

Trois solutions pour se procurer des revenus réguliers avec l'immobilier : SCPI, viager, locatif



L'achat d'un bien destiné à être donné en location est également une solution à envisager pour vous procurer des revenus réguliers dont l'évolution présente la particularité d'être déconnectée de celle des **marchés financiers**. Autre caractéristique de cet investissement par rapport aux produits d'épargne : c'est le seul type d'investissement qui peut être financé en partie, voire en totalité, à crédit. Durant votre vie active, les loyers vont vous permettre de couvrir tout ou partie des mensualités de remboursement de votre emprunt et donc d'alléger votre effort financier. Fiscalement, cette opération est également intéressante puisque vous pourrez déduire de vos revenus fonciers, les intérêts de l'emprunt contracté pour financer votre achat. Avec la possibilité de bénéficier d'un coup de pouce fiscal supplémentaire sous forme de réduction d'impôt si vous investissez dans le neuf avec le dispositif Pinel ou dans l'ancien à restaurer avec le régime Malraux ou en jouant la carte du déficit foncier si vous préférez investir dans l'ancien avec travaux. Cela suppose que vous vous y preniez suffisamment jeune pour ne plus avoir d'emprunt à rembourser lorsque vous serez en retraite. Mais attention, un investissement dans

l'immobilier n'est pas un placement comme un autre. Il est peu liquide et il comporte des risques particuliers qui peuvent compromettre sa rentabilité à terme : risque de malfaçons si vous achetez un logement neuf ou sur plan, risques d'impayés, de vacance prolongée, de dégradation du logement ...

Bénéficier d'une rente à vie

Autre possibilité pour percevoir des revenus réguliers liés à la possession d'un patrimoine immobilier sans avoir à supporter les contraintes de la gestion locative : souscrire des parts de SCPI. Avec une mise de fonds plus restreinte qu'un investissement classique (quelques milliers d'euros suffisent pour acheter des parts), l'investissement en parts de SCPI vous permet d'accéder d'emblée à un patrimoine immobilier diversifié, le volume des capitaux gérés par la SCPI lui permettant de répartir ses investissements sur plusieurs biens. Ce qui lui permet de mutualiser les risques. Les impayés de loyers sont alors répartis entre tous les porteurs de parts et n'affectent que très modestement la rentabilité de l'ensemble. Ce patrimoine est confié à une société de gestion qui se charge de l'entretenir et de le donner en location pour le compte de porteurs de parts. En contrepartie, elle leur reverse, sous forme de revenus trimestriels, une quote-part des loyers encaissés à proportion de leurs droits dans la SCPI et après déduction des charges (frais d'entretien, de gestion, travaux...). *« Mais ce n'est pas le seul intérêt : les SCPI permettent d'investir dans le secteur de l'immobilier professionnel, peu accessible en direct aux particuliers qui présente la particularité d'offrir un meilleur rendement que l'immobilier d'habitation. En moyenne, elles ont rapporté 5,08 % en 2014 et 2015 devrait être aussi bon que 2014. Un autre atout de ce type de placement est sa liquidité ; en cas de besoin, il est toujours possible de revendre une partie de ses parts, ce qui n'est pas envisageable avec un bien immobilier »* indique Paul Bourdois, co-fondateur de France SCPI une plate-forme de souscription en ligne.

Enfin dernière possibilité pour vous constituer une source de revenus réguliers grâce à l'immobilier : vendre le logement que vous occupez en viager. Ce qui suppose que vous en soyez propriétaire. Vous ne devez évidemment l'envisager que le plus tard possible, une fois en retraite. Le principe est le suivant : dès la vente, l'acquéreur

devient immédiatement propriétaire de votre logement même si vous continuez à l'occuper – il est donc définitivement perdu pour vos héritiers qui ne pourront rien réclamer à l'acheteur si vous décédez peu de temps après la vente. En contrepartie, l'acquéreur s'engage à vous verser une rente jusqu'à la fin de votre vie aussi longue soit-elle. Une partie du prix de vente peut toutefois être payé comptant ; c'est ce qu'on appelle le « bouquet ». Le montant de la rente dépend bien évidemment de la valeur du logement, mais aussi de l'existence éventuelle d'un bouquet, du fait que le logement soit occupé, de l'espérance de vie du ou des vendeurs sur la tête desquels la rente est constituée, compte tenu de leur âge et de leur sexe, ainsi que l'existence d'une clause de réversibilité. Bref, mieux vaut faire appel à des professionnels habitués à ce type de calcul.

Lors de la vente du logement, s'il s'agit de votre résidence principale, vous n'aurez pas d'impôt à payer sur la **plus-value**. En revanche, la rente est soumise chaque année à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux mais sur une fraction de son montant : 40 % si vous avez entre 60 et 69 ans au moment de l'entrée en jouissance de la rente ; 30 % si vous avez plus de 69 ans.

Nathalie Cheysson-Kaplan