Date : 01/05/2013
Pays : FRANCE
Page(s) : 42-44
Rubrique : IMMOBILIER EnQuêtE
Diffusion : (104072)
Périodicité : Mensuel
Surface : 263 %

Le Revenu Placements

Augmentez vos revenus

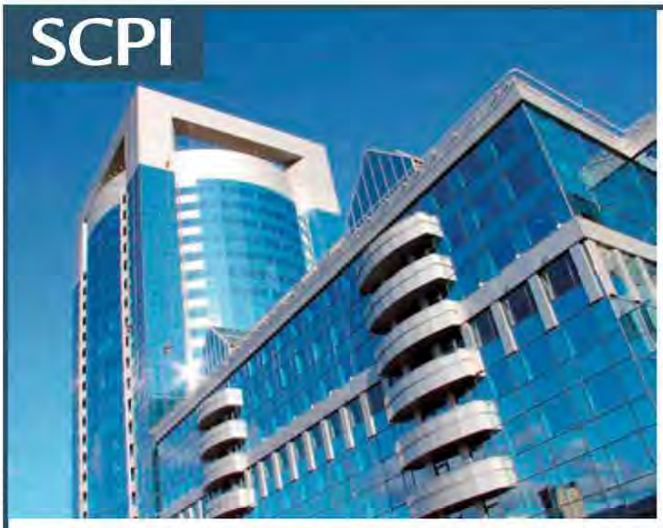
SCPI, OPCI, foncières cotées en Bourse et Sicav immobilières peuvent doper votre pouvoir d'achat. Critères de sélection et spécificités de chacun de ces placements.

En complément de la maison, de la résidence secondaire et de l'immobilier locatif, la pierre papier figure en bonne place dans la liste des placements préférés des épargnants. En investissant dans la pierre papier, vous achetez des parts de propriétés d'immeubles : bureaux, commerces, centres commerciaux, entrepôts... C'est une façon originale d'investir dans l'immobilier professionnel, souvent plus rentable que l'immobilier d'habitation. À noter que la collecte pour les SCPI ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années. L'encours des Sicav et fonds communs de placement immobilier a progressé d'un tiers en 2012. Bref, la pierre papier prend une place de plus en plus importante dans le patrimoine des Français.

Sélectionnez un produit adapté à vos besoins

Les bons résultats obtenus ne doivent pas cacher la part de risque de quelques supports. Il existe aujourd'hui plusieurs produits d'épargne aux caractéristiques très différentes qui ne répondent pas tous aux mêmes objectifs. Revue de détail. ■ MYRIAM SIMON

SCPI



FOTOLIA

Un placement à envisager pour le très long terme

Une société civile de placement immobilier (SCPI) constitue un patrimoine immobilier dont elle assure ensuite la location, l'entretien, la gestion et la revente. Ce placement investi essentiellement en immeubles « professionnels » est sensible aux soubresauts de l'économie, aux habitudes de travail et de consommation des Français. Mais « les prix des parts de SCPI et le rendement ne bougent pas depuis cinq ans, c'est une valeur refuge par excellence », affirme Jean-Marc Coly, directeur général de La Française REM. La réussite d'une SCPI réside dans la qualité, la situation et la variété de son patrimoine qui assureront une location durable. « Une SCPI dont le patrimoine est situé à Paris et dans la première couronne est résistante, et les taux de vacance se tiennent bien », constate Philippe Vergine, fondateur de Primaliance. Ce qui ne sera peut-être pas le cas d'une SCPI dont le capital est constitué de commerces dans des villes où le chômage sévit. Chaque gérant de SCPI va investir, selon ses convictions, dans des bureaux, des petits commerces, des centres commerciaux, des entrepôts et parfois des logements situés dans des zones d'activités assurant une location régulière et sûre. « Dans le marché actuel, le taux d'occupation varie de 85 à 90 %. C'est la situation économique qui le veut, explique Jean-Marc Coly de La Française REM. Dans un contexte moins chahuté, le taux serait de 95 % ». Pour assurer de bons résultats, les SCPI ciblent Paris, l'Île-de-France et les grandes métropoles. Une SCPI doit acheter, au meilleur prix, un bien facilement louable qui n'engendre pas trop de frais afin de pouvoir verser de bons rendements aux porteurs de parts de SCPI et valoriser l'immeuble.

■ **Sécurité** La qualité du patrimoine et celle des locataires sont deux éléments qui assurent la valeur du placement. Plus le patrimoine est de qualité, plus vos parts auront de valeur, et plus la location sera facile et le rendement assuré. Mais aucun de ces éléments n'est garanti.

■ **Rentabilité** En 2012, les SCPI ont offert un rendement moyen de 5,27 %, confirmant la tendance des résultats de ces dernières années. Il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un placement de long terme, qui s'apparente presque à une rente viagère, aux yeux de certains gestionnaires de patrimoine.

■ **Fiscalité** Le régime fiscal est complexe. Il dépend de la nature des gains que vous réalisez en tant que détenteur de parts de SCPI. Les loyers qui sont perçus sont imposables. Si vos revenus sont inférieurs à 15 000 euros, vous serez soumis au régime du microfoncier. Le régime réel s'applique au-delà ou si vous en faites la demande. Vous déduirez de vos loyers cer-

Tous droits de reproduction réservés

Date : 01/05/2013
Pays : FRANCE
Page(s) : 42-44
Rubrique : IMMOBILIER EnQuêtE
Diffusion : (104072)
Périodicité : Mensuel
Surface : 263 %

Le Revenu Placements

SPÉCIAL INVESTISSEMENT DANS LE NEUF

avec la pierre papier

taines dépenses comme les travaux et les intérêts d'emprunts souscrits pour financer l'acquisition des parts de SCPI. Un avantage intéressant puisque, en cas de déficit, ce dernier est déductible de votre revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. Étant donné qu'une petite partie des capitaux des SCPI est investie en supports monétaires, les gains ainsi réalisés doivent être déclarés comme des revenus de capitaux mobiliers. Et pour finir, les plus-values de cession de parts de SCPI sont soumises au régime des plus-values immobilières. Un régime qui a été alourdi récemment.

Notre conseil

Privilégiez des SCPI dont le patrimoine est diversifié et la capitalisation importante. Le risque sera ainsi mutualisé. Attention aux frais parfois élevés (notamment à la souscription).

Les quinze SCPI les plus importantes

Nom de la SCPI (Établissement) (1)	Capitalisation en millions d'euros (2)	Prix de la part (2)	Rendement (3)	Capital (4) pour un loyer de 1 000 €/mois
Accimmo-Pierre (BNP Paribas)	474, 6	185 €	4,70 %	255 172,40 €
Allianz Pierre (Immovalor Gestion)	694,2	320 €	4,80 %	249 512,66 €
Atlantique Mur Régions (B. Pop. Atlantique)	420,7	974 €	5,45 %	219 905,92 €
Crédit Mutuel Pierre 1 (La Française AM)	944,6	285 €	5,01 %	239 495,80 €
Edissimmo (Amundi Im.)	1 397,5	225 €	5,11 %	234 782,62 €
Efimmo 1 (Sofidy SA)	615,7	225 €	5,51 %	217 748,96 €
Élysées Pierre (HSBC)	1 223,4	650 €	5,07 %	236 363,64 €
Épargne Foncière (La Française AM)	1 045,6	755 €	5,31 %	226 047,90 €
Immorente (Sofidy SA)	1 632,7	320 €	5,15 %	232 727,27 €
Laffitte Pierre (Nami-AEW Europe)	432,6	411 €	5,01 %	239 417,57 €
Notapierre (Unofi)	1 279,9	350 €	5,00 %	240 000,00 €
PFO 2 (Perial)	571,6	182 €	5,27 %	227 500,00 €
Primopierre (Primonial REIM)	486,9	191 €	5,29 %	226 483,10 €
Rivoli Avenir Patrim. (Amundi Immobilier)	1 011,2	260 €	4,80 %	249 600,16 €
Sélectinvest 1 (La Française AM)	1 586,9	635 €	5,00 %	239 622,64 €

(1) Ouverte à la souscription. (2) Au 31 décembre 2012.
(3) Loyer 2012/prix de la part 2012. (4) Hors frais.

SOURCE : IEIF / LE REVENU

OPCI

Un produit nouveau à suivre

L'organisme de placement collectif en immobilier (OPCI) est le dernier-né des produits « pierre papier ». Il s'agit d'un panachage de pierre et de valeurs mobilières. Un OPCI peut investir en France et à l'étranger dans des immeubles, des parts de sociétés non cotées propriétaires elles-mêmes d'immeubles, comme les SCI et les SIIC. L'immobilier pur doit représenter entre 60 et 90 % des investissements et la part restante être répartie entre des titres divers (0 à 30 %) et les liquidités (10 % minimum). La gestion des immeubles est identique à celle d'une SCPI : les investissements sont essentiellement des bureaux, des commerces et des entrepôts implantés dans des régions porteuses. Toute l'originalité de ce placement réside dans les choix des valeurs mobilières. « Sur ces derniers mois, c'est le marché des actions qui a amélioré le rendement, et non le marché immobilier », analyse Jonathan Diver, fondateur de Meilleur-OPCI.com.

Sécurité Aucune garantie ni sur le capital, ni sur les revenus.

Rentabilité 3 à 8 % l'an.

Fiscalité Régime fiscal des revenus fonciers ou des revenus de valeurs mobilières, selon le type d'OPCI sélectionné.

Notre conseil

Ce placement, encore récent, doit faire ses preuves. Premiers résultats encourageants.

Les sept OPCI pour les particuliers

OPCI (Société de gestion)	Date de création	Valeur liquidative	Performance depuis la création
Prem Opcimmo (Amundi)	11/07/11	103,72 € (au 28/02/2013)	3,98 %
Écureuil Immo + (Ciloger)	29/07/08	1 146,68 € (1) (au 28/02/2013)	23,64 %
La Banque Postale Immobilier (Ciloger)	24/06/08	1 353,89 € (au 28/02/2013)	50,07 %
Axa Selectiv'Immo (Axa REIM SGP)	31/05/12	46,54 € (au 28/02/2013)	3,85 %
Fructifrance Immobilier (Nami-AEW Europe)	01/03/10	105,77 € (au 31/01/2013)	9,18 %
LFP Opsis Patrimoine (La Française AM)	11/12/09	110,21 € (au 15/03/2013)	16,41 %
SwissLife Dynapierre (Viveris REIM)	09/12/10	1 020,17 € (2) (au 28/02/2013)	6 %

(1) Action P. (2) Part C.

SOURCE : LE REVENU

Tous droits de reproduction réservés

Date : 01/05/2013
Pays : FRANCE
Page(s) : 42-44
Rubrique : IMMOBILIER EnQuêtE
Diffusion : (104072)
Périodicité : Mensuel
Surface : 263 %

Le Revenu Placements

Augmentez vos revenus avec la pierre papier

Sociétés foncières

FOTOLIA

La pierre papier cotée en Bourse

La société d'investissement immobilier coté (SIIC) est une société foncière qui investit les capitaux collectés dans l'acquisition et la construction de logements, de bureaux, de centres commerciaux… Pour cela, elle peut recourir au crédit, ce qui permet des investissements importants, beaucoup plus importants que ceux réalisés par une SCPI. La SIIC se charge de la location, de l'entretien de son parc immobilier, et de son renouvellement. Le capital de ces sociétés – il en existe 54 actuellement – est partagé en actions cotées en Bourse.

Sécurité Il s'agit de titres boursiers soumis aux aléas du marché immobilier et à ceux d'une cotation quotidienne en Bourse.

Rentabilité Le rendement peut être généreux du fait des contraintes imposées par les statuts de ces sociétés. Une SIIC est obligée de distribuer 85 % de ses bénéfices provenant de la location et 50 % des bénéfices provenant de la vente de ses immeubles.

Fiscalité Il n'est plus possible d'acheter des actions de SIIC dans le cadre privilégié du PEA. Elles doivent être gérées à partir d'un compte-titres classique. Dividendes et plus-values sont soumis à la progressivité de l'impôt sur le revenu, après abattements.

Notre conseil

De belles opportunités à long terme. Dividendes attrayants. Attention, toutefois, aux effets d'une remontée des taux d'intérêt à long terme. Suivez la sélection du *Revenu Hebdo*.

Les dix sociétés immobilières cotées les plus importantes

Société	Capitalisation en M d'€ (1)	Cours (1)	Dividende en euros (2)	Rendement
Unibail-Rodamco	17 380	182,95 €	8,40 €	4,60 %
Klépierre	6 053	30,35 €	1,50 €	4,90 %
Gecina	5 581	88,90 €	4,40 €	4,90 %
Foncière des régions	3 497	60,40 €	4,20 €	7,00 %
Icade	3 482	66,96 €	3,64 €	5,40 %
Sté Foncière Lyonnaise	1 886	40,54 €	1,40 €	3,50 %
Altarea-Cogedim	1 500	137,50 €	10,00 €	7,30 %
Silic	1 441	82,20 €	4,55 €	5,50 %
Mercialys	1 420	15,43 €	0,91 €	5,90 %
Foncière des murs	1 233	19,20 €	1,50 €	7,80 %

(1) Au 5 avril 2013. (2) Dividende versé en 2013. M d'€ : millions d'euros.

SOURCE : IEIF

Sicav immobilières

Des placements immobiliers très diversifiés

Une société d'investissement à capital variable (Sicav) est dite immobilière lorsque son portefeuille de valeurs mobilières est investi majoritairement dans des sociétés du secteur immobilier. La Sicav peut être composée de titres de foncières et de sociétés françaises, européennes ou mondiales qui couvrent aussi bien la promotion, la construction…

Sécurité Comme n'importe quelle Sicav, il n'y a aucune garantie sur le capital, pas davantage que sur le rendement. Ces fonds sont constitués de titres boursiers, ce qui implique une exposition aux risques de marché. Les Sicav immobilières, qui attirent de plus en plus les épargnants, peuvent connaître de fortes variations.

Rentabilité La diversité des activités (promotion, construction) liées à l'immobilier et leur internationalisation croissante augmente la rentabilité à long terme.

Fiscalité La fiscalité dépend de l'enveloppe au sein de laquelle les Sicav sont souscrites : dans un PEA, un compte-titres ordinaire ou une assurance vie.

Les cinq OPCVM les plus importants

Nom de l'OPCVM	Prix de la part (1)	Actif net en M d'€	Performance 1 an/5 ans	Frais maxi de transaction	Frais maxi de gestion
Axa Aedificandi	213, 77 €	422	20,37 %/-5,28 %	4,50 %	1,66 %
Allianz Foncier	42,60 €	323	18,58 %/-4,33 %	2,50 %	1,20 %
Amundi Action	162,97 € (C)	185	18,26 %/-4,50 %	2,50 %	1,50 %
Foncier (2)	ou 137,20 € (D)				
Aviva Valeurs Immo.	224,72 €	167	14,95 %/5,61 %	4,00 %	1,19 %
Foncier investissement	757,23 €	131	15,02 %/-8,06 %	2,50 %	1,70 %

(1) au 4 avril 2013. (2) C = capitalisation, D = distribution. M d'€ : millions d'euros.

Notre conseil

Pour diversifier votre portefeuille de valeurs mobilières, tout en misant sur la rentabilité et la valorisation de l'immobilier à long terme.

SOURCE : IEIF - LE REVENU

Tous droits de reproduction réservés