

PIERRE-PAPIER

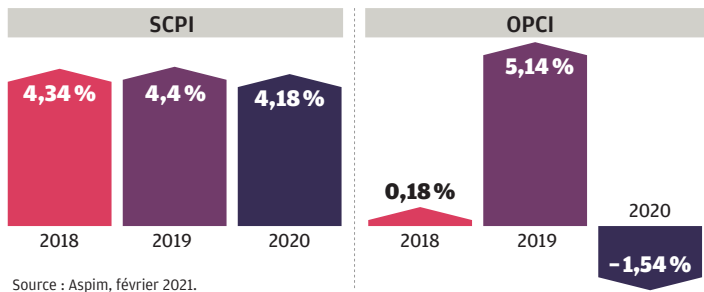
Il était attendu avec impatience par les détenteurs de société civile de placement immobilier (SCPI) et d'organisme de placement collectif en immobilier (OPCI) : le bilan 2020 de la pierre-papier par l'Association des sociétés de placement immobilier (Aspim) vient d'être publié... et il est plutôt bon !

« Comme la plupart des acteurs économiques, les fonds immobiliers ont connu une année 2020 inédite par la complexité des enjeux auxquels ils ont dû faire face. Les sociétés de gestion ont su se mobiliser pour accompagner les entreprises locataires les plus en difficulté (commerçants, restaurateurs, hôteliers) », se félicite le nouveau président de l'Aspim, Jean-Marc Coly. En réussissant à contenir le niveau des impayés, mais aussi « en puisant ponctuellement dans leurs réserves », les SCPI ont pu délivrer un rendement moyen de 4,18 % en 2020, pas beaucoup moins qu'en 2019 (4,4 %), et ce, malgré la crise.

AVANTAGE AUX SCPI

Rassurées par les actions du gouvernement pour soutenir l'économie, les sociétés de gestion ont continué d'acheter des actifs

Des rendements 2020 très différents d'une pierre-papier à l'autre



Source : Aspim, février 2021.

immobiliers pour enrichir leurs véhicules (en priorité à l'étranger), même si elles ont un peu freiné par rapport à 2019 (8,4 milliards d'euros d'acquisitions, contre 9,2 milliards). Étonnamment, elles ont d'abord primé l'achat de bureaux (65 % des achats), malgré le développement massif du télétravail, devant les commerces (15%), les actifs liés à la santé et aux résidences seniors (8%), les entrepôts (5%), l'hôtellerie (4%) puis le résidentiel (3 %). En revanche, le bilan ne dit pas quelles SCPI les épargnants ont privilégiées... mais, selon MeilleureSCPI.com, les spécialisées et les diversifiées ont eu leur préférence. Les OPCI, eux, sont moins à la fête.

Les OPCl, eux, sont moins à la fête.

Ces véhicules hybrides étant en partie constitués de valeurs boursières, et en particulier de foncières, ils ont davantage souffert du chaos de 2020. Pour la première fois depuis longtemps, leur performance moyenne est même négative (-1,54 %), alors qu'elle était très attrayante en 2019 (5,14 %). Pour les SCPI, comme pour les OPCI, la collecte nette a chuté de 30 % l'année dernière. Si les premières ont bénéficié d'un fort rebond en fin d'année (+54 % de collecte au dernier trimestre par rapport à celui précédent), les seconds ont été boudés par les épargnants (-57 % de collecte sur les trois derniers mois).

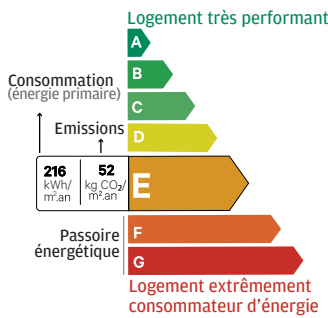
—SANDRA MATHOREL

Censé être systématiquement affiché sur les annonces immobilières de vente et de location, le diagnostic de performance énergétique (DPE) s'offre un lifting au 1^{er} juillet prochain. Sa méthode de calcul est modifiée : il ne s'appuiera plus sur les factures d'énergie du logement, mais uniquement sur ses caractéristiques propres (isolation, mode de chauffage, etc.), ce qui n'était pas toujours le cas.

Désormais, il indiquera aussi le niveau des émissions de gaz à effet de serre (exprimé en kilogramme équivalent CO₂ par m²) du bien, ainsi qu'une estimation de la facture d'énergie annuelle totale.

Les étiquettes F et G de ce nouveau DPE désigneront dorénavant les logements qualifiés de « passoires énergétiques », qui seront interdites à la location d'ici à 2028. Avec cette nouvelle méthode, « environ 600.000 logements chauffés au fioul et 200.000 au gaz qui ne sont pas classés aujourd'hui comme passoires

Le DPE au 1^{er} juillet 2021



énergétiques le deviendront avec le nouveau DPE », a indiqué, lundi 15 février, le ministère de la Transition écologique à la presse.

De plus, toujours à compter du 1^{er} juillet, ce nouveau DPE devient juridiquement opposable aux parties.

En cas de doute sur la véracité du DPE, le locataire ou l'acheteur du logement pourra en faire réaliser un autre et, si différence de classement il y a (par exemple D au lieu de C), **« demander une compensation au propriétaire ou au vendeur »**, a ainsi expliqué, cette semaine, la ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, dans les colonnes du *Pari-sien*. Dans ce cas, le bailleur ou le vendeur pourra, à son tour, se retourner contre l'entreprise qui a réalisé le premier DPE...

Combien allez-vous payer cette année ? Pour connaître votre impôt sur les revenus de l'année 2020, qui modifiera votre taux de prélèvement à la source en septembre prochain, rendez-vous dès à présent sur www.impots.gouv.fr, où vous pourrez utiliser le nouveau simulateur mis en ligne par l'administration fiscale (onglet « Particulier », puis « Simuler vos impôts »). Deux options s'offrent à vous : un simulateur simplifié si vous percevez un salaire, une pension, etc., desquels vous défaitez les charges les plus courantes (frais de garde, dons, crédits d'impôt) ; un modèle plus complet si vous percevez des revenus d'activité commerciale, libérale ou encore agricole.

JEAN-JACQUES TEISSE
TEISSE & ASSOCIÉS

LA DÉTERMINATION DU TAUX

Le taux proposé pour un crédit intègre la marge de la banque, le coût du refinancement, les frais de fonctionnement, la prime de risque... et la possibilité d'attirer un nouveau client. Le taux de l'emprunt n'est qu'une des composantes du taux annuel effectif global (TAEG), qui intègre tous les frais inhérents au crédit. Pour comparer des offres, il est donc plus judicieux de se fonder sur le TAEG que sur le taux nominal.

Comme leur nom l'indique, les taux fixes restent identiques pendant toute la durée du prêt. Ce n'est évidemment pas le cas des taux variables, généralement indexés sur l'Euribor 3 mois. Ceux-ci peuvent évoluer, en général à la date anniversaire, selon des modalités prévues initialement. Afin de limiter l'impact d'une forte hausse des taux, il est recommandé de souscrire un taux variable capé, c'est-à-dire un taux dont l'évolution sera limitée. Par exemple : un crédit à un taux variable nominal de 2 % capé à 5 % est un prêt dont le taux, en cas de hausse, ne pourra pas dépasser 3 %.

Pour choisir la formule la plus avantageuse, il faut comparer les offres et prendre en considération le risque d'une remontée des taux. Les taux fixes proposés actuellement étant historiquement bas, il est prudent de s'en tenir à eux.

Chaque demande de prêt nécessite l'apport d'une ou de plusieurs garanties. Celles-ci sont de deux sortes : les sûretés réelles ou les sûretés personnelles. Les premières correspondent à hypothéquer le bien financé ou à apporter un autre bien immobilier en garantie, ou à nantir un placement (par exemple : un contrat d'assurance-vie). Les secondes correspondent à la caution apportée par une ou plusieurs personnes physiques ou par une société de cautionnement mutuel.

prolongé ou remboursé par anticipation. Dans ce dernier cas, le prêteur pourra exiger des frais de remboursement. Le plus souvent, ils correspondent à 3 % du capital restant dû, sauf en cas de changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, du décès de l'emprunteur ou de son conjoint, ou de la cessation forcée de l'activité professionnelle.

LE CHOIX DU TYPE DE CRÉDIT

Le crédit amortissable est le plus utilisé, il est le plus sécurisant pour l'emprunteur et le prêteur. Le montant du crédit, la durée et les modalités de remboursement sont connus à l'avance. L'emprunteur rembourse tous les mois une mensualité composée d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts. Le capital restant dû diminue progressivement. Il est bon de savoir que la part d'intérêts comprise dans la mensualité décroît avec le temps. Cet aspect est à prendre en considération avant de décider de rembourser un crédit par anticipation.

Dans un crédit en fine, le capital emprunté n'est remboursé qu'au terme, c'est-à-dire « en fine ». Pendant toute la durée du crédit, l'emprunteur ne rembourse que les intérêts. Dans cette formule, les banques demandent quasi systématiquement des garanties complémentaires représentant un capital proche de celui à rembourser au terme (par exemple : nantissement d'un contrat d'assurance-vie). A l'échéance du prêt en fine, l'emprunteur doit rembourser le capital emprunté. Trois possibilités se présentent à lui : demander le rachat du contrat nanti, vendre le bien immobilier ou puiser dans son épargne.

Quelle que soit la formule de crédit choisie, la souscription d'une assurance emprunteur est fortement conseillée. Elle permettra, en cas de décès prématuré du souscripteur, d'effacer sa dette auprès de la banque.

EN PRATIQUE

Dans le cadre d'un investissement immobilier locatif, les intérêts d'emprunt, majorés des cotisations d'assurance, sont déductibles des revenus fonciers dans la limite de 10.700 €. La part du déficit excédant ce seuil est déductible des revenus fonciers des dix années suivantes. Concernant l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition de l'emprunt ayant permis l'acquisition du bien peut être déduit.

Enquêtes, analyses, conseils,
l'information boursière vient à vous !

Abonnez-vous à **investir**



13,25 € / mois
au lieu de ~~28,20 €~~

PRÈS DE
55%
DE RÉDUCTION*

Chaque samedi, le journal chez vous
+ la version numérique dès le vendredi soir

+ rapide abonnez-vous sur abo-investir.lesechos.fr



☐ **Oui**, je profite de cette offre pour m'abonner à Investir pour 13,25€ par mois pendant 1 an, je bénéficie de près de 55% de réduction* (ou 159€ par an au lieu de 338,20€, paiement en une seule fois). Je reçois chaque semaine le journal et j'ai accès à la version PDF dès 21h le vendredi.

☐ Je veux aussi acquérir séparément l'abonnement au journal pour 134€ par an (au lieu de 239,20€*).

 **BULLETIN D'ABONNEMENT** à remplir et à retourner sous enveloppe non affranchie à :
INVESTIR JOURNAL DES FINANCES - SERVICE ABONNEMENTS
LIBRE REPONSE 25163 - 60647 CHANTILLY CEDEX

IK96AH708

Mes coordonnées Mme ☐ M. ☐

Nom : Prénom :

Adresse :

CP : Ville :

Tél. :

☐ Il est indispensable que j'indique mon adresse e-mail pour recevoir mes codes d'accès au site

E-mail : @

Je choisis mon mode de paiement :

☐ Chèque à l'ordre de INVESTIR PUBLICATIONS

☐ Carte Visa / Eurocard / Mastercard

Expire fin

Date & signature obligatoires

* Par rapport au prix de vente au numéro du journal à 4,60€ et de l'offre journal en PDF à 99€. Offre valable jusqu'au 31/12/21 réservée aux non-abonnés et limitée à la France métropolitaine et la Corse. En souscrivant à cette offre d'abonnement, vous acceptez nos conditions générales de vente disponibles sur le site <https://investir.lesechos.fr/cgu-cgv/> ou sur simple demande au 01 55 56 70 67. Investir collecte et traite vos données personnelles aux fins d'inscription et de gestion de votre commande. Tous les champs sont obligatoires. Conformément à la réglementation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données. Pour exercer vos droits et/ou obtenir plus d'informations sur notre politique de confidentialité, vous pouvez vous adresser à : servicesclients@investir.fr / Service Clients Investir - 4 rue de Mouchy 60438 Noailles Cedex. Si vous ne souhaitez pas recevoir de notre part des offres commerciales pour nos produits ou services analogues, merci de cocher cette case ☐. Si vous souhaitez recevoir les offres du Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case ☐. Si vous souhaitez recevoir les offres des partenaires du Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case ☐.

Groupe Les Echos Le Parisien 10 Boulevard de Grenelle CS 10817 75738 PARIS CEDEX 15