

# Immobilier et SCPI

## Privilégiez la location en meublé • Achetez des parts

Les experts ont beau l'annoncer depuis six mois, l'éclatement de la bulle immobilière se fait attendre. Fin septembre 2011, selon les notaires, les prix avaient encore progressé de 1,6% au cours des trois derniers mois en Ile-de-France et de 0,9% en province. Reste que les signaux d'alerte se multiplient. A commencer par le nombre de transactions, en recul de 4% sur un an. Le crédit aussi inquiète : passé, courant novembre, de 3 à 3,60%, le taux des emprunts d'Etat français à dix ans (l'OAT) ne cesse de grimper. Or il sert de baromètre aux banques pour fixer leurs conditions de prêt. Des établissements eux-mêmes mal en point, qui devraient limiter les volumes de crédit.

Pour ne rien arranger, le nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, applicable dès février 2012 (hors résidence principale), va faire mal. Dans le cas d'une revente après dix ans, les gains seront taxés sur 90% de leur montant, contre 50% avant la réforme. Et il faudra désormais attendre trente ans pour être totalement exonéré, le double d'avant la réforme.

Faut-il pour autant délaisser la pierre en 2012? Non. A condition d'être ultrasélectif, on pourra d'abord profiter des derniers coups de pouce fiscaux des dispositifs Scellier et Censi-Bouvard, qui s'éteindront en 2013. On regardera aussi du côté des SCPI de bureaux et de commerces, dont les meilleures résisteront bien à la crise. Enfin, avec l'usufruit locatif social, un bon

plan peu connu, c'est près de 6% de rendement annuel que vous pourrez décrocher.

Lionel Lévy •

### Immobilier locatif classique ancien

Risque : **de moyen à élevé**  
Durée : **10 ans minimum**  
Rentabilité : **de 2,5 à 6% avant charges et impôts**

Avec des loyers en stagnation (+ 0,9% en 2011 pour les biens nouvellement mis en location) et des prix en légère hausse, la rentabilité de l'ancien est toujours à la peine. A Paris, elle plafonne à 2,5% l'an, et dans les grandes villes de province elle atteint 4% pour les grandes surfaces bien situées. Seul moyen de dépasser les 6% : viser les quartiers périphériques ou les petites surfaces. Mais là aussi la tâche se complique, car une taxe sur les loyers abusifs entrera en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012. S'échelonnant de 10 à 40% du montant du loyer, elle visera les surfaces inférieures ou égales à 14 mètres carrés, situées en zone «tendue» (comme Paris et les centres-villes des grandes métropoles régionales) et dont le loyer mensuel dépasse un plafond de 30 à 45 euros le mètre carré par mois.

**Fiscalité** Si vos revenus fonciers annuels n'excèdent pas 15000 euros, le régime micro-foncier s'applique par défaut. A la clé, 30% d'abattement sur vos loyers bruts, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux 13,5% de prélèvements sociaux. Mais vous pouvez opter pour le régime réel, dont relèvent ceux qui touchent plus de 15000 euros de loyers par an. Vous déduisez

alors de vos revenus fonciers les charges (travaux, syndic...) et, dans la limite du montant des loyers, vos intérêts d'emprunt. Si le solde est positif, il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 13,5%. S'il est négatif, il est déductible de votre revenu global dans la limite de 10700 euros. La part du déficit excédentaire et les intérêts d'emprunt qui dépassent le montant des loyers sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

### Notre conseil pour 2012

**Surtout intéressant dans les studios et les deux-pièces des villes dynamiques (Lille, Toulouse, Lyon, Bordeaux...).** Si le bien nécessite de gros travaux, notamment de remise aux normes énergétiques, privilégiez le régime Borloo (voir fiche suivante).

### Immobilier locatif Borloo ancien

Risque : **moyen**  
Durée : **6 ans minimum**  
Rentabilité : **de 3 à 6,5% net après avantage fiscal**

Le principe de ce dispositif créé en 2006 est simple : en contrepartie d'avantages fiscaux, le propriétaire d'un logement ancien s'engage auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à le louer durant au moins six ans à un tarif «intermédiaire» (pas plus de 17,47 euros le mètre carré par mois à Paris et en proche banlieue, et de 11,41 euros dans les villes de plus de 250000 habitants). Les revenus annuels des locataires ne doivent toutefois pas excéder certains plafonds : 96391 euros, par exemple, pour un

## NOTRE SÉLECTION

SCPI (gestionnaire)	Valeur de la part (1) (ticket d'entrée)
Fructipierre (Natixis)	480 euros (15 parts)
Efimmo 1 (Sofidy)	225 euros (1 part)
Buroboutic (Fiducial)	285 euros (10 parts)
Foncia Pierre Rend. (Foncia)	832 euros (5 parts)
Epargne fonc. (La Française AM)	750 euros (1 part)
Pierre Plus (Ciloger)	1 030 euros (2 parts)
Cifocoma 4 (Uffi Ream)	270 euros (10 parts)
Selectinvest (La Française AM)	635 euros (1 part)

(1) Prix affiché fin novembre 2011, frais recettes locatives encaissées et les profits de revente en fin de période. (5) Estimation

PHOTOS : STEPHANE GRANGER POUR CAPITAL - INFOGRAPHIE CAPITAL

# le Scellier intermédiaire • Pensez à de SCPI de bureaux et de commerce



Michèle Séphons,  
P-DG de Fiducial Gérance

**Malgré la crise,  
les SCPI les mieux  
gérées serviront  
encore plus de 5% de  
rendement en 2012.**

## DE SCPI INVESTIES EN BUREAUX ET EN MAGASINS

Frais d'entrée (de gestion annuelle) (1)	Performance annualisée 1995-2010 (2)	Rendement 2011 (3)	L'avis de Capital
9% (10,7%)	+ 9,13%	<b>+ 5,68%</b>	Prometteur : après la rénovation de son parc de bureaux, la SCPI augmente son capital pour réinvestir.
13,3% (9,6%)	+ 8,9%	<b>+ 5,67%</b>	Une SCPI anticrise : 30% de ses locataires sont des organismes publics, peu susceptibles de déménager.
12% (10,8%)	+ 7,6%	<b>+ 5,67%</b>	Investie à 58% en boutiques d'Ile-de-France, la SCPI collecte (32 millions d'euros) pour investir à bon prix.
12,2% (12%)	+ 10,1%	<b>+ 5,63%</b>	Une valeur sûre, essentiellement investie en murs de magasins, au taux d'occupation record de 97%.
13% (12%)	+ 10,37%	<b>+ 5,30%</b>	Cette SCPI diversifiée (210 immeubles, 1 300 locataires) devrait bien résister même si la crise s'aggrave.
11,9% (12%)	+ 7,15%	<b>+ 5,30%</b>	Cette SCPI axée sur les commerces de province prévoit au moins 4,5% de rendement en 2012.
10,16% (11,96%)	+ 8,08%	<b>+ 5%</b>	A saisir : cette SCPI de murs de magasins vise un rendement en hausse en 2012, à 5,25%.
8% (8,4%)	+ 9%	<b>+ 5%</b>	Des performances un peu en retrait pour la plus grosse SCPI du marché. Mais les frais sont modérés.

d'entrée inclus. (2) Commission de vendeur et droits d'enregistrement (3) Prélèvements à chaque fin d'année sur les financiers. (4) Rendement prenant en compte le prix d'achat de la part en début de période et la plus ou moins-value des revenus distribués en 2011, rapportés au prix moyen de la part en 2011.

couple avec deux enfants en Ile-de-France, et 67 111 euros dans une grande ville de province. A noter que, si vous devez réaliser des travaux, l'Anah peut subventionner de 30 à 70% de leur montant. Mais l'engagement de location grimpe alors à neuf ans. **Fiscalité** Vous pouvez déduire de vos loyers un abattement de 30% pour un conventionnement «intermédiaire», de 60% s'il est «social» ou «très social» (mais les plafonds de loyers sont nettement moindres), et de 70% si vous confiez la gestion du bien à un organisme public. Ensuite, c'est le régime réel qui prévaut (lire fiche précédente).

### Notre conseil pour 2012

Inadapté au marché parisien et à celui de sa proche banlieue (les loyers y sont en moyenne 28% plus élevés que le plafond), le dispositif est par contre attractif dans beaucoup de villes de taille moyenne, comme Angers, Orléans ou Reims. Les rendements obtenus dépassent alors 5% après avantage fiscal, voire 6% en cas de gros travaux.

### Immobilier locatif meublé (ancien ou neuf)

Risque : de moyen à élevé

Durée : 9 ans minimum

Rentabilité : de 3,5 à 6%

avant avantages fiscaux

Année après année, le régime de la location meublée perd de son attrait. Ainsi, les juges obligent désormais les bailleurs à proposer un bien totalement équipé (table de cuisine, réfrigérateur, vaisselle...), et non plus le minimum vital (table, lit, chaises).  
Suite page 24 ▶

## Immobilier et SCPI (suite)



### Comment acheter du neuf 40% moins cher

Déroulement de l'opération <sup>(1)</sup>	Données chiffrées	Commentaires
Prix d'acquisition de la nue-propriété	<b>175 275 euros</b>	Achat d'un deux-pièces neuf à Asnières (92), financé par un crédit in fine à 4,80% sur 15 ans. Le prix correspond à 60% de la valeur du bien en pleine propriété (285 000 euros).
Charges annuelles	<b>200 euros</b>	C'est un organisme HLM qui perçoit les loyers, mais prend aussi tous les frais à sa charge, taxe foncière comprise. Seuls 200 euros par an doivent être versés au syndic.
Economie annuelle d'impôt	<b>3 666 euros</b>	Durant 15 ans, le couple déduit les intérêts d'emprunt de ses loyers perçus par ailleurs (ici, 8 500 euros). Une exception reconnue par le fisc. Soit un gain total de 55 022 euros.
Plus-value au bout de 17 ans <sup>(2)</sup>	<b>150 166 euros</b>	En 2029, le démembrement prend fin, et l'usufruit revient sans frais à notre couple propriétaire. La valorisation du bien (remis à neuf par la société HLM) s'élève alors à 354 510 euros.
Rendement annuel net de l'opération	<b>5,82%</b>	Si notre couple était assujéti à l'ISF, le rendement global pourrait dépasser 10% par an, le bien n'entrant pas dans l'assiette fiscale de taxation durant le démembrement.

Sources: iPlus

(1) Opération réalisée par un couple imposé à la tranche marginale de 30% et percevant 8 500 euros de loyers par an. (2) Deux ans de construction plus quinze années de location. Hypothèse de revalorisation du bien de 1% par an, soit moins que l'inflation.

**U**sufruit locatif social: ce nom bizarre cache un dispositif ultra-rentable pour les épargnants percevant déjà des loyers. Concrètement, vous achetez à crédit la nue-propriété d'un bien situé dans une résidence de standing (soit un rabais de 40% par rapport au prix total), via des organismes spécialisés comme Perl ou iPlus. Les loyers reviennent à une société HLM, qui paie les frais de gestion. Vous pouvez alors déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers. Et, après quinze ans, le bien vous revient en pleine propriété.

#### ► Suite de la page 23

Les contrats, ensuite, sont moins souples: si le logement constitue la résidence principale du locataire, le renouvellement du bail ne peut plus lui être refusé (à moins de reprendre le logement pour l'occuper soi-même ou le vendre). Les bailleurs louant à des touristes pour une nuit ou une semaine (situation fréquente à Paris) vont devoir se mettre en conformité avec la réglementation, qui impose une autorisation préalable de la mairie. Quant au bonus fiscal réservé aux loueurs en résidences de services neuves (dédiées aux personnes âgées, aux étudiants...), baptisé Censi-Bouvard, il prendra fin au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**Fiscalité** Si vous percevez moins de 32 600 euros de loyers par an, le régime micro-BIC s'applique, donnant droit à un abattement de 50% sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le

revenu et aux prélèvements sociaux de 13,5%.

Vous pouvez aussi opter pour le régime réel, dont relèvent ceux qui touchent plus de 32 600 euros de loyers par an. Vos charges sont alors déductibles de vos loyers imposables à 75% (100% en passant par un centre de gestion comptable), tout comme l'amortissement du bien sur 20 à 30 ans (de 3 à 5% par an) et de son mobilier sur 5 à 10 ans (de 10 à 20% l'an). La part du déficit supérieure aux loyers perçus est reportable sur le revenu global selon le même principe que la location classique (voir page précédente). Si vous achetez un bien neuf dont la gestion est déléguée à un exploitant pendant au moins neuf ans, vous serez, en plus, exonéré de la TVA à 19,6% et pourrez opter pour le régime Censi-Bouvard. Celui-ci donne droit, en 2012, à une réduction d'impôts égale à 11% du prix

d'achat (18% en 2011), plafonné à 300 000 euros.

**Notre conseil pour 2012**  
 Privilégiez le meublé dans l'ancien, à condition de choisir un bien de standing dans une ville à forte demande locative, comme Toulouse pour les étudiants ou Lyon pour les cadres en déplacement. Le rendement peut alors excéder 7% après fiscalité. Dans le neuf, préférez les Ehpad, ces résidences médicalisées pour seniors (entre 4,5 et 5,2% après avantage fiscal).

#### Scellier neuf classique et intermédiaire

Risque: **de moyen à élevé**  
 Durée: **9 ans minimum**  
 Rentabilité: **de 2 à 3,5% avant avantages fiscaux**

Sacrifié sur l'autel de la rigueur, le fameux avantage Scellier n'aura donc vécu que quatre ans, avant de disparaître fin 2012. Pour sa dernière année d'existence,

il a été rendu encore plus contraignant. La réduction d'impôts, accordée contre l'engagement de louer le bien pendant neuf ans au locataire de son choix (enfant et parent compris), sera pour l'essentiel réservée aux logements labellisés BBC (bâtiment basse consommation), une norme 5 à 10% plus chère à construire. Les immeubles ne respectant pas cette norme n'auront droit à rien, sauf si leur permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Autant dire qu'il s'agira surtout de queues de programmes dont personne n'aura voulu...

**Fiscalité** Jusqu'à fin 2012, vous obtenez une réduction d'impôts égale à 13% du prix payé (plafonné à 300 000 euros), étalée sur neuf ans, à condition que l'immeuble respecte les normes de basse consommation énergétique BBC. La réduction d'impôts maximale atteint



Arnaud Jaffrain, président de la plate-forme de sélection iPlus

**Les biens en usufruit se revendront sans peine : les immeubles sont de qualité et bien situés.**

PHOTOS : REMY DELUZE POUR CAPITAL - INFOGRAPHIE CAPITAL

groupes CIR, Alain Crenn ou Buildinvest, offrant des rendements après avantage fiscal de l'ordre de 4% l'an.

**SCPI de bureaux et de murs de boutiques**

Risque : **moyen**  
Durée : **8 ans minimum**  
Rentabilité : **de 4,5 à 6% avant impôts**

Avec près de 1 milliard d'euros collecté au premier semestre 2011, le succès des 139 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ne se dément pas. Il faut dire que ces produits ont l'avantage de la simplicité. Avec l'argent collecté, ils achètent puis louent des immeubles de bureaux ou des commerces, avant de reverser chaque trimestre aux souscripteurs leur quote-part de loyer. Même si elle est en baisse régulière depuis dix ans, la rentabilité de ces produits reste très attractive : 5,2%, en moyenne, en 2011.

**Fiscalité** Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 13,5%. Si vos recettes locatives sont inférieures à 15 000 euros l'an, optez pour le régime microfoncier, qui ouvre droit à 30% d'abattement.

**Notre conseil pour 2012**  
Le ralentissement économique n'épargnera pas les SCPI en 2012. Il faudra donc être ultrasélectif, en visant celles au patrimoine immobilier bien situé et remis aux normes, les seules dont les loyers se maintiendront à un bon niveau (lire le tableau page précédente).

donc 4333 euros par an. Pour les immeubles non BBC, l'avantage fiscal tombe à 6% si leur permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, et est supprimé dans le cas contraire. Jusqu'à fin 2012, il est possible d'opter pour le «Scellier intermédiaire». En contrepartie de plafonds de loyers mensuels plus bas de 20% (de 8,48 à 17,36 euros le mètre carré) et d'une limitation des ressources du locataire égale à celle du Borloo ancien (lire la fiche page 22), vous aurez le droit de prolonger le dispositif pour deux périodes de trois ans et d'obtenir ainsi jusqu'à 8% de réduction d'impôts supplémentaire (soit un taux de réduction de 21% sur 15 ans pour du BBC).

**Notre conseil pour 2012**  
Privilégiez le Scellier intermédiaire BBC, relativement épargné par le coup de rabot, en visant les faubourgs des grandes villes de

province. On peut alors tabler sur des rendements après avantage fiscal de 4 à 4,5% l'an. L'opération est plus délicate en Ile-de-France, où les loyers du marché sont souvent supérieurs aux plafonds.

**Loi Malraux et monuments historiques**  
Risque : **élevé**  
Durée : **9 ans ou 15 ans**  
Rentabilité : **de 2,5 à 3% avant avantages fiscaux**

La rigueur n'épargnera pas les amoureux des vieilles pierres. Comme les autres, les avantages Malraux et monuments historiques sont en effet rabotés de 15% en 2012. En pratique, il s'agit d'acheter un bien ancien situé soit dans un périmètre sauvegardé, soit dans une zone de protection architecturale (loi Malraux) ou classée par l'Etat (monument historique). Puis de le restaurer dans les règles de l'art, avant de le louer. A noter : en

loi Malraux, le délai de location minimal est de neuf ans. Avec le monument historique, l'engagement ne porte que sur un délai de conservation du bien, d'au moins quinze ans.

**Fiscalité** En loi Malraux, vous avez droit à une réduction d'impôts, pendant quatre ans si besoin, égale chaque année à 22% du montant des travaux (plafonné à 100 000 euros par an) pour un bien situé en zone de protection du patrimoine, ou 30% pour un bien situé en secteur sauvegardé. Soit un gain maximal de 22 000 ou 30 000 euros par an. Pour un monument historique, les travaux sont déductibles à 100% du revenu global.

**Notre conseil pour 2012**  
Seulement conseillé aux personnes imposées à la tranche supérieure de 41%, et à condition d'être regardant sur la qualité du bien. Pour dénicher les meilleurs plans, adressez-vous à des acteurs solides tels que les

**Simulez la rentabilité de votre investissement sur Capital.fr**  
Qu'il s'agisse de Scellier, Malraux ou de SCPI, vous pourrez simuler la rentabilité de votre investissement. Et le financer à bon prix, grâce à notre courtier partenaire.