

# Immobilier et SCPI

## dont la rentabilité dépasse encore 5% l'an, et

**B**rutal coup de frein sur le marché de l'immobilier ! Dans l'ancien, l'activité a fondu de 20% en 2012 (650 000 transactions prévues, contre 800 000 en 2011) et le volume de crédits accordés de 25%. C'est pire du côté du neuf, où les ventes ont reculé de 30%, suite au retrait massif des investisseurs (ils ne représentent plus que 43% des acheteurs, contre 57% en 2011). Une morosité qui, pour l'instant du moins, n'empêche pas les prix de tenir bon : en moyenne, selon l'Insee, ils ont seulement perdu 1,1% depuis un an au niveau national. En Ile-de-France, la valeur des appartements s'est même un peu raffermit (+ 0,3%).

Le risque d'un retournement généralisé étant toutefois de plus en plus menaçant, la question se pose : faut-il encore miser sur la pierre ? Un certain nombre de paramètres objectifs plaident toujours en faveur de ce placement. Ainsi, en dépit de la récente dégradation de la note de la France par l'agence Moody's, qui aurait dû faire rapidement remonter les taux de crédit, ceux-ci restent à un plancher historiquement bas (2,5% sur 12 ans, par exemple, un niveau proche de l'inflation). Le marché pourrait en outre se réveiller un peu : voté en même temps que la réforme fiscale, un abattement exceptionnel de 20% sur la plus-value réalisée, valable en 2013 uniquement, va sans nul doute provoquer un afflux de logements à vendre. Enfin, même si les loyers n'augmentent plus guère (leur révision est désormais bloquée au

niveau de l'inflation dans les grandes villes), deux familles de produits continuent de servir un généreux rendement : l'immobilier de bureaux et de boutiques, accessible via les SCPI, et le meublé locatif, dopé par un mécanisme fiscal avantageux. **Claire Bruillon**

### LES FORMULES D'INVESTISSEMENT ATTRACTIVES

Même s'il s'effrite depuis dix ans, le rendement offert par les produits dont nous détaillons ici le mécanisme reste très supérieur à celui de la plupart des placements concurrents. Le tout avec un niveau de risque modéré.

#### ► SCPI DE BUREAUX ET DE MURS DE BOUTIQUES

Risque : **moyen**

Durée : **10 ans minimum**

Rentabilité : **de 4,5 à 6% avant impôts**

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) semblent vaccinées contre la crise. Investies dans le secteur professionnel (boutiques, supermarchés, bureaux, hôtels, entrepôts...), elles ont ainsi rapporté 5,20% en 2011 et devraient servir autour de 5% en 2012. Imbattable, quand on sait qu'elles vous déchargent de tout souci de gestion (les gérants achètent les biens, les mettent en location, avant de vous reverser votre quote-part des loyers). L'avenir devrait toutefois être moins rose, avec une hausse des impayés de loyers et de la vacance locative. Le succès de ces produits (la collecte du premier trimestre 2012 a grimpé de

29% sur un an, à 1,2 milliard d'euros) ne joue pas non plus en leur faveur : il fait grimper le prix des parts, et donc baisser le rendement. Il faudra donc être sélectif, en vous orientant vers les SCPI ayant pris soin de constituer des réserves de loyer (jusqu'à quatre mois d'avance pour les produits de notre sélection). On pourra aussi parier sur celles créées récemment : leur patrimoine n'est pas encore diversifié, mais les premiers rendements servis sont confortables,

et les immeubles acquis, neufs ou en bon état, ne nécessiteront pas de travaux de remise aux normes avant dix ans. **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 micro-foncier. Il donne droit à 30% d'abattement sur vos loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux 15,5% de cotisations sociales. Si vous n'avez que des SCPI ou si vos loyers dépassent 15 000 euros

Laurent Guize, directeur général d'HSBC REIM France

Privilégiez les gérants de SCPI prévoyants, qui ont mis deux à trois mois de loyers en réserve.

PHOTOS: ED ALCOCK/INOP POUR CAPITAL, GETTY.

## Misez sur les murs de bureaux et de boutiques, intéressez-vous au meublé locatif dans l'ancien

### QUATRE ANCIENNES SCPI DISPOSANT DE SOLIDES RÉSERVES DE RENDEMENT

SCPI (gestionnaire)	Valeur de la part (1) (ticket d'entrée)	Frais d'entrée (de gestion annuelle)	Rendement prévisionnel 2012 (2) (performance annualisée 1996-2011) (3)	Montant de la réserve de loyer (4)	L'avis de Capital
Allianz Pierre (Immovalor)	299 euros (1 part)	10% (10%)	4,80% (11,52%)	2,5 mois	Même si son rendement fléchit, cette SCPI de bureaux (à 80%), créée en 1984, reste l'une des valeurs sûres.
Buroboutic (Fiducial)	285 euros (10 parts)	10% (9%)	5,42% (8,7%)	1,5 mois	Excellent : cette SCPI, qui mise à 58% sur des magasins, a réussi à augmenter son rendement par rapport à 2011.
Elysées Pierre (HSBC REIM)	650 euros (100 parts)	6% (8,5%)	5,10% (10,85%)	4 mois	Près de 80% des biens sont loués à de très grandes entreprises. Et la réserve de loyers est très conséquente.
Immoyente (Sofidy)	320 euros (4 parts)	10% (10%)	5,29% (9,03%)	2,5 mois	Un produit ultrafiable, dédié aux murs de magasins et dont la grosse réserve de loyers permet de voir venir.

(1) Prix affiché fin novembre 2012, frais d'entrée inclus. (2) Estimation des revenus en 2012, rapporté au prix moyen de la part en 2012, net de frais de gestion. (3) Performance tenant compte du prix d'achat de la part en début de période et de la plus ou moins-value de revente en fin de période. (4) Montant du «report à nouveau», en mois de loyers.

### QUATRE NOUVELLES SCPI AU PATRIMOINE RÉNOVÉ ET À FORT POTENTIEL

SCPI (gestionnaire)	Valeur de la part (1) (ticket d'entrée)	Frais d'entrée (de gestion annuelle)	Capitalisation, en euros (date de création)	Rendement prévisionnel 2012 (2)	L'avis de Capital
Corum Convictions (Corum AM)	1 000 euros (1 part)	11,96% (11%)	50 millions (avril 2012)	6% minimum	Audacieux mais payant : le gérant ne parie que sur des immeubles servant un rendement important (de 6 et 8%).
LFP Opportunité Immo (La Française)	200 euros (5 parts)	10,78% (12%)	1,2 million (septembre 2012)	NC (3)	Attractive et toute récente, cette SCPI ne vise que les locaux pour PME, dont les loyers sont souvent très chers.
PFO <sub>2</sub> (Périal)	178 euros (25 parts)	11,1% (13,8%)	308 millions (juin 2009)	5,42%	Un produit qui a très bien démarré. Le gérant n'achète que des immeubles de bureaux neufs ou remis aux normes.
Patrimmo Commerce (Primonial)	191 euros (10 parts)	9,15% (11,96%)	55 millions (août 2011)	5,10%	Cette SCPI dédiée au commerce de proximité (pharmacie, coiffeur...) affiche une rentabilité dans la moyenne haute.

(1) Prix fin novembre 2012, frais d'entrée inclus. (2) Estimation des revenus distribués en 2012, rapporté au prix moyen de la part en 2012, net de frais de gestion. (3) Non communiqué.

par an, vous relevez du régime réel (également accessible sur option), qui vous 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 pendant dix ans. Les plus-values sont taxées à 34,5% après application d'un abattement pour durée de détention, aboutissant à une exonération totale après trente ans. **► BIENS MEUBLÉS EN AMORTISSEMENT FISCAL** Risque : **de moyen à élevé** Durée : **9 ans minimum** Rentabilité : **de 5 à 9% avant charges et impôts** Les futurs propriétaires de meublés peuvent garder le

moral : à l'inverse des logements loués nus, les leurs ne seront pas soumis au décret d'encadrement des loyers. Assez simple à mettre en œuvre (il suffit d'équiper un bien ancien en mobilier de base et en électroménager), le meublé permet de louer au moins 10 à 15% plus cher, en évitant, grâce à l'amortissement fiscal du bien, le paiement de tout impôt foncier durant des années (lire l'encadré page 26). De quoi propulser les rendements nets au-delà de 6 ou

7% l'an. Les baux peuvent être de courte durée : seulement un an (neuf mois avec un locataire étudiant), voire une semaine en location touristique, formule très en vue dans les métropoles comme Paris, Lyon ou Bordeaux. Notez que, dans les villes de plus de 200 000 habitants, cette dernière activité exige une autorisation administrative. Gare à la triche : la mairie de Paris vient de faire condamner une propriétaire de *Suite page 26* ►