



Investissement immobilier

Sans (grand) risque

Locatif géré et pierre-papier pour les classiques, viager et parking pour plus de piquant

Si le contexte est actuellement favorable à l'investissement immobilier, notamment grâce à des conditions de crédit avantageuses, il n'en reste pas moins que de nombreux pièges sont à éviter avant d'investir dans la pierre. Pour un épargnant prudent, le plus sûr reste donc de privilégier le locatif géré, les SCPI, le viager occupé, les parkings ou encore l'international, placements jugés les moins risqués par les spécialistes du secteur.

ROMAIN THOMAS

Face à un environnement de taux d'intérêt exceptionnellement bas, de plus en plus d'épargnants sont tentés de se tourner vers l'investissement dans la pierre. Il faut dire que par les temps qui courent, peu de placements sont en mesure de procurer des rendements aussi attractifs. Ainsi, d'après une étude publiée l'an dernier par l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), le taux de rendement interne (TRI) d'un investissement dans un logement locatif se hisse par exemple parmi les placements les plus performants sur les vingt dernières années, battant l'assurance-vie, l'or ou encore les obligations. D'ailleurs, ce sont les sociétés foncières – ces entreprises cotées en bourse gérant un patrimoine immobilier – qui décrochent la première place de ce classement, avec un TRI de 13,5 % sur la période. Il faut dire que ces dernières années, elles ont bénéficié à plein de la baisse des taux d'intérêt, qui s'est traduit par un allègement du coût de leur endettement financier. Une situation qui a également profité

aux investisseurs particuliers qui ont acheté un bien immobilier locatif en ayant recours à un emprunt. C'est généralement le cas des épargnants qui se portent acquéreurs "d'un logement neuf ou ancien pour le louer en direct ou via un professionnel" précise Laurent Dizin, secrétaire général de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (Apalg). Reste ensuite au propriétaire bailleur à s'occuper de la gestion du bien, et notamment de la sécurisation de ses loyers. D'ailleurs, ce n'est pas un hasard si l'Apalg a mis en place le dispositif Visale d'Action Logement, "un cautionnement gratuit et totalement dématérialisé, qui permet de régler directement le bailleur en cas d'impayés de loyer/charges de son locataire". Cependant, les épargnants souhaitant se décharger complètement de la gestion de leurs biens locatifs peuvent opter pour le locatif géré. Concrètement, il s'agit alors d'investir dans un appartement situé dans une résidence services dont la location est entièrement déléguée à un gestionnaire exploitant qui garantit un loyer à son propriétaire, quelle que soit l'occupation effective du bien. Généralement, ces appartements sont destinés à des étudiants, des touristes ou encore des seniors à travers un

Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Cerise sur le gâteau, "l'immobilier géré bénéficie d'une fiscalité attractive" précise Yves Gambart de Lignières, associé-gérant de De Lignières Patrimoine. Cependant, même si les promesses de rendement atteignent de 4 à 5 % l'an, cet investissement n'est pas dénué de risque. Ainsi, au-delà des chiffres de rentabilité annoncés, les professionnels rappellent que l'expérience et la solvabilité du gestionnaire de la résidence services sont deux éléments fondamentaux à prendre en compte afin d'assurer la pérennité et la lisibilité d'un investissement en immobilier géré.

Autre solution pour bénéficier de rendements immobiliers avec le minimum de contraintes: les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Il s'agit une structure d'investissement de placement collectif dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier professionnel. Son principal avantage réside dans la mutualisation des risques locatifs. Qui plus est, sa rentabilité affichée est attractive. Ainsi, selon Yves Gambart de Lignières, "on peut tabler sur un rendement de 4 % à 6 %" sans compter le fait que ce

Au-delà des chiffres de rentabilité annoncés, l'expérience et la solvabilité du gestionnaire de la résidence services sont deux éléments fondamentaux



"La garantie Visale d'Action Logement est un cautionnement gratuit et totalement dématérialisé, qui permet de régler directement le bailleur en cas d'impayés de loyer/charges de son locataire." Laurent Dizin, Apalg.

Les sociétés foncières – ces entreprises cotées en bourse gérant un patrimoine immobilier – affichent un taux de rendement interne de 13,5 % sur les 20 dernières années



“La SCPI permet à des investisseurs disposant de sommes mêmes modestes de percevoir des revenus liés à la détention d’un patrimoine immobilier diversifié.”
Yves Gambart de Lignièrès, De Lignièrès Patrimoine.

Plusieurs fonds d’investissement spécialisés ont été récemment créés, offrant l’avantage de mutualiser le risque à travers un large portefeuille de biens en viager

type de véhicule permet à “des investisseurs disposant de sommes mêmes modestes de percevoir des revenus liés à la détention d’un patrimoine immobilier diversifié, tout en étant déchargé du souci de sa gestion” ajoute-t-il. Cependant, même s’il s’agit d’un placement qualifié de “pierre papier” par les spécialistes, sa liquidité reste néanmoins peu élevée comparativement à un placement financier.

Des solutions plus originales

Pour les épargnants souhaitant investir en direct dans l’immobilier, il existe d’autres solutions peu risquées pour le faire. La première d’entre elle est par exemple de se tourner vers le viager. Son principe est simple : il s’agit d’acheter à une personne généralement âgée sa maison ou son appartement, mais de ne pouvoir occuper le bien qu’au moment de son décès. Bien évidemment, ce mécanisme permet de bénéficier d’un prix d’achat décoté dont le montant est calculé en fonction des tables d’espérance de vie et de l’âge du vendeur. Ainsi, en cas de mort prématurée de ce dernier, il est possible de réaliser une bonne affaire... mais l’inverse est aussi vrai. Rappelons d’ailleurs que Jeanne Calment, morte à 122 ans, avait vendu son appartement en viager à l’âge de 90 ans... Un cas de figure exceptionnel, mais il n’en reste pas moins que “la rentabilité du viager est très incertaine” comme le précise Anthony Calci, associé fondateur de Calci Patrimoine. C’est d’ailleurs pour réduire cette incertitude que plusieurs fonds d’investissement spécialisés ont été récemment



“Son faible ticket d’entrée, sa gestion locative simple et sa rentabilité attractive font du parking un placement intéressant pour les particuliers.”
Anthony Calci, Calci Patrimoine.

créés, offrant l’avantage de mutualiser le risque à travers un large portefeuille de biens en viager. Cependant, il ne faut pas perdre de vue qu’il s’agit d’un produit de niche, représentant quelques milliers de transactions par an, soit une faible proportion du total des ventes immobilières dans l’Hexagone.

C’est également le cas du marché des parkings. Pourtant, selon Anthony Calci “son faible ticket d’entrée, sa gestion locative simple et sa rentabilité attractive” en font un placement immobilier particulièrement intéressant pour les particuliers, à condition “d’investir dans une zone où il existe un réel déficit en matière de stationnement” ajoute-t-il. Cerise sur le gâteau, les loyers perçus peuvent bénéficier du régime du micro-foncier s’ils sont inférieurs à 15000 euros par an, avec à la clé un abattement automatique de 30 % sur les montants à déclarer à l’administration fiscale. Reste que pour jouir d’une fiscalité plus attractive, il est toujours

possible d’investir à l’étranger, par exemple “en achetant dans des pays où le prix de l’immobilier est encore abordable” conseille Anthony Calci. Mais attention de ne pas se lancer les yeux fermés. D’ailleurs, en raison des difficultés liées à l’éloignement géographique ou encore à l’obtention d’un crédit bancaire en France, Anthony Calci recommande “d’avoir recours à un intermédiaire de confiance travaillant sur place, tant pour l’acquisition que pour la gestion du bien”. Cependant, pour les épargnants qui souhaiteraient se lancer, en prenant peu de risques, “il est toujours possible de se tourner vers des SCPI spécialisées détenant un patrimoine à l’étranger” ajoute Yves Gambart de Lignièrès. On l’aura compris, les possibilités sont nombreuses pour investir dans la pierre en minimisant les risques. Reste ensuite à faire son choix en toute connaissance de cause. ■

“En matière d’investissement à l’international, il faut avoir recours à un intermédiaire de confiance travaillant sur place, tant pour l’acquisition que pour la gestion du bien”

Le virtuel au service de la vente immobilière

Les nouvelles technologies sont en train de faire une entrée en force dans l’immobilier. En effet, au-delà du poids croissant des annonces immobilières diffusées via Internet, de nouveaux services se font jour pour aider les professionnels du secteur. Ainsi, même si certains d’entre eux continuent de travailler avec des méthodes traditionnelles, d’autres en revanche n’hésitent pas à innover en la matière. Par exemple, pour rompre avec les codes habituels de la profession, le groupe Nexity vient récemment d’inaugurer des agences connectées un peu partout en France, afin notamment “de s’adapter à aux besoins d’une clientèle de plus en plus connectée” précise Frédéric Verdavaine, son directeur général adjoint et président des activités de services immobiliers aux particuliers. Concrètement, il s’agit d’un espace convivial qui permet aux futurs clients de découvrir et de consulter les différents produits et services de la société. Un conseiller peut notamment leur proposer de s’immerger en 3D dans le quartier de leur choix avant de prévisiter leur sélection de biens à l’aide d’un casque de visite virtuelle. Du coup, sans se déplacer, il est possible en quelques minutes de se rendre compte de l’agencement des pièces d’un appartement ou d’une maison, de sa luminosité ou

encore de son environnement extérieur. D’ailleurs, avec les progrès de la numérisation, “le concept de visite virtuelle s’impose peu à peu dans le secteur” ajoute Frédéric Verdavaine, comme en atteste le succès de plusieurs start-up positionnées sur ce créneau. Il faut dire que les principaux promoteurs immobiliers ont de plus en plus recours à ce type de technologies pour commercialiser leurs programmes neufs. Du coup, le futur propriétaire peut ainsi se projeter dans son appartement, chose qui fait souvent défaut lors d’une vente en état futur d’achèvement (Vefa). ■

“Le concept de visite virtuelle s’impose peu à peu dans le secteur”

Chiffres clés

L’activité immobilière retrouve la vigueur

À fin septembre 2016, sur 12 mois glissants, le volume de ventes de logements anciens sur l’ensemble de la France est ressorti à 838 000 unités, en hausse de 11 %, atteignant ainsi son point le plus haut de ces dix dernières années.

Source : Chambre des notaires

Investir dans l’immobilier via la pierre-papier en Bourse

Investir dans la pierre-papier en bourse permet à l’investisseur de bénéficier du rendement attractif de l’immobilier, tout en évitant sa principale contrainte, à savoir son manque de liquidité immédiate. Pour ce faire, les épargnants peuvent se positionner sur certaines sociétés cotées – également appelées foncières – qui ont pour objet la possession et la gestion d’un patrimoine

Les SIIC sont exonérées d’impôt sur les sociétés à condition de distribuer au minimum 95 % de leurs revenus locatifs et 50 % de leurs plus-values issues de cessions d’actifs

immobilier. Et le jeu peut en valoir la chandelle. Ainsi, d’après l’Institut de l’épargne immobilière et foncière (IEIF), à fin 2016 et sur les cinq dernières années, en tenant compte des dividendes réinvestis, les foncières françaises cotées ont enregistré une performance annuelle de 16,10 %, contre 12,99 % pour l’indice phare de la place parisienne, à savoir le CAC 40. Sans échapper aux fluctuations boursières des marchés financiers sur le court terme, ces valeurs s’avèrent donc être des placements performants, à condition de se montrer patient en investissant sur la durée. Cerise sur le gâteau, les sociétés foncières ayant le statut de SIIC (Société d’investissement immobilier cotée) bénéficient d’un régime fiscal privilégié. Elles sont exonérées d’impôt sur les sociétés à condition de distribuer une part

importante de leurs bénéfices, à savoir au minimum 95 % de leurs revenus locatifs et 50 % de leurs plus-values issues de cessions d’actifs. Bref, de quoi maximiser la rémunération de leurs actionnaires par le biais de dividendes généreux. Reste ensuite à l’épargnant d’être capable d’investir dans les foncières les plus prometteuses. Pour ceux qui se sentiraient peu à l’aise pour le faire eux-mêmes, il est toujours possible de se tourner vers des OPCVM spécialisés. En effet, ces fonds offrent à leurs porteurs de parts un accès à un portefeuille diversifié de foncières, tout en étant accessible aux épargnants via un simple compte titres ou les unités de compte d’un contrat d’assurance-vie. ■