

### NOTRE SÉLECTION DE SCPI « MURS DE MAGASINS »

Nom de la SCPI	Société gestionnaire	Type de capital	Rendement net 2011	Souscription minimale
Buroboutic	Fiducial (firme.fiducial.fr)	Fixe	5,44 %	2 885,50 € (10 parts)
Foncia Pierre Rendement	Foncia (foncia.com)	Fixe	5,81 %	4 300 € (5 parts)
Géméo Commerce	Amundi (amundi.com)	Variable	NS *	1 000 € (5 parts)
Immoyente	Sofidy SA (sofidy.com)	Variable	5,57 %	2 480 € (4 parts)
Novapierre 1	Paref Gestion (paref-gestion.com)	Variable	4,60 %	2 150 € (5 parts)

\* Non significatif, SCPI commercialisée en mars 2012. Tableau réalisé avec l'aide de Meilleurescpi.com.

### NOTRE SÉLECTION DE PROGRAMMES MALRAUX ET « MONUMENTS HISTORIQUES »

Nom du programme	Opérateur	Localisation	Dispositif fiscal	Coût de revient	Date de livraison
14 rue Saint-Vincent	InterGestion Diffusion	Vannes (56)	Malraux et MH *	4 154 €/m <sup>2</sup>	2013
La Cour d'Or	Groupe CIR	Metz (57)	Malraux	5 460 €/m <sup>2</sup>	2014
Hôpital du Hainault	Avenir Finance	Valenciennes (59)	Malraux et MH *	5 000 €/m <sup>2</sup>	mi-2015

\* MH : monuments historiques.

du dispositif les communes des zones C (moins de 50 000 habitants) et celles de la zone B2 (de 50 000 à 250 000 habitants) n'ayant pas été agréés par le préfet.

#### SCPI MURS DE BOUTIQUES

**Risque : limité**

**Durée d'investissement : ≥ 8 ans**

**Rendement net : 5 %**

Malgré la crise économique, l'immobilier commercial reste une valeur sûre et rentable (voir graphique p. 33). Les murs de boutiques sont un marché difficile d'accès car confidentiel et le ticket d'entrée est élevé. Il est possible d'éviter ces inconvénients en achetant des parts de l'une des 21 SCPI spécialisées dans les murs de magasins. Pour un investissement de quelques milliers d'euros, vous bénéficierez d'un rendement de 5 %. Il devrait se maintenir car les commerces restent, pour le moment, à l'abri de la crise. « *Les gens continueront de s'habiller et de se nourrir* », souligne Thierry Gaiffe, directeur général de la société de gestion Paref Gestion. En outre, les impayés ne devraient pas se multiplier « *Il ne faut pas oublier que son fonds de commerce est généralement le capi-*

*tal retraite d'un commerçant. S'il arrête de payer ses loyers, il le perd* », explique Jonathan Dhiver, fondateur du site Meilleurescpi.com.

**Fiscalité :** les revenus des SCPI entrent dans la catégorie des revenus fonciers et sont imposés au taux marginal d'imposition (TMI) du porteur des parts. Les plus-values dégagées lors de la revente sont exonérées après 30 ans de détention. Certaines SCPI peuvent être logées dans des contrats d'assurance vie et bénéficier de leur cadre fiscal privilégié (voir le n° 1077 du *Particulier*, p. 58).

**Notre conseil :** la qualité de l'emplacement est primordiale. Une boutique bien placée trouvera toujours un locataire. Avant d'investir, allez sur le site Meilleurescpi.com pour connaître la localisation des actifs d'une SCPI.

#### INVESTISSEMENT MALRAUX ET MONUMENTS HISTORIQUES

**Risque : de limité à modéré**

**Durée d'investissement : 9 ans (Malraux), 15 ans (MH)**

**Rendement brut\* : de 2 à 3 %**

\* Avant avantage fiscal.

L'investissement dans l'immobilier de qualité à rénover,

via les dispositifs Malraux et monuments historiques, ouvre droit à de substantiels avantages fiscaux. Pour bénéficier de la réduction d'impôt Malraux, vous devez vous engager à louer le bien pendant au moins 9 ans. Dans le dispositif « monuments historiques », aucun engagement locatif n'est imposé, mais vous devez conserver le bien pendant au moins 15 ans. Dans l'un ou l'autre de ces deux régimes, les prix de revient des opérations immobilières sont souvent élevés. « *La situation et la qualité des biens peuvent justifier des écarts de 15 à 20 % par rapport au prix moyen du secteur, mais pas plus* », explique Philippe Gury, responsable produits chez Avenir Finance.

**Fiscalité :** si vous achetez et rénovez un logement situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap), le dispositif Malraux ouvre droit à une réduction d'impôt de 22 % du montant de vos travaux (dans la limite de 100 000 €) pendant 4 ans. Le taux passe à 30 %, si l'opération se situe dans un secteur sauvegardé ou un quartier dégradé.

## La pierre-papier permet aussi de bénéficier d'un déficit foncier

L'investissement dans l'ancien à rénover est aussi accessible avec un petit budget – quelques milliers d'euros – en investissant dans une SCPI fiscale « déficit foncier ». La modicité du ticket d'entrée, comme la mutualisation des risques ne sont pas les seuls avantages. « Les sociétés gestionnaires de ces SCPI, souvent adossées à des sociétés de travaux, attachent une importance particulière à la qualité des immeubles et de la rénovation », souligne Jonathan

Dhiver, cofondateur du site d'information et de conseils Meilleurescpi.com. Ce patrimoine de qualité vous

Nom de la SCPI Société de gestion	Souscription minimale
Grand Paris Pierre <sup>(1)</sup> Intergestion	4 000 € 4 parts
Rénovalis 2 <sup>(2)</sup> Avenir Finance	10 000 € 2 parts
Urban Pierre 2 <sup>(2)</sup> Urban Premium	5 000 € 5 parts

(1) Agrément AMF imminent. (2) Devrait être ouverte d'ici à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

rapportera de 2,5 à 3 % net avant fiscalité ; la part de travaux déductible représentant en moyenne 50 % de la somme investie. Lorsque la SCPI possède des immeubles complets, ce rendement peut être amélioré par la présence de commerces en rez-de-chaussée. À noter : si l'imputation du déficit foncier se fait dès l'année de souscription, les premiers revenus ne seront perçus qu'au bout de 18 mois en moyenne.