



“Le Malraux en SCPI, c’est assez simple. Ça se résume à prendre une souscription, faire un chèque et remplir une déclaration fiscale préétablie.” Philippe Gury, Avenir Finance.

“Tout le monde ne souhaite pas s’impliquer dans la vie d’une SCPI”, souligne Grégory Le Blan, directeur général du groupe InterGestion Diffusion, pionnier sur le marché de la SCPI Malraux, avant de préciser que si ce conseil n’a pas de droit de veto sur les décisions et choix de la SCPI, il peut néanmoins saisir l’AMF en cas de désaccord profond. Mais ce cas, dans l’histoire des SCPI Malraux, ne s’est encore jamais vu.

Réduction one shot

Pour l’investisseur, l’intérêt financier des SCPI Malraux est triple. Tout d’abord, à partir du moment où les biens auront été loués, il touchera trimestriellement, en fonction du nombre de parts souscrites, un pourcentage des loyers versés, qui correspond à un revenu locatif net du paiement de l’ensemble des charges, y compris des frais de gestion que perçoit la SCPI pour s’occuper du bâtiment. Ensuite, au moment de la liquidation de la société, il pourra également récupérer son investissement et percevoir une part de l’éventuelle plus-value réalisée au cours de la vente des biens du parc immobilier. Enfin et surtout, le principal intérêt des SCPI Malraux est leur avantage fiscal. Une réduction d’impôts justifiant à elle seule l’investissement dans ce type de produit : significative et, surtout, ayant lieu sur l’année même de la souscription. “C’est une réduction en one shot, la seule qui existe en immobilier pur”, explique Grégory Le Blan. Cette réduction d’impôt, liée à la loi Malraux, est calculée sur les travaux de réhabilitation réalisés au cours d’une année, dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales. “Avec la Loi de finances 2012, les taux ont changé, note Philippe Gury. Ils sont de 30 % si l’immeuble est en secteur sauvegardé et de 22 % s’il est en ZPPAUP. Les travaux sont limités à 100 000 euros par an et ne doivent pas s’étaler sur plus de 4 ans. En secteur sauvegardé, il est donc possible de réaliser au maximum 30 000 euros d’économies d’impôts sur une année, soit 120 000 sur 4 ans.” Sur le prix d’une part de SCPI Malraux, on compte environ 65 % consacrés aux travaux. Grégory Le Blan : “Dans notre SCPI Pierre Investissement 7, la réduction d’impôts est de 19,5 % du montant de la souscription. Pour 16 000 euros investis, vous obtenez donc une réduction d’impôts de 3 120 euros. C’est une défiscalisation forte, qui intervient dès la première année”. Un dispositif fiscal qui, selon Franck Temim, fait partie des plus puissants du marché. En outre, la nature même du dispositif Malraux implique des investissements dans des biens situés dans des secteurs protégés, bénéficiant ainsi d’une bonne localisation, gage de valeur. “Il s’agira souvent de beaux immeubles bourgeois, situés dans les centres-villes, et qui seront rénovés en profondeur, soit trois critères essentiels dans l’immobilier”, résume Franck Temim. Il s’agit d’une stratégie vertueuse pour l’investisseur, qui sera ainsi mieux protégé des aléas du marché. Et cela sera de nature à créer de la valeur.” Des biens protégés et bénéficiant également souvent de pieds d’immeubles, donc de la possibilité d’y établir des commerces – soit pour l’associé la promesse de doper les rendements. Ces caractéristiques peuvent aussi répondre à une vraie volonté patrimoniale et constituer un pari sur l’avenir. “Il y a en effet un pari sous-jacent dans cette forme de placement”, précise Rivca Feldman, responsable structuration produits fiscaux et diversification patrimoniale du groupe Amundi.

Le but est d’investir dans des actifs qui ont du caractère, de participer à la restauration d’un patrimoine, et dont la réussite complète dépendra aussi des politiques urbaines définies par la région et les municipalités.” Et ce pari semble plutôt judicieux, ces politiques, mais également l’action des épargnants privés, entraînant une revitalisation des centres-villes.

Avantage fiscal démocratisé

Mais pourquoi investir en Malraux via une SCPI plutôt qu’à travers un achat en direct ? Les spécialistes du secteur et les conseillers en gestion de patrimoine voient trois raisons principales. La première : pouvoir investir dans ce secteur avec des montants relativement faibles. “L’idée de la SCPI est venue avec la montée des prix de l’immobilier, se souvient Philippe Gury. Il y a dix ans, faire profiter

tion, vous allez investir dans un portefeuille immobilier diversifié, dans plusieurs villes, et non pas dans un seul bien, ce qui mutualise le risque” relève Sidney Acoca, président du cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant Alpha Invest. Un point confirmé par Sacha Rubinski, président du cabinet Cyrus Conseil : “Les aléas locatifs ou les baisses de prix sont amortis dans le cadre du portefeuille que détient la SCPI”. Il n’y a donc pas un locataire unique, mais peut-être 200 ou 300 différents : en cas de locataire défaillant, les retombées négatives sont moindres et le rendement s’en trouve peu perturbé.

De long terme et faiblement rentable

Si les risques sont faibles, un certain nombre de contraintes pèsent néanmoins sur le dispositif. La principale ? Une durée de conservation des parts

La SCPI permet d’accéder à certains types d’immobilier avec des investissements très bas, autour de 10 000 euros

des avantages du Malraux à un investisseur, cela nécessitait une somme de 100 000 euros environ. Aujourd’hui, en dessous de 250 000 ou 300 000 euros, il est difficile de réaliser une opération digne de ce nom. La SCPI permet de baisser le seuil d’accès : on va pouvoir accéder à certains types d’immobilier avec des investissements très bas, autour de 10 000 euros. En direct, en dessous de 200 000 euros, c’est très rare.” A l’investisseur, donc, de calibrer son budget et d’établir sa stratégie d’investissement en fonction de ses envies, possibilités et besoins fiscaux. Seconde raison : la société de gestion s’occupera de tout. Car si le Malraux présente nombre d’a-

longue, du fait de la législation et de la quasi-absence de marché secondaire. “Nous avons plutôt tendance à déconseiller ce type d’investissement car il est très difficile de céder ses parts, note Sacha Rubinski. Le souscripteur s’engage en moyenne pour une quinzaine d’années, et il n’y a pas de marché secondaire.” Les groupes proposant des SCPI mettent également en garde les potentiels souscripteurs. Grégory Le Blan : “L’absence de marché secondaire s’explique en raison de la nature fiscale du produit. Si le client revendait, il devrait rembourser l’administration fiscale et le client qui rachèterait n’aurait droit à aucune défiscalisation. C’est un inves-

Les SCPI Malraux ne sont pas des produits immobiliers permettant de dégager des revenus rapides

vantages, il reste, du fait des réglementations fiscales et urbanistiques, des permis de construire ou encore des contraintes de travaux, un dispositif complexe pouvant décourager les particuliers ou, pire, leur faire commettre de graves erreurs. Grégory Le Blan : “Le Malraux est un produit performant, mais parfois complexe. D’où l’intérêt du dispositif Malraux sous la forme SCPI : profiter à plein du dispositif sans devoir supporter les aléas d’une opération en direct (choix des emplacements, acquisitions, suivi des travaux...)”. Si le Malraux fait souvent peur à cause de possibles risques de

tissement à envisager sur 15 ans. Même si vous n’engagez pas des sommes importantes, il ne faut pas avoir besoin d’argent tout de suite”. Ainsi que le précise Sidney Acoca, le client doit donc bien être conscient que c’est seulement à la dissolution de la société qu’il pourra récupérer son investissement. Cette caractéristique explique que les SCPI aient, statutairement, vocation à revendre les biens au bout d’une quinzaine d’années. D’autant plus que les SCPI Malraux ne sont pas non plus des produits immobiliers permettant de dégager des revenus rapides. Philippe Gury : “De par le montage et la nature du fonctionnement de ces SCPI, l’investisseur ne percevra pas de revenu immédiat mais seulement une fois les travaux finis car, bien sûr, pendant la période de rénovation il n’y a pas de locataires et donc pas de loyers ! Cette période s’étend en moyenne entre 18 mois et deux ans après la souscription”. Au final, la SCPI Malraux est un dispositif fiscal dont les rendements s’avèrent assez faibles. Sidney Acoca est, à ce sujet, très clair : “Quand on achète une SCPI, il faut bien expliquer au client que l’objectif premier n’est pas la rentabilité (de l’ordre de 2,5 % nets) mais que l’immobilier acheté se trouve en secteur sauvegardé, et qu’il s’agit donc d’immeubles de qualité. Les rénovations, qui sont obligatoires, coûtent également cher car sont sous le contrôle des Bâtiments de France. Le prix de revient est élevé et les loyers peuvent être plafonnés”.

Usage ciblé, voire limité

Voilà également pourquoi les cabinets de conseil en gestion de patrimoine préfèrent souvent orienter leurs clients vers des SCPI de rendement plutôt que vers des SCPI fiscales. Il est donc primordial que l’investisseur cible ses besoins et connaisse les caractéristiques des SCPI Malraux. Celles-ci ne sont par exemple pas adaptées à une opération de transmission de patrimoine, bien que les parts de SCPI puissent être léguées en donation pour que les enfants d’un investisseur récupèrent, à la liquidation de la société, le capital de la cession du parc. Mais dans le cadre d’une volonté de diversifier son patrimoine et ses placements, le produit peut se révéler très profitable. Sidney Acoca : “Il peut par exemple l’être pour un client de profession libérale qui a une rentrée exceptionnelle d’argent en 2011 et un niveau d’impôt assez élevé, beaucoup de liquidités et un intérêt important pour l’immobilier. Il peut ainsi facilement investir une partie sur une SCPI de commerce pour générer un rendement intéressant pendant une longue durée et réduire d’une façon massive sur 2012 ses impôts via une SCPI fiscale comme les Malraux. Nous recom-

mandons d’ailleurs, pour des raisons fiscales, de financer ce placement à crédit”.

Marché de niche relativement confidentiel car peu prisé par les gros opérateurs, les SCPI Malraux connaissent néanmoins depuis quelques années un développement intéressant, lié à la stabilité de leur fiscalité et aux politiques de revitalisation des centres-villes. Un placement dans l’immobilier via une SCPI Malraux présente donc plusieurs avantages : réduction d’impôts en one shot, investissements accessibles à de petits montants et concentrés dans des secteurs sauvegardés, bénéficiant donc de situations privilégiées, société de gestion s’occupant pour l’associé des biens et de leur administration... Mais aussi cer-



“Il faut bien expliquer au client que l’objectif premier n’est pas la rentabilité (de l’ordre de 2,5 % nets) mais que l’immobilier acheté se trouve en secteur sauvegardé, et qu’il s’agit donc d’immeubles de qualité.” Grégory Le Blan, InterGestion.

tains contraintes liées à la nature même du dispositif. Ce placement, du fait des travaux à effectuer, ne générera en effet pas de revenu immédiat. L’investissement, en outre, est à envisager sur le long terme (une quinzaine d’années) et le marché secondaire pour ce type de produit, au rendement par ailleurs moyen, est quasi inexistant. Dans le cadre d’une volonté de diversification de son patrimoine, investir dans ce produit avant tout financier (les biens sont détenus sous forme de parts et n’ont pas vocation à être transmis) peut s’avérer intéressant, en particulier pour les investisseurs bénéficiant de revenus fluctuants et pouvant enregistrer occasionnellement d’importantes rentrées d’argent. Avant de s’engager, le souscripteur devra néanmoins être particulièrement attentif au mode de fonctionnement de la société de gestion qu’il choisira. ■

CHIFFRES REVELATEURS

Malraux 2012

La Loi de finances 2012 a entraîné un changement des taux de réduction d’impôts pour le Malraux. Ceux-ci sont passés de 36 % à 30 % si le bien est en secteur sauvegardé (donc 19,5 % du prix de la part en SCPI, contre 23,4 % auparavant), et de 27 % à 22 % s’il est en ZPPAUP.

SCPI (Société civile de placement immobilier) ; **ZPPAUP** (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

A lire également : Patrimoine - DEFISCALISATION IMMOBILIERE - Pierre précieuse - Le nouvel Economiste N° 1586 - 27 octobre 2011 - sur lenouveleconomiste.fr