



Des temps incertains et compliqués pour les résidences-services

Comme les maisons de repos, les résidences-services ont subi de plein fouet la crise du coronavirus. Investir dans ce secteur à l'avenir incertain semble aujourd'hui plus risqué.

Texte: Mathilde Ridole

Si le coronavirus n'a eu finalement que peu d'impact sur le marché de l'immobilier résidentiel classique, l'immobilier de niche en ressort parfois plus ou moins affaibli, notamment celui des résidences-services. Ce secteur a, comme les maisons de repos, payé un lourd tribut à la crise sanitaire. Pas seulement à cause du nombre de décès, mais aussi du vide locatif. «Il y a actuellement un énorme retard en termes de

demande, les gens ayant postposé leur transfert dans ce type d'institution. Vu la situation sanitaire, toutes les familles qui envisageaient d'y transférer un proche ont gelé voire annulé leur transfert», explique Nicolas Vincent, conseiller en investissement chez BuyerSide. «On constate une baisse de la demande, tandis que l'offre est restée stable. C'est un secteur qui souffre clairement», ajoute le spécialiste.

Philippe Janssens, general manager de Stadim, société de conseil en investissement immobilier, ajoute qu'il faut rester «vigilant sur le fait que les coûts opérationnels des résidences-services ont augmenté (matériel, personnel, heures supplémentaires) suite à la crise sanitaire.» Il faut donc voir comment vont se répercuter ces coûts à terme (augmentation du loyer pour les résidents, diminution du rendement pour les investisseurs, etc.).

1

TAUX D'OCCUPATION

L'offre actuelle de résidences-services en Belgique varie fortement d'une Région (wallonne, bruxelloise, flamande) à l'autre, la grande majorité de ces séniories se situant dans les provinces d'Anvers, de Flandre-Orientale et de Flandre-Occidentale, soit dans les provinces où le nombre de personnes de plus de 65 ans augmentera le plus considérablement entre 2020 et 2060, selon les projections démographiques du Bureau du plan.

Mais malgré ces projections, le coronavirus étant passé par là, «c'est certain que le taux d'occupation dans l'ensemble de la Belgique a subi un contrecoup, à cause de la crise sanitaire, mais aussi de la surabondance de l'offre», explique Eric Verlinden, CEO de Trevi. «On a construit, on a suralimenté ce type de produit par rapport au nombre de personnes âgées intéressées ayant un budget plus élevé, mais on n'a pas construit assez dans l'entrée de gamme», déplore-t-il, «on s'est focalisé sur la résidence-services à 2.000-3.000 euros de loyer, mais il faut pour cela une pension conséquente, cela ne concerne qu'une petite partie de la population. Il y avait clairement, déjà avant la crise, un manque d'équilibre sur ce marché.»

Le taux d'occupation varie d'une ville à l'autre, pointe Nicolas Vincent, qui illustre: «Selon un exploitant, le taux d'occupation de sa résidence-services à Zaventem est de 30-35%. À Anvers, sur un site qui a ouvert la veille du confinement, le taux est de 20%, tandis qu'il s'élève à 85% à Louvain. À Bruxelles, par exemple, les taux d'occupation sont généralement bien meilleurs qu'en

Flandre.» Il varie donc fortement selon l'ancienneté et la localisation de la résidence-services. «Pour les nouvelles résidences-services, trouver de nouveaux occupants aujourd'hui est devenu mission impossible», souligne-t-il.

2

QUID DU RENDEMENT PROMIS?

Ces séniories étant gérées par des exploitants qui, la plupart du temps, offrent un rendement garanti aux investisseurs propriétaires des lots, qu'en est-il si le taux d'occupation est «trop bas» actuellement pour assurer ce rendement?

«La crise leur coûte cher. Ils ont construit des résidences-services et ont vendu des lots à des investisseurs principalement, auxquels ils ont garanti un revenu locatif, quel que soit le taux d'occupation. Donc les promoteurs et gestionnaires doivent payer cette garantie, alors que les taux d'occupation sont assez bas», explique Nicolas Vincent.

3

TVA AVANTAGEUSE

À savoir que, malgré ce contexte incertain, il reste certains avantages à investir dans une résidence-services. Notamment, comme expliqué ci-dessus, pour leur rendement – la plupart du temps – garanti, mais aussi pour leur taux de TVA avantageux. Les résidences-services agréées bénéficient en effet d'un taux de TVA réduit à 12% au lieu de 21%. Attention, cela ne vaut que pour les résidences agréées, pas pour celles enregistrées.

En Wallonie et en Flandre, la construction de résidences-services n'étant pas soumise à un quota, tout promoteur est donc libre d'en bâtir, ce qui a engendré une forte progression de la construction de ce type de bien, surtout au nord du pays, où, à côté des résidences-services agréées, on trouve de plus en plus de résidences-services non agréées ou enregistrées. À l'investisseur d'être vigilant au moment d'acquérir le bien pour s'assurer qu'il bénéficiera bien d'un taux de TVA réduit.

BON À SAVOIR
Les résidences-services agréées bénéficient d'un taux de TVA réduit à 12% au lieu de 21%.

«On constate une baisse de la demande, tandis que l'offre est restée stable. C'est un secteur qui souffre clairement.»

Nicolas Vincent, cofondateur de BuyerSide

4

DE NOUVEAUX PROJETS?

Au vu du contexte, Nicolas Vincent prévient: «Les promoteurs vont ralentir la cadence et les nouveaux projets de résidences-services vont être mis sur pause. Le contexte est trop incertain.»

Pour l'expert, on peut s'attendre à ce que les personnes âgées, comme les plus jeunes, restent chez eux et s'équipent mieux. «Les gens ont pris leurs dispositions à domicile et peuvent avoir les services (kinés, infirmières, repas, etc.) offerts par les résidences-services directement chez eux, sans être spécialement dans une infrastructure encadrée. Le switch entre son habitation

et la résidence-service sera alors plus lent, les transferts se feront de plus en plus tard puisque les technologies permettent de plus en plus d'obtenir des soins et autres services à domicile», conclut le spécialiste.

«Pour l'investisseur particulier, contrairement à l'investisseur professionnel, ce n'est pas un segment intéressant», ajoute Philippe Janssens. Mais, pour celui qui souhaite tout de même investir dans cette niche, il donne quelques conseils: «Optez pour un établissement agréé, implanté dans un campus avec, à proximité, une maison de repos, un hôpital, des services, mais aussi des espaces verts et surtout un bon exploitant ayant de l'expérience.»

Check-list avant d'investir dans une résidence-services

Avant d'investir dans une résidence-services à destination des seniors, pour y habiter éventuellement plus tard, analysez le produit proposé sous tous les angles.

Texte: Sven Vonck

1

Localisation

Le premier critère à observer avant d'investir dans une résidence-services est la localisation, surtout dans le contexte d'un taux d'inoccupation élevé. Selon Wilfried Martens, fondateur de Senior Homes, «il faut d'abord que le public potentiel soit assez grand. Une grande résidence au milieu des champs n'attire aucun résident. Et c'est déplaçant aussi si vous voulez vous-même y vivre, parce que personne n'aime habiter dans un immeuble dont les trois quarts des logements sont vides. Pour les investisseurs, cette mauvaise localisation est synonyme de vide locatif à répétition.» Non seulement les investisseurs ne recevront pas les revenus locatifs espérés, mais ils risquent aussi, en fonction de ce qui a été convenu, de devoir payer partiellement ou entièrement l'indemnité

de soins pour l'exploitant. C'est pour cette raison que Senior Homes ne développe des projets qu'aux endroits où, dans un rayon de 15 km, habitent au moins 60.000 personnes. Filip Dewaele, CEO du groupe immobilier du même nom, partage cette vision: «Un investisseur aspire évidemment à ce que son service-flat soit loué. Et à cet égard, je mise bien davantage sur les projets dans les zones urbanisées. À la campagne, la demande pour de telles résidences-services est de toute façon beaucoup plus limitée.»

Les résidents eux-mêmes ne rêvent généralement pas de vivre leurs vieux jours dans un environnement verdoyant coupé du monde. Selon Wilfried Martens, «les personnes âgées apprécient la proximité d'une église. Non pas parce qu'elles veulent aller à la messe, mais parce qu'au centre du village, on trouve généralement aussi un boulanger, un boucher, des magasins et des cafés. Les seniors aiment que cela bouge autour d'eux. Et s'ils en ont encore les capacités physiques, ils

3.500

C'est le nombre d'appartements en résidence-services actuellement vides en Belgique.