

Capital

HORS-SÉRIE AVRIL - MAI 2015 6,50 €

VOTRE ARGENT

LE GUIDE COMPLET POUR GÉRER VOTRE

ÉPARGNE



- LES ASTUCES DE LA DÉFISCALISATION
- LES BONS PLANS DE L'IMMOBILIER
- LES PLACEMENTS À COURT TERME
- LA BOURSE SANS RISQUE
- LES MEILLEURES ASSURANCES VIE...

50
MÉTHODES
D'INVESTISSEMENT
À LA LOUPE

BEL : 6,90 € - CH : 11 CHF - CAN : 9,50 CAD - D : 6,90 € - LUX : 6,90 € - DOM : Avion : 8 € ; Bateau : 6,90 € - MAY : 8 € -
Maroc : 70 DH - Tunisie : 7,2 TND - Zone CFA Bateau : 5 000 XAF - Zone CFP Bateau : 900 000 XPF

BIEN INVESTIR EN IMMOBILIER

Les Français aiment la pierre, synonyme de placement refuge. Ils sont donc nombreux à placer leurs économies dans un bien locatif. En revanche, rares sont ceux qui prennent toutes les précautions d'achat requises pour que leur affaire soit profitable à long terme. Prix excessifs, avantages fiscaux trompeurs, loyers surévalués par le commercialisateur... Dans le neuf, les pièges dressés sur la route de l'investisseur sont pourtant légion. Dans l'ancien, il faut surtout se méfier des idées toutes faites. Par exemple, ce sont les logements nécessitant de lourds travaux de réfection qui constituent les meilleurs plans. Nous vous livrons ici tout ce qu'il faut savoir pour réussir votre acquisition. Mais si vous préférez un placement clés en main, intéressez-vous plutôt aux SCPI, ces sociétés de gestion de bureaux et de boutiques, qui résistent particulièrement bien à la crise. •

SOMMAIRE

P. 46 Logement neuf classique

P. 50 Logement neuf meublé

P. 52 Logement ancien

P. 55 SCPI

P. 57 Lexique

4,3%

Rentabilité visée pour un bien locatif neuf en loi Pinel

3%

Tarif maximal à payer pour une assurance loyers impayés

6,3%

Rendement 2014 de la SCPI Corum Convictions

PHOTO: FOTOLIA

SCPI Il n'y a pas que le rendement servi qui doit retenir l'attention

Effet de la crise, le rendement moyen des SCPI, ces sociétés civiles de placement immobilier, dont le patrimoine locatif est le plus souvent constitué de bureaux, d'entrepôts, d'hôtels, de murs de boutiques ou de supermarchés, accuse une légère baisse depuis cinq ou six ans. Il s'affiche encore néanmoins autour de 5% l'an, et même sensiblement plus pour les meilleurs produits (lire le tableau ci-dessous), des taux largement supérieurs à ce que vous pouvez espérer dans l'immobilier d'habitation classique. Les revenus distribués aux souscripteurs, que l'on nomme «associés», correspondent aux loyers perçus par la SCPI, moins les charges afférentes (recherche de locataires, entretien, comptabilité...). Ces sociétés, dont la durée de vie est longue – certaines ont été créées il y a plus de quarante ans –, doivent satisfaire à des exigences de régularité au niveau du

rendement, lesquelles doivent entrer en ligne de compte au moment du choix. Quatre ratios, consultables dans les rapports annuels (publiés sur le site Web de chaque SCPI), doivent retenir votre attention : le taux de distribution, le taux d'occupation, la réserve de distribution et la qualité du patrimoine. Ce qui ne vous dispense pas de vous intéresser de près aux frais de gestion prélevés à chaque fin d'année.

TAUX DE DISTRIBUTION Pour obtenir le rendement réellement servi par votre SCPI

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) a vocation à remplacer la traditionnelle notion de taux de rendement. C'est un indicateur très pertinent, car il mesure le rapport entre le loyer brut distribué par part de SCPI et le prix moyen de la part sur l'année. Alors que le taux de rendement, lui, prenait en compte le prix de la part au 31 décembre

5%

Rendement annuel moyen des SCPI en 2014

10%

Niveau moyen des frais de gestion annuels prélevés par la société

85%

Taux d'occupation sous lequel une bonne SCPI ne doit pas tomber

de l'année précédente, ce qui pouvait fausser le résultat en cas de flambée ou de chute ponctuelle du prix de la part en fin d'année. Cela dit, même si certaines sociétés semblent avoir souffert de la crise économique, et ont ainsi un peu plombé le taux moyen de distribution des SCPI, celui-ci est resté proche de 5% en 2014, et 2015 devrait aussi être un bon cru si, comme le prévoient la plupart des experts, la crise de l'immobilier de bureau tire à sa fin. A noter que, pour se

Suite page 56 ►

CINQ SCPI DE QUALITÉ POUR PERCEVOIR DES REVENUS ÉLEVÉS SUR LE LONG TERME

Nom de la SCPI (Gestionnaire)	Valeur de la part (Ticket d'entrée)	Frais d'entrée (de gestion par an)	Rendement 2014*	L'avis de Capital
Corum Convictions (Corum)	1030 euros (1 part)	11,96% (13,20%)	6,31%	Créée en 2012, cette SCPI diversifie ses investissements aussi bien à Paris qu'en province ou à l'étranger (Espagne, Belgique, Allemagne...).
Immorente (Sofidy)	320 euros (4 parts)	10% (10%)	5,22%	Très grosse SCPI qui vise essentiellement les murs de commerces (75% de son parc immobilier) situés en centre-ville et en proches périphéries.
PFO2 (Perial)	184 euros (30 parts)	10,20% (13,80%)	5,22%	Jeune société de gestion (2009) qui n'investit que dans des immeubles de bureaux récents (ou anciens remis aux normes de confort actuelles).
Pierval Santé (Eurvale)	1000 euros (5 parts)	10,51% (7,20%)	5,20%	Cliniques, maisons de retraite médicalisées, pharmacies... Cette SCPI, nouvellement créée (2013), est exclusivement axée sur le secteur de la santé.
Elysées Pierre (HSBC)	700 euros (100 parts)	6% (8,50%)	5,08%	Un des poids lourds du marché de l'immobilier d'entreprise, qui a investi à plus de 90% dans des immeubles de bureaux à Paris et en Ile-de-France.

* Montant de revenus distribués aux souscripteurs en 2014, rapporté au prix moyen de la part en 2014.

Choisir la bonne SCPI parmi les quelque 160 produits du marché n'est pas simple. Notre tableau de sélection vous facilitera la tâche. A côté d'anciennes SCPI de bureaux et de boutiques ayant fait leurs preuves, comme Elysées Pierre ou Immorente, vous trouverez des sociétés récentes, parfois investies sur des segments très pointus mais néanmoins prometteurs, comme celui de la santé. Notre conseil : diversifiez votre mise sur au moins trois SCPI au parc immobilier bien distinct.

Malgré la crise, les locaux de la plupart des sociétés sont occupés à 90%

► Suite de la page 55

diversifier et conforter leurs revenus, certaines SCPI ont entrepris d'explorer de nouveaux segments, peu exploités jusqu'alors : éducation, santé, marchés étrangers (lire l'encadré ci-contre).

TAUX D'OCCUPATION A moins de 85%, vous devez étudier d'où vient le problème

Ce ratio calcule le rapport entre les loyers effectivement perçus et ceux qui le seraient si les locaux étaient intégralement loués. Notion fondamentale, car elle donne une image fidèle du taux de vacance du parc immobilier. Plus le taux est dégradé, plus la vacance locative est importante, et moins les revenus versés sont élevés. Si le taux tombe au-dessous de 85%, il y a un vrai problème. Toutefois, ce qui importe le plus, c'est de pouvoir expliquer la baisse de ce taux. Est-ce à cause du départ d'un gros locataire ? Ou de l'importance des travaux rendant une partie du parc immobilier impropre à la location ? Dans ces deux cas, il s'agit de difficultés provisoires, et le taux devrait pouvoir vite remonter. Le pire, c'est quand la SCPI peine à trouver des locataires, du fait d'un emplacement mal adapté, d'un loyer trop élevé ou d'un immeuble défraîchi. Les souscripteurs doivent alors se poser des questions sur l'avenir de leur placement. Et éventuellement penser à revendre. Notez que ces trois dernières années, avec la dégradation conjoncturelle, les taux d'occupation ont un peu fléchi, tout en restant à un niveau satisfaisant pour la plupart des sociétés : autour de 90%.

RÉSERVE DE DISTRIBUTION Elle permet de lisser votre rentabilité sur le long terme. C'est un indicateur prioritaire lorsqu'il s'agit de garantir la pérennité du taux de distribution, donc du rendement de la SCPI. Ce «report à nouveau», comme on

l'appelle, est la partie du bénéfice non versée aux associés. Elle peut être utilisée pour faire face aux aléas conjoncturels. Une forte récession pourrait ainsi conduire certains locataires à ne pas payer leur loyer. Un report à nouveau important est donc le signe d'une politique prudente. Plus il est élevé, plus cela sécurise les loyers à venir. Mais attention, si piocher dans les réserves engrangées pendant les périodes de vaches grasses n'a rien de répréhensible, au contraire, l'écart entre le revenu distribuable et le revenu distribué ne doit pas dépasser 10%, seuil au-delà duquel le rendement affiché est très loin du rendement «réel». A l'inverse, si le revenu distribué est très supérieur au revenu distribuable, il y a là une sorte de tromperie sur la marchandise, puisque la belle performance affichée ne correspond pas à la réalité. Sur ce point précis, des dispositions récentes permettent d'y voir plus clair dans les rapports annuels.

FRAIS DE GESTION Comptez environ 10% des loyers et ajoutez les charges annexes

Entre 8 et 13% des revenus perçus, c'est la rémunération qui revient généralement au gestionnaire de la SCPI. Pour en connaître le montant et le détail, il suffit de consulter le «rapport spécial du commissaire aux comptes». Méfiez-vous toutefois, ces honoraires ne prennent pas systématiquement en compte des frais annexes pourtant facturés en plus aux associés : organisation des assemblées générales, publication du rapport annuel... Un certain nombre de charges (impayés de loyers, provisions pour travaux, intérêts financiers...) viennent également s'ajouter aux frais de gestion. Au total, le montant des charges peut atteindre 20% des recettes locatives annuelles. Passé ce seuil, il faut s'interroger sur l'efficacité des gestionnaires.

QUALITÉ DES BIENS Visualisez les locaux sur le Web pour vérifier leur attrait locatif

La santé d'une SCPI tient en grande partie à la qualité de ses actifs. Un pourcentage trop élevé d'immeubles vieillissants ou excentrés (comme à Paris en bordure du périphérique), donc difficiles à louer, peut faire peser un risque de baisse des revenus. Certes, il est pratiquement impossible de se livrer à une étude exhaustive du patrimoine immobilier d'une SCPI, même si le rapport

LES NOUVEAUX THÈMES

C'est la toute dernière mode des gérants de SCPI : afin de mutualiser le risque tout en continuant à offrir des rendements alléchants aux souscripteurs (de plus en plus nombreux), ils se tournent vers d'autres classes d'actifs que celle de l'immobilier d'entreprise. Pierval Santé vise ainsi le secteur porteur de la santé (cliniques, pharmacies...). Primovie celui de l'éducation (écoles, crèches, résidences étudiantes...). Les marchés étrangers font aussi partie des nouvelles cibles. Par exemple, Corum Convictions vient d'acquiescer une chaîne de boutiques d'électroménager espagnole qui cartonne, tandis que Novapierre Allemagne investit les murs de commerces outre-Rhin. Avis aux amateurs : les loyers sont taxés selon le droit allemand (15,8%), au lieu d'être soumis à l'impôt progressif français. Ils ne subissent ici que les 15,5% de prélèvements sociaux

annuel en publie la liste (qui peut parfois atteindre 100 lignes). Il est toutefois possible d'en avoir un aperçu en repérant les immeubles qui pèsent lourd dans le compte de résultat (ceux totalisant le plus de mètres carrés) et en les visualisant sur Internet. Vous pouvez aussi vérifier qu'aucune ligne ne représente plus de 5% des mètres carrés gérés par la SCPI, seuil au-delà duquel la mutualisation des risques n'est pas bien assurée. Autre approche, plus rustique : diviser le montant des loyers par le nombre total de mètres carrés figurant dans la liste afin de comparer les niveaux moyens de loyer de plusieurs SCPI ayant le même profil (commerces, bureaux, entrepôts...). Plus le loyer moyen est faible, plus la SCPI risque d'avoir un patrimoine situé dans des emplacements médiocres, donc moins porteurs.

FISCALITÉ C'est à vous de payer les impôts, et non au gestionnaire de la SCPI

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et chaque souscripteur doit déclarer à

D'INVESTISSEMENT DES SCPI



100%

Taux d'occupation de Pierval Santé, axée sur les murs de cliniques ou de pharmacies, et qui a servi un rendement de 5,2% en 2014.

titre personnel les revenus perçus. L'achat de parts de SCPI est aussi soumis aux droits d'enregistrement, qui sont inclus dans le prix d'émission de la part. En cas d'achat sur le marché secondaire, ils sont à la charge de l'acheteur, qui verse alors une taxe de 5% sur le prix payé. Les loyers encaissés sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le même régime que l'immobilier détenu en direct (lire page 54), sachant que l'accès au régime microfoncier n'est possible qu'à condition de détenir, en plus de parts de SCPI, un logement loué nu. Les revenus financiers (provenant de la gestion de sa trésorerie par la SCPI) sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils subissent également 15,5% de prélèvements sociaux. À noter, enfin, que les cessions de parts sont assimilées non à une vente de valeurs mobilières (actions, obligations...) mais à une vente d'immeubles, relevant donc du régime des plus-values immobilières. L'exonération totale de la taxe à 19% est donc acquise au bout de vingt-deux ans de détention, et celle des 15,5% de prélèvements sociaux au bout de trente ans. ●

Lexique

CHARGES Les charges générales s'imposent à tous les propriétaires d'un logement situé dans une résidence. Certaines sont relatives à la conservation de l'immeuble (réparations et remises aux normes), d'autres à son entretien (nettoyage et rectification des parties communes), d'autres encore à l'administration du bien (remunération du syndic, salaire du gardien...). Seules les charges dites «recouvrables», telles que l'entretien courant des parties communes intérieures et des espaces verts, ou l'éclairage des cages d'escalier, sont réglées par le locataire (le propriétaire les paie et se les fait rembourser).

DÉFICIT DÉDUCTIBLE Il apparaît quand les charges sont supérieures aux recettes locatives annuelles. Ce déficit n'est pas perdu, il sera déduit du revenu global du propriétaire (salaires, pensions, bénéfices professionnels) et va donc alléger son impôt. Cette compensation sur les autres revenus est toutefois plafonnée à 10 700 euros par an.

MICROFONCIER Appelé aussi régime (simplifié), il est réservé aux propriétaires dont les revenus locatifs ne dépassent pas 15 000 euros par an (mais ils peuvent aussi choisir le régime réel), quelle que soit la durée de location au cours de l'année. Avec ce régime, le

L'entretien des espaces verts de l'immeuble fait partie des charges que le locataire doit payer.

bénéfice foncier soumis à l'impôt, est appliqué après un abattement forfaitaire de 30% sur les loyers.

SCPI Les sociétés civiles de placement immobilier ont pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles locaux. Elles peuvent être constituées de bureaux, d'entrepôts ou de murs de boutiques (ce sont les plus nombreuses, on parle alors de SCPI de rendement) ou tournées exclusivement vers le logement de particuliers (elles rapportent peu chaque année, mais visent à terme à réaliser des plus-values).

VÉFA (vente en l'état futur d'achèvement). Formule la plus courante en France pour acheter un appartement neuf ou une maison en lotissement. Le client s'engage sur la loi des plans de construction qui lui sont fournis par le promoteur et qui détaillent tous les éléments techniques de l'habitation.



PHOTOS: FOTOLIA, REA