicimo est une filiale du groupe Consultim.

LES RISQUES

1) MESURE DU RISQUE ECONOMIQUE LIE A LA DEFAILLANCE D'UN GESTIONNAIRE

La défaillance du preneur à bail exploitant est un risque inhérent à l'investissement en résidence services. Sur le segment étudiant, la défaillance d'un gestionnaire est un risque qu'il convient de ne pas éluder. Connu, ce risque est également anticipé. Cerenicimo, qui a référencé cette opération, bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans et, afin de limiter ce risque et d'offrir confort de gestion et performance, un mandat de property management est associé à cet investissement.

Compte-tenu de la qualité de l'emplacement et du montage économique de cette résidence, le risque lié à un changement de gestionnaire est évalué à **15 %**.

► Quelles conséquences possibles en cas de changement de gestionnaire ?

Dans 70 % des cas : reprise du bail commercial dans les mêmes conditions par un autre opérateur	Dans 30 % des cas : baisse de loyer maximale de l'ordre de 20 %
→ Soit un rendement identique de 4 %	→ Soit un rendement de 3,20%
Compte-tenu de ces éléments, l'espérance de rendement est donc de 3,96 %* .	

* détail du calcul : $(4 \% \times 85 \%) + (4 \% \times 15 \% \times 70 \%) + (3,20 \% \times 15\% \times 30 \%) = 3,96 \%$.

Comme pour un bien immobilier traditionnel qui peut subir une baisse de loyer (nécessitée par des conditions du marché, de la concurrence ou du contexte économique), une diminution des loyers dans le cadre d'un achat en immobilier géré peut s'avérer nécessaire en cas de bouleversement économique majeur ou de modification d'un facteur de commercialité, afin d'assainir une situation qui se serait dégradée. Le mandat d'administration de biens confié à propertimo, en plus d'apporter un grand confort de gestion, permet également d'apporter un accompagnement optimal si un tel risque se produit.

PROPERTIMO, LE PREMIER PROPERTY MANAGER DEDIE A L'IMMOBILIER GERE

Fort de l'expérience de plus de 20 ans du groupe Consultim, Propertimo est le premier acteur dédié au property management dans le domaine de l'immobilier géré.

L'engagement à long terme aux côtés des investisseurs est le gage de la maîtrise des cycles de vie de l'immobilier géré. Plusieurs milliers d'investisseurs bénéficient de l'accompagnement de Propertimo.

2) LA REVENTE

Deux cas de figure sont à étudier à la revente : avec ou sans bail commercial.

- Revente avec un bail commercial en cours :

Que le bail soit en cours ou renouvelé, l'arbitrage se fera au moment de la revente et selon la durée restante (ou nouvelle) du bail. Le bien pourra attirer un nouvel investisseur qui profitera de revenus immédiats et d'une lisibilité quant à l'exploitation.

- Revente sans bail commercial :

La revente sans bail commercial est envisageable mais aura certaines incidences, notamment une éventuelle régularisation de TVA et une possible indemnité d'éviction due au gestionnaire. En effet, si le propriétaire refuse le renouvellement du bail, l'article L145-14 du Code de Commerce prévoit que le propriétaire bailleur « doit payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ». La résidence étant un fonds de commerce pour l'exploitant, cette indemnité sera calculée en tenant compte du chiffre d'affaires de la résidence sur les dernières années et des modalités d'évaluation d'un tel fonds de commerce, c'est à un juge qu'il appartiendra en dernier ressort de la fixer.

ENGAGEMENT LIQUIDITE

A noter que cet investissement bénéficie du service « Engagement Liquidité ». Si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure* vous oblige à revendre prématurément votre bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité vous indemniserait de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 €.

** Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du PACS, la garantie porte sur 5 ans). Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales et particulières des contrats.*

LB2S, LE PREMIER ASSET MANAGER DEDIE A L'IMMOBILIER GERE

Fort de l'expérience de plus de 20 ans du groupe Consultim, LB2S - Lease Business Services & Solutions - est le premier acteur dédié à l'asset management et à la revente dans le domaine de l'immobilier géré.

L'engagement à long terme aux côtés des investisseurs est le gage de la maîtrise des cycles de vie de l'immobilier géré. Plusieurs milliers d'investisseurs bénéficient de l'accompagnement de LB2S.