



Conso/Immobilier

La SCPI, l'autre placement

Difficultés liées aux locataires, charges des travaux... autant de désagréments que l'investisseur immobilier s'épargne avec la pierre-papier. Ses atouts sont multiples.

Placer son argent dans l'immobilier sans avoir à faire face aux contraintes du locatif, c'est possible. Si d'autres options existent dans ce qu'il est convenu d'appeler la pierre-papier (OPCI, foncières...), la société civile de placement immobilier (SCPI) domine ce secteur, avec un encours global supérieur à 30 milliards d'euros. Signe du succès de la SCPI, la performance moyenne s'est établie à 5,13 % en 2013, en ligne avec la rentabilité affichée sur le long terme, tandis que la collecte nette a atteint un nouveau record, à 1,26 milliard d'euros au premier semestre 2014.

Mais qui sont ces investisseurs convaincus par la pierre-papier ? « La clientèle historique est à la recherche du complément de revenus le plus régulier possible, indique Jean-Marc Fayet, responsable de l'appui réseau d'Amundi Immobilier. Une deuxième catégorie d'investisseurs apparaît depuis quelques années : ils privilégient la performance et cherchent avant tout à améliorer la rentabilité de leurs placements. »

Autrement dit, la SCPI est un produit flexible, en fonction des attentes des clients. Pour la sécurité et la rentabilité, la SCPI de rendement investie dans des bureaux, des murs de boutique et même des structures de santé et d'éducation (crèches, centres de formation...) présente un compromis intéressant. Les SCPI fiscales, qui

permettent de bénéficier des avantages fiscaux du Duflot mais aussi du Malraux pour la restauration du patrimoine ou encore du déficit foncier, attireront davantage les contribuables fortement imposés, même si le marché est bien plus restreint.

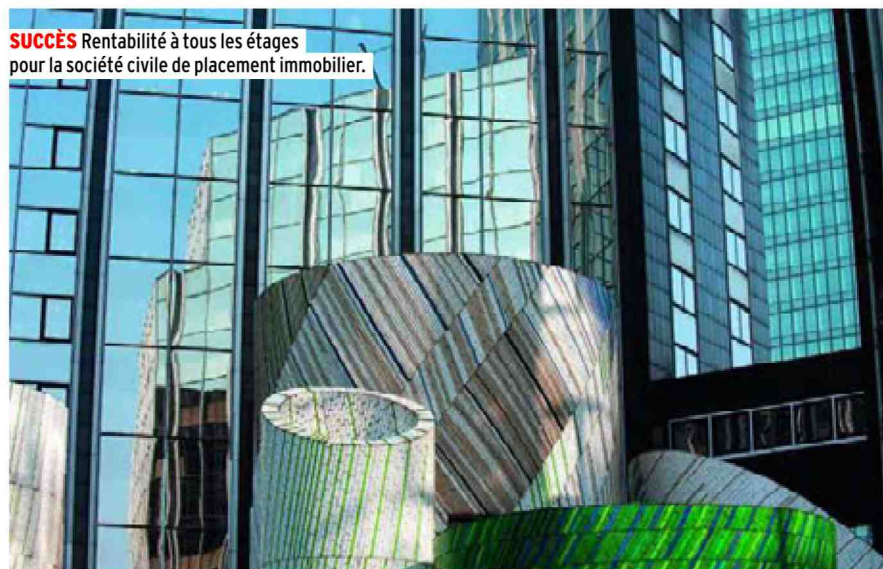
Profiter de la fiscalité de l'assurance-vie

La flexibilité est également financière. « Le ticket d'entrée moyen se situe entre 60 000 et 70 000 euros, explique Laurent Fléchet, président du directoire de

Primonial Reim. Mais les investissements peuvent varier de 10 000 à 250 000 euros et plus. » En outre, le financement du placement est réalisable à crédit, avec un effet de levier majeur, compte tenu de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt (voir encadré).

Et ce n'est pas tout puisqu'il est aussi possible de placer son argent dans une SCPI via l'assurance-vie. Une manière de capter la rentabilité de la SCPI et de profiter de la fiscalité avantageuse du placement préféré des Fran-

çais. D'autant que si cette fiscalité récompense la fidélité – elle est minimale après huit ans de détention – l'investissement en SCPI se joue lui aussi sur le long terme. « La majorité de nos clients conservent leurs parts jusqu'à leur décès », indique Jean-Marc Fayet, tandis que la durée de détention moyenne se situe à dix-huit ans, selon Laurent Fléchet, en sachant qu'il faut attendre quelques années pour rentabiliser le placement et les droits d'entrée (10 % en moyenne). •



SUCCÈS Rentabilité à tous les étages pour la société civile de placement immobilier.

ACHETEZ DES PARTS À CRÉDIT

Les taux de crédit immobilier au plus bas ne profitent pas qu'aux acheteurs de résidences principales. En effet, recourir à l'emprunt pour acquérir des parts de SCPI n'a jamais été aussi intéressant. Non seulement cela permet d'acheter davantage de parts pour un coût limité mais l'investisseur peut également déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers et donc réduire son imposition. Surtout, les taux bas font bénéficier d'un effet de levier majeur, entre un crédit à 3,5 % et une rentabilité de l'ordre de 5 %.