

## L'investissement immobilier dans l'ancien bien plus attractif en 2022

Contrairement au neuf, ce type de biens profite d'une conjoncture favorable cette année. Notamment avec le dispositif " Louer abordable, dont l'avantage fiscal a été fortement relevé au mois de janvier. Et entre l'encadrement des loyers et l'interdiction de location à venir pour les passoires thermiques, de très bonnes affaires ne sont pas à exclure, à l'achat. Par Ludovic Clerima Publié le 25/01/2022 à 10h45 Niveau Oui Il y a 9 mois cest le législateur qui a rendu la situation plus difficile en protégeant les locataire, la répercussion ne sait pas fait attendre ! les propriétaires Niveau Non Il y a 10 mois Non, les dégats occasionnés par les locataires ne sont jamais couverts par le seul dépôt de garantie qui a été ramené de 2 mois à 1 il y a quelques an

Cet article est issu du magazine Capital

Plus de peur que de mal pour les investisseurs dans la pierre. Alors que le volume de transactions n'a jamais été aussi élevé, la hausse des impayés de loyers, que faisait craindre la crise sanitaire, n'a pour l'heure pas eu lieu, qu'il s'agisse d'immobilier résidentiel comme d'immobilier tertiaire. Cela ne devra pas empêcher de redoubler de prudence dans les prochains mois, car les prix de l'ancien sont, un peu partout, en surchauffe. Au troisième trimestre, leur hausse atteignait, selon les notaires, 7,8% sur un an au niveau national. Une fois n'est pas coutume, l'augmentation est plus prononcée en régions (+8,8%) qu'en Ile-de-France (+4%).

Quant au neuf, comme vous le lirez ici, il est sans doute entré dans une spirale durable d'inflation. Si le rendement pourrait malgré tout se maintenir, grâce à des loyers bien orientés, cette flambée tarifaire réduira le potentiel de plus-value à la revente. Par ailleurs, mieux vaudra, cette année encore, délaissier le neuf, au choix trop restreint, pour privilégier l'ancien. Ce dernier type de biens va en effet bénéficier d'aides fiscales revues, dont le dispositif «Louer abordable».

Enfin, un trou d'air n'est pas exclu, au premier semestre 2022, lorsque les banques appliqueront à la lettre les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière, leur interdisant de prêter à des mensualités de plus de 35% du revenu des emprunteurs, même en cas de reste à vivre généreux. Une règle qui devrait pénaliser les investisseurs, pour peu qu'ils remboursent déjà leur résidence principale.

### Logements anciens

Biens dont le rendement devrait grimper en 2022

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

Risque : de faible à moyen

Durée : 10 ans minimum

Comme souvent, le malheur des uns fait le bonheur des autres. C'est ainsi que les investisseurs ayant récemment acheté à Lyon ou Villeurbanne, dans les neuf villes du territoire de Plaine commune (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen, etc.) ou dans les neuf autres d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Montreuil, etc.), devront probablement revoir leurs loyers à la baisse, dès le prochain renouvellement de bail. La faute au dispositif d'encadrement des loyers, adopté courant 2021 dans ces communes, et annoncé à Bordeaux et Montpellier.



Cela pourrait même les convaincre de se retirer du marché. «Il devrait donc y avoir de bonnes affaires pour les candidats au rachat, d'ici six à douze mois», prédit Arnaud Hacquart, président de l'agence de gestion locative Imodirect. A ces biens s'ajouteront sans doute de nombreux logements classés G, ces 600.000 passoires thermiques interdites de location dès 2025, souvent trop coûteuses à rénover pour leurs propriétaires. Alors que les loyers pourraient, à la suite de l'inflation, repartir à la hausse, les plus opportunistes des investisseurs devraient donc trouver leur bonheur.

À lire aussi

Location nue traditionnelle, ou dispositif Louer abordable ? Le match comparatif pour les bailleurs

Qu'ils n'oublient pas, en complément, de regarder du côté de la nouvelle mouture du dispositif «Louer abordable», appelée «Loc'Avantages». Cette version relookée du mécanisme, entrée en vigueur en janvier, pourra être demandé rétroactivement par les bailleurs à partir du 1er avril 2022 à l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il s'agira toujours de louer un bien auprès de locataires modestes, à des tarifs équivalents à ceux du parc HLM. A priori peu rentable, sauf que le dispositif, qui n'octroyait jusqu'ici qu'un abattement, de 30 à 85%, sur les revenus fonciers déclarés, consistera désormais en une réduction d'impôts. Ainsi, pour un loyer minoré de 15%, le bonus fiscal sera de 15% des loyers en théorie facturables. Cet avantage atteindra 35% de ces mêmes loyers pour une ristourne de 30%, et même 85% pour un rabais de 45% (dans ce cas, passer par une agence immobilière sociale sera obligatoire).

«Cette nouvelle version sera plus rentable, à condition d'avoir une tranche marginale d'imposition d'au moins 30%», indique Alain Atallah, président de Trinity Gestion privée. Comme le montre notre tableau, le rendement pourra alors, à l'inverse du dispositif précédent, dépasser celui d'un bien loué aux prix du marché !

À lire aussi

Investissement locatif : ce choix urgent à réaliser pour les bailleurs en " Louer abordable

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 (IR) 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 sous la forme d'acomptes mensuels (ou, sur option, trimestriels), prélevés par le fisc, au montant calculé sur la base des revenus de l'année précédente. Les plus-values sont taxées 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 autre abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération totale au bout de trente ans. Le patrimoine est soumis à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), avec un seuil d'entrée et un barème identique à ceux de l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

>> Notre guide complet de l'investisseur. Pourquoi investir dans l'immobilier ? Avec quels avantages fiscaux à la clé ? Comment tirer le meilleur rendement de sa ou ses location(s) ?

**Le dispositif «louer abordable» sera plus rentable qu'une location classique**



Capital

## Logements neufs en régime Pinel

Biens dont le rendement devrait baisser en 2022

Rentabilité : de 2 à 4,5% avant avantage fiscal

Risque : de moyen à élevé

Durée : 6 ans minimum

Plus qu'un an pour profiter du Pinel dans sa version actuelle. Dès 2023, en effet, débutera la fin programmée du dispositif : la réduction d'impôts, de 12, 18 ou 21% du prix d'achat du bien, octroyée contre l'engagement de le louer à un loyer plafonné durant 6, 9 ou 12 ans, devrait respectivement passer à 10,5, 15 et 17,5%, dès 2023. Puis à 9, 12 et 14% en 2024, avant d'être supprimée en 2025. Un Pinel+ a bien été annoncé, qui donnera accès, à titre dérogatoire, aux rabais maximaux, mais dans le seul cas d'appartements respectant des critères de qualité et de performance énergétique très exigeants.

Il faudra ainsi offrir une surface minimale (28 mètres carrés pour un studio, par exemple), ainsi qu'un extérieur et une double exposition, à partir du trois-pièces. Inutile de dire que ces logements seront chers, et rares. «Il sera difficile de les faire cohabiter au sein d'un même immeuble avec du Pinel normal, des logements classiques et des logements sociaux», souligne Norbert Fanchon, président du directoire du Groupe Gambetta.

En attendant, il faudra bien viser, car l'offre de Pinel classique est aussi réduite. «Elle se concentre dans les zones A et B1, précisément celles où les permis de construire sont accordés au compte-gouttes», poursuit le promoteur. Quant aux prix, ils sont en surchauffe : +7,9% sur un an à Montpellier, +9,1% à Marseille ou +10% à Angers, selon la Fédération des promoteurs immobiliers. La nouvelle réglementation environnementale (RE 2020), prévue pour 2022, ne va rien arranger. «Il faut en général de deux à trois ans pour que les promoteurs trouvent le modèle économique permettant d'absorber le coût de ces changements», avertit Philippe Lauzeral, directeur général délégué de Stellium, une plateforme de distribution.

À lire aussi

Investissement Pinel : ne vous laissez pas aveugler par la réduction d'impôt

Rappelons que les plafonds de loyers imposés par le dispositif sont loin de suivre cette inflation, et que le rendement s'en ressentira. Sauf à prospecter des zones aux tarifs abordables, et à forte demande locative. A l'image de la Bretagne, où l'expérimentation menée d'un zonage plus fin se poursuivra jusqu'à fin 2022. «A Brest, où le parc ancien vieillit et la population étudiante s'accroît, le mètre carré neuf ne coûte que 4.000 euros», indique Elena Azria, du groupe Océanic. De quoi espérer 4,5% de rendement, avant défiscalisation.

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 double limite de 300.000 euros et de 5.500 euros par mètre carré. Cette réduction est étalée sur toute la 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 années.



>> Notre service - Faites des économies en testant notre comparateur de crédit immobilier

## Logements anciens en régime Denormandie

Biens dont le rendement devrait grimper en 2022

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

Risque : de moyen à élevé

Durée : 6 ans minimum

Les investisseurs disposent désormais d'un an de plus, jusqu'à fin 2023, pour découvrir les atouts de ce dispositif, aux réductions d'impôts calquées sur celles du Pinel. Mais il s'agit ici de réhabiliter l'habitat ancien dégradé dans l'une des 455 communes éligibles, souvent de taille moyenne.

Pour décrocher ce rabais, il faudra engager des travaux au montant au moins égal à 25% du coût total de l'opération (ou au tiers du prix d'achat). Le chantier pourra consister en une rénovation énergétique, à condition que la nouvelle note thermique soit au moins égale à E, pour une baisse de consommation d'au moins 20% dans l'habitat collectif. Mais il pourra aussi s'agir de travaux d'assainissement, de modernisation, d'aménagement de surface (dont les combles et sous-sols) ou de création de surface.

Enfin, il devra être réalisé par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE). Ce dispositif s'adresse donc aux investisseurs aguerris, visant de préférence les communes à la forte demande locative, comme, près de Paris, Evry, Meaux ou Fontainebleau, ou, près de Lille, Roubaix.

A noter : il est cumulable avec les autres aides à la rénovation énergétique, dont la TVA à taux réduit et MaPrimeRénov'

Fiscalité : identique à celle du régime Pinel.

## Logements meublés en amortissement fiscal

Biens dont le rendement devrait baisser en 2022

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

Risque: de moyen à élevé

Durée: 10 ans minimum

Une proposition d'abandon de cinq mois de loyers sur la période de mars 2020 à juin 2021 du côté de Pierre et Vacances, et



jusqu'à sept mois de loyers effacés, selon le plan de continuation initié par Appart'City : l'issue de la crise du Covid, qui a plombé les comptes de ces exploitants de résidences services, n'a rien de favorable aux dizaines de milliers d'investisseurs leur ayant fait confiance, et qui comptaient sur ces revenus pour compléter leur retraite. «Même les gestionnaires de chambres étudiantes vont mettre du temps avant de se rétablir», complète Emmanuel Klein, conseiller en gestion de patrimoine chez Patrimofi. Mieux vaudra donc rester éloigné de ce type de résidences, malgré la prolongation, jusqu'à fin 2022, de l'avantage Censi-Bouvard, qui leur est réservé.

Parmi les pistes alternatives figure toujours la location meublée dans l'ancien, entre autres via le bail mobilité (d'un à dix mois, non renouvelable). «Il représente 25% de nos contrats, contre 22% en 2020», constate Alexis Alban, directeur général adjoint de l'agence Lodgis. Si vous disposez d'un budget solide, regardez aussi vers le coliving, une forme de colocation nettement améliorée, et très demandée par les jeunes actifs. Il s'agit de transformer un bien, le plus souvent une grande maison, en résidence divisée entre appartements privatifs (environ 17 mètres carrés avec salle d'eau) et salles partagées (cinéma, fitness, laverie). Une maison payée 900.000 euros, et nécessitant 500.000 euros de budget de transformation, pourra rapporter près de 6%, net de frais de gestion. Des plateformes comme Sharies travaillent ponctuellement avec les particuliers tentés.

Fiscalité : si vous percevez moins de 72.600 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 et aux 17,2% de prélèvements sociaux. Si vous dépassez 72.600 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 ou aux cotisations sociales. S'il est négatif, il est imputable sur les autres revenus de meublé. Le reliquat est, en outre, reportable sur les dix années suivantes.

## Locations de courte durée ou saisonnières

Biens dont le rendement devrait baisser en 2022

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

Risque: de moyen à élevé

Durée: 10 ans minimum

Le ton n'en finit plus de monter entre certaines mairies et les loueurs de meublés touristiques. C'est ainsi qu'à Paris, dès 2022, même la transformation de locaux commerciaux en chambres à la nuitée devra faire l'objet d'une autorisation. A Saint-Malo, un quota de tels meublés a été établi en juillet 2021, par exemple de 12,5% intra-muros, pour des autorisations de changement d'usage limitées à trois ans. A Nice, par ailleurs, la mairie n'admet plus qu'un seul changement d'usage par foyer, pour un numéro d'enregistrement valable un an, et renouvelable tacitement cinq fois (soit six ans au total, sous réserve qu'aucun trouble à l'ordre public n'ait été constaté).

Le bailleur doit également fournir, lors de sa demande, un extrait du règlement de copropriété ne s'opposant pas à la location touristique ou, à défaut, un accord de la résidence. Autant de mesures qui incitent les investisseurs concernés à revenir vers la location nue, notamment s'ils ont toujours leur crédit à payer.



La location touristique reste toutefois rentable ailleurs que dans ces villes. «Elle a très bien fonctionné durant les mois d'été, malgré la raréfaction de la clientèle étrangère», rappelle Emmanuel Klein. En Occitanie, par exemple, les réservations de vacances ont progressé de 24% en 2021 par rapport à 2019.

Fiscalité : identique à celle des logements meublés en amortissement fiscal.

>> Notre service - Pour vous aider à choisir les meilleures SCPI, bénéficiez de conseils d'experts gratuits grâce à notre partenaire

## Notre comparatif de 9 SCPI lancées depuis moins de deux ans

(1) Délai à prévoir entre la souscription des parts et le versement des premiers loyers. (2) Proportion des acquisitions réalisées à crédit. (3) Ou taux de rendement interne annuel, incluant la revalorisation des parts et le rendement des loyers. (4) De 5% jusqu'au 31.12.21 à 12% à partir du 1.01.2024. (5) Réduit à un mois jusqu'à fin décembre 2021. NC : Non communiqué

Capital

### SCPI de rendement

Biens dont le rendement devrait rester stable en 2022

Rendement 2021 : 4,20% avant impôt

Risque : de moyen à élevé

Durée : 8 ans minimum

Jusqu'ici, tout va bien : les SCPI devraient afficher un rendement proche de 4,20% en 2021, stable par rapport à 2020 (4,18%) et en léger retrait par rapport à 2019 (4,40%). Quant à la valeur de part de ces fonds investis dans les commerces, bureaux et autres activités tertiaires, elle est quasi inchangée, à -0,2% depuis début 2021, selon l'Aspim. «Les locataires signent des baux de longue durée, qu'ils ne peuvent pas résilier, sauf en cas de faillite», rappelle Jérôme Rusak, président de L&A Finance. Mais c'est oublier un peu vite que, à raison d'un à deux jours de télétravail par semaine, un rythme qui semble devenir la norme en entreprise, la forte reprise économique ne suffira sans doute pas à compenser la baisse de demande locative. Et que certains commerces se relèveront difficilement de la crise du Covid.

Il faudra donc surveiller de près le taux d'occupation des plus anciens fonds. «Une proportion inférieure à 90% doit susciter la prudence», indique Antoine Ferahian, directeur de la plateforme Moniwan. Mieux vaudra aussi diversifier la mise, via les SCPI nouvellement lancées. Elles occupent des créneaux porteurs, comme l'immobilier de santé (Cristal Life, PF Hospitalité) ou le résidentiel (Allianz Home, Grand Paris résidentiels).

Comme le montre notre tableau ci-dessus, nombreuses sont celles, par ailleurs, à chercher des opportunités hors de France, parfois jusqu'à 100% de la mise. Pour ne rien gâcher, enfin, certaines réduisent à trois mois le délai pour toucher ses premiers



loyers, contre cinq en général. Ne négligez pas celles labellisées ISR (investissement socialement responsable). «C'est l'assurance que leur patrimoine va se valoriser et s'améliorer», estime Jérôme Rusak.

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 d'office

## Places de parking

Biens dont le rendement devrait rester stable en 2022

Rentabilité : de 4,5 à 6,5% net d'impôt

Risque : de faible à moyen

Durée : 8 ans minimum

Difficile de faire plus simple qu'un investissement dans les parkings : leurs loyers sont libres, et chacune des parties peut résilier le contrat quand elle le souhaite, sans motif. La mise, quant à elle, est minime dans les grandes villes de province : comptez 10.000 euros, en moyenne, pour une place en sous-sol, de 13.000 à 14.000 euros pour un box extérieur et de 17.000 à 18.000 euros pour un box intérieur. «Ils sont à privilégier, car ils servent aussi d'espace de stockage», indique Charles Gérard, P-DG de Monsieur Parking. Le rendement peut atteindre 8 à 10% dans certaines villes, comme Strasbourg ou Grenoble.

Certes, quelques bailleurs, qui avaient choisi des emplacements près d'immeubles de bureaux, ont dû se priver de revenus lors de la pandémie. «Mais ces parkings sont à nouveau prisés», assure Charles Gérard. Attention toutefois à respecter quelques règles. Il faut ainsi privilégier les parkings les plus modernes. «Ceux des années 1970, par exemple, sont moins larges et donc moins adaptés aux berlines et SUV», poursuit le spécialiste. Essayez aussi d'acheter en bloc, car les frais de notaire pèsent lourd (2.400 euros pour une place vendue 10.000 euros).

Et gare aux charges, de 8 à 50 euros par mois. Même si celles de chauffage ne peuvent pas vous être imputées, les autres sont difficiles à refacturer au locataire.

Fiscalité : identique à celle des logements loués nus.

## Le remède anti-inflation

Comme l'inflation, les différents indices permettant la révision des loyers rebondissent fortement. C'est ainsi que l'IRL (indice de référence des loyers), qui sert à revoir les baux d'habitation à date anniversaire et, dans certains cas, à la relocation, a doublé entre le deuxième et le troisième trimestre 2021, à 0,83%. Il devrait poursuivre sa remontée en 2022, car il est égal à l'inflation moyenne sur les douze derniers mois.

Les indexations sont aussi favorables pour les SCPI. C'est ainsi que la plupart des contrats de location de bureaux se réfèrent



à l'Ilat (indice des loyers des activités tertiaires, +1,86% à mi-2021). Tandis que les baux de magasins font souvent référence à l'ILC (indice des loyers commerciaux), encore plus inflationniste (+2,59% à la mi-2021). Les revenus des SCPI devraient donc aussi suivre à la hausse, sauf renégociation de la part du locataire. Mais les baux sont alors, le plus souvent, rallongés.

Les prix de l'immobilier partout en France

Entrez une adresse (exacte, avec le code postal) et découvrez le prix des biens immobiliers vendus ces dernières années.

Pas de résultats si pas de transactions.



© borisb17/adobe Stock / CAPITAL

borisb17/adobe Stock

099dpgab3-Y-SZBovistvX5w44Fs07xWPqj7QZ-eS5k6-9yhntcFLxyQdXIEy03KxbRYzJGFO6RIRa7LymbKrcGn2Yy





	Via le dispositif «Louer abordable» ancienne version	Via le dispositif «Louer abordable» nouvelle version
Prix d'achat du bien	<b>200 000 euros</b>	
Rendement net en cas de location aux prix du marché (Montant brut de loyer)	<b>2,61%</b> (825 euros)	
Loyer brut en cas de rabais minime <sup>(1)</sup>	<b>625 euros</b>	<b>701 euros</b>
Loyer brut en cas de rabais moyen <sup>(2)</sup>	<b>453 euros</b>	<b>578 euros</b>
Loyer brut en cas de rabais maximum <sup>(3)</sup>	<b>353 euros</b>	<b>536 euros</b>
Rendement net en cas de rabais minime <sup>(4)</sup>	<b>2,51%</b>	<b>2,96%</b>
Rendement net en cas de rabais moyen <sup>(5)</sup>	<b>2,33%</b>	<b>3,56%</b>
Rendement net en cas de rabais maximum <sup>(6)</sup>	<b>1,97%</b>	<b>4,92%</b>
Commentaire	L'ancien dispositif, aussi appelé «loi Cosse», consiste en un abattement sur les loyers perçus variant, selon les rabais de loyers accordés, de 30 à 85%. Mais ce dispositif reste, dans tous les cas, d'un rendement inférieur à la location du même bien, à des tarifs de marché.	La nouvelle version du dispositif, annoncé pour 2022 par Emmanuelle Wargon, octroiera désormais des rabais d'impôts, de 15 à 65%, calculés sur le montant de loyer en théorie facturable. Le rendement est alors, dans tous les cas, supérieur à celui à attendre de la location du même bien, aux tarifs de marché.

Cas d'un 35 mètres carrés à Nice. (1) Rabais de 24% dans l'ancienne version, soit un niveau de «loyer intermédiaire». Et rabais de 15% dans la nouvelle version. (2) Rabais de 45% dans l'ancienne version, soit un niveau de «loyer social». Rabais de 35% dans la nouvelle version. (3) Rabais de 57% dans l'ancienne version, soit un niveau de «loyer très social», avec intermédiation locative. Rabais de 45% dans la nouvelle version. (4) Abattement de 30% sur les loyers dans l'ancienne version. Réduction d'impôts de 15% des loyers en théorie facturables dans la nouvelle version. (5) Abattement de 70% sur les loyers dans l'ancienne version. Réduction d'impôts de 35% des loyers en théorie facturables dans la nouvelle version. (6) Abattement de 85% sur les loyers dans l'ancienne version. Réduction d'impôts de 65% des loyers en théorie facturables dans la nouvelle version. Le bien est loué via une agence immobilière à vocation sociale.

SCPI (Gérant)	Valeur de part (Minimum d'achat)	Frais d'entrée (de gestion)	Thématique d'investissement (Part du patrimoine hors de France)	Délai de jouissance des parts <sup>(1)</sup> (Enlèvement maximum de la SCPI <sup>(2)</sup> )	Rendement visé (Performance globale visée <sup>(3)</sup> )	Nombre de locataires	avis de Capital
Allianz Home (Immovalor)	200 euros (10 parts)	9,60% (9,60%)	Immobilier résidentiel (NC)	4 mois (20%)	De 2,5 à 3,5% (+3,35%)	NC	Cette SCPI visera à égalité les biens résidentiels en direct et les résidences avec services, confiées à des exploitants. Ce qui explique l'objectif de rendement, moindre que dans l'immobilier tertiaire. Les premiers investissements devraient concerner l'Île-de-France.
Cœur d'Europe (Sogeval)	200 euros (10 parts)	12% (De 5 à 12% <sup>(4)</sup> )	Bureaux, commerces, en zone euro (100%)	5 mois (Aucun)	5% net (NC)	18	Un objectif de rendement alléchant, qui s'entend net de toute fiscalité étrangère. La SCPI vise des immeubles pour l'essentiel situés en Belgique et au Portugal, et de taille petite et moyenne, afin de diversifier au maximum le risque entre locataires.
Cristal Life (Inter Gestion)	200 euros (1 part)	12% (13,20%)	Distribution alimentaire, résidentiel, santé (25%)	5 mois (40%)	De 5 à 5,5% (+7,5% à 10 ans)	4	Une SCPI très diversifiée, qui privilégie les immeubles nécessaires à la vie quotidienne, comme les commerces alimentaires ou les centres de santé. A terme, elle détiendra un quart de son patrimoine dans les métropoles européennes.
Grand Paris Résidentiels (Inter Gestion)	200 euros (1 part)	12% (13,20%)	Immobilier résidentiel Grand Paris (0%)	5 mois (NC)	De 3,5 à 4% (+5% à 10 ans)	29	Immobilier ancien, neuf, vide ou déjà loué, géré ou non : la SCPI cible toutes les catégories de logements, essentiellement situés dans le Grand Paris. Une part importante de sa performance devrait dès lors venir de la revalorisation progressive du patrimoine.
Interpierre Europe centrale (Paref Gestion)	250 euros (10 parts)	12% (13,20%)	Bureaux en Europe centrale (100%)	5 mois (40%)	5,5% (NC)	9	Une SCPI réservée aux plus audacieux : elle ne vise que la Pologne (Varsovie, Cracovie), la Hongrie et la République tchèque, des pays qui affichent les plus bas taux de chômage de l'Union européenne. De quoi promettre un rendement de 5%, minimum.
Iroko Zen (Iroko)	200 euros (25 parts)	0% (14,4%)	Commerces, services, logistique (6%)	3 mois (18%)	NC (+7% sur 7 ans)	15	Une SCPI vite rentabilisée, car sans frais d'entrée. Mais des frais de sortie de 6% sont dus en cas de revente avant trois ans. La stratégie vise à acquérir des actifs de petite taille, surtout en régions, et villes socialement (crèches, commerces alimentaires, etc.).
Optimale (Consultim AM)	250 euros (6 parts)	12% (12%)	Petits immeubles en régions (0%)	3 mois <sup>(5)</sup> (NC)	De 5 à 6% (NC)	13	La SCPI, qui privilégie des actifs de petite taille dans les métropoles régionales et les villes moyennes, devrait distribuer plus de 5,5% au titre de 2021. Elle a pour avantage d'exiger un faible ticket d'entrée (1 500 euros), pour un délai de jouissance réduit.
PF Hospitalité Europe (Perial)	200 euros (5 parts)	10,20% (10,80%)	Immobilier d'accueil en Europe (80%)	4 mois (40%)	5% (NC)	4	Résidences étudiantes, seniors, Ehpad ou hôtels : cette SCPI vise l'immobilier géré, et situé dans les grandes métropoles européennes à la démographie favorable. Le premier dividende annuel ne devrait toutefois se situer qu'entre 3,5 et 4,5%.
Sofidy Europe Invest (Sofidy)	235 euros (10 parts)	10,80% (12%)	Commerce, hôtellerie, logistique, santé (100%)	3 mois (50%)	4,5% (+4,73%)	3	Prudente, cette SCPI sera très diversifiée, entre types d'actifs (bureaux, commerces, locaux logistiques) et pays de l'espace économique européen (Irlande et Allemagne sont les deux premiers choisis). De quoi assurer un rendement régulier.

