



L'IMMOBILIER sans contraintes de gestion

Peur des loyers impayés ? Refus des tracasseries administratives ? Crainte d'une carence entre deux locataires ? Il existe des moyens pour investir dans l'immobilier sans les soucis inhérents aux rapports locatifs.

Crise et multiplication des réglementations poussent un nombre croissant d'investisseurs à choisir d'autres voies que la location d'un ou de plusieurs appartements en direct. Diverses solutions permettent de s'affranchir des contraintes de la gestion locative. « Il faut distinguer les investissements où vous devenez propriétaire d'un bien et ceux où vous détenez des parts d'un fonds », remarque Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance.

Les résidences gérées relèvent de la première catégorie. Vous devenez propriétaire d'une chambre en résidence étudiante, de tourisme, d'affaires ou pour personnes âgées. Votre locataire est l'exploitant de l'immeuble avec lequel vous concluez un bail commercial. « Vous devez vous acquitter de la taxe foncière et vous assurer de la solidité financière de l'exploitant pour éviter les

défauts de paiement, conseille Antoine Tranchimand. Il faut vérifier les conditions du transfert des charges au locataire. Soit ce dernier les assume en totalité hormis la taxe foncière, soit il ne finance pas les gros travaux, avertit-il. Attention aussi aux baux qui placent les mises aux normes à la charge du propriétaire. »

Autre procédé, particulièrement adapté aux contribuables soumis à l'ISF : l'usufruit locatif social, où la détention du logement est divisée selon les règles du démembrement. Vous n'achetez que la nue-propriété d'un bien, l'usufruit (sa jouissance) étant achetés à un bailleur social qui loue les appartements. « Reste à analyser les obligations de remise en état qui incombent à l'usufruitier avant la fin du démembrement de propriété », note Antoine Tranchimand.

On peut déléguer ces investissements grâce aux fonds immobiliers de type SCPI (société civile de placement immobilier) ou OPCI (organisme de placement collectif immobilier). « Vous n'avez aucune prise sur la gestion », explique Antoine Tranchimand. La SCPI permet de percevoir des revenus complémentaires par des dividendes trimestriels. Inconvénient : des frais de souscription (environ 10 %) qui requièrent une durée de détention minimale de dix ans pour les amortir. Pour bénéficier de frais moindres, optez pour l'OPCI (lire ci-dessous). ■

**Administrateur
de biens :
une solution onéreuse**

Détenir un appartement mis en location exige d'y consacrer du temps, en soirée et le week-end. Mais, aussi impliqué soit-il, un propriétaire-bailleur peut se trouver submergé. « Gérer son bien en direct devient infernal. Un bail comporte désormais 21 pages », déplore Jean Perrin, président de l'Unpi (Union nationale des propriétaires immobiliers). Les administrateurs de biens permettent de se délester de ces tâches et de l'encaissement des loyers. « Le recours à un professionnel vous permet de vous assurer que la gestion locative de votre investissement est conforme aux règles », estime Frédéric Verdavaine, directeur général délégué de Nexity, en charge des services immobiliers aux particuliers. « La rémunération des administrateurs de biens devient de plus en plus onéreuse », tempère Jean Perrin. Comptez 6 à 15 % des revenus locatifs selon le prestataire et la formule choisie. Ou optez pour un accompagnement en ligne, moyennant un forfait mensuel pas plus coûteux qu'un abonnement téléphonique.



« L'OPCI, un fonds immobilier plus diversifié »

Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy

Paris Match. En quoi l'OPCI diffère-t-il de la SCPI ?

Jean-Marc Peter. Ce sont deux familles de fonds investis dans l'immobilier d'entreprise. A la différence de la SCPI, dont la totalité du patrimoine se compose directement ou indirectement d'immeubles, l'OPCI est plus diversifié. Il comprend jusqu'à 40 % d'actifs financiers, tels que des actions, des obligations ou des fonds à faible volatilité. Ce qui lui permet d'assurer davantage de liquidité au porteur de parts, lequel peut demander un rachat à tout moment.

A qui s'adresse l'OPCI ?

Il est plus accessible grâce à un ticket d'entrée plus faible et se prête à un investissement à l'intérieur d'un contrat d'assurance-vie. Votre horizon de placement peut être plus court, de deux à cinq ans, les frais à l'entrée et à la sortie étant inférieurs.

A quels niveaux de performance peut-on prétendre ?

A mi-chemin entre les SCPI, qui rapportent près de 5 % avant impôts et prélèvements sociaux, et l'assurance-vie en euros, dont les rendements moyens ont atteint 2,3 % en 2015.