

Où acheter une maison à 200 000 € ?

N° 491 TRIMESTRIEL AVRIL-MAI-JUIN 2024

conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

HANDICAP & DÉPENDANCE

Apa, PCH, MaPrimeAdapt'...

Toutes les aides passées au crible



IMMOBILIER

PRÉPAREZ-VOUS, LE MARCHÉ REPART !

- **VENTE**
Les documents à réunir pour gagner du temps
- **EMPRUNT**
Profitez de la stabilisation des taux !
- **PTZ 2024**
Une nouvelle chance pour les primo-accédants
- **COPROPRIÉTÉ**
État daté, plan pluriannuel de travaux... Décryptage
- **MAISON INDIVIDUELLE**
Toutes les vérifications avant d'acheter



IMPÔTS
Bien déclarer vos revenus fonciers

L 13141 - 491 - F - 6,90 € - RD



TÉMOIGNAGE

« JE METS MON APPARTEMENT EN LOCATION POUR LES JO »

MARCHÉ IMMOBILIER
Les prix dans plus de 300 villes de France



IMMOBILIER

Investir dans les SCPI

Contrairement à l'immobilier « classique », la société civile de placement immobilier (SCPI) est un produit financier plus flexible qu'un investissement direct dans un logement locatif. Sans souci de gestion, elle permet d'accéder à l'immobilier avec un faible ticket d'entrée et diversifie vos placements avec une relative liquidité. Gros plan sur son mécanisme.

La société civile de placement immobilier (SCPI) et la « pierre papier » sont la même chose. Lorsque vous achetez des parts de SCPI, vous investissez, avec d'autres épargnants, dans une société qui gère plusieurs biens immobiliers (bureaux, logements, hôtels, résidences étudiantes...). Vous êtes en quelque sorte « copropriétaires » d'immeubles faits de béton et d'acier. Il peut s'agir de bureaux, de locaux commerciaux, d'entrepôts, de logements, etc.

En tant qu'investisseur, vous devenez « porteur de parts » et obtenez le statut d'« associé ». Cela vous permet de percevoir une quote-part des loyers

encaissés par la SCPI via le versement de dividendes après déduction des frais de gestion et d'entretien des immeubles. Ces revenus peuvent varier à la hausse ou à la baisse, les revenus locatifs pouvant par exemple diminuer avec le départ de locataires ou des relocations moins favorables.

Sans contrainte de gestion

En tant qu'investisseur et porteur de parts, vous n'avez pas à supporter les contraintes de gestion d'un immeuble détenu en direct, ce qui est très appréciable. La SCPI gère le parc immobilier pour vous en contrepartie du paiement de frais de gestion. C'est elle qui détermine la stratégie d'investissement, achète les immeubles, s'oc-

cupe de la mise en location des biens, du recouvrement des loyers, des travaux à effectuer, des éventuels litiges, de la revente de biens moins attractifs, etc.

Autre point fort : la SCPI mutualise les risques locatifs. En effet, lorsque vous achetez un bien immobilier pour le louer, il y a toujours le risque que le locataire ne paye pas son loyer ou que le laps de temps entre deux locations s'éternise. Avec la SCPI, vous évitez de « mettre tous vos œufs dans le même panier ». Votre argent est placé dans un parc immobilier constitué de nombreux immeubles. Si un bien ne se loue pas, les autres biens loués peuvent potentiellement atténuer la baisse de revenus.

En revanche, comme tout investissement immobilier, la souscription de parts de SCPI présente des risques. Les performances passées ne prédisent pas des performances et des risques futurs. Les fluctuations du marché des biens immobiliers peuvent être à la hausse ou la baisse. Le rendement et le capital investi ne sont donc pas garantis.

Plus accessible qu'un investissement direct

La SCPI peut aussi bien répondre aux attentes d'un jeune investisseur désireux de se constituer un patrimoine qu'à une personne proche de la retraite, en quête de revenus complémentaires. L'achat de parts en SCPI s'adapte à tout type de profil et à tous les budgets. C'est d'autant plus vrai qu'il existe plusieurs façons d'investir dans la pierre papier : par achat comptant, à crédit, en démembrement... Chaque patrimoine étant unique, réaliser en amont un bilan patrimonial est indispensable. Cela vous permettra notamment de valider que ce placement correspond bien à vos objectifs et à votre situation personnelle.

« La SCPI est un investissement à long terme qui ne convient pas aux impatientes »

Question budget, nul besoin d'avoir un compte en banque bien fourni pour acheter des parts. Le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement direct. En outre, comme votre investissement est divisé en multiples parts, vous pouvez, en cas de besoin, céder une fraction sans remettre en cause l'investissement global, ce que ne permet pas l'achat immobilier en direct.

En revanche, la SCPI ne convient pas aux impatientes. C'est un investissement à long terme. Les délais de sortie peuvent être longs, car c'est un placement dont la liquidité n'est pas garantie. D'une façon générale, il est conseillé de ne pas en sortir avant au moins dix ans. À défaut, vous risquez de ne pas rentabiliser l'ensemble des frais fixes payés lors de l'achat de vos parts de SCPI. Ces frais sont englobés dans le prix de la souscription et sont « non négociables ». Ils correspondent aux frais d'investissement dans l'immobilier en direct, dont s'acquitte aussi le véhicule collectif qu'est la SCPI quand elle achète un immeuble.

UNION NOTARIALE
FINANCIÈRE

UNOFI



AVIS D'EXPERT

QUATRE QUESTIONS à **Lionel Curie**, directeur du réseau commercial Unofi-Patrimoine

« Les opportunités existent, car les fondamentaux des SCPI restent bons »

En 2024, la SCPI offre-t-elle encore des opportunités d'investissement ?

Après une année 2023 où les valeurs des immeubles ont été chahutées en raison d'une hausse brutale des taux d'intérêt, une contraction du marché du crédit, et par voie de conséquence du marché de l'investissement, de nombreuses SCPI ont enregistré une baisse de la valeur de leurs parts. Cet ajustement ne s'est pas fait au détriment du rendement, qui a été dans la majeure partie des cas maintenu en montant, provoquant mécaniquement une hausse du taux de rendement. Les conséquences post-Covid sur le marché locatif restent fortes selon les secteurs (pénurie de logement, rétractation des surfaces de bureau, artificialisation des sols). Pourtant, les opportunités existent, car les fondamentaux des SCPI restent bons (qualité des immeubles, programmes environnementaux, investissement en zone tendue) et les rendements demeurent attractifs pour un investissement devenu moins onéreux.

Comment bien choisir sa SCPI ?

Il est important d'examiner les différents indicateurs de la SCPI : taux d'occupation financier, évolution historique de la valeur de la part et du taux de distribution (taux de rentabilité interne). Il convient également de lire attentivement les documents précontractuels obligatoires. Beaucoup d'informations figurent, par exemple, dans le dernier rapport annuel de la SCPI : les caractéristiques des immeubles, leur emplacement, les dernières acquisitions, les locataires, la taille des actifs, etc. Enfin, il faut toujours garder à l'esprit que la qualité d'une SCPI résulte d'abord de la composition de son patrimoine et de la capacité de celui-ci à répondre dans le temps aux exigences des locataires.

Quelle est la fiscalité des SCPI ?

Les porteurs de parts sont assujettis à l'impôt sur le revenu selon les règles des revenus fonciers pour les loyers et, plus



Il est important d'examiner les différents indicateurs de la SCPI.

marginale, selon les règles des revenus des capitaux mobiliers (lorsque la SCPI perçoit des intérêts au titre du placement de ses liquidités en attente d'investissement). Les parts de SCPI sont taxables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros, la taxation s'opérant à partir de 800 000 €. Par rapport aux autres produits financiers (dont les revenus et plus-values sont désormais assujettis à la « flat tax » de 30 %), les revenus de la SCPI peuvent subir une fiscalité plus lourde si l'associé est taxé dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu (30 %, 41 %, 45 %), à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Quels conseils donneriez-vous à un particulier qui souhaite souscrire des parts de SCPI ?

De réaliser un bilan patrimonial ! Cela lui permettra de bien s'assurer que ce placement à long terme, dont le capital, le rendement et la liquidité ne sont pas garantis, répond à ses objectifs et à sa situation personnelle. Ce sera également l'occasion de déterminer le montant à souscrire, en ayant recours, le cas échéant, au crédit ou à une autre formule adaptée à son profil et son budget. Ensuite, il pourra « oublier » ce placement pour en redécouvrir tous les bienfaits à l'horizon de la période de détention définie dans ses objectifs.