

Mots – clés :

- Seniors
- Pouvoir d'achat
- Fiscalité/patrimoine
- Immobilier/habitat
- Tendances France / Etats-Unis

**Nouvel eldorado pour les seniors :
la location temporaire d'appartements meublés !**

Aux Etats-Unis, la population des baby-boomers bouleverse les tendances de l'habitat. En France, le marché de l'immobilier ne cesse de flamber depuis la fin des années 90. Selon la Fnaim (*Fédération nationale de l'immobilier*), l'augmentation des prix de vente a été comprise entre 5 et 7 % en Ile-de-France en 2007. La catégorie des seniors, en constante augmentation, possède un patrimoine immobilier plus important que le reste des Français. Or, l'immobilier rapporte désormais presque autant que les actions, et plus dans le cas de la location d'un bien en meublé ! Une niche fiscale encore peu connue, garante d'un revenu régulier et exempté de souci, lorsque l'on confie son bien à une société spécialisée.

Les baby-boomers font bouger le marché de l'immobilier

- **Aux Etats-Unis**, les acteurs du marché de l'immobilier observent de près les seniors qui, à l'approche de la retraite, envisagent de changer de mode de vie mais aussi d'hébergement. Une mobilité qui répond à une autre, « transgénérationnelle »...

A l'approche de la retraite, les 77 millions de baby-boomers nés entre 1946 et 1964, modifient la demande mais également l'offre en matière d'immobilier. La plupart du temps, les enfants ont quitté le foyer familial. Plus besoin de s'encombrer de la grande maison ou de l'appartement citadin qui coûtent cher et demandent de l'entretien. Les seniors recherchent un logement plus petit, et si possible des cioux ensoleillés. Mais que faire de leur résidence principale à laquelle un attachement particulier les relie ? De plus en plus de seniors américains ont trouvé le filon : ils louent leur bien meublé, et de façon temporaire. Ce qui leur permet de répondre à la demande croisée de populations plus jeunes, en constante mobilité.

- **En France, on compte aujourd'hui près de 13 millions de « 60 ans et plus », soit 21% de la population française (chiffres INSEE 2008).** Si la grande majorité des seniors (**70% des 60-69 ans**) sont propriétaires de leur logement, beaucoup **possèdent également une résidence secondaire.**

Néanmoins, ces propriétaires, souvent attirés par le soleil et une vie plus calme, ne sont pas toujours rassurés par le fait de mettre en location leur propriété parisienne. Ils confient alors leur bien à un spécialiste de l'intermédiation locative.

Louer son bien immobilier, oui ... mais meublé !

Face au désengagement inéluctable de l'Etat des régimes de protection sociale, nos compatriotes recherchent des solutions patrimoniales simples et qui rapportent ! Le rendement global de l'immobilier est évalué à 5,2 % par an en moyenne en monnaie constante. Mais au-delà du rendement immédiat, l'investisseur s'intéresse également au rendement en capital, c'est-à-dire à la plus-value potentielle dégagée par son placement immobilier. En tenant compte de ce paramètre, et du fait de la croissance des prix, le **rendement global de l'immobilier résidentiel** atteignait **21,9%** en 2006 (*IPD France-Investement Property Databank*). Et louer son bien immobilier en meublé offre des rendements supérieurs à la location vide classique grâce à la fiscalité particulière.

Privilégier un gestionnaire professionnel tel qu'Home Rental Service

La location meublée est attirante pour ses avantages fiscaux. Mais elle ne peut fonctionner que s'il y a une demande locative forte et régulière. D'où l'idée de privilégier un gestionnaire professionnel bien implanté et qui offre des garanties. C'est le cas de **Home Rental Service, société spécialisée dans la location temporaire d'appartements meublés, leader sur le marché depuis 16 ans, et qui compte un parc immobilier de plus de 250 appartements sur Paris.**

Les avantages pour les propriétaires :

- 1. Pas d'investissements** : ni honoraires, ni frais de gestion.
- 2. Retours financiers assurés** :
 - En moyenne, le loyer perçu par le propriétaire est supérieur de 10% au prix marché.
 - Le taux d'occupation des appartements Home Rental Service est supérieur à 90%.
 - Home Rental Service garantit le paiement des loyers aux propriétaires.
- 3. Souplesse de la formule** : le propriétaire peut récupérer son appartement quand il le souhaite.

Outre ces particularités, le propriétaire peut bénéficier d'une des dernières niches françaises puisque les revenus perçus de la location d'un appartement meublé est soumis à un **abattement forfaitaire de 71%** dans la ligne **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

A propos de Home Rental

Entreprise de 18 personnes dédiée au service de location temporaire d'appartements meublés à Paris. Créée en 1992 par Claude Chopard Lallier, Home Rental Service propose un parc de plus de 250 appartements situés dans les quartiers résidentiels de Paris. Un service d'entretien (ménage et fourniture de linge) est assuré chaque semaine. Home Rental Service propose également des services sur mesure grâce à ses relations privilégiées avec de nombreux prestataires (restauration, pressing, location de matériel informatique, téléphonie)...

*Plus de **4000 entreprises** clientes telles : BNP-Paribas, Boston Consulting Group, Canal +, Deutsche Bank, IBM, L'Oréal, Société générale, Sodexo, Yves Saint-Laurent...*

CA 2007 : 2 500 000€

www.homerental.fr (visite panoramique à 180° - plus de 7 000 photos)

ESCAL Consulting

Contact Presse : Cabinet ESCAL Consulting

Maja Jokic

Tél: 01 44 94 95 68

maja@escalconsulting.com

Louis Davin

Tél: 01 44 94 95 67

louis@escalconsulting.com