



SCPI, parking, location meublée... les meilleurs investissements immobiliers pour 2020

L'investissement locatif, qui a pesé en 2019 plus de 25% des transactions immobilières selon le réseau Century 21, ne s'est jamais aussi bien porté. Les nouveaux bailleurs ont bien évidemment mis à profit la chute des taux d'intérêt, au plus bas, à 1,13% toutes durées confondues en moyenne, pour se lancer. Résultat de cette ruée : les prix d'achat sont orientés à la hausse, qu'il s'agisse d'immobilier résidentiel ancien (+3,2% sur un an, selon les Notaires de France) ou neuf (+5%). Mais aussi d'immobilier tertiaire, les parts de SCPI s'étant, selon l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière), appréciées pour la sixième année consécutive en 2018, de +0,82%. Cette inflation accroît le risque de ne pas retrouver sa mise à la revente, alors même que le rendement à attendre, du fait d'une évolution modérée des loyers, fléchit. Raison de plus pour être sélectif, notamment en matière d'investissement défiscalisant, comme le Pinel ou le nouveau Denormandie, dont certaines études pointent la rentabilité décevante.

>> Nos services pour optimiser vos investissements immobiliers

Les investisseurs dans l'ancien devraient continuer à profiter de conditions de financement exceptionnelles. "Les taux resteront bas au moins jusqu'à mi-2020", estime **Ludovic Huzieux**, fondateur **d'Artémis Courtage**. Des mesures d'encadrement de la distribution de crédits pourraient toutefois être prises, suite aux alertes du HCSF (Haut Conseil de stabilité financière) sur les risques d'une bulle. Pour le reste, les marges de manœuvre des bailleurs se réduisent. C'est ainsi que le plafonnement des loyers est à nouveau en vigueur à Paris, pour les contrats conclus ou renouvelés depuis le 1er juillet 2019, et devrait s'appliquer à Lille dans les prochains mois. Il impose au bailleur, sauf rares exceptions, de ne pas dépasser une limite de loyer, seulement supérieure de 20% au loyer médian de la zone. Contrainte renforcée également en matière de réévaluation des baux entre deux locataires : elle ne peut excéder l'IRL (indice légal de révision, +0,95 % fin 2019) si la note énergétique du logement n'atteint pas au minimum la classe E, depuis début 2020 dans les 28 plus grandes agglomérations, et à partir de 2021 sur le reste du territoire. En 2022, dans le seul cas des logements classés F et G, il faudra établir un audit énergétique du logement mis en location, et indiquer dans l'annonce le montant théorique des dépenses d'énergie. Enfin, le rapport Nogal, visant à restaurer la confiance entre propriétaires et locataires, suggère de généraliser les assurances impayées et de centraliser les dépôts de garantie. De quoi rogner un peu plus le rendement locatif. Attention donc à ne pas acheter trop cher, notamment dans certaines villes en surchauffe, comme Paris, bien sûr (+8% en un an), et des villes de l'Ouest, telles Nantes et Rennes, où les acheteurs sont 25% plus nombreux que les vendeurs.

>> A lire - Loyers à Paris : sans encadrement, ils ont à nouveau explosé

Fiscalité : Si le total de vos revenus fonciers est inférieur ou égal à 15.000 euros par an, vous relevez du régime microfoncier et bénéficiez d'un abattement de 30 % sur les loyers. Le solde est soumis au barème de l'impôt sur le revenu et aux 17,2 % de prélèvement sociaux. Si vos loyers dépassent 15.000 euros par an, vous relevez du régime réel (accessible sur option, irrévocable pendant 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 soumis à l'impôt sur le revenu et aux cotisations sociales. S'il est négatif, 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. L'impôt et les prélèvements sociaux sont ponctionnés par le fisc sous la forme d'acomptes mensuels (ou, sur option, trimestriels), au montant calculé sur la base des revenus de l'année précédente. Les plus-values sont taxées à 19 % après un abattement pour durée de détention, aboutissant à une exonération totale après vingt-deux ans. Elles supportent aussi les 17,2 % de prélèvements sociaux, après un second abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération totale au bout de trente ans. Le patrimoine est également soumis à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), avec un seuil d'entrée et un barème identique à ceux de l'ancien ISF (impôt de solidarité sur la fortune).

Selon un rapport de l'administration remis mi-novembre, près d'un investisseur en Pinel sur deux perdrait de l'argent, à cause de prix du neuf 30 % supérieurs en moyenne à ceux de l'ancien. Pour rendre ce type d'investissement rentable, selon les auteurs, il faudrait même que la pierre s'apprécie de 11 % sur neuf ans, soit 1,2 % de hausse moyenne annuelle. Plutôt pessimiste, ce rapport a le mérite d'inciter à la prudence, alors que la contraction en cours de l'offre de programmes neufs pousse les prix toujours plus haut. En pratique, le dispositif Pinel, prolongé jusqu'à fin 2021, est désormais cantonné aux zones A bis, A et B1. S'il s'agit de villes où la demande locative est forte, privilégiez celles où le plafond de loyer à respecter est proche des loyers de marché. Et pensez à la revente. "Acheter à proximité d'une université ou d'une zone touristique est conseillé. A l'issue de l'engagement fiscal, cela permettra de basculer le bien en location meublée, étudiante ou saisonnière", explique Edouard Fourniau, directeur général adjoint de Cerenicimo. Enfin, attendre le second semestre pour investir pourrait être un bon calcul : à l'issue du scrutin de mars prochain, les nouveaux maires devraient débloquer les permis de construire. De quoi étoffer le choix de programmes.

Fiscalité : L'investisseur s'engage à louer le bien durant une période initiale de 6 ou 9 ans, renouvelable par période triennale dans la limite de 12 ans. En contrepartie, la réduction d'impôts atteint 12 %, 18 % ou 21 % du prix d'achat, retenu dans la double limite de 300.000 euros et de 5.500 euros par mètre carré. Cette réduction est étalée pendant toute la durée de la location. Soit un gain annuel maximal de 6.000 euros durant les 9 premières années puis de 3.000 euros les 3 dernières. L'avantage fiscal est désormais versé en deux fois : courant janvier, à hauteur de 60% du bonus perçu l'année précédente, puis en septembre, lors de la régularisation de l'impôt, pour le reliquat de 40 %.

Ce dispositif, lancé courant 2019, vise à la rénovation énergétique de logements anciens, puis à leur mise en location selon des plafonds de loyers et de revenus du locataire copiés sur ceux du Pinel. Mais il ne trouvera à s'appliquer que dans les communes bénéficiant d'un plan Action cœur de ville (ACV) ou ayant mis en place une opération de revitalisation de territoire (ORT). Il s'agit surtout de villes de la zone C de taille intermédiaire, comme Agen, Angoulême, Nevers, Valenciennes, où les prix excèdent rarement 2.000 à 3.000 euros le mètre carré. De quoi diviser par deux, au minimum, le budget nécessaire par rapport à un Pinel. Mais c'est bien le seul avantage, car les pièges d'un tel investissement ne manquent pas. A commencer par la complexité de la rénovation, qui doit peser au moins 25 % du coût total de l'opération, être accomplie par une entreprise agréée, et amener à une notation E du logement, via deux types de travaux parmi cinq (isolation des combles ou des murs, changement de chaudière, etc.). L'autre option disponible, consistant à faire baisser de 20 % la consommation de chauffage en collectif, implique de payer

un bilan énergétique avant et après les travaux, et est donc plus coûteuse. Gare aussi au dérapage du chantier. “Il faut l'achever avant le 31 décembre de la deuxième année suivant l'achat, et conserver tous les justificatifs”, rappelle Nora Faugère, de Fidroit. Au final, seules quelques villes parmi les 244 éligibles pourront convenir, comme Bayonne, qui bénéficie à la fois d'une croissance démographique (+1,2 % entre 2011 et 2016 selon l'Insee) et d'une vacance locative modérée (7 % à 8 %).

>> A lire aussi - Immobilier : c'est confirmé, le dispositif Denormandie sera plus intéressant dès 2020

Fiscalité : Identique à celle du régime Pinel.

Dédié aux locations meublées, le nouveau “bail mobilité” gagne en crédibilité : c'est ainsi qu'il inclut Visale, une garantie publique sur les loyers impayés, couvrant jusqu'à 36 mois de dette dans la limite d'un loyer mensuel de 1.300 euros en région et de 1.500 euros en Ile-de-France. Et que, depuis 2019, il prévoit également une protection contre les dégradations, cette fois à hauteur de deux mois de loyer. De quoi compenser l'interdiction faite aux bailleurs d'exiger un dépôt de garantie. Rappelons que ce contrat de location, d'une durée d'un à dix mois, ne s'adresse qu'aux étudiants et aux apprentis, ainsi qu'aux personnes en mobilité professionnelle ou en mission courte. “Il permet d'éviter les contraintes imposées dans le cadre de la location saisonnière”, précise Laure Bertagna, responsable communication et marketing chez Lodgis. Il reste possible, sinon, de recourir au bail meublé standard (un an reconductible) ou étudiant (9 mois non reconductibles). Quel que soit le type de contrat, les dépenses sont ensuite les mêmes. Il faut par exemple prévoir un rafraîchissement plus régulier qu'avec une location nue, et ne pas se contenter du minimum légal en matière d'équipement. “Vous avez intérêt à compléter le mobilier à disposition, car la concurrence est accrue sur les meublés”, prévient Maud Velter, cofondatrice du site Jedeclaremonmeuble.com. A noter : le bonus Censi-Bouvard, réservé aux meublés neufs à destination d'étudiants, de personnes âgées ou handicapées, reste accessible, jusqu'au 31 décembre 2021.

Fiscalité : Si vous percevez moins de 70.000 euros de loyers par an, le régime micro-BIC s'applique par défaut. Il donne droit à un abattement de 50 % sur les loyers, le solde étant soumis à l'IR (impôt sur le revenu) et aux 17,2 % de prélèvements sociaux. Si vous dépassez 70.000 euros, vous relevez du régime réel (accessible sur option, valable un an et reconduit tacitement chaque année). Dans ce cas, vous pouvez déduire l'intégralité de vos charges (travaux, intérêts d'emprunt...) ainsi que l'amortissement des murs et des meubles. Si le solde est positif, il est soumis à l'IR et aux 17,2 % de prélèvements sociaux. S'il est négatif, il est imputable sur les autres revenus de meublé. Le reliquat est, en outre, reportable sur les 10 années suivantes. L'impôt et les taxes sociales sont recouverts à un rythme mensuel (ou trimestriel sur option), par le biais d'acomptes calculés sur la base des revenus déclarés l'année précédente.

Avec 8 millions de réservations durant l'été dernier (+35 % en un an), l'expansion d'Airbnb en France ne ralentit pas. Et pourtant, les obstacles s'accumulent pour ceux tentés de mettre un logement entier, autre que leur résidence principale, en location sur cette plateforme ou ses concurrentes. Dans certaines communes, il faut d'abord obtenir un numéro d'enregistrement, sous peine d'une amende de 5.000 euros. “Toutes les plateformes l'exigent désormais pour pouvoir publier son annonce dans les villes concernées”, assure Thibault Martin, fondateur de Smartrenting, une agence dédiée à la sous-location légale. De plus, dans les zones tendues (villes de plus de 200.000 habitants, ou en petite couronne parisienne), il faut aussi solliciter une

autorisation de changement d'usage, sous peine cette fois de 50.000 euros d'amende, et d'une astreinte de 1.000 euros, au maximum, par jour et par mètre carré. Un sésame parfois coûteux, et pas évident à décrocher. "Certaines villes, comme Paris et Bordeaux, ne la délivrent qu'au compte-gouttes, quand d'autres sont plus souples, comme Marseille, Nantes et Toulouse", précise Thibault Martin. Parfois, c'est le type de bien qui bloque. "Par exemple, certaines mairies retoquent les rez-de-chaussée", explique Thibault Martin. Et inutile d'espérer passer entre les mailles du filet : depuis le 1er décembre 2019, les mairies peuvent exiger des plateformes qu'elles leur communiquent la liste des loueurs et le nombre de nuitées réalisées. Ce type de location reste toutefois très rentable, notamment en l'associant avec un bail mobilité. Ou dans certaines villes de moins de 200.000 habitants, où aucune contrainte ne s'applique.

>> A lire aussi : Loués sur Airbnb, les logements sociaux peuvent rapporter gros

Fiscalité : Identique à celle des biens meublés en amortissement fiscal. Les plateformes sont tenues de communiquer au fisc le montant annuel des revenus, au plus tard le 31 janvier de l'année qui suit leur perception.

Année après année, les SCPI confirment leur réputation de placement miracle. Ces fonds investis en murs d'entreprises et de commerces ont servi un rendement en légère hausse au titre de 2019, avec un rendement moyen de 4,51% selon la plateforme France SCPI. "Contre 4,35% au titre de 2018", rappelle Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com. Preuve que leurs gérants parviennent, pour l'heure, à bien investir une collecte toujours plus grosse, de 8,1 milliards d'euros en 2019, un record. Pour cela, ils sont cependant contraints de viser d'autres pays que la France, ou des biens moins classiques comme les murs d'hôtels. Que cela ne vous empêche pas de sélectionner avec soin les SCPI, en vérifiant leur taux d'occupation, qui ne doit pas descendre sous 90 %, et leur ratio d'endettement, de préférence inférieur à 15 %. "Avec une SCPI trop endettée, les épargnants, qui eux aussi empruntent souvent pour acquérir les parts, se retrouveraient en fâcheuse posture en cas de remontée des taux", explique Jonathan Dhiver. Regardez enfin du côté de la nouvelle génération de fonds, prometteuse. Certaines SCPI rabotent les frais d'entrée, d'ordinaire fixés à 12 % TTC. C'est ainsi que Neo, de Novaxia, n'en prélève aucun à condition de rester investi 5 ans, et qu'Altixia Commerces limite la note à 3 %.

Fiscalité : Identique à celle d'un logement loué nu. Pour accéder au régime microfoncier, il faut détenir un bien loué nu en plus des parts de SCPI. Sinon, c'est le régime réel qui s'applique.

Point commun de ces placements, aux faibles tickets d'entrée : leur attrait réside plus dans le rendement locatif que dans les chances de plus-values à la revente, minces. Pour un parking, la rentabilité moyenne en Ile-de-France atteint ainsi 5,64 %, selon le site Monsieur Parking. Veillez cependant à ne choisir que des places accessibles sans manœuvre compliquée, et aux charges de copropriété inférieures à 10 % du loyer. Côté caves, le rendement varie de 6 % à 8 % à Paris, pour un prix allant de 1.500 à 4.000 euros le mètre carré selon l'emplacement, l'état et l'accessibilité. Ces espaces sont plus difficiles à dénicher que les parkings et s'échangent souvent entre particuliers.

Fiscalité : Identique à celle d'un bien ancien. En cas de revente d'un montant inférieur à 15.000 euros, les gains sont exonérés d'impôts.

>> Notre service - Découvrez tous les programmes de logements neufs et de défiscalisation actuellement en vente en France