



Placements

ÉPARGNE

QUE VALENT LES PRODUITS QUI PROMETTENT DU RENDEMENT ?

SCPI, fonds structurés, location meublée non professionnelle avec un bail commercial peuvent permettre de toucher des revenus rapidement. Ce qu'il faut savoir avant de s'engager.

Vous disposez de liquidités et avez besoin de percevoir des rendements immédiats ? Voici trois placements répondant à cette double exigence. Leur choix doit être guidé par le goût du risque et l'horizon de placement.

LA SCPI DE RENDEMENT

Dans la grande famille des SCPI, celles dites de rendement sont les plus indiquées pour obtenir des revenus réguliers. Leur patrimoine immobilier étant composé de bureaux, de commerces ou d'entrepôts, les SCPI engrangent des revenus locatifs récurrents versés par des centaines, même des milliers d'entreprises locataires, toutes titulaires de baux fermes de longue durée. En 2017, le rendement moyen de la pierre papier devrait se situer entre 4,30 et 4,40 %, ce qui reste un bon niveau par rapport à d'autres placements. A noter que certaines SCPI thématiques (santé, loisirs, international) ou opportunistes parviennent à sortir du lot avec des rendements de 5 %, voire plus de 6 %, soit le haut de fourchette du secteur.

« Il faut quand même savoir qu'à compter de la date de souscription, le rendement commencera à être servi trimestriellement après une période d'attente allant selon les SCPI de 3 à 6 mois. C'est ce que l'on appelle le délai de mise en jouissance », souligne Xavier Pape, responsable du marché du haut patrimoine au Crédit mutuel Arkéa de Bretagne. Compte tenu des frais d'entrée à amortir sur la durée, la SCPI doit être conservée au moins 10 ans.

« Attention, les loyers perçus par des SCPI détenues en direct sont fiscalisés au régime des revenus fonciers sur la base du taux marginal d'imposition, plus 17,2 % de prélèvements sociaux », fait remarquer Sabine Jiskra, responsable gestion de fortune à l'Institut du Patrimoine. Quant au risque de perte en capital, il existe, aussi mieux vaut-il jouer la carte de la diversification.



LES FONDS STRUCTURÉS

Il s'agit de produits financiers complexes dont la performance est calculée sur la base de formules mathématiques

calées sur l'évolution attendue d'un indice boursier (CAC 40, Euro Stoxx 50...), sur une période allant de 2 à 4 ans. « Il est possible de percevoir, avant l'échéance du produit, un rendement immédiat via un coupon distribué proche de 4 % », indique Xavier Pape. Il arrive que la sortie du produit survienne plus tôt que prévu, notamment si l'indice de référence a réalisé un bon parcours. « Au dénouement, la performance peut dans certains cas atteindre 6 % », précise ce dernier. Ici, le capital placé n'est que partiellement protégé, il est donc possible d'en perdre une partie. Même si les marchés boursiers européens et américains sont actuellement bien orientés, l'investissement en actions reste risqué et volatil à court terme.

LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

Louer un bien meublé à un exploitant avec un bail commercial permet d'avoir de la visibilité sur les revenus à venir. D'une durée de 9 à 12 ans, le contrat de location signé avec un gestionnaire professionnel garantit des revenus locatifs même si le bien est inoccupé. Les rendements annoncés évoluent entre 3 et 4,5 % selon la typologie des résidences gérées (étudiants, d'affaires, seniors, Ehpad) et la localisation. Pour l'achat d'un lot d'un programme neuf, les revenus ne sont pas immédiats car il faut attendre 18 à 24 mois, une durée qui comprend le temps de commercialisation de l'opération et la construction de l'immeuble. Autre atout du régime de location meublée non professionnelle (LMNP) ?

« Grâce au système d'amortissements comptables du bien sur une durée de 30 ans, il est possible de minorer, voire de neutraliser l'impôt sur le revenu », explique Sabine Jiskra. Ce placement peut être réglé comptant. Toutefois, l'effet fiscal gagne en puissance en cas de recours au crédit car les intérêts d'emprunt sont également déductibles. Détenir un tel bien engage pour au moins 15 ans. ■

« Grâce au système d'amortissements comptables du bien sur une durée de 30 ans, il est possible de minorer, voire de neutraliser l'impôt sur le revenu », explique Sabine Jiskra. Ce placement peut être réglé comptant. Toutefois, l'effet fiscal gagne en puissance en cas de recours au crédit car les intérêts d'emprunt sont également déductibles. Détenir un tel bien engage pour au moins 15 ans. ■

Anna Hagège