

# DE 3 à 7%

## DE RENDEMENT

### Visez la pierre, y compris le neuf version «Pinel»

Plusieurs voyants sont au vert pour les investisseurs immobiliers. A l'image des prix d'achat, dont la baisse est enclenchée, à -1,3% sur un an selon les notaires. Ou des loyers perçus, qui se tiennent mieux que prévu. Selon l'observatoire Clameur, ceux-ci grimpaient même de 1,5% sur un an fin octobre, période il est vrai d'intense activité locative. Bonnes nouvelles aussi sur le front réglementaire, le plafonnement des loyers de la loi Alur devant passer à la trappe, sauf à Paris. En sélectionnant son bien avec soin, il est donc redevenu possible de décrocher 5% de rendement dans l'ancien. Quant au neuf, il devrait cette fois retrouver un réel attrait grâce au bonus Pinel.

Marie-Dominique Dubois •

**LOGEMENTS ANCIENS**   
Rentabilité : de 3 à 6% par an avant charges et impôts  
Risque : de moyen à élevé  
Durée : 10 ans minimum  
Adoptée en mars 2014, la fameuse loi Alur encadrant les rapports entre bailleurs et

locataires s'impose peu à peu. «Sur les 200 décrets d'application attendus, seule une vingtaine est parue», déplore cependant Jean-Michel Guérin, directeur général de PAP. Parmi ceux-ci : l'obligation de restituer le dépôt de garantie dans le mois qui suit la remise des clés, si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée (contre deux mois auparavant) ou l'obligation d'octroyer une ristourne sur le loyer au-delà de 21 jours de travaux effectués dans le logement, contre 40 auparavant. Par contre, manquent toujours à l'appel des points clés comme le modèle type de bail ou la liste de documents qu'un bailleur pourra exiger à l'entrée dans les murs. Quant au décrié encadrement des loyers, il ne devrait finalement plus concerner que Paris et épargner les 27 autres villes au marché «tendu». Plus de peur que de mal donc, mais il vaudra mieux être sélectif sur l'emplacement. «Et éviter les biens aux charges de copropriété élevées», conseille Anthony Perrat, fondateur du réseau à frais réduits Unemaisonbleue.com. On pourra en revanche jeter un

coup d'œil aux grandes surfaces, dont le loyer augmente plus vite, depuis deux ans, que celui des petites. **Fiscalité** Si le total de vos revenus fonciers est inférieur ou égal à 15 000 euros par an, vous relevez de plein droit du régime «microfoncier» et bénéficiez d'un abattement de 30% sur les loyers. Le solde est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux 15,5% de prélèvements sociaux. Si vos loyers dépassent 15 000 euros par an, vous relevez du régime réel (aussi accessible sur option, irrévocable durant 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 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. Les plus-values sont taxées à 19% après un abattement pour durée de détention, aboutissant

à une exonération totale après 22 ans. Elles supportent aussi les 15,5% de taxes sociales, après abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération totale au bout de 30 ans.

#### LOGEMENTS NEUFS SOUS LE RÉGIME PINEL

Rentabilité : de 2 à 4,5% par an avant avantage fiscal  
Risque : de moyen à élevé  
Durée : 6 ans minimum

Similaire en théorie au Duflot, qu'il a supplanté en septembre 2014, le bonus Pinel ne manque en réalité pas d'atouts. A commencer par la possibilité de limiter l'obligation initiale de location à six ans (contre neuf avec le Duflot) et de se réengager

Suite page 22 



## «PENSEZ À MIXER LES SCPI DE COMMERCE AVEC CELLES DE BUREAUX»

Jonathan Dhiver,  
fondateur du  
comparateur  
MeilleureSCPI.com

### QUATRE SCPI

SCPI (gestionnaire)	Valeur de la part <sup>(1)</sup> (minimum de souscription)	Frais d'entrée (de gestion par an)	Nombre de biens détenus (capitalisation)	Rendement prévisionnel 2014 <sup>(2)</sup> (rendement 2013)	L'avis de Capital
Corum Convictions (Corum AM)	1030 euros (1 part)	11,96% (13,20%)	32 (173,5 millions d'euros)	+ de 6% (6,30%)	Une SCPI opportuniste, qui vise de hauts rendements et n'hésite pas à diversifier la mise hors de France (en Allemagne, Belgique, etc.).
LFP Opportunité Immo (La Française AM)	200 euros (5 parts)	10,80% (14,40%)	3 (33,74 millions d'euros)	6% (6%)	Pour investisseurs dynamiques : cette SCPI vise des locaux loués à des PME. Zones privilégiées : Ile-de-France, Lille et Rhône-Alpes.
PFO2 (Périal AM)	182 euros (30 parts)	10,20% (13,80%)	72 (940 millions d'euros)	+ de 5% (5,27%)	Même si son taux d'occupation faiblit (à 94,6% fin septembre), cette SCPI dispose d'un parc quasi neuf qui ne devrait pas se dévaloriser.
Pierval Santé (Euryale AM)	1000 euros (5 parts)	10,51% (7,20%)	2 (11,77 millions d'euros)	5,10% (sans objet)	Murs de cliniques, laboratoires d'analyses... Cette SCPI ne vise que le secteur médical. Elle devrait servir plus de 5% l'an prochain aussi.

### QUATRE SCPI

SCPI (gestionnaire)	Valeur de la part <sup>(1)</sup> (minimum de souscription)	Frais d'entrée (de gestion par an)	Taux d'occupation <sup>(3)</sup> (provisions pour gros travaux <sup>(4)</sup> )	Rendement prévisionnel 2014 <sup>(2)</sup> (part. annuelle 1999-2013 <sup>(5)</sup> )	L'avis de Capital
Capiforce Pierre (Paref Gestion)	305,25 euros (1 part)	12% (10,80%)	98,90% (22,5%)	5,12% (+ 14,08%)	Surtout présente en Ile-de-France, cette SCPI sert un dividende régulier et veille à diversifier la mise (40% investis en murs de magasins).
Pierre Plus (Ciloger)	1066 euros (2 parts)	10,80% (11,04%)	99,1% (8,4%)	5,01% (+ 4,08%)	A réserver aux investisseurs prudents : cette SCPI spécialisée en commerces (à 77% en province) affiche un taux d'occupation record.
Sofipierre (Solidy)	540 euros (10 parts)	10% (12%)	92,2% (4,4%)	5% (+ 7,21%)	Même si le taux d'occupation pourrait être meilleur, cette SCPI investie à 64% en magasins de centre-ville sert un rendement régulier.
Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immobilier)	260 euros (5 parts)	8,392% (9,60%)	91,2% (6,2%)	4,80% (+ 13,33%)	Atout de cette SCPI : l'excellent emplacement de ses bureaux, situés à Paris ou à la Défense. Frais de gestion dans la moyenne basse.

(1) Frais de souscription inclus, réellement encaissés rapportés (5) Performance tenant compte

### NOUVELLES, MAIS AU RENDEMENT LOCATIF D'ORES ET DÉJÀ ÉLEVÉ

### ANCIENNES AFFICHANT ENCORE UN BON TAUX D'OCCUPATION

(2) Estimation des revenus distribués en 2014, rapportés au prix moyen de la part en 2014. (3) Taux d'occupation financier, ou proportion des loyers aux loyers en théorie facturables dans l'hypothèse où l'ensemble du patrimoine serait loué au 30.09.2014. (4) En % de loyer annuel, des dividendes encaissés, du prix d'achat de la part en début de période, et de la plus ou moins-value de revente en fin de période.

Produit dont le rendement devrait...  ...grimper en 2015  ...rester stable en 2015  ...baisser en 2015