

Investir en Immobilier « papier »

Pourquoi ? Comment ?

Il existe deux façons d'acheter de l'immobilier : en direct ou à travers une société. Pour se loger, il est habituel d'acheter en direct. Pour investir, le choix est plus ouvert. Au lieu d'acheter un bien, de le louer et de le gérer soi-même, il est possible d'acquérir des parts ou des actions de sociétés. C'est-à-dire des titres, ou du "papier" comme aiment à dire les financiers.

Mais la pierre n'est pas loin ! Le métier de ces sociétés consiste à investir dans l'immobilier l'argent collecté auprès des épargnants et à gérer le patrimoine ainsi constitué. Les épargnants ont la qualité d'associé, ce qui leur donne le droit de percevoir une partie des revenus distribués, proportionnelle à leur part dans le capital social. Ces sociétés peuvent être cotées en Bourse ou n'avoir aucun lien avec les marchés boursiers. Chacun peut donc y trouver son compte, selon ses affinités.

Le secteur de la pierre-papier est encore peu ou mal connu. Chacun a sans doute entendu parler des SCPI, mais peut-être moins des SIIC ou des tous nouveaux OPCI. Ce secteur est aujourd'hui en plein essor, en France comme chez nos voisins européens. Tout simplement parce qu'il répond bien à la problématique du moment : épargner pour sa retraite. Plus que jamais, c'est le moment de s'y intéresser !

Toutes les qualités d'un bon placement. Plus deux ! Sécurité, rendement, liquidité Aux trois qualités essentielles d'un bon placement, la pierre-papier en ajoute deux, qui en font un produit d'épargne moderne et adapté au plus grand nombre : la transparence et l'absence de tout souci de gestion.

Une meilleure sécurité par la mutualisation des risques. Avec la pierre papier, l'épargnant possède indirectement une partie d'un important patrimoine composé d'immeubles répartis sur le plan géographique et occupé par différents locataires. Cette diversification des actifs fait courir moins de risque à son capital que s'il avait fondé tous ses espoirs sur quelques biens, voire sur un seul. De plus, la connaissance des marchés acquise par les sociétés, l'importance des capitaux dont elles disposent et leur aptitude à négocier leur permettent d'obtenir des conditions, notamment de prix d'acquisition, auxquelles les particuliers ont rarement accès.

Des rendements généralement plus élevés ... Les biens destinés à l'investissement locatifs sont répartis en deux grandes catégories : le logement et les locaux d'activités (bureaux, murs de magasins, d'hôtels, de résidences services, entrepôts, parcs de loisirs, etc.). Ces derniers ont la réputation d'être plus rémunérateurs et de gestion moins contraignante que l'habitation. Mais, compte tenu de leur taille et de leur prix, les locaux d'activités sont rarement à la portée financière des particuliers. Avec la pierre-papier, ils y ont facilement accès.

... et nets de frais. Autre point important, les revenus distribués par la pierre-papier sont nets de tous frais. Les charges de propriété, les impôts locaux, les dépenses d'entretien, etc., sont supportés par la société qui répartit un bénéfice net entre ses associés. En cas de vacance ou de défaut de paiement d'un locataire, incidents toujours possibles, les résultats de la société s'en trouvent affectés mais dans des proportions infiniment moins grandes que pour un propriétaire possédant un seul bien.

Une liquidité améliorée. En cas de nécessité, il est plus facile et rapide de revendre de la pierre-papier que de se défaire d'un bien immobilier. N'oublions pas non plus qu'il est possible de fractionner ses reventes - comme ses achats, d'ailleurs -, une souplesse que l'immobilier en direct n'offre quasiment jamais.

Deux atouts supplémentaires

A ces qualités déjà conséquentes, la pierre-papier en ajoute deux autres, qui en font un produit d'épargne moderne et adapté au plus grand nombre.

Aucun souci de gestion. La pierre-papier libère l'investisseur de tout souci de gestion. La recherche des biens à acquérir, la sélection des locataires, l'établissement des contrats de location, le recouvrement de loyers, les arbitrages de patrimoine, etc., toutes ces tâches sont exécutées par des équipes dont c'est le métier et qui en rendent compte devant les instances dirigeantes de la société. Certes, un propriétaire en direct peut faire gérer son bien par un administrateur professionnel. Il n'en reste pas moins très sollicité et très exposé aux risques locatifs.

Un secteur surveillé ... Dès lors qu'un produit de placement fait appel public à l'épargne, il est soumis aux règles de protection des épargnants, dont le respect est contrôlé par l'AMF, l'Autorité des marchés financiers. Pour les SCPI et les sicav, une notice d'information est obligatoirement remise à l'épargnant et l'informe de la nature exacte du risque encouru. Cette obligation d'information n'existe pas pour les investissements immobiliers en direct. C'est ainsi que la commercialisation de logements neufs dans le cadre des dispositifs de défiscalisation Borloo ou Robien échappe aux règles de protection des épargnants, alors que la vente de SCPI Robien entre dans le champ de contrôle de l'AMF.

... et transparent. Avec la pierre-papier, l'épargnant peut suivre au plus près son investissement. Il a accès au rapport annuel émis par la société dans laquelle il a investi et peut prendre part à l'assemblée générale. Mieux encore, il lui est facile de savoir comment se comporte le placement qu'il a choisi par rapport à ses congénères. Le secteur est, en effet, placé sous l'oeil attentif des analystes financiers et de la presse spécialisée, qui ne manque pas de publier régulièrement des statistiques et des articles sur le sujet.