



Dossier

Nos conseils pour placer votre argent en 2025



Immobilier Profiter de la baisse des prix

Avec des prix orientés à la baisse et des marges de négociations (voir notre n° 1222, p. 46), les investisseurs devraient revenir sur le marché. « *La baisse des taux va redonner des couleurs à l'immobilier. Des opportunités se dessinent pour les actifs résidentiels et tertiaires* », confie Alexandre Toussaint, créateur de la plateforme d'investissement Baltis.

17 **Rénovez une passoire thermique**

Malgré les lobbyistes du secteur de l'immobilier, le calendrier d'interdiction de location des logements

dotés d'une piètre performance énergétique (dès 2025 pour les logements classés « G », en 2028 pour les « F » et en 2034 pour les « E ») ne sera pas amendé. Les bailleurs de biens mal notés n'ayant pas les moyens de procéder à de lourds travaux cherchent donc à les vendre. Un tel achat peut se révéler judicieux dès lors que la décote est suffisante par rapport à un bien similaire doté d'une bonne performance énergétique. Suivant les secteurs, cette décote doit atteindre de 5 à 10 % pour les appartements et jusqu'à 20 % pour les maisons. Assurez-vous cependant de la faisabilité des travaux : l'appartement peut devenir trop petit et inlouable après une isola-

tion par l'intérieur ou la copropriété peut refuser de voter les travaux requis. Des aides permettent de financer la rénovation énergétique (MaPrimeRénov', Éco-PTZ, CEE, etc., voir notre n° 1214, p. 17). Ces travaux permettent de doubler le déficit foncier imputable sur votre revenu global, mais cette option est rarement intéressante (voir notre n° 1207, p. 56).

18 **Réduisez vos impôts grâce au régime Denormandie**

Le Denormandie reste l'un des derniers dispositifs d'investissement locatif (voir notre n° 1219, p. 32). ...

... Il donne accès à une réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % du montant investi (limité à 300 000 € et 5 500 €/m²) pour un engagement locatif de 6, 9 ou 12 ans. En échange il faut respecter un plafond de loyers, trouver des locataires aux ressources plafonnées et réaliser des travaux d'économie d'énergie représentant 25 % du coût de l'opération. Ne sont éligibles que les biens situés dans les 1 700 communes labellisées « Cœur de Ville » ou « Petites Villes de demain » ayant signé avec l'État une convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT). Toutes n'ont pas un marché locatif dynamique, un point à vérifier avant de s'engager.

19 Louez meublé plutôt que vide

Si le meublé touristique est sur la sellette, ce n'est pas le cas du meublé de longue durée, régi par la loi du 7 juillet 1989 (*titre I^{er} bis*). Les baux sont signés pour un an (contre 3 ans en location nue), avec un congé possible pour reprise ou

vente, pour 9 mois si le locataire est un étudiant et de 1 à 10 mois en cas de bail mobilité. Si vous choisissez d'être imposé au régime réel, ce qui est souvent le plus avantageux, vous pouvez déduire de vos revenus locatifs l'intégralité des charges, ainsi que l'amortissement de votre bien et des meubles (environ 10 000 € par an pendant 12 ans pour un bien de 350 000 € ; 3 500 € par an s'il vaut 130 000 €). Vous effacez ainsi toute imposition sur de longues années. À noter : le projet de loi de finances pour 2025 prévoyait de réintégrer les amortissements dans le calcul de la plus-value imposable, ce qui la majorerait.

20 Préférez les jeunes SCPI

Après une année 2023 chaotique, marquée par des baisses de prix de parts, une collecte en berne et des parts en attente de cession, 2024 semble annoncer la fin de la crise pour les sociétés civiles de placement immobilier (voir notre n° 1221, p. 32). De nombreux fonds

ont vu le jour et profitent de prix raisonnables sur l'immobilier tertiaire. Certains n'hésitent pas à s'aventurer sur des chemins de traverse : actifs liés au sport et au bien-être (Vitality, géré par Club Funding), au photovoltaïque (Reason, par MNK Partners) ou encore des biens situés outre-mer (Elevation Tertiom, par Elevation Capital Partners) ou aux États-Unis (Corum USA, par Corum AM). Mais les objectifs de distribution (entre 7 et 8 %) ne doivent pas vous aveugler. « Il ne faut pas confondre néo SCPI et néosociété de gestion. Si on veut investir dans des SCPI récentes, il faut privilégier les sociétés de gestion qui ont de l'antériorité. Et réserver les autres à un objectif de diversification », conseille Pierre Brunet, fondateur du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Alter Invest.

21 Misez sur le temps avec le viager

Longtemps considéré comme un marché de niche, le viager s'est démocratisé. D'autant que ...

Notre sélection de 5 jeunes SCPI à haut potentiel

Nom de la SCPI Société de gestion	Minimum de souscription	Objectif de distribution	Commentaires
Corum USA Corum AM	200 €	4,50 %/an	C'est la première SCPI partie à l'assaut des États-Unis. Pour le moment, l'immobilier y est en bas de cycle et le taux de change favorable.
Épargne Pierre Sophia Atland Voisin	4 400 €	5,50 %/an	Cette SCPI cible des actifs de santé (cliniques, Ehpad, maisons de santé...), en France comme en Europe.
Reason MNK Partners	200 €	6 %/an	Première SCPI à investir dans des projets de production d'énergie renouvelable. Nouveaux versements dès 1 € seulement.
Sofidynamic Sofidy	300 €	8 % en 2024	Bureaux, commerces, entrepôts, hôtels... Cette SCPI ne s'interdit rien, dans la zone euro mais aussi au Royaume-Uni ou en Suisse.
Wemo One Wemo Reim	1 000 €	7 %/an	Cette SCPI mène une stratégie d'acquisition opportuniste en France, dans un premier temps, puis à l'échelle européenne ensuite.

Sélection réalisée en collaboration avec MeilleureSCPI.com.

... l'offre s'est étoffée, les seniors craignant pour leur pouvoir d'achat à l'heure de la retraite. En investissant en viager occupé (90 % des ventes), vous achetez un bien avec une décote correspondant à l'espérance de vie du vendeur. Dans la configuration la plus courante, le prix se décompose entre une somme versée (le bouquet) à l'achat et une rente mensuelle payée jusqu'au décès du senior. « Pour un bien valant 350 000 € et appartenant à une femme seule de 71 ans, la décote d'occupation en viager occupé est de 54,6 %. Le bouquet est fixé à 50 000 € et la rente viagère à 544 € par mois. En viager libre, il n'y a pas de décote d'occupation, le bouquet est toujours de 50 000 € et la rente passe à 1 498 € par mois », calcule Sophie Richard, fondatrice du réseau de franchise Viagimmo. Grâce au viager, vous pouvez devenir propriétaire sans détenir la totalité des fonds et sans devoir pour autant passer par la banque. En effet, vous n'avez, dans un premier temps, que le bouquet à financer, éventuellement avec votre apport personnel. Ensuite, le montant de la rente peut se rapprocher d'une mensualité de crédit, frais de garantie, de dossier, d'assu-

rance et intérêts en moins. Finalement, c'est le vendeur qui aura assumé le rôle de banquier.

22 Tirez parti de la fiscalité des forêts

Distribués par une poignée d'intervenants (Fiducial Gérance, France Valley, la Société forestière de la Caisse des dépôts et consignations, Vatel Capital, Sogenial Immobilier), les groupements forestiers d'investissement (GFI) sont accessibles dès 1 000 €. Leurs faibles rendements (de 1 à 1,5 %) sont compensés par de possibles revalorisations de parts et des avantages fiscaux : abattement de 75 % sur les droits de transmission, exonération d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du montant investi.

23 Diversifiez avec la finance participative

Les plateformes de financement participatif ou crowdfunding (Baltis, Fimple...) vous permettent de

financer des projets portés par des marchands de biens (rénovation d'un immeuble) et, plus rarement, par des promoteurs, dès 100 €. « Les risques sont moindres avec les opérations de marchands de biens, car l'immeuble existe déjà », rassure Alexandre Toussaint, de Baltis. La durée de l'investissement varie de 12 à 36 mois et le rendement annuel, de 10 à 12 %. Le placement est risqué : l'opération peut prendre du retard (vous êtes rémunéré mais ne disposez pas de vos fonds) et le professionnel peut déposer le bilan. Il est conseillé de diversifier les opérations.

24 Surveillez Loc'Avantages

Prévu pour s'achever fin 2024, le dispositif Loc'Avantages (pour encourager la location à des ménages défavorisés) pourrait être prorogé jusqu'en 2027 et transformé en crédit d'impôt. C'est du moins la teneur des discussions ayant eu lieu lors des débats sur la loi de finances. Nous vous tiendrons informé en cas d'évolution de ce dispositif. **V. V.-S. ©**

25 ACHETEZ À MOITIÉ PRIX GRÂCE AU DÉMEMBREMENT

Acheter la nue-propriété d'un bien, c'est bénéficier d'une décote sur le prix. De 35 à 40 %, elle varie suivant la durée de démembrement (de 15 à 20 ans) et correspond aux loyers que vous auriez pu obtenir si vous aviez eu le bien en pleine propriété. La détention en nue-propriété est fiscalement avantageuse : vous n'êtes pas imposé sur les loyers, puisque vous n'en percevez pas, ni à l'impôt sur la fortune immobilière, qui est éventuellement acquitté par



l'usufruitier. Si ce dernier est un bailleur social (un montage proposé par la société Perl), vous pouvez déduire de vos revenus locatifs préexistants les intérêts de l'emprunt ayant financé l'achat de la nue-propriété.

À la fin du démembrement, vous récupérez automatiquement la pleine propriété du bien assortie d'une éventuelle plus value. Vous pouvez le vendre, le louer ou l'occuper. Vérifiez la qualité de l'immeuble, son emplacement et lisez attentivement la convention de démembrement.