

Découvrez le placement qui rapporte jusqu'à 9% par an depuis quinze ans

Source : La Tribune.fr - 18/03/2011 | 10:27 - 1799 mots |

|
Les chiffres 2010 de la "pierre-papier" a de quoi faire rêver : ces placements immobiliers ont rapporté 5,63 % et ont affiché une collecte record. Les épargnants commencent à découvrir leurs atouts.

Alors que la folie immobilière ne se dément pas, la « pierre-papier » reste relativement délaissée du grand public. Ce placement consiste à acheter des parts d'immeubles, via un véhicule financier, afin de percevoir des revenus correspondant aux loyers. Il conserve pourtant la valeur du patrimoine, procure un revenu régulier dans le temps, est accessible à moindre coût, offre une relative liquidité et... a rapporté en moyenne 5,63 % en 2010. Certaines SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) affichent même plus de 9 % par an en moyenne depuis 1995 (voir graphique) !

Déléguer toute la gestion

Certains épargnants, et plus seulement les retraités souhaitant obtenir des revenus réguliers, ont bien compris leur intérêt. La preuve, la collecte 2010 a atteint un record (voir interview). « De jeunes actifs se mettent à acheter des parts de SCPI pour stabiliser leur portefeuille d'actifs », confie Michèle Séphons, PDG de Fiducial Gérance. De bonnes nouvelles à relativiser toutefois : les encours des SCPI restent modestes (20 milliards d'euros contre 1.300 pour l'assurance-vie).

Il n'empêche, cet engouement devrait se poursuivre. Car, si la pierre-papier offre les mêmes avantages qu'un investissement locatif en direct ? rentabilité, possibilité d'achat à crédit, défiscalisation et diversification du patrimoine -, elle permet de déléguer toute la gestion. Fini les soucis de choix de l'emplacement, de tri de locataires, de gestion mensuelle et de patrimoine à entretenir..., la société de gestion se charge de tout.

En outre, même si une SCPI est moins liquide qu'un compte à terme ou qu'un fonds en euros d'une assurance-vie, elle rapporte largement plus que tous les autres produits sécuritaires disponibles actuels. « En 2010, la baisse des taux d'intérêt a rendu les produits d'épargne sans risque nettement moins rentables, constate Daniel While, analyste à l'IEIF. Même si certains marchés boursiers ont affiché de belles performances l'an passé, leur évolution erratique effraie nombre d'épargnants à la recherche de valeur refuge. »

Enfin, après avoir essuyé de nombreuses critiques dans les années 1990 sur leur opacité et leur manque de liquidité, les SCPI font preuve de transparence. Réglementées par l'Autorité des marchés financiers (AMF), elles doivent tenir à disposition du grand public rapports annuels et bulletins trimestriels avec le détail de la composition de leur portefeuille d'actifs et le montant de leurs réserves.

Trois points à surveiller

Reste que, avec 139 SCPI différentes (dont 85 classiques), le choix est vaste pour un particulier. Pour faire le bon choix, trois points doivent être regardés. D'abord, la composition du parc immobilier : s'il est vieillissant, la SCPI devra le rénover, ce qui risque de peser sur sa rentabilité. Ensuite, la composition du patrimoine, qui doit être diversifiée au niveau géographique comme sectoriel. Les marchés immobilier d'habitation, de bureaux ou commerciaux ne suivent pas les mêmes cycles, et n'offrent pas la même rentabilité ni le même risque. Enfin, il faut vérifier la politique de « réserve », car les meilleures SCPI se constituent un « bas

de laine » dans lequel puiser en cas de coup dur, comme en 2008 et 2009 afin de maintenir le niveau de revenus distribués. Un annuaire des SCPI, édité chaque année par l'IEIF, vous aidera à faire votre marché.

4 atouts des SCPI à la loupe

1 - Un faible ticket d'entrée pour investir dans de l'immobilier

Les SCPI ouvrent l'accès au marché immobilier pour un ticket d'entrée relativement minime. Selon les sociétés, le prix de la part coûte en général quelques centaines d'euros (voir graphique), ce qui permet une diversification de son patrimoine à moindre coût. « En général, l'investissement moyen oscille entre 20.000 et 30.000 euros, précise Daniel While, analyste à l'IEIF Avec une pareille somme, il est inenvisageable d'acheter un bien en direct, surtout sur le créneau des bureaux. »

Et comme il est possible d'acquérir des parts à crédit, les SCPI permettent de profiter du levier de l'endettement pour se constituer un patrimoine, avec une mise de départ encore plus faible. Cette stratégie est même conseillée, car les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers versés par la SCPI, ce qui permet d'optimiser fiscalement son investissement.

Reste qu'il faudra aller négocier un crédit immobilier avec son conseiller bancaire pour financer cet achat. Attention : comme les grands réseaux commercialisent leurs propres parts de SCPI, il est possible que votre banque rechigne à financer des produits concurrents. « Cela s'est vu, mais c'est moins vrai aujourd'hui », confie un conseiller en gestion de patrimoine. Dans ce cas, il ne faut pas hésiter à hausser le ton, ou à passer par un courtier en crédits immobiliers (ACE immobilier, Cafpi, Empruntis, Meilleurtaux...), qui pourra décrocher un emprunt à un taux souvent plus intéressant.

2 - Une diversification impossible à réaliser seul

Les SCPI de rendement sont classées selon différentes catégories : certaines n'investissent que dans les commerces, d'autres répartissent leurs investissements entre mètres carrés de bureaux, commerces et entrepôts. Mais quelle que soit celle que vous choisirez, la diversification sera largement meilleure que lorsqu'on achète de l'immobilier en direct.

En effet, la plupart des sociétés choisissent à la fois des secteurs géographiques différents, en détenant des actifs à la fois en Île-de-France et dans différentes villes de province. Ce qui s'avère extrêmement précieux dans les périodes où les marchés n'évoluent pas tous dans le même sens.

Dans le même temps, les gérants optimisent leur diversification sectorielle. En louant leurs bureaux à des entreprises qui travaillent dans différents types d'activité. Cela évite de voir une partie du parc non louée si un secteur économique traverse une crise grave (informatique à la fin des années 1990, Net-économie au début des années 2000).

Avant d'acheter des parts de SCPI, il faut vérifier dans les documents légaux fournis la diversification des investissements. Une astuce : « Il faut regarder si un seul locataire ne représente pas plus de 10 % du montant total des loyers encaissés. Si tel est le cas, l'investissement sera plus risqué, car, en cas de défaut, le gestionnaire de la SCPI pourra difficilement maintenir le montant des revenus versés », conseille Michèle Séphons, PDG de Fiducial Gérance.

3 - Des revenus trimestriels stables et réguliers au fil des années

Contrairement à un investissement locatif classique, dont la rentabilité dépend de la solvabilité du locataire, acheter des parts de SCPI permet de se garantir un revenu régulier. « C'est même le principal atout de ce produit, qui a été pendant très longtemps souscrit par des retraités désireux de s'assurer un complément de pension sûr et stable dans le temps », rappelle Michèle Séphons, PDG de Fiducial Gérance.

Les sociétés encaissent les loyers tous les mois, et en reversent une quote-part à leurs associés chaque trimestre. La grande force de ce produit est que, malgré les évolutions du marché de la pierre, ce revenu reste globalement constant au fil des ans. La raison ? Les loyers évoluent à la hausse depuis des années, et en cas de coup dur ? une crise économique qui augmente les défauts de paiements des locataires par exemple ? la SCPI puise dans les réserves qu'elle se constitue au fil du temps pour garantir la stabilité des revenus. « D'où l'importance de s'assurer que la société de gestion pratique une politique de constitution régulière de réserves dans les bonnes années, cela lui permet, en cas de coup dur, de lisser les revenus qu'elle distribuera », ajoute Michèle Séphons.

En contrepartie de cet avantage, les SCPI perçoivent des frais d'entrée importants, ils oscillent entre 4 et 16 % mais la moyenne tourne autour de 10 %. Raison pour laquelle cet investissement doit être envisagé uniquement dans une optique de long terme, pour rentabiliser l'investissement de départ.

4 - Des avantages fiscaux identiques à l'immobilier en direct

En tant qu'investissement immobilier, les SCPI donnent droit aux avantages fiscaux pour réduire sa facture d'impôts. La collecte de la catégorie des SCPI Scellier a d'ailleurs bondi en 2010. L'achat de parts à crédit est également avantageux pour créer du « déficit foncier », bien connu des investisseurs locatifs.

Les produits financiers, tirés de la trésorerie sur les fonds en attente, sont taxés, au choix, soit au prélèvement forfaitaire libérateur de 31,3%, soit au taux marginal d'imposition plus 12,3% de prélèvements sociaux.

Bon à savoir : les loyers imposés sont ceux perçus par la SCPI, et non le revenu distribué aux associés ! Si l'épargnant loue des biens en direct (sans profiter d'une loi fiscale) et que le montant de ses revenus fonciers (SCPI compris) n'excède pas 15.000 euros, le régime du micro-foncier peut s'appliquer. Les sommes perçues sont alors taxées après

abattement de 30%. Dans le cas contraire, ou si l'épargnant le préfère, il sera imposé au régime foncier classique, permettant de déduire ses charges (travaux, intérêts d'emprunt...) de ses revenus nets. Dans les deux cas, les revenus fonciers sont ensuite soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Attention : les éventuelles plus-values tirées de la vente des SCPI sont imposées au-delà de 15.000 euros. Elles sont soumises aux prélèvements sociaux et taxées à 19 % après abattement de 10% par an au bout de la cinquième année de détention. Enfin, les parts de SCPI entrent dans la base taxable à l'ISF.

Interview de Daniel While, analyste à l'IEIF

« Avec une rémunération de 5,63 % en 2010, les SCPI ont fait mieux que les obligations à long terme »

Comment les SCPI répartissent-elles leurs investissements ?

Fin 2010, ces produits pesaient 22,3 milliards d'euros d'encours. Les SCPI fiscales, qui investissent dans le logement en faisant bénéficier leurs porteurs de parts des dispositifs Malraux, Périssol, Robien, Scellier, etc., représentaient 2,4 milliards. Les 19,8 milliards restants étaient investis par les SCPI traditionnelles vers l'immobilier d'entreprise, environ à 80 % dans des bureaux, à 10 % dans les commerces et à 10 % dans les entrepôts, locaux d'activité ou hôtels.

Quel impact la baisse immobilière de 2009 a-t-elle eu sur les SCPI ?

Cette crise n'a pas touché profondément les SCPI de rendement car elles investissent dans l'immobilier d'entreprise, dont le cycle diffère de celui de l'habitation. En revanche, en contrecoup du krach boursier, l'immobilier est devenu une valeur refuge où beaucoup d'investisseurs ont placé leurs liquidités. D'où la hausse des prix des logements, le succès du dispositif Scellier et la collecte historique des SCPI l'an passé : 2,5 milliards d'euros. Un chiffre exceptionnel, surtout rapporté à l'encours total des SCPI de 22,3 milliards d'euros.

Le produit reste-t-il intéressant malgré la baisse des rendements enregistrée en 2010 ?

L'an passé, la baisse des rendements était exclusivement due à la hausse du prix des parts qu'ont connue nombre de SCPI. Du fait de la demande croissante, certaines sociétés ont vu la valeur de marché de leurs titres augmenter, jusqu'à 30 ou 40 %. Cela a pesé sur leur rendement, et donc sur le rendement global du secteur. En réalité, les revenus versés chaque trimestre par les SCPI sont restés stables. En définitive, les SCPI ont rapporté 5,63 % en 2010, une rémunération largement plus intéressante qu'un placement obligataire de long terme par exemple.