

Capital

N° 268
JANVIER 2014
Ne peut être vendu séparément

VOTRE ARGENT

Les bons plans pour 2014

En partenariat
avec
RTL

DES NOUVELLES ASSURANCES VIE • LE RETOUR EN GRÂCE DES ACTIONS • LES BONS
COUPS DANS L'IMMOBILIER • LES PRODUITS SANS RISQUE POUR VOTRE RETRAITE...

Les meilleurs placements du marché et nos conseils fiscaux

Miser sur la pierre

Privilégiez et méfiez-vous des conséquences imprévisibles

La pierre est en passe de perdre son statut de valeur refuge. Alors que dans l'ancien les ventes ont reculé de 11% sur un an, elles sont au point mort dans le neuf (-1% sur un an au troisième trimestre 2013). Quant aux prix, ils sont désormais clairement orientés à la baisse, de -1% à Paris à -10% dans de nombreuses villes de province. «Cela pourrait même être pire, si les biens sans défaut, les seuls à se vendre aujourd'hui, ne faisaient pas artificiellement remonter la moyenne!», note Sébastien de Lafond, président du site MeilleursAgents.com. Autre mauvaise nouvelle, la hausse de 0,7 point des droits de mutation (soit, pour un achat de 200 000 euros, 1 400 euros en

plus à déboursier chez le notaire), qui devrait plomber un peu plus le marché dès le 1^{er} janvier 2014. Mais le coup de grâce pourrait bien venir de la loi Alur (accès au logement et un urbanisme rénové), en cours de discussion, et de sa mesure phare: la fixation d'un loyer plafond, auquel les propriétaires de 28 grandes villes devront se conformer. Quitte, au prochain renouvellement de bail, à abaisser leurs tarifs.

Dans ce contexte, le plus prudent est d'arbitrer son patrimoine, en revendant les logements vieillissants ou mal placés, dont la valeur pourrait s'effondrer. Le moment est tout trouvé, puisqu'un abattement exceptionnel sur la plus-value s'applique jusqu'à fin août prochain (voir encadré).

Quant à ceux qui envisageaient quand même d'investir, qu'ils ne désespèrent pas. A condition de choisir leur bien avec soin, ils pourront en effet bénéficier du fameux effet de levier du crédit. Alors que les taux d'intérêt restent bas (3,10% sur quinze ans), celui-ci n'a jamais été aussi efficace. Enfin, en passant par des dispositifs comme l'usufruit locatif social, ils profiteront de juteuses exonérations fiscales.

Claire Bruillon ●

LES PRODUITS AU RENDEMENT QUI SE TIENT ENCORE

Les SCPI, investies en immobilier tertiaire, seront sans doute le meilleur coup à jouer en 2014. Sans oublier quelques montages adaptés

aux gros contribuables, et préservés pour l'heure de la chasse aux niches.

SCPI DE BUREAUX ET DE MURS DE Boutiques

Risque: **moyen**
Durée: **10 ans minimum**
Rentabilité: **de 4,5 à 6,3% avant impôts**

Elles n'ont pas démérité jusqu'ici et devraient encore servir un rendement supérieur à 5% en 2014. Mais il faudra désormais se montrer ultrasélectif avec les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Déjà, les franchises de loyer accordées aux entreprises locataires représentent près de 2% de leur revenu annuel. Et le ralentissement de la consommation des ménages (-1% au troisième trimestre 2013) finira aussi par affecter la relative

l'immobilier de bureaux en passant par les SCPI, de la future loi Duflot d'encadrement des loyers

bonne santé des commerces. C'est pourquoi nous n'avons sélectionné cette année que des SCPI dont le taux d'occupation est, en général, supérieur à 90% et ayant pris soin de constituer une provision pour travaux conséquente (jusqu'à 3,7 mois de loyer dans le cas d'Allianz Pierre, voir tableau pages suivantes). Car, pour retenir les locataires, il faudra aussi mettre les locaux aux normes. Par prudence, panachez la mise sur deux ou trois d'entre elles. **Fiscalité** Si vous détenez déjà un bien loué nu et que le total de vos revenus fonciers n'excède pas 15 000 euros par an, vous relevez du régime microfoncier. Il donne droit à 30% d'abattement sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux 15,5% de prélèvements

social. Si vous n'avez que des SCPI ou si vos loyers dépassent 15 000 euros par an, vous relevez du régime réel (aussi accessible sur option), qui permet de déduire des loyers les charges (travaux, frais de gestion...) et, dans la limite du montant des loyers, les intérêts d'emprunt. Si le solde est positif, il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux

cotisations sociales. S'il est négatif, il est déductible du revenu global à hauteur de 10 700 euros par an. La part du déficit excédentaire et les intérêts d'emprunt qui dépassent le montant des loyers sont imputables sur les loyers durant dix ans. Les plus-values sont taxées à 19% après un abattement pour durée de détention, aboutissant à une exonération totale après vingt-deux ans. Elles sont aussi soumises aux

15,5% de prélèvements sociaux, après abattement pour durée de détention amenant à une exonération totale après trente ans.

USUFRUIT LOCATIF SOCIAL
Risque: **de faible à moyen**
Durée: **de 15 à 20 ans**
Rentabilité: **de 3,5 à 7% avant impôts**

Acheter un logement neuf avec une ristourne de 35 à 45% sur sa valeur de départ? *Suite page 12 ▶*

«Visez en priorité les zones où le plafond de loyer n'est pas pénalisant»

ANNE VAN DER STEEGEN POUR CAPITAL

LA RENTABILITÉ COMPARÉE D'UN INVESTISSEMENT

CAS D'UN STUDIO

Emplacement (zone Duflot)	Gentilly (A bis)	Nice (A)	Toulouse (B1)
Superficie	24 m ²	25 m ²	25 m ²
Prix d'achat (réduc. d'impôts par an ⁽¹⁾)	179 000 € (2 640 €)	140 000 € (2 750 €)	101 510 € (2 030 €)
Loyer de marché (loyer plafond)	475 € (470 €)	455 € (398 €)	338 € (331 €)
Rendement brut	3,15%	3,41%	3,91%
Rendement global de l'opération ⁽²⁾	2,33%	3,57%	4,69%
Commentaire	Mieux vaut investir à Toulouse, où les prix du neuf sont raisonnables et le plafond de loyer peu pénalisant. Attention toutefois: le marché local commence à être saturé.		

Source: Theasurus

CAS D'UN DEUX-PIÈCES

Emplacement (zone Duflot)	Gentilly (A bis)	Nice (A)	Toulouse (B1)
Superficie	48 m ²	46 m ²	45 m ²
Prix d'achat (réduc. d'impôts par an ⁽¹⁾)	315 000 € (5 280 €)	220 000 € (4 400 €)	196 000 € (3 920 €)
Loyer de marché (loyer plafond)	950 € (927 €)	837 € (651 €)	608 € (549 €)
Rendement brut	3,53%	3,55%	3,36%
Rendement global de l'opération ⁽²⁾	3,25%	4,05%	3,72%
Commentaire	Seule Nice présente un rendement intéressant. Mais les plafonds de loyer sont partout pénalisants et obligent à raboter ses tarifs de 23 à 186 euros par mois!		

Source: Theasurus

CAS D'UN TROIS-PIÈCES

Emplacement (zone Duflot)	Gentilly (A bis)	Nice (A)	Toulouse (B1)
Superficie	64 m ²	59 m ²	65 m ²
Prix d'achat (réduc. d'impôts par an ⁽¹⁾)	389 000 € (6 000 €)	271 000 € (5 420 €)	245 000 € (4 900 €)
Loyer de marché (loyer plafond)	1 267 € (1 114 €)	1 074 € (783 €)	878 € (692 €)
Rendement brut	1,95%	2,80%	3,39%
Rendement global de l'opération ⁽²⁾	2,87%	3,90%	3,76%
Commentaire	A Gentilly, le prix du neuf excède le plafond d'achat au mètre carré, ce qui explique le rendement au rabais. Mais même dans les autres villes, la rentabilité est trop faible.		

Source: Theasurus

(1) Plafonnée à 5 500 euros par mètre carré et 300 000 euros. (2) En tenant compte de la revente après quinze ans (au prix d'achat), et avec les hypothèses suivantes: +1% par an pour les loyers, +2% par an pour les charges et taxes foncières (soit un mois de loyer par an environ), crédit à 3,50% sur quinze ans pour un contribuable à la tranche à 30%.



Miser sur la pierre (suite)

► Suite de la page 11

C'est possible en passant par l'usufruit locatif social, un montage conseillé à ceux détenant déjà un gros patrimoine immobilier. Le principe : vous achetez la seule nue-propriété d'un bien tout en confiant, pour quinze à vingt ans, l'usufruit à un organisme social (de type société HLM). Vous n'empêchez du coup aucun loyer pendant toute la durée de ce démembrement de propriété. Mais en contrepartie, vous ne payez aucune charge ni impôt et êtes sûr de récupérer, à l'issue du montage, le logement remis à neuf (et vide si vous le souhaitez). Passez plutôt par un opérateur reconnu, comme Perl, qui monte l'opération de A à Z en direct avec les promoteurs.

Fiscalité Aucune pendant le démembrement, puisque vous ne percevez pas de revenu et que le bien n'entre pas dans l'assiette de l'ISF. En cas d'achat à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des autres revenus fonciers.

LOI MALRAUX ET MONUMENTS HISTORIQUES

Risque : **élevé**
Durée : **9 ou 15 ans**
Rentabilité : **de 1 à 3% avant avantages fiscaux**

Principal atout de ces investissements : ils sont exclus du plafonnement global des niches fiscales à 10 000 euros. Et permettent donc aux contribuables d'effacer de gros montants d'impôts. Jusqu'à 30 000 euros annuels, par exemple, en passant par le Malraux. Il s'agit alors d'acheter un bien à caractère historique, situé dans un secteur protégé ou sauvegardé, pour le rénover et le louer pendant au moins neuf ans. Avec la niche des Monuments historiques, vous investissez dans



Carole Savary,
directrice générale
du cabinet
Exclusive Partners

«Seules les
meilleures
SCPI
rapporteront
plus de 5%
en 2014»

un bien classé ou répertorié par l'Etat, qui a fait l'objet d'un accord pour division en appartements, avant de le restaurer dans les règles de l'art. Il n'y a pas d'obligation de louer, mais juste de le conserver pendant au moins quinze ans. Attention, hors avantage fiscal, ces opérations sont peu rentables, les logements éligibles étant souvent situés dans des villes de taille moyenne, au marché locatif actuellement en berne.

Fiscalité En loi Malraux, vous avez droit à une réduction d'impôts, pendant quatre ans si besoin, égale chaque année à 22% du montant des travaux (plafonné à 100 000 euros par an) pour un bien situé en zone de protection du patrimoine, bonus porté à 30% en secteur sauvegardé. Soit un gain maximal de 22 000 ou 30 000 euros par an. Pour un monument historique, les travaux de restauration sont déductibles du

revenu global, sans plafond. Depuis 2013, les réductions d'impôts obtenues avec ces deux mécanismes n'entrent pas dans le plafonnement des niches fiscales.

LES PRODUITS QUE LA LOI DUFLOT RISQUE DE PLOMBER

La hausse des prix enregistrée ces dix dernières années avait déjà bien entamé le rendement de ces produits. La

NOTRE SÉLECTION

SCPI (gestionnaire)	Valeur de la part (ticket d'entrée)
Corum Convictions (Corum AM)	1 020 euros (1 part)
Accès Valeur Pierre (Groupe BNP Paribas)	472 euros (1 part)
PFO2 (Perial)	182 euros (30 parts)
Immoyente (Sofidy)	320 euros (4 parts)
Buroboutic (Fiducial)	290 euros (10 parts)
Edissimo (Arundi)	225 euros (25 parts)
Elysées Pierre (HSBC REIM)	650 euros (100 parts)
Allianz Pierre (Immovalor)	320 euros (25 parts)

(1) Estimation des revenus distribués en 2013, ou moins-valeur de revente en fin de période.
(2) Non pertinent, car la SCPI a été créée après

DE SCPI AU RENDEMENT RÉGULIER

Frais d'entrée (de gestion annuelle)	Rendement 2013 (1) (perf. 1998-2013 (2))	Provision pour travaux (3) (taux d'occupation (4))	L'avis de Capital
11,96% (13,16%)	6,3% (NP (5))	0,4 mois (100%)	Rendement en hausse pour cette jeune SCPI, qui investit dans des actifs délaissés par les autres intervenants.
9,8% (9%)	5,40% (9,74% (6))	1,3 mois (88,2%)	Une des plus grosses SCPI du marché, propriétaire de bureaux situés à Paris (54%) et en Ile-de-France (41%).
10,71% (13,75%)	5,27% (NP (5))	0,5 mois (98,9%)	Pour le long terme : le gérant n'achète que des biens neufs, ou qu'il mettra d'emblée aux normes du jour.
10,98% (10%)	5,25% (9,44%)	0,5 mois (93,5%)	Le rendement se maintient pour cette SCPI investie en murs de commerces de centre-ville ou de périphérie.
10,98% (9%)	5,22% (11,77% (6))	1,1 mois (90%)	Une SCPI facile à souscrire (elle collecte en ce moment), conseillée pour parier sur le commerce de centre-ville.
8,4% (11,96%)	5,1% (10,41% (6))	0,5 mois (82,4%)	Même si la réserve pour gros travaux est un peu faible, cette SCPI a jusqu'ici servi un rendement très régulier.
6% (8,5%)	5,08% (10,7%)	2,3 mois (92%)	Le rendement baisse à peine pour ce poids lourd du marché, investi à 92% en bureaux en Ile-de-France.
10% (10%)	4,7% (10,75%)	3,7 mois (93%)	Ancienne, cette SCPI a su constituer de solides réserves pour rénover ses bureaux (80% de son portefeuille).

rapportés au prix moyen de la part en 2013. (2) Performance tenant compte du prix d'achat de la part en début de période, et de la plus (3) Provision pour travaux de mise aux normes, en mois de loyer. (4) Pourcentage de locaux loués au troisième trimestre 2013. (5) Non pertinent, car la SCPI a été créée après 1998. (6) Performance sur dix ans.

future loi Duflot ne va rien arranger, puisque le mécanisme de loyer plafond, qu'il faudra respecter dès 2014, devrait concerner près de 70% du parc privé.

LOGEMENTS ANCIENS

Risque : **de moyen à élevé**
Durée : **10 ans minimum**
Rentabilité : **de 2 à 5% avant charges et impôts**

Les signaux d'alerte s'accumulent sur le marché de l'ancien. A + 0,6% sur un an fin novembre (contre + 2,4% à la même période en 2012), la progression des loyers est enrayée. La vacance locative, elle, a bondi, jusqu'à un mois et demi pour les petites surfaces des villes moyennes. «Certains bailleurs offrent même un à deux mois de loyer pour conserver leur locataire», assure Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière. Et la loi Duflot risque de perturber un peu plus ce marché. Dans 28 villes, le loyer

facturé ne pourra plus dépasser le loyer médian, majoré de 20%. En cas d'éléments exceptionnels (dernier étage, vue, etc.), un complément pourra être négocié. Mais le locataire disposera de trois mois pour le contester. Il faut donc s'attendre à une explosion des contentieux. Quant à la garantie universelle des loyers (GUL), prévue pour 2016, nul ne sait par qui elle sera financée. Autant dire qu'il faudra être sélectif et ne viser que les surfaces en centre-ville, de préférence à rénover, afin de déduire les charges.

Fiscalité Identique à celle des SCPI (lire la première fiche page 10).

BIENS MEUBLÉS EN AMORTISSEMENT FISCAL

Risque : **de moyen à élevé**
Durée : **10 ans minimum**
Rentabilité : **de 2,5 à 7% avant charges et impôts**

C'en est sans doute fini de la rentabilité à deux chiffres de certains biens meublés.

Epargné par le décret d'encadrement des loyers mis en place en 2012, ce type de location sera en effet concerné par la loi Duflot. Et les bailleurs seront obligés eux aussi de se conformer à des plafonds de loyer, dont nul ne sait encore s'ils tiendront compte du surcoût généré par l'achat de meubles, vaisselle, etc. Plutôt inquiétant pour ce genre d'investissement, où le propriétaire était jusqu'ici libre de ses prix. Ses autres avantages ne devraient toutefois pas bouger : bail d'un an renouvelable tacitement (réduit à neuf mois sans tacite reconduction si l'occupant est un étudiant) et impayés plutôt rares. Seules les locations touristiques (aucun bail minimal à respecter ici) devraient échapper à la nouvelle loi. Mais se lancer dans une telle activité nécessite, dans les villes de plus de 200 000 habitants et dans toute la première couronne parisienne,

une autorisation préalable en mairie, assortie du paiement d'une compensation. **Fiscalité** Si vous percevez moins de 32 600 euros de loyers par an, le régime micro-BIC s'applique par défaut. Il donne droit à un abattement de 50% sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux 15,5% de prélèvements sociaux. Si vous dépassez les 32 600 euros, vous relevez du régime réel (également accessible sur option). Dans ce cas, vous pouvez déduire l'intégralité de vos charges (travaux, intérêts d'emprunt, frais de gestion...) ainsi que l'amortissement des murs (sur vingt à trente ans) et des meubles (sur cinq à dix ans), calculé selon des règles comptables précises. Si le solde est positif, il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. S'il est négatif, il est imputable sur les autres revenus issus de meubles. Le reliquat de déficit est reportable sur les loyers des dix années suivantes.

LOGEMENTS NEUFS SOUS LE RÉGIME DUFLOT

Risque : **de moyen à élevé**
Durée : **9 ans minimum**
Rentabilité : **de 1,5 à 4,5% avant avantages fiscaux**

Les professionnels de l'immobilier l'ont vite rebaptisé «Duflop». Mis en place le 1^{er} janvier dernier, le successeur du Scellier ne devrait en effet pas peser plus de 25 000 ventes cette année, au lieu des 40 000 espérées par le ministre du Logement. Il faut dire que ce dispositif est pour le moins complexe à mettre en œuvre. Si les conditions de revenus des locataires ne sont pas si drastiques (80% de la population est éligible), difficile par contre de trouver un programme neuf dont ni le loyer (plafonné par le positif, de 9,88 euros par

Suite page 14 ►

Miser sur la pierre (suite)

UNE FISCALITÉ SUR LES GAINS ALLÉGÉE... MAIS ENCORE PLUS COMPLEXE

La mesure est censée réveiller le marché immobilier. Reste que, en même temps qu'il créait un abattement exceptionnel de 25% sur les plus-values (valable jusqu'au 31 août 2014), le gouvernement a aussi complexifié le système. Existera désormais un double mécanisme d'abattement (voir tableau), aboutissant à l'exonération de l'impôt après 22 ans et des cotisations sociales après... trente ans. Quant à l'abattement de 25%, il s'appliquera aux deux prélèvements, sans durée minimale de détention... mais aussi à la taxe additionnelle sur les plus-values de plus de 50 000 euros, créée début 2013 et toujours en vigueur!

Abattement appliqué au titre des...	... 19% d'impôt forfaitaire	... 15,5% de prélèvements sociaux
Entre la 6 ^e et la 21 ^e année de détention	6% par an	1,65% par an
La 22 ^e année de détention	4%	1,6%
Entre la 23 ^e et la 30 ^e année de détention	Exonération acquise	9% par an



► Suite de la page 13

mètre carré dans les grandes villes de province à 16,52 euros à Paris et en proche banlieue), ni le prix (la base de réduction d'impôts est plafonnée à 5 500 euros le mètre carré) ne soient trop élevés. Et cela se complique encore quand on sait que les préfets de région ont le pouvoir d'abaisser les plafonds de loyer. C'est déjà fait en Rhône-Alpes, de 6% dans les zones proches de la frontière suisse, et cela pourrait survenir en Ile-de-France. Comme le montrent nos simulations, pour réussir son investissement, mieux vaudra privilégier les grandes villes de province et les petites surfaces, au plafond de loyer majoré par un coefficient multiplicateur. De quoi alors grimper à près de 5% de rendement, avantage fiscal inclus.

Fiscalité A condition de s'engager à louer le bien pendant neuf ans, la réduction d'impôts est égale à 18% du prix d'achat, dans la double limite de 300 000 euros par an et d'un prix de 5 500 euros par mètre carré. Cette réduction

est étalée à parts égales sur neuf ans, soit un gain maximal de 6 000 euros par an. Il n'est possible d'acheter que deux logements au maximum par an, dans les zones A bis, A et B1, et dans les quelques villes de la zone B2 ayant obtenu une dérogation préfectorale (Amiens, Dijon, Chartres, Nîmes, Perpignan, etc.). Les plafonds de loyer à respecter sont corrigés par un coefficient multiplicateur (de 0,7 à 1,2) qui dépend de la surface louée et favorise les biens mesurant jusqu'à 63 mètres carrés. Ainsi, un 25 mètres carrés en zone A bis se louera au maximum 19,82 euros par mètre carré, contre 16,52 euros normalement. Les loyers sont imposés de la même façon que ceux d'un appartement ancien.

MEUBLÉS NEUFS EN LOI CENSI-BOUVARD

Risque : **de moyen à élevé**
Durée : **9 ans minimum**
Rentabilité : **de 1,5 à 4,5% avant avantages fiscaux**

Pour les seniors, les étudiants, les cadres en déplacement, les touristes ou les

personnes âgées dépendantes... Avec les résidences services neuves (dispositif théoriquement maintenu jusqu'en 2016), il y en a pour tous les goûts. Mais le principe, lui, reste le même : confier le bien en gérance, via un bail commercial d'au moins neuf ans, à un exploitant qui s'engage à reverser tous les trimestres vos loyers, frais déduits. Au terme du bail, vous pouvez décider de le renouveler ou de reprendre le logement pour l'habiter ou le céder. Mais comme le bonus fiscal octroyé en échange de ces contraintes n'atteint plus que 11%, cette formule est désormais moins rentable qu'un meublé classique (voir fiche page 13), sauf pour un investisseur réalisant un premier achat et imposé à une tranche marginale inférieure à 30%. Privilégiez alors les exploitants d'envergure nationale et affichant une solide expérience (de type Pierre et Vacances pour les résidences de tourisme), car la rentabilité de l'opération dépend d'eux. Les résidences pour étudiants, hommes

d'affaires ou seniors subissent peu de vacances locatives, à condition d'être bien situées (proximité de la gare, des universités, etc.).

Fiscalité En plus de l'exonération de paiement de la TVA à 19,6% (20% en 2014), vous avez droit à une réduction d'impôts, répartie sur neuf ans, égale à 11% du montant de l'investissement hors taxes, plafonné à 300 000 euros. Soit un gain maximal de 3 666 euros par an. L'amortissement de la chambre n'est pas autorisé, sauf sur la part éventuelle de l'investissement excédant le plafond de 300 000 euros. Quant aux loyers, ils sont assujettis à l'impôt sur le revenu.

Trouvez un bien locatif ou une SCPI rentable sur Capital.fr

Vous retrouverez notre simulateur d'investissement en loi Dufflot ou en loi Censi-Bouvard. Ainsi que notre comparateur des performances de toutes les SCPI du marché (et notre outil pour simuler un achat à crédit).