

SPÉCIAL PLACEMENTS

Immobilier, les bons rendements

Revenus. A montant égal, certains investissements produisent plus de loyers.

PAR LAURENCE ALLARD

Le succès d'un placement immobilier se juge à la revente, lorsque l'on totalise loyers encaissés et plus-values et que l'on retire travaux et impôts. Depuis ces dix dernières années, le gain en capital est le facteur le plus important. Mais il est aussi celui qui est le plus difficile à appréhender. Peu d'experts s'y aventurent. Aussi, se focaliser sur les revenus n'est pas inutile. D'autant que ces derniers peuvent s'avérer utiles voire indispensables pour compléter sa retraite. Or, sur ce strict plan, certains investissements sont meilleurs que d'autres. En voilà cinq :

Choisir l'achat en région

L'immobilier rapporte moins aujourd'hui qu'il y a quinze ans. En cause, la forte envolée des prix. Les prix réels (corrégés de l'inflation) de l'immobilier ont doublé en trente ans, tandis que les loyers n'ont progressé sur la même période que de 30 %, selon la dernière étude du Centre d'analyse stratégique (voir graphique). Et ce n'est qu'une moyenne. Résultat, le rendement de l'immobilier ne cesse de baisser. Il est tombé (avant fiscalité, travaux et vacance locative) en moyenne nationale, à 5,6 %, soit en net autour de 3,4 %. « Contrairement à d'autres placements, l'important pour l'investisseur, c'est moins le rendement que de se constituer un capital grâce au crédit et à une épargne forcée », nuance Laurent Vimont, président de Century 21 France.

Le rendement est hétérogène selon les villes. Il est ainsi plus faible à Paris qu'à Toulouse, et encore plus qu'à Limoges (voir tableau p. 122). Il diffère également au sein d'une même ville. Ainsi, le rendement est plus élevé dans le nord-est de la capitale (10^e, 18^e et 19^e) que dans les arrondissements centraux ; en Ile-de-France, à Saint-Denis ou dans le Val-de-Marne que dans les Hauts-de-Seine. Le rendement enfin est également plus élevé



pour les studentes que pour un 5-pièces. « Il existe à Paris un écart de 0,5 % entre un studio et un 2-pièces », relève Laurent Vimont. Ainsi, mieux vaut privilégier un achat en région dès lors que l'investissement offre la même sécurité en termes de location.

Privilégier le neuf

Le neuf est généralement plus cher ! Mais les avantages dont il dispose font plus que compenser le surcoût. Avec la pénurie de biens, l'écart ne cesse tout d'abord de se réduire. Ensuite, la réduction Scellier booste le rendement. L'Etat finance en effet 22 % du montant de l'investissement (plafonné à 300 000 euros) sous forme de réduction d'impôt répartie sur neuf ans. Le bien étant neuf, l'investisseur n'a pas non plus de budget travaux à provisionner les premières années. Le locataire, enfin, préfère entrer dans un bien qui n'a jamais été occupé, qui est bien équipé, insonorisé... Reste à vérifier l'emplacement du bien – le neuf est souvent en périphérie – et la capacité locative dans le quartier.

L'alternative peut être d'investir dans une opération Malraux en centre-ville. L'avantage fiscal est lui aussi notable : 36 % du montant du total des travaux, plafonné à 100 000 euros. Mais attention à ne pas surpayer le bien (prix + travaux)

par rapport à un bien ancien similaire.

Ces deux types d'investissements sont accessibles par le biais de SCPI, réduisant d'autant la mise. Ainsi, après Euryale Management, Primonial REIM lance Patrimmo Habitation 1, une SCPI fiscale éligible au dispositif Scellier BBC, accessible à partir de 480 euros.

Acquérir un lot dans une résidence services

Le prix d'un lot dans une résidence services (étudiant, tourisme, d'affaires, seniors...) n'obéit pas aux mêmes règles que celui d'un logement « classique ». Il est calculé en fonction du rendement minimum

Les loyers à la traîne

Evolution du prix réel des logements anciens et des loyers réels



Source : Friggit, séries longues 1800-2009, CGEDD.

qui doit être servi à l'investisseur pour être suffisamment attractif. Actuellement, Domitys propose par exemple du 4,2 % – avantage fiscal – garanti pendant neuf ans pour l'achat d'un lot dans sa résidence de Courcillon. Mais attention, cette rentabilité augure de gains en capital moindres.

Acheter l'usufruit de biens

L'investissement est encore confidentiel. Mais il pourrait connaître un essor à l'avenir, car un certain nombre d'acteurs réfléchissent à développer des structures permettant d'acheter des biens seulement en usufruit. Aujourd'hui, quand vous achetez un bien, vous acquérez l'usufruit – le droit d'usage – et la nue-propriété (le droit d'aliéner le bien). Or, si vous êtes en quête de revenus, ce qui importe, ce sont les loyers. En achetant seulement l'usufruit (au maximum, 40 % de la valeur du bien), vous pouvez acheter davantage de biens et donc optimiser les loyers perçus. Mais attention, l'usufruit s'éteint au bout d'une certaine période ou à votre décès ! Vos héritiers n'ont droit à rien !

A l'inverse, l'objectif de votre placement peut être la constitution de revenus uniquement pour votre retraite. Le fait de percevoir immédiatement des revenus ne vous intéresse pas forcément, d'autant qu'ils seront lourdement fiscalisés : impôt sur le revenu, ISF... Acheter seulement la nue-propriété permet là encore d'acheter moins cher, donc d'emprunter moins pour un résultat identique, dans quelques années, à l'achat en pleine propriété. Le nu-propriétaire récupère l'usufruit à l'is-

sue d'une période prédéfinie ou au décès de l'usufruitier. La société **Perls** s'en est fait une spécialité en proposant l'acquisition de biens neufs dont l'usufruit est vendu à un bailleur social. Des agents immobiliers proposent également cette solution dans l'ancien. A suivre !

Opter pour une SCPI de bureaux ou de murs de magasin

L'achat de parts de SCPI permet d'investir dans des secteurs qui sont difficilement accessibles en direct, à savoir les bureaux ou les murs de boutique, et qui ont un taux de rendement supérieur à celui de

l'habitation. Ce type d'investissement permet en outre de mutualiser les risques, la SCPI investissant sur un portefeuille de biens. Enfin, le gérant se chargeant de la gestion, l'investisseur est déchargé de tout souci.

Les plus rentables en 2010 ont été les SCPI de bureaux. Elles ont dégagé en moyenne un rendement de 5,68 % contre 5,53 % pour les SCPI murs de magasins, selon l'Institut d'épargne immobilière et foncière. Les plus performantes ont dégagé en 2010 un rendement de 7 % et, plus globalement, de 8 % sur les dix dernières années (voir tableau). Pas mal ! ■

Les performances de quelques SCPI de bureaux...

Noms de la SCPI	Gestionnaires	Performance 2010	Performance annuelle sur 10 ans
Unicep France 2	Foncière et Immobilière de Paris	8 %	9,6 %
Immobilière privée-France Pierre	BNP Paribas REIM	7 %	8,6 %
Logipierre 3	Uffi REAM	7,3 %	8,4 %
Slivimo	Amundi Immobilier	5,4 %	8,3 %
Selectipierre2	Uffi REAM	6,7 %	8,2 %
Fininpierre	Foncia Pierre Gestion	7 %	8 %

... et de murs de magasins

Noms de la SCPI	Gestionnaires	Performance 2010	Performance annuelle sur 10 ans
Actipierre 1	Ciloger	5,3 %	7,6 %
Buroboutic	Fiducial Gérance	5,9 %	7,2 %
Cifocoma	Sofidy SA	7,2 %	7,8 %
BTP Immobilier	Uffi Ream	6,9 %	7,9 %
Foncia Pierre Rendement	Foncia Pierre Gestion	6 %	7,6 %
Multicommerce	UFG REM	4,3 %	6,3 %

Source : Institut d'Épargne Immobilière et Foncière.

La rentabilité dans les grandes villes de France

Villes	A la vente en €/m ²	À la location en €/m ²	Rentabilité brute moyenne
Aix-en-Provence	3 719	17,0	5,5 %
Angers	2 149	10,7	6,0 %
Biarritz	4 225	12,6	3,6 %
Bordeaux	2 851	12,3	5,2 %
Chamalières	1 914	9,2	5,8 %
Clermont-Ferrand	1 748	9,7	6,7 %
Colmar	2 034	8,97	5,3 %
Dijon	2 200	10,96	6,0 %
Hyères	3 630	12,51	4,1 %
Le Mans	1 724	9,14	6,4 %
Limoges	1 435	8,22	6,9 %
Lyon	3 037	12,68	5,0 %
Marseille	2 862	12,84	5,4 %
Meaux	2 686	14,22	6,4 %
Metz	1 929	9,38	5,8 %
Montauban	1 609	8,66	6,5 %

Villes	A la vente en €/m ²	À la location en €/m ²	Rentabilité brute moyenne
Montpellier	2 728	12,92	5,7 %
Nancy	2 007	9,67	5,8 %
Nantes	2 619	11,75	5,4 %
Nîmes	1 895	10,51	6,7 %
Orléans	2 141	10,76	6,0 %
Paris	6 881	27,88	4,9 %
Reims	2 123	10,74	6,1 %
Rennes	2 641	11,78	5,4 %
Saint-Maur-des-Fossés	4 677	17,46	4,5 %
Strasbourg	2 448	11,02	5,4 %
Toulon	2 722	11,1	4,9 %
Toulouse	2 607	12,27	5,6 %
Troyes	1 554	9,57	7,4 %
Versailles	5 368	19,2	4,3 %
Villeurbanne	2 732	11,71	5,1 %

Source : FNAIM