



DOSSIERS

GESTION PRIVÉE

SCPI, meublé, déficit foncier...

La pierre à hauts revenus

Quelques stratégies pour faire monter les rendements d'un investissement immobilier... même à Paris

Qui a dit que l'immobilier était un placement de bon père de famille? Si avec du temps et de la chance, un investissement dans la pierre peut rapporter à la vente, il ne faut pas perdre de vue qu'il peut aussi générer des revenus! Les solutions sont multiples: SCPI et parkings pour les budgets inférieurs à 50000 euros, meublés ou déficit foncier au-delà. Il faudra cependant se garder de l'impact fiscal de ces rendements, et se méfier car une augmentation des taux d'intérêt viendra tôt ou tard mettre (temporairement) fin à l'embellie de l'immobilier parisien.



©freepik



FABIEN HUMBERT

L'immobilier reste une valeur sûre en France, où 58 % des ménages selon l'Insee (en 2017) sont propriétaires. La plupart du temps, il s'agit de résidences principales ou secondaires qu'ils réservent à leur usage personnel. Mais il peut aussi s'agir d'un placement. En achetant une résidence principale, on espère que lorsqu'il faudra la revendre, elle aura pris de la valeur. Cette plus-value éventuelle n'est pas à négliger, mais elle est aléatoire. Qui peut dire si l'immobilier de telle ou telle ville sera au beau fixe dans 10 ans, 20 ans, 30 ans ? De plus, *"devenir propriétaire de sa résidence principale de nos jours n'est pas forcément une bonne affaire. À Paris, louer revient 2,5 fois moins cher que d'acheter*, prévient Serge Harroch, fondateur et associé d'Euclide Financement. *Dans ces conditions, il vaut mieux être locataire et investir pour louer. De plus, un investissement dans de l'immobilier locatif est plus facilement arbitrable que votre résidence principale en cas de coup dur*". C'est pourquoi il vaut mieux investir dans de l'immobilier qui génère des revenus réguliers, en

plus d'une plus-value éventuelle à la revente. Mais la situation actuelle est-elle favorable ce type d'investissement ? *"Oui, et ce pour plusieurs raisons*, explique Manuela Maccia, responsable de l'offre de BNP Paribas Banque Privée. *Le marché de l'immobilier reste dynamique, porté notamment par des conditions de crédit toujours très favorables et par la faible rémunération des placements financiers et des marchés financiers plus volatils.*"

La location meublée en pôle position

À Paris on achète très cher et on ne peut pas louer son bien aussi cher qu'on voudrait

Est-ce qu'acheter un bien à Paris pour le mettre en location est rentable ? Le problème c'est que dans la capitale, les prix sont très hauts, donc cela coûte cher d'acheter, et ce même si les taux d'intérêt sont bas. Dans le même temps, les prix à la location ne sont pas très dynamiques. En

résumé, à Paris, on achète très cher et on ne peut pas louer son bien aussi cher qu'on voudrait. *"On peut tabler sur 2 à 4 % de rentabilité*, précise Christophe Léger, co-fondateur d'Eiffel Housing. *Cela peut paraître peu, mais comparé à un livret A ou même un fonds euros, c'est déjà une bonne performance.*"

Ceci posé, encore faut-il savoir où et comment investir. *"Il vaut mieux privilégier des petites et moyennes surfaces (30-40 m²) dans des quartiers centraux et opter pour du meublé qui offre une fiscalité beaucoup plus douce que la location vide*", conseille Christophe Léger. La location en meublé a en effet la cote en ce moment. Pourtant, cette solution demande au départ un plus gros investissement, puisqu'il faut fournir et donc acheter des meubles aux locataires (lit, cuisinière, canapé, table...). De plus, le bail étant d'un an avec un préavis de vacance d'un mois pour les locataires, ces derniers restent moins longtemps. Pour le propriétaire, cela veut dire chercher régulièrement de nouveaux locataires, avec le risque que le logement reste inoccupé plusieurs mois. Alors pourquoi un tel engouement pour le meublé ? La réponse est, comme souvent, fiscale. *"Il est possible d'amortir le*



bien en tant que tel pendant une durée de 25 ans maximum, et le mobilier que vous avez acheté pour le meubler durant une période qui va de 5 à 7 ans, explique Morgane Mathot, ingénieur patrimoniale à l'Institut du patrimoine. Ce système permet de payer peu ou pas de taxes sur les recettes générées par les loyers. Il est aussi possible d'investir dans des meublés dont vous n'aurez pas à assurer la gestion, comme dans les villages vacances, les Ehpad, les résidences étudiantes...

Autre bonne nouvelle, il est possible de faire coup double en investissant dans un meublé, tout en achetant sa résidence principale, à condition de ne pas être pressé. *“Un client voulait absolument être propriétaire de sa résidence principale à sa retraite, raconte Serge Harroch. Nous lui avons conseillé de continuer de louer dans Paris et d'acheter un bel appartement bien placé, puis de le louer en meublé à l'année. Une fois que le crédit sera payé, par le locataire et sans avoir de fiscalité, notre client intégrera les murs.”* Autrement dit, achetez votre futur appartement et vous l'occuperez dans 15 ans! Et cette solution du meublé est elle aussi plébiscitée certains locataires. *“Les expatriés, les cadres basés en province qui viennent régulièrement*

à Paris pour le travail et préfèrent les meublés à l'hôtel, les couples qui se séparent, ont recours aux meublés, explique Christophe Léger. On note aussi que les jeunes de la génération Y sont plus ouverts au meublé qu'au vide car ils valorisent d'avantage l'usage que la possession, ils apprécient de n'avoir rien à gérer et de pouvoir en partir facilement.”

Investir moins



“À Paris, louer revient 2,5 fois moins cher d'acheter. Dans ces conditions, il vaut mieux être locataire et investir pour louer.” Serge Harroch, Euclide Financement.



“Du fait de la mise en place du PAS, 2019 est encore une année transitoire et certains dispositifs sont à privilégier par rapport à d’autres, comme les dispositifs Malraux, Pinel, Denormandie ancien.”

Manuela Maccia,
BNP Paribas Banque Privée.

pour gagner plus

Mais le meublé n’est pas le seul investissement immobilier à haut rendement. Les SCPI ont elles aussi la cote. *“Elles offrent à nos clients la possibilité de se dégager des soucis de gestion et d’accéder à un immobilier diversifié, par exemple l’immobilier d’entreprise en Allemagne, dévoile Manuela Maccia. Sur les 10 dernières années, la performance globale annualisée des SCPI est de 6,1 % avec une volatilité de 4,5 % (source ASPIM).”* Pour rappel, lorsque vous achetez des parts dans une SCPI, vous investissez avec d’autres dans de l’immobilier de bureau ou de commerce. Le risque est mutualisé, tout comme les rendements. Petit bémol: lorsque vous souscrivez des parts dans une SCPI, vous perdez directement 10 % de votre apport qui correspondent aux frais de gestion et de notaire. Avec un peu de chance, la valeur de vos parts va augmenter et vous

rentrez dans vos frais au bout de quelques années. Il s’agit donc d’un placement de moyen ou long terme.

Autre bémol, les rendements ainsi dégagés compteront pour votre imposition sur le revenu. Cette solution est cependant assez accessible, car investir dans une SCPI demande plusieurs dizaines de milliers d’euros (50 000 en général), ce qui représente un investissement plus léger que pour un meublé par exemple.

Lorsque vous souscrivez des parts dans une SCPI, vous perdez directement 10 % de votre apport qui correspondent aux frais de gestion et de notaire

Autre solution pour les budgets moins fournis, les parkings. À Paris, on se les arrache pour 20 000 à 30 000 euros l’unité, avec rendement de 10 % environ. Mais lorsqu’on retire les frais de notaire et les impôts (les revenus pèsent sur votre impôt sur le revenu), on tombe sous les 5 % pour des loyers compris entre 100 et 200 euros par mois. *“Il n’y a pas d’entretien, le bail peut être rompu quand on le souhaite, il n’y a pas de logique d’expulsion, analyse Serge Harroch. Mais il faut en avoir beaucoup pour que ça rapporte vraiment.”*



L'approche fiscale

D'autres investissements dans l'immobilier jouent frontalement sur la fiscalité. Notamment depuis janvier 2019, le nouveau dispositif d'investissement locatif "Denormandie ancien" qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt dans la limite de 63 000 euros pour l'acquisition d'un bien immobilier ancien avec travaux de rénovation et sous réserve de mise en location pendant 6, 9 ou 12 ans. C'est aussi le cas du "déficit foncier".

"Via ce dispositif, vous achetez un immeuble sur lequel vous effectuez des travaux qui viendront en déduction de votre revenu global, explique Morgane Mathot, à hauteur de 10 700 euros par an. Le reste allant dans une réserve qui pourra être imputée sur les revenus fonciers des dix années suivantes."

Morgane Mathot conseille cependant d'éviter Paris où le prix du foncier est trop important par rapport à l'immeuble et au coût des travaux.

Enfin, *"l'immobilier peut être à considérer d'un point de vue fiscal: du fait de la mise en place du PAS, 2019 est encore une année transitoire et certains dispositifs sont à privilégier par rapport à d'autres, comme les dispositifs Malraux,*



"Entre 30 et 60 ans, investir dans l'immobilier locatif peut être une bonne chose, mais après il faut changer son fusil d'épaule, il y a trop de contraintes de gestion et administratives."

Morgane Mathot, Institut du Patrimoine.

Pinel, Denormandie ancien, ouvrent droit à réduction et/ou crédit d'impôt, énumère Manuela Maccia. A contrario, les dispositifs avec réduction de la base taxable, tels que Monuments historiques ou déficit foncier, sont à étudier au cas par cas."

La règle des 30 %

Pour finir, quand et à quelle hauteur investir dans la pierre tout en cherchant du rendement ? Tout dépend de l'âge auquel on investit. *"Plus on va vers la retraite et plus le patrimoine a besoin d'être liquide car plus on aura besoin de revenus complémentaires, estime Morgane Mathot. Entre 30 et 60 ans, investir dans l'immobilier locatif peut être une bonne chose, mais après, il faut changer son fusil d'épaule, il y a trop de contraintes de gestion et administratives."*

Côté organisation de votre patrimoine, *"dans tous les cas, la part des supports immobiliers ne doit pas dépasser 30 % des avoirs contrôlés des clients, compte tenu notamment de l'horizon d'investissement, du risque de liquidité, et de l'absence de garantie sur le capital et les revenus, qui représentent les principaux points de vigilance portés à l'attention de nos clients",* conclut Manuela Maccia. ■

Chiffres clés

Fin 2018, le prix moyen du m² à Paris était de 9 300 €.

Source : Chambre des Notaires de Paris

Le retour de l'encadrement des loyers à Paris

S'il s'agit d'un renouvellement de bail, le locataire pourra intenter une action pour faire baisser le loyer si celui-ci dépasse l'IRL. Le propriétaire pourra lui aussi augmenter le loyer si celui-ci est trop bas par rapport à l'IRL

Un des facteurs à prendre en compte dans le cadre d'un investissement locatif dans une métropole est le possible retour sur le devant de la scène de l'encadrement des loyers. D'abord prévu par la loi Duflot, puis retoqué le 28 novembre 2017 par le tribunal administratif de Paris, l'encadrement des loyers a été remis sur les rails par la loi Elan du 23 novembre 2018. Et il devrait être applicable début 2019 à Paris. Les propriétaires devront alors

se référer à l'indice de référence des loyers (IRL) du secteur où se trouve leur bien. S'il s'agit de l'entrée d'un nouveau locataire, le loyer ne pourra dépasser cet IRL, à moins que des travaux importants aient été réalisés pour améliorer le bien. S'il s'agit d'un renouvellement de bail, le locataire pourra intenter une action pour faire baisser le loyer si celui-ci dépasse l'IRL. Le propriétaire pourra lui aussi augmenter le loyer si celui-ci est trop bas par rapport à l'IRL.

Cette mesure, plutôt favorable aux locataires – qui avouons-le en ont bien besoin à Paris – risque de poser problème aux propriétaires, qui doivent souvent faire face à la hausse de leurs charges. Elle devrait surtout impacter fortement les très populaires meublés car leurs baux se renégocient tous les ans ! *"Dans l'immobilier haut de gamme notamment, il y a une possibilité de sortir de cet encadrement des loyers, révèle Christophe Léger, co-fondateur de Eiffel Housing. Lorsque le bien loué est un logement de fonction, un pied-à-terre ou une résidence secondaire."* ■



Paris, jusqu'où ira la hausse?

L'évolution de la hausse des prix va dépendre en premier lieu de la stabilité politique de la France et de l'Europe, et de l'évolution des taux d'intérêt

Les prix de l'immobilier n'ont cessé d'augmenter depuis 3 ans, mais cette hausse est en train de ralentir. Selon une étude Savills réalisée en partenariat avec l'Agence Varenne, les prix de l'immobilier de luxe ont grimpé de 3,5 % entre juin 2017 et juin 2018, avec un volume de transaction supérieur au précédent record établi en 2011. Cette belle dynamique s'explique par

deux principaux facteurs: les taux d'intérêt qui continuent d'être bas, et les conséquences du Brexit.

Mais cela va-t-il durer? On peut déjà noter que l'embellie provoquée par l'élection d'Emmanuel Macron a fait long feu. Notamment du fait de la crise des gilets jaunes. D'ailleurs, ces derniers risquent-ils de faire baisser les prix à Paris en faisant fuir les investisseurs étrangers? *"Les acheteurs potentiels qui n'étaient pas de fins connaisseurs du pays ont eu un peu peur, raconte Hugues de la Morandière, directeur associé d'Agence Varenne. Mais les francophiles savent que les manifestations sont fréquentes en France, aussi l'effet négatif gilets jaunes se tasse-t-il."*

Quelle que soit la variante de Brexit qui sera finalement adoptée, de nombreux Britanniques viendront probablement s'installer en Europe et notamment à Paris, tandis que le

mouvement de retour des Français expatriés outre-Manche va se poursuivre. Parallèlement de nombreux clients étrangers et investisseurs vont revoir leur projet et préférer un investissement en Europe, tant que l'instabilité persiste au Royaume-Uni. L'effet Brexit est donc bien réel et pourrait s'accroître et favoriser une envolée des prix de l'immobilier parisien.

Mais l'évolution de la hausse des prix va dépendre en premier lieu de la stabilité politique de la France et de l'Europe, et de l'évolution des taux d'intérêt. *"Les économistes ne prévoient pas de hausse des taux en 2019, temporeuse cependant Hugues de la Morandière. Cela dit, ces sujets relèvent de grands choix stratégiques au niveau européen et mondial, aussi restons-nous prudents."* Qui vivra verra. ■