

## EN IMMEUBLES DE BUREAUX ET MURS DE BOUTIQUES

Rendement en 2007 (2)

L'avis de Capital

+ 5,67%

Du solide. Le patrimoine est parfaitement diversifié (commerces, bureaux et entrepôts), aussi bien en région parisienne (à 70%) que dans les grandes villes de province (30%).

+ 5,75%

La plus performante des SCPI de notre sélection sur les cinq dernières années, grâce à des investissements massifs en immeubles de bureaux neufs très bon marché.

+ 6,21%

Très bon rendement 2007. Ce poids lourd du secteur – 300 immeubles, 1 300 locataires – privilégie les bureaux (85% de son patrimoine), dont près de la moitié sont situés à Paris.

+ 5,14%

Parfaite pour parier sur un rebond de l'activité économique dans les prochaines années : le portefeuille de cette SCPI est investi à 80% dans les quartiers d'affaires d'Ile-de-France.

+ 5,21%

Une SCPI aux résultats très réguliers, grâce à une politique d'investissement axée sur les murs de commerces et boutiques, moins sensibles à la conjoncture que les bureaux.

+ 5,74%

Un produit récent mais très prometteur. Le même gestionnaire propose aussi PF 1, une SCPI plus rentable (plus de 6% en 2007), mais dont les parts sont plus difficiles à acquérir.

en début de période, et la plus-value ou la moins-value à la revente des parts en fin de période.

Source: Institut d'épargne immobilière et foncière (IEIF).

régularité de l'opération, même plusieurs années après l'achèvement du chantier.

### Résidences touristiques en zone de revitalisation rurale

Risque : moyen à élevé  
Durée : 9 ans minimum  
Rentabilité : de 3 à 4,5%  
hors avantages fiscaux

Un placement clés en main et muni de substantiels avantages fiscaux : vous achetez à un promoteur un bien neuf (du studio au trois-pièces) dans l'une des 13 600 communes situées en zone de revitalisation rurale (ZRR). Autrement dit, en moyenne montagne ou dans un secteur du littoral en devenir. Puis vous déléguez la location du bien au gestionnaire de la résidence pendant au moins neuf ans, lequel, après l'avoir meublé à sa guise, vous reverse un loyer net de charges (sauf de la taxe foncière). Vous pouvez occuper les lieux entre deux et trois semaines par an, mais la rentabilité brute chutera de 1 point et plafonnera à 3 ou 3,5% l'an.

➔ **Fiscalité** Vous avez droit à une réduction d'impôts, étalée sur six ans, égale à 25% du prix d'achat plafonné à 50 000 euros pour un célibataire et à 100 000 euros pour un couple. Soit un gain maximal de 12 500 euros pour un célibataire (2 083 euros par an) et de 25 000 euros pour un couple (4 167 euros par an). Vous serez aussi exonéré de la

TVA à 19,6% sur le prix d'achat, à condition de conserver le bien durant vingt ans. En cas de revente au bout de neuf ans, vous devrez ainsi restituer au fisc la quote-part correspondante (1/20 de TVA par année manquante, soit 11/20).

#### Notre conseil pour 2008

Attention, si un montage bien ficelé engendre près de 7% de rendement après avantages fiscaux, les mauvaises affaires ne sont pas rares. Pour retrouver votre mise à la revente, le prix d'achat du bien, installé en général dans une résidence bien équipée (tennis, piscine...), ne doit pas excéder de 15% la cote du marché local. **Misez aussi sur un gestionnaire reconnu, comme Lagrange, Odalys ou Pierre & Vacances.**

#### Résidences avec services

Risque : de moyen à élevé  
Durée : 9 ans minimum  
Rentabilité : de 4 à 6%  
hors avantages fiscaux

Comme pour les résidences de tourisme, il s'agit ici d'acheter un bien neuf – souvent un studio – à un promoteur, puis de le confier à un gestionnaire qui le loue et vous rétrocède une partie des loyers perçus pour la durée du bail (neuf ans minimum). Mais, cette fois, la résidence est dédiée à des étudiants, des cadres en mission ou des personnes âgées dépendantes (Ehpad). Et équipée en

conséquence : cafétéria, pressing, salle de soins... Mise minimale pour 25 mètres carrés : 65 000 euros en régions, 90 000 euros en Ile-de-France. La rentabilité avant impôts varie de 4 à 5% (nette de charges et garantie pour la durée du bail) pour un bien en résidence pour étudiants ou cadres, et de 5 à 6% en résidence médicalisée.

➔ **Fiscalité** Celle des biens meublés (lire page 117). Comme pour les résidences en ZRR (lire fiche précédente), vous serez aussi exonéré de la TVA à 19,6% du prix d'achat, à condition de garder le bien vingt ans.

#### Notre conseil pour 2008

Afin d'obtenir un rendement attrayant (de 5,5 à 6% après fiscalité, voire 7,5% et plus en tant que loueur professionnel), privilégiez les quartiers centraux ou proches des gares. Et choisissez un gestionnaire de renom, comme Eurostudios, Lamy Résidences, Résidétudes ou Studélites en biens étudiants, Citéa ou

Home Business pour ceux destinés aux cadres, GDP Vendôme, Orpéa ou Quiétude en chambres médicalisées.

### SCPI bureaux et boutiques

Risque : moyen  
Durée : 8 ans minimum  
Rentabilité : de 5 à 6,5%  
avant impôts



L'engouement pour les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ne faiblit pas : près de 1 milliard d'euros d'épargne y ont été investis en 2007, comme au cours des deux années précédentes. Avec cet argent, elles achètent des bureaux et des murs de boutiques, les mettent en location puis reversent chaque trimestre aux souscripteurs leur quote-part de loyers. Pour une mise modeste (à partir de 1 000 euros), on a ainsi accès à un patrimoine plus rentable que le logement, sans souci de gestion. Toutefois, comme la hausse des loyers de l'immobilier d'entreprise a été inférieure à celle des prix de vente en 2007, les rendements se sont un peu affaiblis : les meilleures SCPI ont rapporté entre 5,70 et 6,30%.

➔ **Fiscalité** Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu et à 11% de prélèvements sociaux. Mais, si l'ensemble de vos recettes locatives est inférieur à 15 000 euros par an, vous avez accès au régime microfoncier, autorisant auparavant un abattement de 30% sur les loyers.

#### Notre conseil pour 2008

Toujours intéressant. Tablez sur 5,5 à 6% brut en 2008 pour les meilleures SCPI (lire tableau ci-dessus), et à peine moins après impôts si vous achetez vos parts à crédit, grâce à la déduction des intérêts sur les loyers perçus.

Trouvez et financez un bien locatif sur

[www.Capital.fr](http://www.Capital.fr)

Notre offre immobilière s'étoffe de mois en mois : près de 960 000 petites annonces de logements à vendre sont aujourd'hui disponibles sur notre site, dont 17 500 destinés spécifiquement à l'investissement

locatif, dans le neuf ou l'ancien, avec ou sans travaux. En prime, nos simulateurs calculeront votre capacité d'endettement et notre service de recherche de crédit vous livrera les meilleures propositions du moment.



Particulièrement recommandé en 2008