

Mobilisez votre patrimoine immobilier



Pour s'assurer des revenus sans travailler, l'investissement immobilier répond « présent ».

Une fois leur sécurité assurée par l'achat de leur résidence principale, nombre de Français jettent leur dévolu sur l'investissement locatif. Une bonne option pour générer des revenus... à condition de ne pas oublier l'aspect fiscal.

Enquête : **Viviane Cartairade**

Que trouve-t-on dans le patrimoine des Français ? De la pierre ! Trois-quarts des plus de 60 ans possèdent un patrimoine immobilier et un quart d'entre eux sont de surcroît propriétaires d'une résidence secondaire et/ou d'un

logement mis en location, indique l'Insee. Dans une optique de maintien de son train de vie et de recherche de ressources pour remplacer un salaire, la propriété immobilière ouvre de nombreuses possibilités. D'autant que les taux de crédit atteignent des plateaux historiques, scandent les conseillers

bancaires. De fait, le baromètre du courtier en prêts immobiliers ACE Crédit constatait, en mai dernier, des taux fixes moyens de 1,40 % sur dix ans et même de 0,95 % pour les bons dossiers.

Sauf que... si les loyers perçus grâce à un nouvel investissement immobilier servent à rembourser le crédit, l'objectif de dégager des revenus de substitution n'est pas tout de suite au rendez-vous. En revanche, s'endetter en prévision d'un besoin de revenus à un horizon de dix ans peut se révéler judicieux. A condition de ne pas surinvestir dans la pierre, souvent trop présente dans les patrimoines français. ■

Chinaface - Andreea - MarsBars - Ali Kerem Yücel / iStock

Imantsu / iStock

Acheter des parts de SCPI

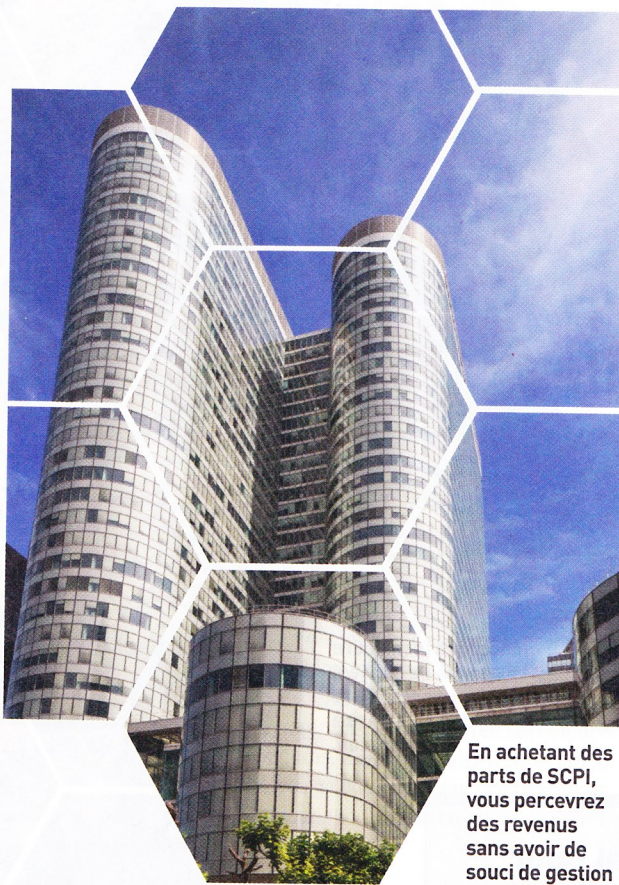
Elles ont le vent en poupe ! Avec un rendement moyen, en 2015, de 4,85 % et une valorisation des parts de 1,55 %, difficile de trouver un produit d'épargne qui rapporte autant. Investir dans des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) serait le placement idéal pour les personnes qui cherchent une source de revenus réguliers. Sans aucun doute, à condition de rester conscient des rigidités du placement.

➔ POUR MAINTENANT

Des loyers qui tombent tous les trimestres mais une taxation maximale.

« Les SCPI permettent à des particuliers d'accéder à de l'immobilier de bureaux ou de commerces, avec une mise de fonds modeste, et de capter un rendement supérieur à celui du résidentiel, le tout avec un risque moindre qu'avec un seul locataire. C'est de l'immobilier facile où la totalité de la gestion est déléguée », résume Christophe Descohand, directeur du développement de la gestion privée de La Française AM, l'une des plus grosses sociétés de gestion de SCPI. Mais il y a des bémols : des frais importants, des revenus qui s'érodent, lentement mais régulièrement, et une valorisation des parts très sensible aux bulles immobilières autant qu'à l'activité économique. D'où l'impérieuse nécessité pour les gérants de chercher des biens de qualité – comprendre à des prix maîtrisés et bien loués – au-delà des frontières pour maintenir un rendement élevé.

Dans une stratégie de revenus, les SCPI permettent de délimiter la somme de départ nécessaire aux revenus souhaités. Exemple : vous avez besoin de 6 000 euros par an, avec un rendement de 4 % (pour rester raisonnable), il vous faut placer 150 000 euros. En réalité un peu plus car, lors de l'acquisition, des frais s'ajoutent à la valeur liquidative des parts : entre 8 et 10 % hors taxes. De plus, les revenus que vous percevez supportent l'impôt et les contributions sociales. Avec un taux marginal d'imposition de 30 %, le rendement brut de 4,85 % est ravalé à 2,64 %. C'est quand même mieux que le fonds en euros de



En achetant des parts de SCPI, vous percevrez des revenus sans avoir de souci de gestion locative.

l'assurance vie (2,30 % en moyenne en 2015), l'avantage successoral en moins, la simplicité en plus. Aucun souci de gestion locative et les loyers tombent chaque trimestre, voire tous les mois : « Je me considère comme un prestataire de services et je dois ce service à mes clients qui ont besoin de revenus », argumente Frédéric Puzin, président de Corum AM, gestionnaire de SCPI. « C'est psychologiquement important de recevoir l'argent sur son compte. Avec l'assurance vie, la valeur du contrat progresse, mais il faut effectuer un retrait pour percevoir son complément de revenu », abonde Paul Bourdois, cofondateur de FranceScpi.com, site dédié à l'investissement en SCPI. Reste à savoir quelle SCPI choisir. Chaque société affiche son secteur privilégié. « Panachez vos investissements sur plusieurs SCPI en diversifiant leurs typologies : bureaux parisiens, commerces, locaux tertiaires, etc. », préconise Christine Chiozza-Vauterin, responsable de

l'offre immobilière de Banque Privée 1818. Deuxième recommandation : faites votre sélection parmi les sociétés distinguées par les Grands Prix des SCPI 2016 de *Mieux Vivre Votre Argent* (voir notre numéro de mai 2016, p. 70). Enfin, portez-vous plutôt sur des SCPI à capital variable, dont la liquidité est beaucoup plus grande à l'achat comme à la revente.

➔ POUR PLUS TARD

Doper le taux de rendement avec un horizon de dix ans grâce au démembrement.

Vous disposez de liquidités à investir en prévision d'une future cessation d'activité et vous n'avez pas besoin de revenus actuellement ? Optez pour des parts de SCPI en démembrement de propriété. Vous achetez la nue-propriété des parts dont l'usufruit est acquis par un tiers pour une durée déterminée, souvent dix ans. Comment rencontrer un tel acquéreur ? C'est l'affaire des sociétés de gestion. « Nous accueillons les sollicitations en démembrement de propriété afin que chaque nu-propriétaire potentiel puisse acheter le nombre de parts qu'il souhaite. Nous répondons par ailleurs à des demandes d'institutionnels cherchant de l'usufruit », explique Jean-Marc Fayet, directeur des relations réseaux chez Amundi Immobilier, société de gestion de SCPI. Pendant le démembrement, vous ne percevez aucun revenu, donc votre impôt ne s'alourdit pas, et la valeur des parts sort de votre patrimoine taxable à l'impôt sur la fortune (ISF). Aux termes du contrat, vous recouvrez l'entière propriété de vos parts et les loyers correspondant. Pour une période de dix ans, l'usufruit est évalué autour de 30 %, ce qui signifie que la valeur de la nue-propriété bénéficie d'une décote d'environ 30 % : pour des parts valant 10 000 euros vous ne décaissez que 7 000 euros, améliorant à terme la rentabilité de l'opération. Lors de la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété, dix ans plus tard, lorsque vous arrêterez de travailler, vous percevrez la totalité des revenus des parts alors que vous n'en aurez payé que 70 %.