



GUIDE DES PLACEMENTS 2020



Les SCPI toujours aussi incontournables

PAR PAULINE JANICOT

L'investissement locatif, qui pèse désormais plus de 25% des transactions immobilières, soit le double d'il y a dix ans selon le réseau Century 21, ne s'est jamais aussi bien porté. Ces nouveaux bailleurs ont bien évidemment mis à profit la chute des taux d'intérêt, désormais au plus bas, à 1,13% toutes durées confondues, pour se lancer. Résultat de cette ruée : les prix d'achat sont orientés à la hausse, qu'il s'agisse d'immobilier résidentiel ancien (+3,2% sur un an, selon les Notaires de France) ou neuf (+5%). Mais aussi d'immobilier tertiaire, les parts de SCPI s'étant, selon l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière), appréciées pour la sixième année consécutive en 2018, de +0,82%. Cette inflation accroît le risque de ne pas retrouver sa mise à la revente, alors même que le rendement à attendre, du fait d'une évolution modérée des loyers, fléchit. Raison de plus pour être sélectif, notamment en matière d'investissement défiscalisant, comme le Pinel ou le nouveau Denormandie, dont certaines études pointent la rentabilité décevante.

● Logements anciens

Rentabilité : de 3 à 6% par an avant charges et impôts

Risque : de moyen à élevé

Durée : 10 ans minimum

Commençons par le positif : les investisseurs dans l'ancien devraient continuer à profiter de conditions de financement exceptionnelles. « Les taux resteront bas au moins jusqu'à mi-2020 », estime Ludovic Huzieux, fondateur d'Artémis Courtage. Pour le reste, les marges de manœuvre des bailleurs se réduisent. C'est ainsi que le plafonnement des loyers est à nouveau

en vigueur à Paris, pour les contrats conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} juillet 2019, et qu'il devrait bientôt s'appliquer à Lille. Il impose au bailleur, sauf rares exceptions, de ne pas dépasser une limite de loyer, seulement supérieure de 20% au loyer médian de la zone. Contrainte renforcée également en matière de réévaluation des baux entre deux locataires : elle ne pourra excéder l'IRL (indice légal de révision, +1,20% fin 2019)

si la note énergétique du logement n'atteint pas au minimum la classe E, dès début 2020 dans les 28 plus grandes agglomérations, et en 2021 sur le reste du territoire. En 2022, dans le seul cas des logements classés F et G, il faudra établir un audit énergétique du logement mis en location, et indiquer dans l'annonce le montant théorique des dépenses d'énergie. Enfin, le rapport Nogal, visant à restaurer la confiance entre propriétaires et ...

LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE SCPI DE RENDEMENT AU BANC D'ESSAI (lire le module page 22)

SCPI (Gestionnaire)	Capitalisation ⁽¹⁾ (Date de création)	Valeur de la part (Minimum de souscription)
ActivImmo (Alderan)	3,4 millions d'euros (juin 2019)	610 euros (6 100 euros)
Altixia Cadence XII (Altixia AM)	23,5 millions d'euros (mars 2019)	200 euros (2 000 euros)
Altixia Commerces (Altixia AM)	17 millions d'euros (mars 2019)	200 euros (2 000 euros)
Cap Foncières et Territoires (Foncières et Territoires)	19,2 millions d'euros (septembre 2019)	250 euros (1 000 euros)
Cœur de Région (Sogenial)	8,4 millions d'euros (novembre 2018)	625 euros (2 500 euros)
Eliayls (Advenis IM)	13,7 millions d'euros (avril 2019)	1 000 euros (1 000 euros)
Fair invest (Norma Capital)	4,2 millions d'euros (novembre 2018)	200 euros (1 000 euros)
Kyaneos Pierre (Kyaneos)	17 millions d'euros (avril 2018)	1 040 euros (10 400 euros)
Neo (Novaxia AM)	0,8 million d'euros (juin 2019)	180 euros (180 euros)
Novapierre Allemagne 2 (Paref Gestion)	43 millions d'euros (août 2019)	250 euros (2 500 euros)
Pierre Altitude (Atream)	9 millions d'euros (octobre 2018)	250 euros (1 000 euros)

(1) Au 3^e trimestre 2019. (2) TTC. (3) Rendement prévisionnel annoncé, ou objectif de rendement affiché. (4) En cas de retrait



Sonia Fendler,
 présidente
 d'Altixia

Frais d'entrée (de gestion) ⁽²⁾	Type de biens visés	Rendement attendu en 2019 ⁽³⁾	L'avis de Capital
10,8% (12%)	Locaux d'activité, entrepôts, en France	6%	Dédiée à la logistique urbaine en France, cette SCPI permettra de profiter du boom de l'e-commerce. Si le ticket d'entrée est élevé, la promesse de rendement est alléchante.
10,8% (12%)	Bureaux, commerces, France et Europe	6,12%	Une des rares SCPI à distribuer les revenus à un rythme mensuel. Elle entend diversifier au maximum la mise, entre bureaux et commerces, en France comme à l'étranger.
3% (18%)	Commerces, entrepôts, France et Europe	6,28%	Dédiée aux magasins en France, Allemagne ou Espagne, cette SCPI annonce déjà un fort rendement. Des frais de gestion élevés, facturés en contrepartie d'un rabais à l'entrée.
12% (9,6%)	Bureaux et commerces, en régions	5,3%	Issu de la fusion de trois SCPI régionales, ce fonds vise des immeubles des zones Nord-Est, Grand Ouest et Rhône-Alpes Méditerranée. Pour un rendement supérieur à la moyenne.
12% (12%)	Bureaux et commerces, en France	6,25%	Un rendement déjà très élevé pour cette SCPI qui a décidé de faire feu de tout bois, en visant bureaux et commerces mais aussi hôtels, cliniques ou immobilier de loisirs.
11,4% (12%)	Bureaux, en Espagne, Portugal et Italie	5%	Une SCPI conseillée pour diversifier la mise. Elle vise les métropoles d'Europe du Sud à la démographie dynamique, et dont l'économie se redresse depuis la crise de 2008.
12% (12%)	Bureaux, commerces, en régions	De 4,5 à 5%	Originale, cette SCPI ne vise que des biens socialement utiles, hébergeant de préférence associations ou activités d'insertion, de santé, etc. Elle ne compte pas recourir à la dette.
11% (8%)	Résidentiel à 80%, en France	De 6 à 6,5%	Une des rares SCPI spécialisées dans le logement, qui privilégie les économies d'énergie et d'eau ou l'utilisation d'énergies renouvelables. Pour un objectif de rendement ambitieux.
0% ⁽⁴⁾ (18%)	Bureaux, hôtels, en France, Europe et Etats-Unis	5,5%	Ultra-accessible, cette SCPI dédiée à la transformation urbaine se souscrit en ligne, dès 180 euros, et sans frais d'entrée. Mais 6% sont facturés en cas de revente avant 5 ans.
12% (13,2%)	Commerces, centres commerciaux, en Allemagne	4,5%	Plébiscité, le premier millésime a atteint son maximum de souscription. Cette nouvelle édition dédiée à la pierre allemande vise les commerces, surtout de l'Ouest et à Berlin.
12% (12%)	Résidences hôtelières et de tourisme, dans stations de ski	4,8%	Dédiée à l'immobilier de montagne (Alpes, notamment), cette SCPI a acquis son premier bien, un hôtel aux Arcs. Du fait de cette spécialisation, elle est plus risquée que les autres.

De 3 à 8% de rendement (suite)

locataires, suggère de généraliser les assurances de loyers impayés et de centraliser les dépôts de garantie. De quoi rogner un peu plus le rendement locatif. Attention donc à ne pas acheter trop cher, notamment dans certaines villes en surchauffe, comme Paris, bien sûr (+8% en un an), et des villes de l'Ouest, telles Nantes et Rennes, où les acheteurs sont 25% plus nombreux que les vendeurs.

FISCALITÉ Si le total de vos revenus fonciers est inférieur ou égal à 15 000 euros par an, vous relevez du régime microfoncier et bénéficiez d'un abattement de 30% sur les loyers. Le solde est soumis au barème de l'impôt sur le revenu et aux 17,2% de prélèvements sociaux. Si vos loyers dépassent 15 000 euros par an, vous relevez du régime réel (accessible sur option, irrévocable pendant trois ans). Il permet de déduire des loyers les charges et, dans la limite du montant des loyers, les intérêts d'emprunt. Si le solde est positif, il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux cotisations sociales. S'il est négatif, il est déductible du revenu global à hauteur de 10 700 euros par an. La part du déficit excédentaire et les intérêts d'emprunt qui dépassent le montant des loyers sont imputables sur les loyers des dix années suivantes. L'impôt et les prélèvements sociaux sont ponctionnés par le fisc sous la forme d'acomptes mensuels (ou, sur option, trimestriels), au montant calculé sur la base des revenus de l'année précédente. Les plus-values sont taxées



«PRIVILÉGIEZ LE CENTRE DES VILLES EN CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE.»

Nora Faugère,
consultante chez
Fidroit

NOS SCÉNARIOS D'INVESTISSEMENT EN DENORMANDIE ANCIEN

Pour un 2-pièces à Bayonne, payé 108 000 euros, avant travaux ⁽¹⁾	Si tout va bien ⁽²⁾	Si la rénovation dérape ⁽³⁾	Si la vacance locative augmente ⁽⁴⁾	Si le marché immobilier baisse ⁽⁵⁾	Si tout va mal ⁽⁶⁾
Budget de rénovation (Part des travaux dans l'opération)	42 000 euros (28%)	54 600 euros (34%)	42 000 euros (28%)	42 000 euros (28%)	54 600 euros (34%)
Loyer annuel perçu	5 172 euros	5 172 euros	4 310 euros	5 172 euros	4 310 euros
Effort d'épargne mensuel, après avantage fiscal	287 euros	348 euros	345 euros	287 euros	404 euros
Prix de revente après 20 ans	150 000 euros	150 000 euros	150 000 euros	135 000 euros	135 000 euros
Taux de rendement interne	5,11%	3,72%	3,91%	4,24%	1,75%
Commentaire	Avec ce bonus, qui incite à la rénovation de l'ancien, le moindre dérapage coûtera cher. C'est ainsi qu'un surcoût du chantier, jamais exclu, ou qu'une hausse de la vacance locative, envisageable dans les villes moyennes éligibles, ferait passer le rendement sous les 4%. Quant au scénario du pire, incluant une baisse des prix, il ferait bondir de 40% l'effort d'épargne à fournir.				

(1) Deux-pièces de 35 mètres carrés. Loyer de marché : 13 €/m², loyer plafond : 10,28 €/m². Achat par un couple de trentenaires, 70 000 euros de revenus net annuels, 10% d'apport.
 (2) 6 mois de travaux, pas de vacance locative, loyers et charges réévalués de 1% par an, revente au prix d'achat. (3) Travaux achevés au bout de 18 mois, pour un coût en hausse de 30%.
 (4) Deux mois de vacance locative par an, loyers et charges non réévalués. (5) Baisse de l'immobilier de 10%. (6) Toutes les hypothèses précédentes cumulées. Source : Fidroit.

à 19% après un abattement pour durée de détention, aboutissant à une exonération totale après vingt-deux ans. Elles supportent aussi les 17,2% de prélèvements sociaux, après un second abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération totale au bout de trente ans. Le patrimoine est également soumis à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), avec un seuil d'entrée et un barème identique à ceux de l'ancien ISF (impôt de solidarité sur la fortune).

● Logements neufs en régime Pinel

Rentabilité : de 3 à 4,5% par an avant avantage fiscal

Risque : de moyen à élevé

Durée : 6 ans minimum

Selon un rapport de l'administration remis mi-novembre, près d'un investisseur en Pinel sur deux perdrait de l'argent, à cause de prix du neuf 30% supérieurs en moyenne à ceux de l'ancien. Pour rentabiliser ce type d'investissement, selon les auteurs, il faudrait que la pierre s'apprécie de 11% sur neuf ans, soit 1,2% de hausse moyenne annuelle. Plutôt pessimiste, ce rapport a le mérite d'inciter à la prudence, alors que la contraction en cours de l'offre de programmes neufs fait enfler les budgets d'achat. En pratique, le dispositif, prolongé jusqu'à fin 2021, est cantonné aux zones A bis, A et B1. S'il s'agit de villes à la forte demande locative, privilégiez celles où le plafond de loyer à respecter est proche des loyers du marché. Et pensez à la revente. «Acheter près d'une université ou d'une zone touristique est conseillé. À l'issue de l'engagement fiscal, cela permettra de basculer le bien en location meublée, étudiante ou saisonnière», explique Edouard Fourniau, directeur général adjoint de Cerenicimo. Enfin, attendre fin 2020 pour investir pourrait être avisé : à l'issue du scrutin de mars prochain, les nouveaux maires devraient débloquer les permis de construire. De quoi étoffer le choix de programmes.

FISCALITÉ L'investisseur s'engage à louer le bien durant une période initiale de six ou neuf ans, renouvelable par période triennale dans la limite de douze ans. En contrepartie, la réduction d'impôts atteint 12, 18 ou 21% du prix d'achat, retenu dans la limite de 300 000 euros et de 5 500 euros par mètre carré. Cette réduction est étalée sur toute la

Calculez la rentabilité de votre placement dans la pierre sur

Capital.fr

Vous retrouverez notre simulateur d'investissement en Pinel et Censi-Bouvard, et notre outil de sélection de SCPI. Sans oublier notre émission «Le Grand Rendez-vous de l'immobilier», pour tout savoir de l'actualité du secteur.

durée de la location. Soit un gain annuel maximal de 6 000 euros durant les neuf premières années, puis de 3 000 euros les trois dernières. L'avantage fiscal est versé en deux fois : courant janvier, à hauteur de 60% du bonus perçu l'année précédente, puis en septembre, à la régularisation de l'impôt, pour le reliquat de 40%.

● Logements anciens en régime Denormandie

Rentabilité : de 3 à 6% par an avant avantage fiscal

Risque : de moyen à élevé

Durée : 6 ans minimum

Ce dispositif, lancé courant 2019, vise à la rénovation énergétique de logements anciens, puis à leur mise en location selon des plafonds de loyers et de revenus du locataire copiés sur ceux du Pinel. Mais il ne trouvera à s'appliquer que dans les communes bénéficiant d'un plan Action cœur de ville (ACV) ou d'une opération de revitalisation de territoire (ORT). Il s'agit surtout de villes de la zone C de taille intermédiaire, comme Agen, Angoulême, Nevers, Valenciennes, où les prix excèdent rarement 2 000 à 3 000 euros le mètre carré. De quoi diviser par deux, au minimum, le budget nécessaire par rapport à un Pinel. Mais c'est bien le seul avantage, car les pièges d'un tel investissement ne manquent pas. A commencer par la complexité de la rénovation, qui doit peser au moins 25% du coût total de l'opération, être accomplie par une entreprise agréée, et amener à une notation E du logement, via deux types de travaux parmi cinq (isolation des combles ou des murs, changement de chaudière, etc.). L'autre option disponible, consistant à faire baisser de 20% la consommation de chauffage en collectif, implique de payer un bilan énergétique avant et après les travaux, et est donc plus coûteuse. Gare aussi au dérapage du chantier. «Il faut l'achever avant le 31 décembre

de la deuxième année suivant l'achat, et conserver tous les justificatifs», rappelle Nora Faugère, de Fidroit. Au final, seules quelques villes parmi les 244 éligibles pourront convenir, comme Bayonne, étudiée dans notre exemple, qui bénéficie à la fois d'une croissance démographique (+1,2% entre 2011 et 2016 selon l'Insee) et d'une vacance locative modérée (7 à 8%).

FISCALITÉ Identique à celle du régime Pinel.

● Logements meublés en amortissement fiscal

Rentabilité : de 3 à 7% par an avant charges et impôts

Risque : de moyen à élevé

Durée : 10 ans minimum

Dédié aux locations meublées, le nouveau «bail mobilité» gagne en crédibilité : c'est ainsi qu'il inclut Visale, une garantie publique sur les loyers impayés, couvrant jusqu'à trente-six mois de dette dans la limite d'un loyer mensuel de 1 300 euros en région et de 1 500 euros en Ile-de-France. Et qu'il prévoit également, depuis 2019, une protection contre les dégradations, cette fois à hauteur de deux mois de loyer. De quoi compenser l'interdiction faite aux bailleurs d'exiger un dépôt de garantie. Rappelons que ce contrat de location, d'une durée de un à dix mois, ne s'adresse qu'aux étudiants et aux apprentis, ainsi qu'aux personnes en mobilité professionnelle ou en mission courte. «Il permet d'éviter les contraintes imposées dans le cadre de la location saisonnière», précise Laure Bertagna, responsable communication et marketing chez Lodgis. Il reste possible, sinon, de recourir au bail meublé standard (un an reconductible) ou étudiant (neuf mois non reconductibles). Quel que soit le type de contrat, les dépenses sont ensuite les mêmes. Il faut par exemple prévoir un rafraîchissement plus régulier qu'avec une location nue, et ne pas se contenter du minimum légal en matière d'équipement. «Vous avez intérêt à compléter le mobilier, car la concurrence est accrue sur les meublés», prévient Maud Velter, cofondatrice du site Jedeclaremonmeuble.com. **FISCALITÉ** Si vous percevez moins de 70 000 euros de loyers par an, le régime micro-BIC s'applique par défaut. Il donne droit à un abattement de 50% sur les loyers, le solde étant soumis à l'IR (impôt sur le revenu) et aux 17,2% de



De 3 à 8% de rendement (suite)

... prélèvements sociaux. Si vous dépassez 70 000 euros, vous relevez du régime réel (accessible sur option, valable un an et reconduit tacitement chaque année). Dans ce cas, vous pouvez déduire l'intégralité de vos charges (travaux, intérêts d'emprunt...) ainsi que l'amortissement des murs et des meubles. Si le solde est positif, il est soumis à l'IR et aux 17,2% de prélèvements sociaux. S'il est négatif, il est imputable sur les autres revenus de meublé. Le reliquat est, en outre, reportable sur les dix années suivantes. L'impôt et les taxes sociales sont recouverts à un rythme mensuel (ou trimestriel sur option), par le biais d'acomptes calculés sur la base des revenus déclarés l'année précédente.

● Locations de courte durée ou saisonnières

Rentabilité : de 4 à 8% par an avant charges et impôts

Risque : de moyen à élevé

Durée : 10 ans minimum

Avec 8 millions de réservations durant l'été dernier (+35% en un an), l'expansion d'Airbnb en France ne ralentit pas.

Pourtant, les obstacles s'accumulent pour ceux qui seraient tentés de mettre un logement entier, autre que leur résidence principale, en location sur cette plateforme ou ses concurrentes. Dans certaines communes, il faut d'abord obtenir un numéro d'enregistrement, sous peine d'une amende de 5 000 euros. «Toutes les plateformes l'exigent désormais pour pouvoir publier son annonce dans les villes concernées», assure Thibault Martin, fondateur de Smartrenting, une agence dédiée à la sous-location légale. De plus, dans les zones tendues (villes de plus de 200 000 habitants ou en petite couronne parisienne), il faut aussi solliciter une autorisation de changement d'usage, sous peine de 50 000 euros d'amende et d'une astreinte de 1 000 euros, au maximum, par jour et par mètre carré. Un sésame parfois coûteux, et pas évident à décrocher. «Certaines villes, comme Paris et Bordeaux, ne la délivrent qu'au comptegouttes, quand d'autres sont plus souples, comme Marseille, Nantes et Toulouse», précise Thibault Martin. Parfois, c'est le type de bien qui bloque. «Par exemple, certaines mairies retoquent les rez-de-chaussée», explique Thibault Martin. Et inutile d'espérer passer entre les mailles du filet: depuis le 1^{er} décembre, les mairies peuvent exiger des plateformes qu'elles communiquent le nom de leurs loueurs, l'adresse du bien et le nombre de nuitées réalisées. Ce type de location reste toutefois très rentable, notamment en l'associant avec un bail mobilité.

FISCALITÉ Identique à celle des biens meublés en amortissement fiscal. Les plateformes sont tenues de communiquer au fisc le montant annuel des revenus, au plus tard le 31 janvier de l'année qui suit leur perception.

● SCPI de rendement

Rendement 2019 : 4,4% avant impôts

Risque : de moyen à élevé

Durée : 8 ans minimum

Année après année, les SCPI confirment leur réputation de placement miracle. Ces fonds investis en murs d'entreprises et de commerces devraient en effet servir un rendement... en légère hausse au titre de 2019, avec un taux moyen compris entre 4,4 et 4,5%. «Contre 4,35% pour 2018»,

rappelle Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Preuve que leurs gérants parviennent, pour l'heure, à bien investir une collecte toujours plus grosse, à 4,3 milliards d'euros au premier semestre 2019. Pour cela, ils sont cependant contraints de viser d'autres pays que la France (l'Europe pèse 34% des achats), ou des biens moins classiques (7%, par exemple, en murs d'hôtels). Que cela ne vous empêche pas de sélectionner avec soin les SCPI, en vérifiant leur taux d'occupation, qui ne doit pas descendre sous 90%, et leur ratio d'endettement, de préférence inférieur à 15%. «Avec une SCPI trop endettée, les épargnants, qui empruntent souvent pour acquérir leurs parts, se retrouveraient en fâcheuse posture en cas de remontée des taux», explique Jonathan Dhiver. Regardez enfin du côté de la nouvelle génération de fonds, prometteuse. Comme le montre notre tableau page 18, certaines SCPI rabaissent les frais d'entrée, d'ordinaire fixés à 12% TTC. C'est ainsi que Neo, de Novaxia, n'en prélève aucuns à condition de rester investi cinq ans, et qu'Altixia Commerces limite la note à 3%.

FISCALITÉ Identique à celle d'un logement loué nu. Pour accéder au régime microfoncier, il faut détenir un bien loué nu en plus des parts de SCPI. Sinon, c'est le régime réel qui s'applique.

● Parkings et caves

Rentabilité : de 5 à 8% avant impôts

Risque : de moyen à élevé

Durée : 5 ans minimum

Point commun de ces placements, aux faibles tickets d'entrée: leur attrait réside plus dans le rendement locatif que dans les chances de plus-values à la revente, minces. Pour un parking, la rentabilité moyenne en Ile-de-France atteint ainsi 5,64%, selon le site Monsieur Parking. Veillez à ne choisir que des places accessibles sans manœuvre compliquée, et aux charges inférieures à 10% du loyer. Côté caves, le rendement varie de 6 à 8% à Paris, pour un prix allant de 1 500 à 4 000 euros le mètre carré selon l'emplacement et l'accessibilité. Ces espaces sont plus difficiles à dénicher que les parkings, et s'échangent souvent entre particuliers.

FISCALITÉ Identique à celle d'un bien ancien. En cas de revente d'un montant inférieur à 15 000 euros, les gains sont exonérés d'impôts. ■

FAUT-IL S'ENDETTER AU MAXIMUM ?

Taux 0%

Certes, les investisseurs locatifs obtiennent en général des taux d'emprunt de 0,2 à 0,5 point plus élevés que la moyenne. «Pour les banques, leurs opérations sont plus risquées, et ne leur apportent pas les mêmes contreparties commerciales que celles d'accession à la propriété», explique Ludovic Huzieux, fondateur d'Artémis Courtage. Reste que, avec un taux de crédit de 1,60% maximum sur quinze ans, les investisseurs peuvent aujourd'hui profiter d'un effet de levier maximal. Rappelons qu'il permet d'améliorer la rentabilité des fonds investis, par le simple écart entre taux de crédit et taux de rendement. Les partisans de meublés (6% de rentabilité) ou de SCPI (4,5%) auront dès lors intérêt à maximiser la part de l'opération financée à crédit.