

Date : 11/10/12

Investir dans l'immobilier, via la pierre papier ou en direct ?

Par Laurence Boccara (L'Express)

Pour investir dans la pierre, on peut soit devenir propriétaire d'un bien en direct, soit acquérir des parts de SCPI. Découvrez les avantages comparatifs de ces deux options.



INVESTISSEMENT LOCATIF - Investir en direct ou par procuration, via les SCPI?

© Jérôme Chatin

a Évaluation du site

Site du magazine papier économique L'Expansion. Outre une reprise d'articles issus du magazine, le site diffuse un fil d'actualités mis à jour en temps réel.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* : 145

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Il existe deux façons de réaliser un investissement locatif : détenir de la pierre "en direct" en devenant propriétaire d'un logement ou investir "par procuration" dans des immeubles ou des commerces, via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

La pierre "physique"

Acheter le moindre petit studio en province nécessite de mobiliser plusieurs dizaines de milliers d'euros, voire davantage pour des surfaces plus grandes. Soit l'épargnant dispose d'un pécule pour régler l'opération comptant, soit il souscrit un crédit, à condition de ne pas être déjà trop endetté.

SCPI: les 10 meilleurs rendements

Nom de la SCPI	Nom du gestionnaire	Rendement 2011	Rendement 2006-2011
SCPI de bureaux			
UNICEP France 2	FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE PARIS	+ 7,46 %	+ 13,32 %
LOGIPIERRE 3	UFFI	+ 5,73 %	+ 13,54 %
EFIMMO	SOFIDY SA	+ 5,67 %	+ 6,07 %
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	AMUNDI	+ 5,61 %	+ 9,68 %
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	CILOGER	+ 5,5 %	+ 9,66 %
SCPI de commerces			
CIFOCOMA	SOFIDY SA	+ 6,81 %	+ 12,41 %
FONCIÈRE REMUSAT	CABINET VOISIN	+ 6,22 %	+ 14,81 %
FONCIA PIERRE RENDEMENT	FONCIA	+ 5,81 %	+ 8,88 %
CIFOCOMA 3	UFFI	+ 5,65 %	+ 7,23 %
BUROBOUTIC	FIDUCIAL	+ 5,44 %	+ 9,03 %

Source : IEIF

Autre paramètre à prendre en considération avant de s'engager : la durée. Il faut détenir le bien pendant au moins vingt ans, pour amortir les frais de notaires, les travaux éventuels, rembourser les intérêts du crédit et pour que le marché de la pierre évolue dans le bon sens. "Les cycles immobiliers sont de plus en plus courts. Ils s'enchaînent tous les deux ans. Il faut donc ne pas avoir besoin de sortir trop vite sous peine d'y laisser des plumes", affirme Laurent Vimont, président de Century 21 France.

Fiscalité

Aujourd'hui... Dernière ligne droite pour le dispositif Scellier qui prend fin cette année. A condition de signer l'acte notarié, au plus tard le 31 décembre 2012, il est possible de bénéficier d'une réduction d'impôt de 13 % sur neuf ans pour un Scellier "classique" et de 21 % sur quinze ans pour un Scellier "intermédiaire".

... et demain. En 2013, c'est le "Duflot" qui prendra la relève. Ce nouveau montage prévoit une réduction de l'impôt sur le revenu de 17 ou 20 % du prix d'achat (le taux n'a pas encore été arrêté), avec un engagement de location d'au moins neuf ans. Toutefois, les plafonds de

loyer à respecter risquent d'être plus bas que ceux du Scellier. Dès 2013, la fiscalité des ventes immobilières (hors résidence principale) va être allégée, avec la création d'un abattement supplémentaire de 20 %. Cette mesure devrait permettre d'exonérer totalement les ventes après vingt-huit ans de détention, au lieu de trente ans actuellement.

A l'heure où les prix de la pierre, bien qu'élevés, fléchissent, où les plus-values immobilières sont davantage taxées et où les loyers sont en passe d'être encadrés, le placement pierre en vaut-il encore la peine ? Avec des rendements en baisse, compris entre 2 et 4 % brut par an dans le neuf et entre 3 et 7 % dans l'ancien, cet investissement garde la cote. Face aux soubresauts boursiers et aux performances en demi-teinte des autres placements, la pierre continue à faire office de valeur refuge. "Beaucoup d'acheteurs puisent dans leur contrat d'assurance-vie pour acheter un bien cash", indique Bruno Hassen, agent immobilier parisien. Toutefois, depuis quelques mois, les investisseurs sont attentistes en raison des changements annoncés de la fiscalité immobilière et de la mise en place du énième dispositif fiscal, baptisé "Duflot" et opérationnel en 2013.

Même s'il subsiste des zones d'ombre, "il faut être pragmatique et concevoir, avant tout, cet investissement comme une opération **patrimoniale** . Contrairement aux autres placements, le bien immobilier a l'avantage d'être réel et de procurer une valeur d'usage", rappelle Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de **Thésaurus** . A l'heure où se loger est devenu hors de prix, il est bon d'avoir un ou plusieurs biens en portefeuille. Une fois à la retraite, ce logement pourra servir de résidence principale, être loué, voire cédé. D'ici à quelques années, les enfants ou les petits-enfants seront bien contents d'occuper les lieux pour rien ou pour pas cher.

Pourtant, les inconvénients de la propriété en direct ne sont pas à sous-estimer. La fiscalité immobilière est une véritable girouette et souvent rétroactive. De nouvelles mesures ou prélèvements sont en mesure de modifier l'équilibre financier d'une opération. Quant au rendement, il n'a rien de pérenne. Un logement vide pendant plusieurs mois ou un locataire mauvais payeur qui s'incruste, et ce placement ne rapporte plus rien. Pis, il coûte s'il a nécessité un crédit à rembourser. Enfin, en cas de difficultés financières et d'un besoin rapide de liquidités, un tel bien ne se cède pas du jour au lendemain. Une fois l'acheteur trouvé, la procédure oblige à patienter entre deux et trois mois avant de signer l'acte de vente chez le notaire et de récupérer les fonds.