

Investissement immobilier : culture de base indispensable

Au risque de surprendre, il y a aujourd'hui autant de risques de déconvenues dans l'immobilier que dans les placements financiers. Parcours de réflexion, avant de s'engager, en quelques mots clés déterminants.

Bien patrimonial par nature et tradition, l'immobilier ne peut s'abstraire de son cadre fiscal, juridique et légal. Notre propos exclut l'investissement dans la résidence principale et plus généralement dans les biens de jouissance et se concentre sur l'immobilier de placement, celui qui sert un loyer.

L'immobilier physique : sa pierre personnelle

Par opposition à la catégorie pierre papier, l'immobilier physique est celui qui flatte et rassure. On peut voir, presque toucher, son patrimoine personnel. Neuf ou ancien ? Neuf avec incitations fiscales de circonstances (Pinel) ou démembrement temporaire. Ancien avec travaux déductibles des revenus fonciers ou du revenu global ? Voire très ancien restauré (Malraux, Monuments historiques). Et, formule plus récente, l'illusion d'investir dans la pierre en acquérant des lots qui seront donnés à bail commercial – EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), résidences de tourisme... – avec parfois une incitation complémentaire liée à la récupération de la TVA, celle-ci allégeant l'investissement du montant de cette taxe mais créant pour l'investisseur une dette qui diminuera progressivement mais s'étendra sur vingt ans ! Bref, on comprend que si la décision d'investir dans l'immobilier est prise et raisonnable au regard de sa situation personnelle, il faut s'écrire un cahier des charges. L'emplacement est évidemment le critère fondamental de sécurité patrimoniale, avec en sous-jacent l'adéquation au marché locatif.

Quel type de locataire ?

Bail d'habitation, vide ou meublé, déterminant la fiscalité des revenus et les rap-

ports contractuels avec l'occupant ou bail commercial, si le locataire y exploite une activité de gestion avec services ou une activité professionnelle.

Avec une incidence sur la valeur patrimoniale : un logement relève du marché des transactions locales ; un logement avec bail commercial voit sa valeur déterminée par le niveau de rendement locatif. On comprend qu'à défaut d'acquiescer pour loger son cabinet, ses parents ou ses enfants, on se doit d'être très exigeant, quitte à payer cher.

La pierre papier : les aléas mutualisés

Tous ces clignotants qui viennent d'être allumés incitent désormais nombre d'investisseurs à se tourner vers la pierre papier, qui rassemble de nombreux associés ou actionnaires, éliminant les soucis de gestion et les diligences locatives mais moins flatteuse pour l'égo. La pierre n'est pas la sienne.

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont maintenant bien connues et emportent l'adhésion de nombreux investisseurs. Le revenu annuel est un revenu foncier à déclarer, sauf si les parts sont logées dans un contrat d'assurance-vie. On prendra soin de s'en tenir à des SCPI de rendement (plutôt que de défiscalisation) et d'avoir pris connaissance de leurs actifs, c'est-à-dire la liste de leur patrimoine. Les OPC (organismes de placement collectif immobilier) sont le petit frère, récent, des SCPI qui se caractérisent par 60% maximum d'immobilier de rendement, le reste étant en valeurs mobilières et liquidités.

Il faut aussi citer l'excellent véhicule d'investissement que constituent certaines SCI, plus confidentielles que les SCPI.

Toutefois les responsabilités civiles de l'investisseur – donc son facteur de risque – ne sont pas identiques.

Notre inventaire dans la catégorie « collectif » se doit d'évoquer aussi les foncières cotées. Il s'agit de sociétés cotées en bourse – donc des actions – relevant de la fiscalité de valeurs mobilières, dont l'objet est exclusivement de détenir et gérer de l'immobilier. Certaines comme Klépierre ou Unibail-Rodamco ont réalisé de très belles performances au cours des dernières années. Plus volatiles dans leur valeur, elles ont l'avantage d'être très liquides en cas de besoin. Là encore, on les logera dans l'assurance-vie, pour une meilleure exploitation fiscale.

On a pour habitude de dire que seuls trois critères sont déterminants pour réussir un investissement immobilier : 1. l'emplacement, 2. l'emplacement et 3. l'emplacement. Mais il faut rajouter la fiscalité des revenus (foncier, meublé, impôt société) et des plus-values de sortie (plusieurs régimes). Et, le juridique : en nom propre, en SCI, avec démembrement temporaire (voir *Les Cahiers d'Ophthalmologie* n°186, janvier 2015).

Autant de considérations qui détermineront la décision d'investir en fonction de sa situation – actuelle et future puisqu'on emprunte – et qui s'appliquent tant à l'acquisition individuelle d'un bien qu'à des parts de SCPI. Taux, durée, *in fine*...

Robert Grosselin

www.grosselin-ega.fr
contact@grosselin-ega.fr

