

GUIDE DES PLACEMENTS 2011

Immobilier et SCPI *Méfiez-vous location meublée/Misez sur les SCPI*

Placer son argent dans la pierre ? Avec des marchés financiers plus incertains que jamais et des taux de crédit tombés au plus bas depuis cinquante ans (moins de 3,30% sur vingt ans pour un bon dossier), l'idée est redevenue séduisante. Mieux vaut toutefois ne pas se précipiter, surtout si vous comptez investir à Paris ou dans sa proche banlieue. Après quinze mois de disgrâce, la remontée des prix depuis le début de l'année 2010 (+ 10 à + 15% en moyenne) ressemble fort à la formation d'une bulle, qui pourrait finir par éclater à la figure des acquéreurs si la croissance ne repart pas... En région, c'est l'inverse : certes, la cote s'est raffermie dans les quartiers huppés ou centraux des grandes villes, mais elle stagne ou continue de se déprécier partout ailleurs.

Bref, même si les loyers résistent (ceux des nouvelles locations sont même en hausse de 3,3% sur un an), il n'y aura sans doute pas beaucoup d'argent à gagner dans l'immobilier en 2011. A moins, bien sûr, que l'achat soit avantageux fiscalement. Programmes de réhabilitation en lois Malraux ou Borloo, montages en résidences de services parahôtelières, dispositifs Scellier ou Bouvard... Malgré le rabotage de 10% de la plupart des réductions d'impôts octroyées, les contribuables lourdement imposés (30% ou plus) ont encore de quoi faire pour alléger la douloureuse et ainsi doper leur taux de rentabilité. Les autres pourront s'intéresser aux SCPI, ces sociétés spécialisées dans la location de bureaux et de boutiques : ils

obtiendront un rendement supérieur à 5,5% l'an, sans aucun souci de gestion.

Charlotte Simoni ♦

Immobilier locatif classique ancien

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

En dépit de la progression des loyers appliqués aux biens nouvellement mis en location (de + 2% en province à + 4% à Paris et dans son agglomération), ce placement sans avantage fiscal particulier reste peu attrayant. Dans la capitale, où les prix flambent depuis des mois (le seuil des 7 000 euros le mètre carré a été franchi en novembre dernier), il ne faut guère tabler sur plus de 2,5% de rentabilité. Ailleurs, on tourne entre 4% pour les grandes surfaces bien situées et 6% dans les quartiers populaires ou les studios et deux-pièces. Mais, une fois déduites les charges de copropriété, la taxe

foncière et les assurances, on perd facilement 1 point de rendement. Sans compter l'impôt sur le revenu.

Fiscalité Si vos revenus fonciers annuels n'excèdent pas 15 000 euros, le régime micro-foncier s'applique par défaut. Il donne droit à un abattement de 30% sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux 12,3% de prélèvements sociaux. Mais vous pouvez choisir le régime réel (reconductible tacitement tous les ans), dont relèvent ceux qui touchent plus de 15 000 euros par an de loyers. Vous déduisez alors de vos revenus fonciers les charges (travaux, assurances, syndic...) 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 prélèvements sociaux de 12,3%. S'il est négatif, il est déductible de votre revenu global dans la limite de 10 700 euros. La part du déficit supérieure à ce plafond et les intérêts d'emprunt qui dépassent le montant

des loyers sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Notre conseil pour 2011

Seulement envisageable en petites surfaces (moins de 40 mètres carrés) et dans des villes à forte demande locative comme Montpellier, Nancy ou Nantes. La rentabilité pourra être dopée de 1 ou 1,5 point en achetant un bien avec travaux, déductibles fiscalement,

David Pallot, associé du cabinet Egerys Finance

« Grâce au système d'amortissement fiscal, la location en meublé permet de percevoir des loyers totalement défiscalisés pendant une quinzaine d'années. »

ZOOM SUR UNE OPÉRATION NEUVE EN RÉSIDENCE MEUBLÉE*

Déroulement de l'opération	Données chiffrées	Commentaire
Prix d'acquisition du logement neuf en 2011	223 574 euros	Achat d'un deux-pièces, financé par un crédit à 3,5% sur 15 ans, dans une résidence de tourisme située aux Menuires (Savoie).
Loyer mensuel garanti par contrat	838 euros	L'exploitant de la résidence garantit à l'investisseur un loyer égal à 4,5% du prix d'achat durant 11 ans (soit ici 838 euros par mois).
Charges annuelles déductibles des loyers	8 020 euros	Sont déduits des loyers taxables : les intérêts du prêt (7 459 euros la première année), la taxe foncière, les charges de copropriété.
Amortissement annuel moyen sur 30 ans	7 450 euros	Le bien est amorti sur 30 ans (3,30% l'an), le mobilier sur 10 ans (10% l'an). Les loyers échappent ainsi à l'impôt pendant 16 ans.
Rentabilité annuelle nette de l'opération	6,79%	Le bien est revendu en 2041, sans plus-value, quand il aura été totalement amorti (loyers et charges ont été réévalués de 2% l'an).

* L'opération est réalisée par un couple imposé à la tranche supérieure (41% en 2011).

du nouveau dispositif Scellier/Pensez à la pour obtenir des revenus complémentaires

mais, dans ce cas, vous gagnerez à investir sous le régime du Borloo ancien (fiche suivante)

Immobilier locatif Borloo ancien

Risque : **moyen**
Durée : **6 ans minimum**
Rentabilité : **de 4 à 6,5% net après avantage fiscal**

Inauguré en 2006, ce dispositif accorde un joli bonus fiscal aux propriétaires d'un bien ancien qui s'engagent auprès

de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à le louer durant au moins six ans à un prix dit «intermédiaire» : pas plus de 17,37 euros le mètre carré par mois à Paris et en première couronne, et 11,35 euros dans les villes de plus de 250 000 habitants. Les ressources annuelles des locataires ne doivent pas excéder un certain seuil : pour un couple avec un enfant, il est fixé à 79 595 euros en Ile-de-France et à 54 988 euros dans une grande

ville de province. Dernière contrainte, on ne peut pas louer à ses enfants ni à ses petits-enfants. A noter : en cas de travaux à réaliser, il est possible d'obtenir de l'Anah une subvention à hauteur de 30 à 70% des dépenses. L'engagement de location est alors porté 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 loyers sont revus à la baisse), et de 70% si vous confiez la gestion du bien à un organisme public qui recrute les locataires. Ensuite, c'est le régime réel qui s'applique (lire la fiche précédente).

Notre conseil pour 2011

Intéressant : le plafond de loyer est trop faible pour Paris (où le mètre carré se loue à plus de 23 euros par mois), mais s'avère compatible dans beaucoup de villes de taille moyenne, comme Dijon, Reims ou Rouen. On obtient alors des rendements de 5 à 5,5% l'an après avantage fiscal, voire 6,5% si de gros travaux ont été engagés (ils sont déductibles des loyers imposables).

Immobilier locatif meublé (ancien ou neuf)

Risque : **de moyen à élevé**
Durée : **9 ans minimum**
Rentabilité : **de 3,5 à 6% hors avantages fiscaux**

Bénéficier du régime fiscal doré de la location en meublé était jusqu'ici assez simple : il suffisait de garnir un logement d'un lit, d'une table et de deux chaises, puis de trouver un

locataire disposé à le louer à la semaine ou au mois. Le dispositif devient un peu moins souple à partir de 2011. D'abord, il faut équiper le bien de l'électroménager de base, soit au moins d'un réfrigérateur et d'une plaque chauffante. Ensuite, au terme du premier bail, vous ne pourrez plus refuser de le renouveler dès lors que le locataire aura fait du logement sa résidence principale (à moins de le vendre, de l'occuper vous-même ou d'y loger un membre de votre famille). Reste de jolis atouts : on ne peut pas vous obliger à signer un bail supérieur à un an (trois ans pour un bien classique), et le loyer est révisable à chaque nouvel occupant.

Vous préférez une opération clés en main ? Intéressez-vous alors aux résidences neuves de services, destinées à accueillir des étudiants, des personnes âgées dépendantes, ou à vocation touristique. Vous confierez la gestion du bien à un exploitant, pour au moins neuf ans, qui vous reversera chaque mois votre quote-part de loyers.

Fiscalité Si vous percevez moins de 32 100 euros de loyers par an, le régime micro-BIC s'applique d'office. Il donne droit à un abattement de 50% sur les loyers, le solde étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 12,3%. Vous pouvez aussi opter pour le régime réel, dont relèvent ceux qui touchent plus de 32 100 euros de loyers par an. Il est souvent plus avantageux : en plus des charges et des intérêts d'emprunt, déductibles à 75% (100% en passant par un centre de gestion comptable



L. LURMAN ET G. CAMBON POUR CAPITAL — INFOGRAPHIE CAPITAL

Particulièrement
conseillé en 2011

A tenter sous
certaines conditions

Se tenir à l'écart
pour l'instant

agréé), vous pourrez déduire de vos loyers l'amortissement du bien durant 20 à 30 ans (de 3 à 5% par an) et du mobilier durant 5 à 10 ans (10 à 20% par an). La part du déficit supérieure aux loyers perçus est reportable sur le revenu global selon le même principe que celui de la location classique (lire page 22). A noter: si vous achetez un bien neuf, avec une gestion déléguée durant au moins neuf ans, vous serez exonéré de la TVA à 19,6% et pourrez opter pour un régime fiscal simplifié: celui de la loi Bouvard, qui ouvre droit à une réduction d'impôts égale à 18% du prix d'achat (20% en 2010), limité à 300 000 euros, étalée sur neuf ans. Soit un gain maximal de 6 000 euros par an.

Notre conseil pour 2011

Très attractif dans l'ancien, à condition d'investir dans un bien de standing, situé dans une ville à forte concentration de touristes ou de cadres en déplacement (Paris, Lyon, Lille...). Le rendement peut alors excéder 8% après fiscalité. En neuf, il varie de 5 à 6% sous le régime Bouvard et sert jusqu'à 1 point de plus en option «amortissement» (lire le tableau page précédente). Parmi les gestionnaires solides: GFE, Orpea et Pierre & Vacances.

Scellier neuf classique, BBC et intermédiaire

Risque: de moyen à élevé
Durée: 9 ans minimum
Rentabilité: de 2,5 à 4% hors avantages fiscaux

Dès son lancement, début 2009, le dispositif Scellier est devenu le principal moteur de la construction. Rien qu'au cours du troisième trimestre dernier, 18 000 logements

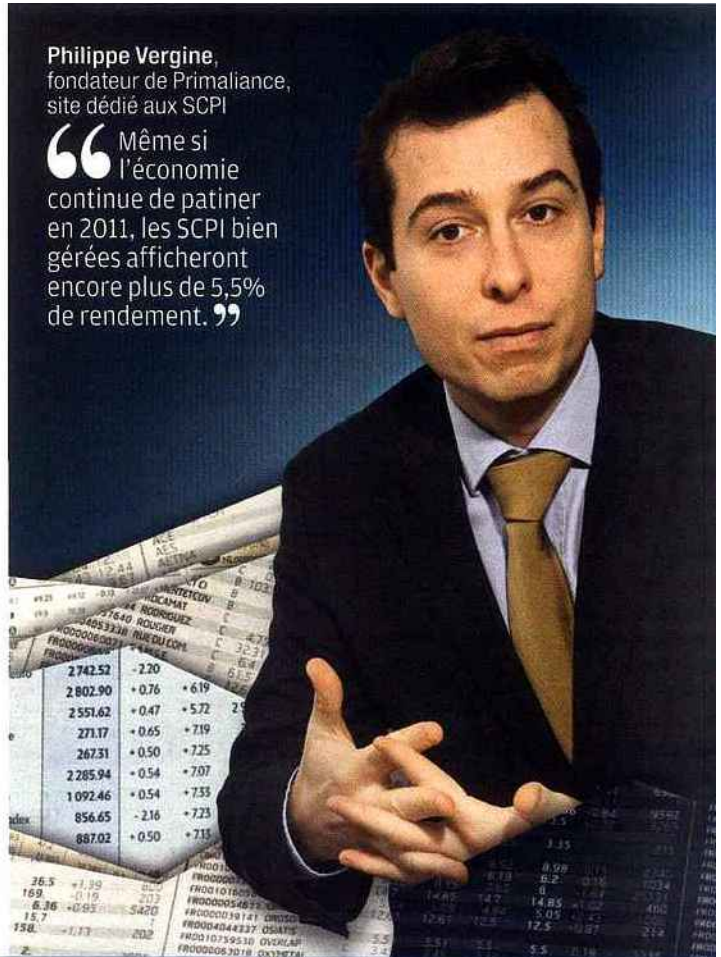
ont ainsi été vendus sous ce régime, portant le nombre total à près de 70 000 pour l'année 2010.

Succès logique: à condition de louer le bien au moins neuf ans au locataire de son choix (enfant ou parent compris) et de respecter des plafonds de loyers (de 10,6 à 21,7 euros le mètre carré par mois, selon les villes), les acheteurs bénéficiaient d'un gros bonus fiscal. Il n'est pas sûr que le cru 2011 soit aussi bon: en coupant à la serpe le montant des réductions d'impôts octroyées par la loi Scellier, le gouvernement lui a ôté beaucoup d'attrait. Seuls les programmes à faible consommation énergétique (BBC) ou éligibles au régime intermédiaire ont été relativement épargnés par le coup de rabot. Mais les premiers sont de 8 à 12% plus chers à l'achat, et les seconds exigent des loyers 20% plus bas... Bref, les rendements à plus de 6%, c'est bel et bien fini!

Fiscalité Jusqu'à la fin 2011, dans les bâtiments neufs classiques, vous obtenez une réduction d'impôts égale à 13% (25% en 2010) du prix payé, limité à 300 000 euros, étalée sur neuf ans. Soit une économie maximale de 4 333 euros par an. Ce taux passera à 9% en 2012. Pour les bâtiments à basse consommation énergétique (BBC), le taux est seulement tombé à 22% en 2011, puis passera l'année suivante à 18%. A partir de 2013, date à laquelle le label BBC sera obligatoire, la réduction sera de 13% pour tous. A noter que, jusqu'à fin 2012, vous pouvez opter pour le Scellier «intermédiaire». En contrepartie de plafonds de loyers mensuels plus bas de 20% (de 8,50 à 17,30 euros le mètre carré) et d'une limitation de ressources du locataire égale à celle du Borloo ancien (lire la fiche page 23), vous aurez le droit de prolonger le dispositif

Philippe Vergine,
fondateur de Primaliance,
site dédié aux SCPI

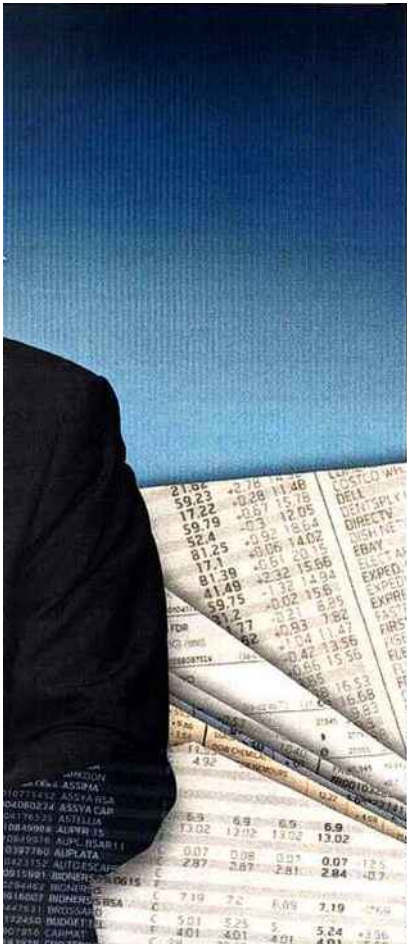
« Même si l'économie continue de patiner en 2011, les SCPI bien gérées afficheront encore plus de 5,5% de rendement. »



NOTRE SÉLECTION DE SCPI INVESTIES

SCPI (gestionnaire)	Valeur de la part ⁽¹⁾ (ticket d'entrée)	Frais d'entrée ⁽²⁾ (de gestion annuelle) ⁽³⁾	Performance annualisée 1999-2009 ⁽⁴⁾
Sélectipierre 2 (Uffi Ream)	400 euros (1 part)	8,5% (9,5%)	+ 15,22%
Foncia Pierre Rendement (Foncia)	790 euros (5 parts)	11% (10%)	+ 14,23%
Buroboutic (Fiducial)	277 euros (10 parts)	11% (10,7%)	+ 12,42%
Slivimo (Amundi)	401 euros (1 part)	11% (9,5%)	+ 19,69%
Immoyente (Sodify)	305 euros (4 parts)	10% (10%)	+ 9,95%
Allianz Pierre (Immovalor Gestion)	301 euros (1 part)	11% (12%)	+ 15,34%
Actipierre 3 (Ciloger)	345 euros (1 part)	10% (11%)	+ 12,87%
Fructipierre (Natixis)	473 euros (1 part)	9% (10,7%)	+ 12,08%

(1) Prix affiché au début du mois de décembre 2010, frais d'entrée inclus. (2) Commission et droits recettes locatives encaissées et les produits financiers. (3) Rendement prenant en compte le prix value de revente en fin de période. (4) Estimations des revenus distribués en 2010, rapportés au



pour deux périodes de trois ans et ainsi d'obtenir 1,67% de réduction d'impôts supplémentaire par an (10% en plus sur six ans). Sur quinze ans, le taux de réduction grimpe alors à 23% (37% en 2010).

Notre conseil pour 2011

Malgré le durcissement de la fiscalité, on peut encore viser 4,5% de rentabilité en Scellier BBC, voire 5,5% en Scellier «intermédiaire», les deux seuls dispositifs restant envisageables. A condition toutefois d'éviter les villes saturées de neuf et au marché localif déprimé, comme Angoulême, Brive, Limoges, Montauban ou Poitiers.

Loi Malraux et monuments historiques

Risque : **moyen**
Durée : **3 ans ou 9 ans**
Rentabilité : **de 2,5 à 3% hors avantages fiscaux**

Longtemps le nec plus ultra pour les gros contribuables, mais, en rognant peu à peu leurs avantages fiscaux depuis

2008, les pouvoirs publics ont fait pâlir leur étoile. Concrètement, vous achetez un logement dans l'un des 45 000 immeubles classés par l'Etat ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, vous le faites rénover sous la surveillance du ministère de la Culture, puis le louez sous certaines conditions : pour au moins neuf ans à titre de résidence principale (ou de local professionnel) en loi Malraux, et au moins trois ans pour un monument.

Fiscalité En loi Malraux, les dépenses de réfections donnent droit à une réduction d'impôts égale à 27% (30% en 2010) de leur montant, plafonné à 100 000 euros par an, pour les biens situés en simple zone de protection architecturale, ou 36% (40% en 2010) en secteur sauvegardé. Soit un gain maximal de 27 000 ou 36 000 euros par an. Pour les monuments, les travaux et les intérêts d'emprunt sont déductibles à 100% du revenu global.

Notre conseil pour 2011

A réserver aux amoureux des vieilles pierres : les rendements servis après avantages fiscaux culminent désormais à 4,5%. Et encore, à condition que les travaux n'excèdent pas 3 000 euros le mètre carré. C'est pourquoi il est impératif de s'entourer de professionnels connaissant parfaitement les contraintes liées à ce type de réhabilitation. Parmi les bons : Avenir Finance et Financière Magellan

SCPI de bureaux et de murs de boutiques

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

Près de 20 milliards d'euros : c'est la capitalisation actuelle des 135 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), un chiffre en hausse de 5%

sur un an. Comment expliquer cet engouement, jamais démenti depuis dix ans ? Simple : avec l'argent collecté, ces sociétés achètent des immeubles de bureaux, de murs de boutiques ou d'hôtels, les louent, puis redistribuent chaque trimestre aux souscripteurs leur quote-part de loyers. Pour une mise modeste (de 300 à 3 000 euros), on a donc accès à l'immobilier d'entreprise, nettement plus rentable que le logement.

Les loyers des nouveaux baux ayant été revus à la baisse depuis un an, les rendements 2010 ont toutefois été moins bons : 5,6% en moyenne, contre 6% l'année d'avant.

Fiscalité Les loyers sont assujettis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 12,3%. Si le total de vos recettes locatives est inférieur à 15 000 euros par an, optez pour le régime microfoncier, qui autorise un abattement de 30% avant la taxation.

Notre conseil pour 2011

Idéal pour les épargnants en quête de revenus complémentaires, à condition de conserver les parts au moins huit ans afin d'amortir les frais élevés (autour de 10% à l'entrée et autant au titre de la gestion). Mais gare : vu la conjoncture dégradée, seules les meilleures SCPI continueront de rapporter plus de 5,5% en 2011 (lire notre sélection ci-contre).

EN BUREAUX ET MURS DE BOUTIQUES

Rendement en 2010 ⁽³⁾	L'avis de Capital
+ 6,70%	Résultats toujours au top pour cette SCPI bien diversifiée (63% de bureaux, 15% de commerces, 7% de logement).
+ 5,96%	Point fort de ce produit très investi en locaux commerciaux (Paris et province) : un taux d'occupation de plus de 98%.
+ 5,89%	Réalise une augmentation de capital (27 millions d'euros) pour investir à bon prix. Le rendement devrait se maintenir.
+ 5,70%	La plus performante sur dix ans, grâce aux rendements servis par ses bureaux en Ile-de-France (64% des actifs).
+ 5,60%	Pour jouer la prudence : axée sur les murs de boutiques, cette SCPI est peu sensible à la conjoncture économique.
+ 5,50%	Rendements très réguliers pour cette société à la tête d'une certaine d'immeubles de bureaux en région parisienne.
+ 5,41%	Une valeur sûre, totalement investie sur les commerces, situés à la fois en Ile-de-France (77%) et en province (23%).
+ 5,40%	Pas de souci en vue pour ce poids lourd du secteur (460 millions d'actifs gérés), qui mise à 96% sur les bureaux.

d'enregistrement. (3) Prélevés à chaque fin d'année sur les d'achat de la part en début de période et la plus ou moins-prix actuel de la part.

Particulièrement conseillé en 2011

A tenter sous certaines conditions

Se tenir à l'écart pour l'instant