



CES PLACEMENTS QUI RAPPORTENT PLUS

Immobilier, assurance-vie,
Bourse, capital-risque, dérivés...
Six pages d'idées pour dynamiser
son épargne. // **DOSSIER SPÉCIAL**
PATRIMOINE PP. 38 À 43

PIERRE // Seuls quelques placements immobiliers sont en mesure de générer des performances de 5 % ou plus. Exploration des solutions d'investissement à haut rendement.

Ces placements immobiliers qui annoncent 5 % et plus

Les prix des logements baissent et jamais les conditions de crédit n'ont été aussi avantageuses. De quoi faire remonter le rendement de l'immobilier de rapport. Mais, pour passer la barre des 5 %, il faut parfois pousser son exploration au-delà des solutions locatives classiques.

Acheter des parts de SCPI

① La pierre papier s'avère une piste judicieuse pour se procurer du rendement. Dans la grande famille des SCPI, les mieux positionnées sont celles qui disposent d'un patrimoine immobilier tertiaire composé d'actifs de bureaux, de commerces, voire des deux. Selon les chiffres 2013 de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) était de 5,13 %. Il n'en reste pas moins que certaines sortent du lot et affichent des performances élevées, soit entre 5,44 % et 6,30 %.

Pour obtenir ce genre de résultat, certains gestionnaires adoptent une stratégie opportuniste d'acquisitions et une gestion dynamique de leur portefeuille. C'est par exemple le cas de **Corum Convictions**. Créée en 2012, cette jeune SCPI revendique sa « non-spécialisation ». « Pour être rentable, il ne faut surtout pas choisir une thématique particulière, mieux vaut mixer toutes les typologies de biens et jouer la diversification géographique », affirme Frédéric Puzin, PDG de **Corum Asset Management**, société gestionnaire de **Corum Convictions**. Cette dernière dispose d'un patrimoine de bureaux, de commerces, d'hôtels et

d'entrepôts de logistique, dont 60 % se situent en France et le reste à l'étranger (Espagne, Portugal, Belgique, Allemagne). « Pour obtenir de la performance, il faut prendre plus de risques. Il ne faut pas se cantonner à des seuls actifs "core", c'est-à-dire chers, sûrs et situés dans le quartier central des affaires de Paris, car ils offrent une rentabilité limitée », explique Christophe Descohand, directeur du développement La Française Gestion Privée. Ainsi, la SCPI LFP Opportunité commercialisée par ce groupe (6 % de rendement en 2013) affiche une stratégie d'investissement orientée sur les bureaux et les locaux d'activité à destination des PME et des PMI.

Investir dans de l'ancien avec travaux

② En cette période de baisse générale des prix dans l'Hexagone, acheter un bien ancien à rénover est un scénario à envisager. Selon les statistiques du site immobilier Meilleursagents.com, sur les 40 premières villes de France, 37 affichent des prix en repli (du 1^{er} septembre 2013 au 1^{er} septembre 2014) avec des variations comprises entre - 0,1 % et - 8,6 %. Cet affaissement des valeurs s'accompagne dans le même temps d'un repli des loyers. Ces deux mouvements restaurent les rendements locatifs, mais ils affichent des niveaux hétérogènes selon les villes. Selon Meilleursagents.com, le score le plus faible est recensé à Paris (4,2 %) et le plus élevé à Limoges (8,5 %).

Cette conjoncture favorable donne l'occasion aux investisseurs de se positionner sur des logements

bien situés, vétustes avec de préférence d'importants travaux à la clef. Avantage de cette stratégie d'acquisition ? « On profite d'une décote par rapport à un logement en bon état, les frais de notaire sont moins élevés et on utilise le mécanisme du déficit foncier qui permet de sortir un taux de rendement interne de 7 %. Nous avons obtenu ces résultats pour des T1 et T2 en plein centre-ville de Lyon », affirme Bertrand de Raymond, PDG de Capcime. Pour mémoire, les dépenses liées à la rénovation sont déductibles des revenus fonciers et/ou du revenu global, ce qui au final permet d'être moins taxé. L'administration fiscale a posé la limite suivante : le déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) à déduire du revenu global est limité à 10.700 euros par an. La partie du déficit qui excède ce montant peut être reportée et déduite des revenus fonciers les dix années suivantes.

Opter pour une résidence avec services

③ Certaines résidences locatives avec services (résidences étudiantes, d'affaires, de tourisme, etc.) gérées par un exploitant professionnel permettent d'obtenir des rendements annuels légèrement supérieurs à 5 %. « Ces niveaux de résultat, au-dessus de la moyenne générale du marché, sont de plus en plus difficiles à atteindre pour cause de cherté du foncier. C'est encore possible dans des secteurs encore pas trop chers, avec des parcelles toujours bien situées. Nous proposons actuellement une résidence de tourisme à Remoulins qui promet 5,3 %





par an, hors taxes et avant taxe foncière », indique Benjamin Nicaise, PDG de Cerenicimo. Pour des reventes de lots d'occasion, soit dans des résidences en cours d'exploitation, les rendements annuels peuvent atteindre entre 5,50 % et 5,80 %. Attention, cet investissement immobilier n'offre aucune jouissance (sauf quelques semaines en résidence de tourisme). Il permet surtout de se préparer des compléments de revenus pour la retraite. Avantage non négligeable de ce type de propriété : il n'y a aucun souci en matière de gestion locative.

Investir dans des hôtels

④ Avec un taux de rendement annoncé de 7 % à 10 % au débouclage d'une opération, l'investissement hôtelier séduit de plus en plus de particuliers. Agréés par l'AMF pour réaliser un appel public à l'épargne et éligibles au PEA, ces

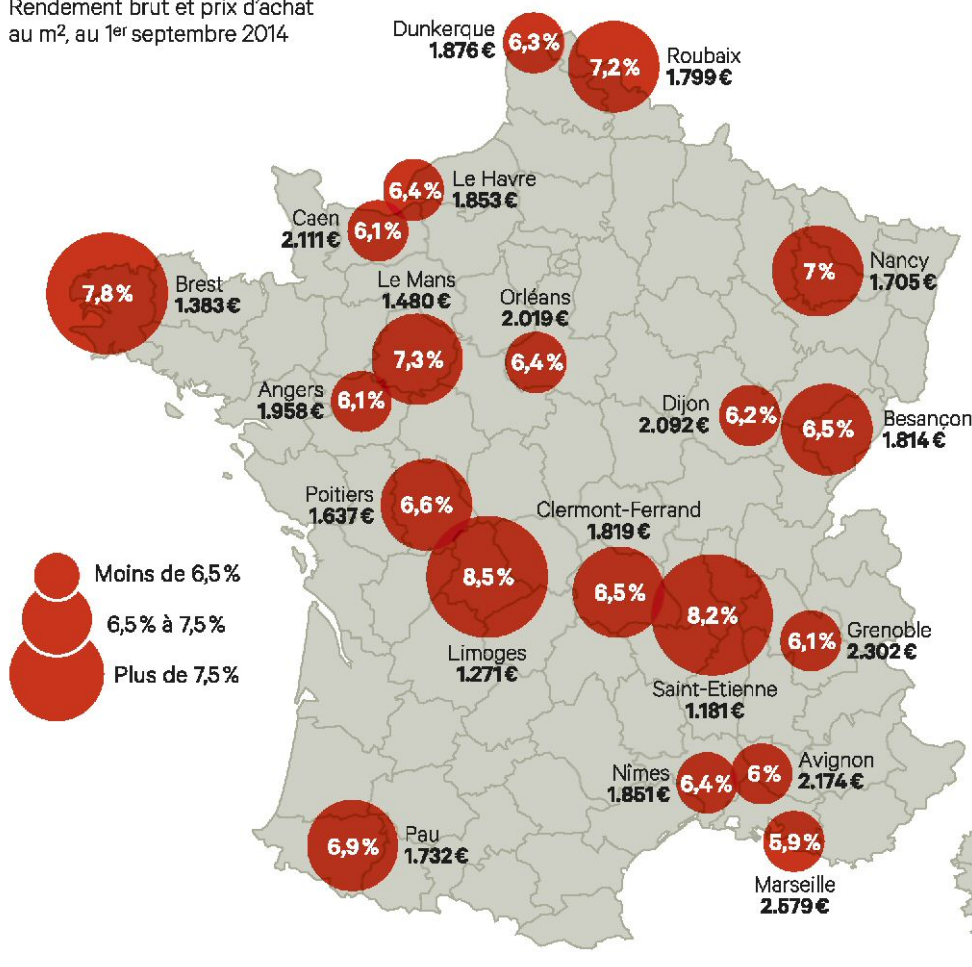
placements financiers fonctionnent sur le principe suivant : une société collecte de l'argent auprès d'épargnants qui mettent chacun un ticket d'entrée allant de 10.000 à 15.000 euros. Ils deviennent coactionnaires de cette société qui, grâce à cette collecte et à un emprunt bancaire, dispose d'une enveloppe financière. Elle servira à acheter un ou plusieurs hôtels de taille moyenne. Après une période de rénovation puis de gestion qui ne dépasse pas sept ans, la société revend les actifs pour dégager de la plus-value donc un rendement « one shot ». Proposée depuis deux ans par quelques sociétés (Novaxia, Finotel Gestion, Turenne Hôtellerie), cette formule d'investissement est à géométrie variable. Finotel Gestion (filiale du groupe Marantha) préfère acheter des hôtels indépendants de 30 à 50 chambres et les rénover. Novaxia cible des bureaux à transformer en hôtels. Selon les offres, l'enveloppe collectée se limite à l'achat d'un seul bien ou à un por-

tefeuille de 3, 4 ou 5 actifs. Quant à la gestion hôtelière, elle est soit internalisée, soit externalisée. Le 25 septembre dernier, Finotel Gestion a lancé Finotel 2, un produit d'investissement pour collecter des fonds destinés à être placés dans des actifs hôteliers. « Cette équation est possible grâce à des taux d'intérêt peu élevés, à l'effet de levier du crédit dont le remboursement est calé sur la revente et au choix d'un actif de bonne qualité à rénover », assure Olivier Carvin, PDG de Finotel. Il n'en reste pas moins que ce placement est risqué. L'épargnant ne touche rien pendant toute la durée de l'investissement et le rendement n'est pas garanti. Une localisation mal choisie peut être fatale. L'établissement peut aussi accuser une baisse de fréquentation pour des raisons conjoncturelles (climat économique, évolution des devises, etc.). Autant d'aléas qui peuvent réduire à néant tout espoir de plus-value et engouffrer la mise de fonds initiale.

— Laurence Boccaro

Le Top 20 des meilleures rentabilités locatives en France

Rendement brut et prix d'achat au m², au 1^{er} septembre 2014



« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURSAGENTS.COM, SEPTEMBRE 2014

