



IMMOBILIER UNE ANNÉE SOUS LE SCEAU DE LA SÉCURITÉ

Aujourd'hui, il semblerait que nous soyons davantage en fin, plutôt qu'en début, de cycle économique. Il faut donc faire preuve de prudence», prévient Bertrand Tourmente, fondateur d'Althos Patrimoine. Prudence qui incite à se tourner vers des actifs immobiliers «refuges».

NOS CONSEILS

■ **Misez sur des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement décotées.** «Les prix des bureaux situés dans les meilleurs emplacements de Paris, appelés "prime", ont énormément augmenté et ne rapportent plus, aujourd'hui, qu'entre 1 et 2 %. Ce qui les rend particulièrement exposés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt. On peut, en effet, légitimement penser que si ces derniers venaient à atteindre les 2 %, les investisseurs préféreraient miser sur des produits financiers sans contraintes de gestion plutôt que sur des actifs immobiliers», analyse Bertrand Tourmente. Profiter de la sécurité et de la qualité des emplacements

«prime» avec des rémunérations supérieures à 4 %, c'est possible. Il faut investir dans des parts de SCPI anciennes dont les actifs ont été acquis il y a plusieurs années, souvent dans d'excellentes conditions financières. Les rendements sont, bien sûr, d'autant plus intéressants que la SCPI est décotée. «Par exemple, Accès Valeur Pierre de BNP Paribas Reim rapporte 4,36 %. Si on achetait les mêmes actifs aujourd'hui, on n'obtiendrait qu'entre 2 et 3 %», constate Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Et d'expliquer : «On considère qu'une SCPI est décotée dès lors que sa valeur d'achat est de 15 à 20 % inférieure à sa valeur de reconstitution.» Des données que vous trouvez sur les documents publiés par les sociétés de gestion. Il ne faut pas, non plus, oublier que les SCPI investies dans l'immobilier tertiaire bénéficient d'une certaine inertie en cas de crise : elles ne sont pas atteintes instantanément. «On peut raisonnablement penser que, si un choc économique se produit en 2019, il ne se répercuterait pas avant plusieurs mois sur les SCPI.

À privilégier

L'achat de parts de SCPI de rendement pour les revenus réguliers et la mutualisation des risques.

À tenter

L'immobilier tertiaire (bureaux, commerces...) en direct et à plusieurs.

À éviter

L'investissement en Ehpad en régime Censi-Bouvard, quand bien même il pourrait être prorogé jusqu'en 2021.

Dossier OÙ PLACER VOTRE ARGENT ?

Notre sélection de SCPI de rendement pour 2019

Nom de la SCPI (société de gestion)	Valeur de la part	Rendement 2017	Caractéristiques
Actipierre 1 (AEW Ciloger)	600 €	5,07 %	SCPI dont le prix des parts est décoté depuis plusieurs trimestres. Patrimoine composé de commerces parisiens bien placés.
Accès Valeur Pierre (BNP Paribas Reim)	536,92 €	4,36 %	SCPI de bureaux avec un patrimoine parisien de qualité. Prix de part fortement décoté : 29,26 % par rapport à la valeur de reconstitution.
Corum Origin (Corum AM)	1 075 €	6,45 %	Présente de nombreux atouts : bons indicateurs financiers, stratégie d'investissement opportuniste et active, bonne gestion locative...
Épargne Pierre (Voisin)	205 €	5,97 %	Privilégie les régions. Elle offre une des meilleures performances du marché.
Immorente (Sofidy)	330 €	4,73 %	La SCPI la plus importante en termes de capitalisation (2,7 Mds €). Gestion de grande qualité.

Sélection réalisée avec l'aide de MeilleureSCPI.com

De plus, une crise immobilière fonctionne toujours par ondes de choc successives. L'immobilier de province sera touché avant l'immobilier parisien. Les SCPI parisiennes seront les plus résilientes », explique Benjamin Slomka, cofondateur de Primaliance.

■ **Utilisez les OPCI à petites doses.** Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) sont assez semblables aux SCPI, dans la mesure où ils sont aussi majoritairement investis dans l'immobilier (60 % des actifs). Mais les similitudes s'arrêtent là. La poche immobilière d'un OPCI n'est pas uniquement composée d'immeubles détenus en direct : elle peut contenir des parts de sociétés civiles immobilières (SCI), de SCPI ou des participations dans d'autres OPCI. Contrairement aux

SCPI, les rendements des OPCI ne sont pas linéaires. « Par exemple, Opcimmo d'Amundi devrait rapporter environ 1,5 à 1,7 % en 2018, contre 3,34 % en 2017 », constate Benjamin Slomka. Mais les OPCI ont un atout par rapport aux SCPI : considérés comme un produit financier (ils contiennent 40 % d'actions ou de produits de trésorerie, ce qui contribue à diversifier les risques), ils sont soumis à la flat tax de 30 % et non à la fiscalité quasi confiscatoire des revenus fonciers (taux marginal d'imposition majoré des prélèvements sociaux à 17,7 %). Ce qui peut en faire un produit de diversification immobilier intéressant pour 2019.

■ **Investissez en Pinel avec prudence.** Applicable jusqu'au 31 décembre 2021, le dispositif d'investissement locatif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (IR) de 12, 18 ou 21 % du montant de l'opération (plafonnée à 300 000 €) suivant la durée de votre engagement de location. Il concerne, en premier lieu, l'acquisition de biens neufs ou à réhabiliter, situés dans les zones Abis, A et B1 (agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français et les agglomérations de plus de 250 000 habitants) et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation d'un site de défense. Pour bénéficier de ce régime fiscal, il faut également respecter certaines conditions (plafonds de loyers et de ressources des locataires, notamment).

→ Soyez audacieux

OSEZ LA PREMIÈRE SCPI MONDIALE

On connaissait les SCPI paneuropéennes, voici la première SCPI mondiale ! Créée en 2017 par Corum AM, Corum XL a statutairement le pouvoir d'investir hors de la zone euro. Sa politique d'acquisition – résolument opportuniste – cible des actifs diversifiés et rentables rapportant au moins 6 %. L'internationalisation de Corum XL devrait lui permettre d'optimiser les cycles immobiliers et les taux de change à travers le monde. Par exemple, acheter en Grande-Bretagne pour profiter de prix immobiliers et d'une livre sterling actuellement au plus bas ; ce qui devrait, dans quelques années, offrir de belles perspectives de plus-value ! Le pari est, pour le moment, tenu : les associés de Corum XL ont bénéficié d'un rendement de 6,58 % en 2017.

Un amendement au projet loi de finances pour 2019 prévoit d'étendre l'avantage Pinel à l'acquisition de logement à rénover (au moins 25 % de travaux) dans les centres-ville de communes de taille moyenne à l'habitat dégradé. Seraient concernées les 222 villes du plan « Action cœur de ville » parmi lesquelles on trouve Beauvais (60), Épernay (51), Fougères et Vitry (35) ou encore Saumur (49).

Si l'aventure Pinel vous tente, renseignez-vous sur le potentiel locatif de la commune ou du quartier, réalisez votre investissement en direct (pour éviter de verser une commission à un intermédiaire) et assurez-vous que le prix de vente (neuf) ou de revient (réhabilitation) n'excède pas 10 à 15 % de celui d'un logement ancien de standing similaire dans le même secteur. « *Il faut vérifier que l'avantage fiscal n'est pas inclus dans le prix de vente. Même s'il est moins fréquent qu'auparavant, ce risque subsiste* », met en garde Oli-

vier Rozenfeld, président du groupe Fidroit. Enfin, dans les communes de taille moyenne, soyez très prudent en vous renseignant sur le marché locatif et la solvabilité des locataires.

■ **Attendez avant de réaliser une opération en déficit foncier.** Nous vous avons régulièrement conseillé d'investir dans l'ancien à rénover dans l'hypercentre d'une grande ville ou d'une métropole régionale pour de multiples raisons: localisation et construction de qualité, demande locative assurée, possibilité d'imputer ses dépenses de travaux sur ses revenus locatifs voire sur son revenu global (avantage non concerné par le plafonnement des niches fiscales). Cette année, le calendrier ne s'y prête pas. Avec la mise en place du prélèvement à la source, vous ne pourrez imputer sur vos revenus que la moitié des dépenses de travaux engagées en 2019 (voir n° 1143 du *Particulier*, p. 42). Mieux vaut attendre 2020 avant de vous lancer dans une telle opération ! ■