

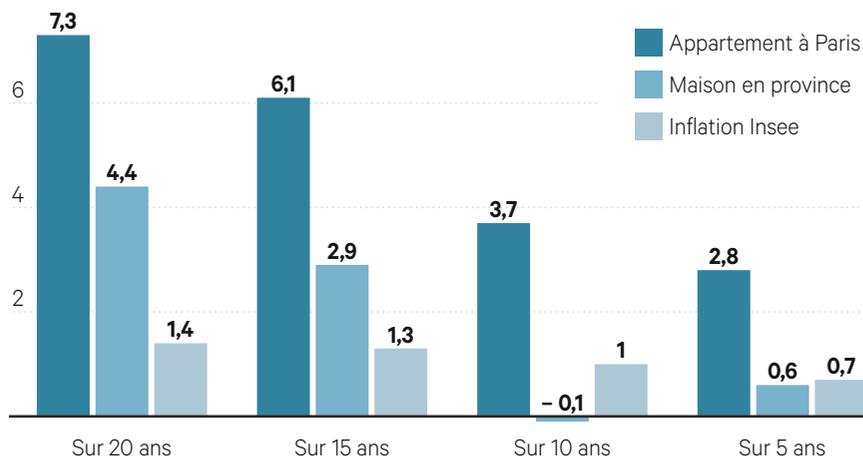
sur un an, restant de loin aujourd'hui le placement privilégié (31% de l'encours total sur les 1871 milliards d'euros gérés par les professionnels, les fonds en actions représentant 17%). Clairement, l'immobilier rassure. Est-ce, pour autant, justifié? Comme le répète inlassablement l'Autorité des marchés financiers, «les performances passées ne préjugent pas de l'avenir». On ne peut pas oublier, par exemple, la violente crise immobilière des années 1991 à 1998, durant laquelle les prix se sont effondrés en moyenne de 40%. Sommes-nous alors aujourd'hui en situation de bulle? «Il faut arrêter de dire que les prix ont flambé en France et que l'on va vers une bulle immobilière. Nous, notaires, nous nous opposons à cette idée», martelait le notaire Thierry Thomas, en présentant fin décembre le bilan de l'année 2018.

Marc Touati, lui, prédit le contraire; selon l'économiste, une crise de même ampleur qu'il y a un quart de siècle – surtout sur la région parisienne – se prépare. L'évolution de la valeur des biens rapportée à celle du revenu disponible des ménages le fait douter que le marché immobilier soit «sain, fluide, sans bulle immobilière en vue», comme l'affirme le notariat. Historiquement ce ratio est de 1. Aujourd'hui, déplore Marc Touati, il a explosé à 2,6 à Paris, tout en restant moins préoccupant à l'échelle nationale (hors Paris) à 1,6. La faiblesse totalement inédite des taux

de crédit, devenus négatifs net d'inflation, a boosté la solvabilité des ménages. Trop? Cet expert prévoit une baisse de 15% des prix des logements cette année, tout en assurant que «l'immobilier va rester un placement porteur à long terme». Une remontée des taux de crédit sifflerait sans doute un revirement de la cote immobilière. Mais les statistiques les plus récentes que vient de publier l'Insee justifient davantage l'inquiétude sur Paris et ses environs qu'en régions où la cote est pratiquement «plate» depuis dix ans, peut-être à l'exception de Bordeaux où les dernières données de l'Institut notarial de l'immobilier font ressortir une hausse de 18,6% sur un an, à 4 250 euros le prix au mètre carré médian (contre seulement 2 250 euros en 2006). À Paris, du fait d'une offre insuffisante de logements, la flambée des prix ne peut que susciter la crainte d'une correction: de fin 2015 à fin 2018, la hausse moyenne est de 21%, parfois beaucoup plus dans les quartiers les plus recherchés et, de fin 2009 à fin 2011, le rebond a été de 39%! Dans une note du 3 janvier, un autre économiste très suivi, Jean-Pierre Petit, conclut que «les perspectives de performance de l'immobilier résidentiel sont bien moindres que par le passé et le risque est probablement plus élevé que celui perçu par les ménages dont la vision de l'immobilier est biaisée par une longue phase haussière entamée il y a plus de vingt ans». Valeur refuge, l'immobilier? Vous avez dit bizarre... ●

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER, UN BON PLACEMENT

Évolutions annualisées en %



10 OPTIONS GAGNANTES DANS LA PIERRE PAPIER

Il existe de nombreuses façons d'investir dans l'immobilier, grâce à des placements financiers. Analyse et conseils.

Le classique investissement dans un but locatif n'est plus vraiment rentable, loin s'en faut. En réalité, met en garde Yves Gambart de Lignières, conseil en gestion de patrimoine à Vannes, «les rendements locatifs nets de toutes les charges et des impôts sont très bas. Les calculs que font les gens, lorsqu'ils m'annoncent faire du 5 ou 6%, c'est du grand n'importe quoi. Les vrais rendements sont souvent proches de zéro, voire négatifs à Paris pour les contribuables soumis à l'impôt sur la fortune immobilière.» Tous les conseils en gestion de patrimoine le constatent! Cependant, un rendement (revenu net rapporté à la valeur à laquelle vous pourriez vendre le bien) peut être médiocre mais la rentabilité pourra être excellente, si le logement loué a un fort potentiel de plus-value. Mais aujourd'hui, après la forte hausse de la valeur des biens à Paris, à Lyon ou à Bordeaux, le risque est plutôt inverse. Quant aux locations saisonnières type Airbnb, HomeAway, MorningCroissant ou MagicStay, les contraintes imposées pour rester dans les clous de la légalité sont devenues pesantes, les plates-formes ayant en outre l'obligation, depuis le 1^{er} janvier, de déclarer à l'administration fiscale les revenus perçus. La rentabilité n'est plus du tout ce qu'elle était, c'est plutôt une ressource d'appoint pour les propriétaires. D'autres opportunités de placement plus intéressantes existent. En voici dix, passées au crible.

1. LES SCPI

Les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), qui gèrent un actif de bureaux, d'entrepôts, de boutiques... loués à des entreprises, génèrent, de loin, la meilleure performance dans toute la gamme

des placements. Selon l'indice EDHEC IEIF, sur les dix dernières années, la performance globale annualisée – rendement et plus-values – est de 6,1% (frais déduits). L'intérêt, c'est que vous encaissez un revenu locatif régulier sans soucis de gestion. Ce rendement est actuellement de l'ordre de 5%, jusqu'à 6% (avant impôts), pour les meilleures sociétés de gestion (Corum AM, Voisin, Fiducial Gérance, Foncia Pierre Gestion, Sofidy, BNP Paribas REIM).

Notre conseil : la performance, plus-value incluse, sur cinq ans, dix ans ou quinze ans... est au top des placements. Le risque, comme pour tout investissement immobilier, c'est l'absence possible de « liquidité » au prix demandé (c'est-à-dire qu'en cas de conjoncture difficile, les parts de SCPI, comme tout actif immobilier, ne se revend pas du jour au lendemain). Ce type de placement s'adresse à ceux qui recherchent un revenu de long terme, de façon à amortir les frais de souscription (de l'ordre de 10%).

Mise de départ : ★ ★ ☆ ☆ ☆
Profil de risque : 🌊 🌊 🌊 🌊 🌊

2. LE DÉMEMBRÉMENT DE SCPI

Vous pouvez investir en parts de SCPI en « démembrement ». Ce qui signifie que vous n'achetez que la nue-propriété : vous renoncez à toucher le rendement locatif pendant une certaine durée (qui peut être de cinq ou dix ans, voire 15 ans). L'intérêt de cette astuce, commente Jean Pitois, de la société de gestion Perial AM (l'un des plus importants gestionnaires de fonds immobiliers), c'est que cela vous fait bénéficier d'une décote sur le prix, puisque vous n'êtes pas complètement propriétaire de ces parts. Cette ristourne atteint 18,5 à 21,5% sur cinq ans ou de 32,5 à 35,5% sur dix ans.

Notre conseil : c'est une solution recommandée pour préparer sa retraite. Par exemple, si vous prévoyez de la prendre dans dix ans, vous toucherez à la fin de l'usufruit temporaire fixé à dix ans des revenus supplémentaires issus de votre placement immobilier. C'est un autre investisseur (qui peut être une société) qui aura encaissé les loyers pendant cette durée.

« Ce démembrement est une bonne solution pour bénéficier d'un double effet de levier, la décote et l'achat des parts de SCPI à crédit avec un taux d'emprunt autour de 1,5% » souligne Jean Pitois. Beaucoup de sociétés de gestion de SCPI proposent cette solution. À noter : des parts détenues en nue-propriété ne sont pas à déclarer à l'impôt sur la fortune immobilière.

Mise de départ : ★ ★ ☆ ☆ ☆
Profil de risque : 🌊 🌊 🌊 🌊 🌊

3. LES OPCIS

L'OPCI (Organisme de placement collectif en immobilier) ressemble à la SCPI, mais avec un avantage qui peut aussi être un inconvénient :

MISE DE DÉPART :
 ★ ☆ ☆ ☆ ☆ Presque rien
 ★ ★ ☆ ☆ ☆ Faible
 ★ ★ ★ ☆ ☆ Significative
 ★ ★ ★ ★ ☆ Importante
 ★ ★ ★ ★ ★ Très élevée

PROFIL DE RISQUE :
 🌊 🌊 🌊 🌊 🌊 Très faible
 🌊 🌊 🌊 🌊 Faible
 🌊 🌊 🌊 🌊 Significatif
 🌊 🌊 🌊 🌊 Important
 🌊 🌊 🌊 🌊 🌊 Très élevé

LES FONDS HYBRIDES, MÉLANT IMMEUBLES ET VALEURS FINANCIÈRES, SONT PLUS SENSIBLES AUX SECOURS BOURSIÈRES.

la facilité de revente, puisque ces fonds dits « hybrides » comportent à la fois des immeubles et des valeurs financières axées sur l'immobilier, a comme revers de la médaille la volatilité. Du fait de cette poche de valeurs, les secousses sur la Bourse peuvent en effet amoindrir la performance du fonds. Sur dix ans, la performance globale annualisée des OPCIS est de 5,1%. Les meilleurs affichent, pour Diversipierre, de BNP Paribas, 4,76% pour 2018 et 15,3% sur trois ans, Dynapierre, de SwissLife, 4,14% et 16,82%, Selectiv'Immo, d'Axa, 2,9% et 11,64%.

Notre conseil : ce type de placement est essentiellement proposé dans les assurances-vie pour contrebalancer la faible performance des fonds dits en euros (à rendement garanti) qui ne vont plus, pour la première fois, permettre de protéger l'épargne contre l'inflation (qui devrait être de l'ordre de 2% en 2018 comme en 2019). Ce qui signifie que ces assurances-vie classiques, pour la plupart d'entre elles, vont perdre en pouvoir d'achat. L'OPCI présente aussi l'avantage de ne pas supporter totalement l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) puisque seuls les actifs « physiques », et non les valeurs financières, relèvent de cet impôt. En outre, au sein d'une assurance-vie, la plus-value évite largement tout impôt.

Mise de départ : ★ ☆ ☆ ☆ ☆
Profil de risque : 🌊 🌊 🌊 🌊 🌊

4. LES OPCIS PROFESSIONNELS

Il s'agit d'une variante d'OPCI réservée à des investisseurs considérés comme avertis (ces fonds sont appelés OPPCI, le deuxième P signifiant professionnel). Le minimum d'investissement est plus important, le risque est plus élevé, donc la performance aussi. Ainsi, fort de l'expérience réussie avec son fonds Burger King OPCIS (qui a financé les murs de ces fast-foods), Pierre 1^{er} Gestion a lancé PPG Retail, un fonds adossé à l'immobilier

commercial en jouant plus ou moins fortement sur l'effet de levier du crédit. « La stratégie du fonds devrait permettre un quadruplement du capital sur la durée de vie du fonds qui est de quinze ans », explique son président, Christophe Lanson. PPG Retail se fixe pour ambition d'investir à des rentabilités entre 7 et 7,5% dans des zones commerciales de périphérie urbaine, sur des villes moyennes/grandes, ou en pied d'immeubles de centre-ville. « C'est une erreur de croire qu'Internet va tuer tous les commerces de proximité. » Il cible des investissements entre 5 et 20 millions d'euros en France métropolitaine avec des enseignes nationales comme Intersport, GiFi, Norauto, But, Action... Keys Asset Management, basée à Londres et à Paris, propose également aux gestionnaires de fortune des solutions d'investissement dans l'immobilier pour leur clientèle aisée (avec des mises d'au moins 100 000 euros la part) en « value added » (restructuration d'immeubles décotés), de cofinancement de promotion immobilière, d'investissement en hôtellerie « lifestyle » ou en auberges de jeunesse de nouvelle génération... « L'objectif de gestion est de délivrer un rendement qui, selon la stratégie mise en œuvre, s'échelonne de 6 à plus de 10% par an », relève Pierre Gil, responsable du développement. L'idée intéressante de cette société est de suivre les nouvelles tendances de l'immobilier tertiaire, l'évolution de la connectique, des normes de l'environnement et d'économies énergétiques, de flexibilité des usages... rendant les constructions rapidement obsolètes.

Notre conseil : ce type de solution s'adresse aux investisseurs suivis par une banque privée ou un conseil en gestion de patrimoine. La plupart du temps, avec ces fonds, il n'est pas possible à l'investisseur de se retirer les cinq premières années.

Mise de départ : ★ ★ ★ ★ ★
Profil de risque : 🌊 🌊 🌊 🌊 🌊

5. LES FPCIS

Ce type d'investissement (Fonds de placement de capital-investissement) sert à financer notamment des activités immobilières (promotion immobilière, rénovation d'immeuble). Par exemple, Cyrus Conseil – l'un des plus importants cabinets de conseil en gestion de fortune – lance en ce moment un FPCI étiqueté « value added » (valeur

RETROUVEZ TOUS NOS ENGAGEMENTS SUR
GROUPE-OGIC.FR

UNE VILLE

PLUS ÉCONOME EN RESSOURCES

OGIC s'engage à réaliser des bâtiments plus économes et innovants dans l'usage des ressources.

L'électricité produite grâce aux panneaux solaires du programme «Ydeal» est distribuée à l'ensemble de ses cinq bâtiments et permet de couvrir près de 50% des besoins énergétiques :
une première en France en matière d'autoconsommation collective à cette échelle.



OGIC une
nouvelle
nature
de ville

ajoutée), c'est-à-dire investi sur des opérations de transformation d'immeuble, avec 100 000 euros de mise minimale. Dans ce fonds multiclasse d'actifs immobiliers, le gérant joue sur l'effet de levier avec 50% d'endettement. « C'est typiquement une façon de trouver du rendement à environ 6-8% moyennant une indisponibilité de sept à huit ans », commente Meyer Azogui, président de ce cabinet. Lafayette Pierre (géré par Laurent Guize, ancien dirigeant de HSBC REIM), Apicap Immo, 123 IM... proposent aussi ce type de fonds.

Notre conseil : ce FPCI s'adresse à ceux qui sont capables de bloquer un capital important sur plusieurs années (selon les conditions du fonds). Dans le même registre, intéressez-vous aux FCPR (fonds commun de placement à risque) sur le secteur immobilier. Par exemple, la société de gestion ExtendAM (700 millions d'euros sous gestion) lance un fonds spécialisé en investissement dans des PME de la filière hôtelière. L'originalité, estime son président Jean-Marc Palhon, c'est de « comporter une poche investie en actifs hôteliers physiques à hauteur de 50% et une autre, de 50% aussi, en gestion obligataire confiée à notre société de gestion de portefeuille, Sunny AM ». Une astuce qui va permettre aux investisseurs de pouvoir se retirer à tout moment. En termes de performance, « on devrait être à environ 5%, soit une vraie alternative au fonds en euros d'assurance-vie ». À noter que ce fonds n'est pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et que la plus-value pourra être exonérée d'impôt sur le revenu. ExtendAM gère actuellement plus de 160 hôtels en Europe, avec des acquisitions entre 10 et 50 millions d'euros en moyenne (exemples récents, le *Marriott* sur la promenade des Anglais à Nice, le *Radisson* à Toulouse Blagnac, le *Holiday Inn* à Paris-Montparnasse). Ce fonds peut être inséré dans une assurance-vie.

Mise de départ : ★★☆☆☆

Profil de risque : ●●●○○

6. LES « CLUBS DEALS »

Pour les gros tickets d'investissement, des sociétés de gestion montent des « clubs deals », c'est-à-dire des associations qui « regroupent généralement entre 4 et 20 investisseurs apportant chacun entre 250 000 et 2 millions d'euros autour d'un actif ou d'un portefeuille bien identifié », précise Meyer Azogui, qui propose de ce type de solutions via sa filiale immobilière Eternam. Les perspectives de rentabilité sont de l'ordre de 8 à 10%, grâce à l'effet de levier du crédit, les loyers servant à rembourser l'amortissement du prêt. Il existe une plate-forme d'investissement immobilier, BrickVest, basée à Londres, aux conseils en gestion de fortune pour une clientèle « high networth » qui souhaite prendre part à des opérations de type club deal.



Inside, Ohio, août 2016. Avec cette série, comme pour le reste de son travail, l'artiste questionne la notion de réalisme et celle de la féminité, en proposant des mises en scène que des « anomalies visuelles » viennent perturber.

Notre conseil : tous les services de gestion de fortune et family office (pour les fortunes supérieures à environ 20 millions d'euros) proposent ce type de solutions sur mesure, par exemple pour acquérir des murs loués à une société d'exploitation d'hôtels. Il faut savoir qu'il existe deux types de club deal, les « distributifs », qui vont servir un revenu locatif, et les deals de capitalisation, avec une plus-value concrétisable seulement lors du retrait. La performance élevée qui peut être escomptée est à la mesure du niveau de risque et de l'absence de liquidité durant l'opération (c'est-à-dire qu'on ne peut pas revendre ses parts quand on veut).

Mise de départ : ★★☆☆☆

Profil de risque : ●●●○○

7. LE FINANCEMENT PARTICIPATIF IMMOBILIER

Des plates-formes mettent en relation les investisseurs et les promoteurs immobiliers

(Wiseed, Fundimmo, Homunity, pour citer les principales). Ceux-ci ne pouvant jamais se financer à 100% auprès des banques, soit ils demandent le complément à des fonds d'investissement soit ils sollicitent désormais les épargnants. Par exemple, Homunity, depuis son lancement en septembre 2014, a monté 77 dossiers d'emprunt sur des durées de douze, dix-huit ou vingt-quatre mois, pour un montant moyen de 600 000 euros. « Nous n'intervenons qu'après que le permis a été purgé de tout recours, que l'opération a été précommercialisée à hauteur d'au moins 50% et que le crédit bancaire a été validé », détaille Quentin Romet, cofondateur de homunity.fr. Du fait du statut légal de conseil en investissement participatif de ce site, vous pouvez investir par projet 1000 euros au moins et jusqu'à 2,5 millions d'euros.

Notre conseil : il faut bien avoir en tête que l'argent investi peut être totalement

ou partiellement avalé si le promoteur fait faillite. D'où les taux d'intérêt intéressants (9,2% de rendement moyen sur ces quatre dernières années pour Homunity). Le risque est modéré dès lors que tous les dossiers ont été préalablement validés par une banque qui apporte l'essentiel du financement. Cependant, il peut arriver que des promoteurs rencontrent des difficultés à rembourser (ce qui concerne une plate-forme que nous évitons de citer). Fiscalement, ce revenu bénéficie de la flat tax (30% d'impôt maximum) et évite l'impôt sur la fortune.

Mise de départ: ★☆☆☆☆

Profil de risque: ●●●●○

8. LE FINANCEMENT PARTICIPATIF AGRICOLE

AgriLend est une plate-forme de financement participatif dédiée à la filière agricole et viticole. L'idée est de financer des agriculteurs ou viticulteurs – de grosses exploitations – en complément d'un emprunt bancaire pour, par exemple, une acquisition de foncier, la construction d'une usine de méthanisation, une transition en production bio, l'achat de nouveaux équipements... Cette plate-forme met en relation épargnants (jusqu'à 2 000 euros, le double pour un couple) et agriculteurs après une sélection drastique opérée par les gérants de la plate-forme.

Notre conseil: c'est une option de diversification de vos risques. Les offres actuellement en ligne portent sur des demandes de prêt à trois ou quatre ans de l'ordre de 50 000 euros. En taux, on démarre à 3% et on monte jusqu'à 6%. « *Le but, déclare Cyril Temin, cofondateur du site, est de mobiliser l'épargne populaire pour l'agriculture de demain et la qualité d'alimentation des générations à venir. C'est aussi de proposer aux épargnants une alternative utile pour placer leur argent.* »

Mise de départ: ★☆☆☆☆

Profil de risque: ●●●●○

9. LES GFV

Les GFV (groupements fonciers viticoles) Saint-Vincent, spécialistes très reconnus basés à Dijon, commercialisent en ce moment leur 50^e opération, la vente de parts dans un très beau vignoble à Châteauneuf-du-Pape. Ce GFV sur six hectares en AOC Châteauneuf-du-Pape fait partie de l'exploitation Château de la Font du Loup, avec deux jeunes vigneron quadras passionnés et très sympathiques, Anne-Charlotte et Laurent Bachas. Anne-Charlotte représente la quatrième génération sur ce domaine qui s'étend sur une vingtaine d'hectares d'un seul tenant. Montant à investir: 50 500 euros pour un fermage de 42 bouteilles réparties sur deux cuvées de rouges:



The Staircase, Ohio, août 2016. Inspirée par cette région du Midwest où elle a grandi et qu'elle juge « banale », Brooke DiDonato a été exposée au KINDL Museum de Berlin en 2018.

Château de la Font du Loup et Le Puy Rolland (vieilles vignes centenaires), deux très bons vins de garde.

Notre conseil: un investissement à envisager à long terme (au moins dix ans). Accessoirement, cet actif patrimonial est largement exonéré d'impôt sur la fortune immobilière et de droits de succession. Comme le fait remarquer André Manière, fondateur de Saint-Vincent, un GFV c'est comme une assurance vie! Avec le régal du palais en plus. Autre intervenant sérieux sur les montages de GFV: Bacchus Conseil.

Mise de départ: ★★☆☆☆

Profil de risque: ●●●●○

10. DE L'IMMO POUR PEA

On peut mettre de la pierre dans un Plan d'épargne en actions! À commencer par des « foncières », des actions de sociétés spécialisées dans la gestion d'actifs immobiliers (Covivio, Klépierre, Mercialis, Unibail-Rodamco...) ou des actions de fonds investis sur ces titres de foncières, les fonds résistant mieux dans les phases boursières perturbées comme en ce moment. Selon la base de données Quantalys, la cote des fonds immobiliers européens est en recul de 8,8% sur an (au 4 janvier 2019), contre 15,8% pour l'ensemble des fonds en actions européennes. Et sur trois ans, les premiers sont en progression de 3% les seconds s'affichant en recul de 3%. Sur dix ans ils l'emportent aussi (10% contre 8%).

Autre option: intégrer des actions de sociétés immobilières non cotées en Bourse.

C'est ce que propose par exemple la société de gestion Novaxia, avec son fonds Immo Club 5. Ce fonds, explique Joachim Azan, président de cette société, « recherche de potentielles plus-values en réalisant des opérations de valorisation sur des actifs de taille significative, peu accessibles aux particuliers: rénovation, réhabilitation d'immeubles de bureaux obsolètes, transformation d'actifs tertiaires ou industriels en logements, en hôtels, en résidences de services ». Objectif: 6 à 7% de rentabilité nette annuelle. Dans le même registre, Horizon AM, une société de gestion spécialiste du capital-investissement dans le secteur de l'immobilier résidentiel, lance un nouveau fonds, Performance Pierre 4. Celui-ci va financer des opérations de promotion immobilière et de réhabilitation en France, particulièrement sur l'Île-de-France jugée « à fort potentiel » en raison du décalage entre la densité croissante de la population et le rythme de construction.

Notre conseil: l'intérêt du PEA, c'est de défiscaliser la plus-value (mais les prélèvements sociaux restent dus). Attention à la durée d'investissement conseillée, souvent de sept ans pour ce genre d'opérations de valorisation immobilière. La performance est évidemment tributaire du succès des réhabilitations et du niveau des frais; escomptez raisonnablement au moins 5% nets par an.

Mise de départ: ★★☆☆☆

Profil de risque: ●●●●○

Plus d'infos sur weekend.lesechos.fr