

4
Janvier
2013

La Lettre d'Immovalor

L'actualité semestrielle des SCPI d'Immovalor Gestion

Un bon bilan 2012

Dans un contexte économique et financier délicat, Immovalor Gestion a su garder le cap et traverser les turbulences dans de bonnes conditions. Au total, 2012 restera une année positive dont voici le détail :

- La réouverture en avril 2012, après fusion, d'Allianz Pierre. Désormais à capital variable, cette SCPI a pu collecter plus de 45 millions d'euros et compte désormais 12.000 associés et plus de 650 millions d'euros d'actifs. Elle reste pour l'essentiel investie à Paris et en région parisienne et dans le secteur des bureaux.

- La SCPI Scellier Allianz Domidurable2 a collecté des capitaux (près de 50 millions d'euros) et reste leader sur ce créneau pour la deuxième année consécutive.

- Les SCPI Scellier Domivalor 4 et Allianz Domidurable capitalisent 306 millions d'euros et ont achevé leur programme d'investissement. Plusieurs immeubles ont été livrés au cours de l'année :

- Chatenay-Malabry (18 logements) loués en un mois en juin 2012.

- Montpellier Juvénal (44 logements) livrés en juillet 2012 avec location quasi immédiate.

- Voisins-le-Bretonneux (26 appartements) loués en 3 mois.

L'année 2012 a également permis la clôture des deux dernières SCPI Malraux Logivalor 5 et Logivalor 6

profitant ainsi de la bonne liquidité du marché.

Le Groupe Allianz, notre actionnaire unique, a confirmé son intérêt pour l'activité d'Immovalor Gestion et sa volonté de développer les produits immobiliers collectifs de type SCPI pour le grand public ou OPCI à destination des institutionnels. Cette reconnaissance s'est matérialisée par le déménagement de notre Société au 87 rue de Richelieu, Paris 2^{ème}, siège de la Compagnie.

Un optimisme raisonné pour 2013

Dans un climat économique difficile qui se matérialise en particulier par un taux de chômage supérieur à 10%, l'immobilier d'entreprise enregistre les aléas d'un marché locatif caractérisé

par des vacances et des tensions sur les loyers. Néanmoins, Immovalor Gestion aborde l'année 2013 avec rigueur et sérénité.

Aussi, l'une des priorités de l'année sera de poursuivre la croissance de la SCPI Allianz Pierre tout en renforçant nos efforts sur le suivi locatif. Allianz Pierre dispose d'atouts en termes de qualité de patrimoine, de niveau de report à nouveau et de provisions pour travaux qui lui permettent d'envisager la nouvelle année dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, Immovalor Gestion réfléchit à compléter son offre de SCPI logements après connaissance de tous les textes régissant la loi Duflot.

Toute l'équipe d'Immovalor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2013.



IMMOVALOR
GESTION
Membre d' Allianz

La SCPI : un bon outil de diversification patrimoniale

Plus que jamais, la pierre papier reste pour l'investisseur un placement à privilégier.

En effet, le contexte de faible inflation que connaissent depuis plusieurs années les économies occidentales a pour conséquence de limiter la performance des placements monétaires et obligataires qui demeurent néanmoins un outil de sécurisation patrimoniale. Dans le même temps, la forte volatilité des marchés actions ne s'est pas accompagnée sur les dix dernières années d'une forte création de valeur. A l'inverse, l'immobilier a permis aux investisseurs de trouver un bon compromis entre performance et volatilité.

Pour un particulier qui recherche un placement immobilier tout en privilégiant le rendement, le choix se porte naturellement sur l'immobilier d'entreprise qui offre une rentabilité plus élevée que l'immobilier d'habitation mais qui est également plus dépendante de la conjoncture économique.

C'est d'ailleurs en raison de cet écart de rendement avec l'immobilier résidentiel que les pouvoirs publics ont depuis plus de trente ans mis en place des dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

La difficulté pour un particulier qui désire accéder à l'immobilier d'entreprise réside dans le seuil d'accès minimum qui nécessite, pour un investissement en direct, d'importantes mises de fonds :

- En donnant la possibilité à un épargnant d'acquérir des parts à partir de 5.000 € en moyenne, la SCPI offre le double avantage de l'accession à l'investissement en immobilier de bureaux et de la diversification du placement réparti sur des dizaines de biens immobiliers,
- Soumise au régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, la souscription de parts offre la possibilité d'être financée à

crédit, ce qui dans un contexte de taux bas, permet de constituer un capital moyennant un effort d'épargne limité.

Sur dix ou sur quinze ans, les taux de rendement des SCPI diversifiées ont été respectivement de 12,06 % et 9,36 % (source IEIF). Mais les performances passées ne peuvent garantir les rendements à venir. En conclusion, ce produit d'épargne s'adresse en priorité à un investisseur soucieux de diversifier son allocation d'actifs et qui souscrit sur une durée d'épargne de 10 à 15 ans.

L'observatoire des loyers

Autant la finance est riche d'informations chiffrées, autant l'immobilier manque cruellement de données permettant aux politiques de piloter leurs actions.

C'est donc en attendant la nouvelle Loi sur le logement qui devrait voir le jour en juin 2013, que Cécile Duflot a lancé fin 2012 l'Observatoire des loyers. 17 sites pilotes des observatoires locaux des loyers en France seront créés début 2013 et l'ensemble du territoire sera couvert d'ici la fin de l'année.

Concrètement, des agents mandatés vont relever les loyers fixés par les particuliers jusqu'en juin 2013 et transmettre ces données locales à un Comité scientifique créé pour l'occasion.

Cet observatoire, selon le Ministère du Logement, permettra de disposer de données fiables sur les loyers, d'agir pour mieux contenir et faire baisser, le cas échéant, le niveau des loyers.

Ces données permettront également de fixer de manière plus pertinente les plafonds du dispositif de soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dit aussi « Dispositif Duflot ».

L'Observatoire des loyers permettra par ailleurs aux propriétaires bailleurs de disposer de données fiables pour fixer le montant des loyers demandés à leurs locataires.

L'inflation ? Quelle inflation ?

Sur un an, l'inflation en France a été de 1,4% (chiffre à fin novembre 2012). En 2013 elle devrait être de 1,7% (selon Bank of America Merrill Lynch). Aux Etats-Unis la hausse des prix s'établirait entre 1,6 et 1,7% (selon la Fed). Ces chiffres s'expliquent principalement par une quasi-stabilité des prix des carburants (+0,3% en 2012). La flambée des prix de l'énergie, constatée depuis le début du siècle, devrait ralentir fortement voire se stabiliser durablement. Deux raisons justifient cette prévision : les marchés se sont détendus compte tenu du ralentissement de la croissance mondiale. Par ailleurs le niveau de prix actuel qui permet de rentabiliser des modes d'extraction supplémentaires a entraîné l'accroissement des capacités de production.

Alors que la croissance est en recul et au moment où le gouvernement craint une baisse de la consommation, les chiffres de l'inflation sont les bienvenus et constituent une bonne nouvelle pour 2013.

(Source Les Echos du 14/12/2012)



Lettre d'information semestrielle sur l'actualité des SCPI éditée par Immovalor Gestion, Société de Gestion de portefeuille, membre d'Allianz. Document non contractuel.

www.immovalor.fr

Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme

Coordination et réalisation : Alter Ego

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

IMMOVALOR
GESTION
Membre d'Allianz

La loi de finances 2013 : une pression fiscale accrue

La loi de finances pour 2013 comporte de nombreuses mesures qui concernent la gestion patrimoniale et aboutissent à un durcissement de la fiscalité. L'objectif poursuivi par les pouvoirs publics est d'aligner la taxation des revenus du capital sur celle des revenus d'activité.

Parmi les mesures visant les contribuables concernés, on peut noter :

- La création d'une nouvelle tranche d'imposition autour de 45 %,
- La création d'une contribution exceptionnelle de 75 % touchant les revenus d'activité supérieurs à 1.000.000 € par bénéficiaire,
- La suppression du prélèvement forfaitaire libérateur,
- La taxation des plus-values mobilières au barème progressif,
- Le gel du barème de l'impôt sur le revenu.

Remarque importante : Par décision du 29/12/2012, le Conseil Constitutionnel a censuré certaines mesures fiscales du budget 2013 parmi lesquelles on peut citer :

- La contribution exceptionnelle de 75 % sur les revenus d'activités,
- L'ensemble des mesures relatives au régime d'imposition des plus-values immobilières.

S'agissant du patrimoine immobilier, nous vous proposons de détailler plus particulièrement quatre mesures :

1 - Plus-values immobilières :

Un point à noter pour l'heure : elles échappent à l'alignement avec la taxation sur le revenu. Le prélèvement forfaitaire à 19 % est maintenu (+ prélèvements sociaux à 15,5 %) ainsi que l'abattement pour durée de détention.

2 - Création d'un dispositif d'incitation à l'investissement immobilier locatif :

Le nouveau système entrerait en vigueur dès 2013 et prendrait le relais de la loi Scellier qui disparaît le 31 décembre 2012, avec la possibilité d'un report au premier trimestre

2013 pour les projets réellement engagés en 2012.

Le plafond d'investissement pour le nouveau dispositif serait de 300.000 €. Il sera également soumis à des plafonds par mètre carré selon la zone de situation de l'immeuble. La réduction d'impôt s'étalera sur une durée de 9 ans.

Le taux de réduction d'impôt sera de 18 %. Aussi, la réduction maximum annuelle ne pourrait excéder 6.000 €. Ce nouveau dispositif fera partie des niches qui passeront sous le plafond global de 10.000 € en 2013.

3 - ISF et biens immobiliers :

Une autre mesure en matière d'ISF va impacter les montages d'investissements immobiliers en nue-propriété. L'article 9 prévoit de limiter la déduction des dettes aux seules dettes se rapportant à des biens imposables. Ainsi, les dettes se rapportant à l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propriété non compris par nature dans l'assiette de l'ISF ne pourront plus figurer au passif.

4 - Plafonnement des niches fiscales :

Un renforcement du dispositif de plafonnement des niches fiscales avait été introduit par la loi de finances en 2008. Le seuil avait été alors fixé à 25.000 € majorés de 10 % du montant du revenu imposable.

En 2012, il a été ramené à 18.000 € majorés de 4 % du montant du revenu imposable.

Ce dispositif concerne, de manière générale, les déductions et réductions d'impôts accordées aux contribuables à l'exception des avantages fiscaux liés à la situation personnelle du contribuable (ex. pension alimentaire ou la poursuite d'un objectif d'intérêt général (dons).

Le projet de loi de finances 2013 prévoit d'abaisser ce plafonnement à 10.000 €. Désormais un contribuable ne pourra plus bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu supérieure à 10.000 €.

Néanmoins ce dispositif sera contrebalancé par des exceptions telles que :

- La création d'un plafonnement spécifique pour les SOFICA et les investissements outre-mer.

Ils seraient soumis au dispositif spécifique de plafonnement soit 18.000 € compte-tenu de la décision du Conseil Constitutionnel. Il s'agirait alors d'un plafonnement complémentaire qui se rajouterait au plafonnement de 10.000 €. Ainsi, un contribuable dont le revenu imposable est de 100.000 € pourra bénéficier d'une réduction d'impôt supérieure à 18.000 € tout en respectant le plafond de 10.000 €.

- Les opérations de restauration immobilière Malraux sont exclues du plafonnement.

- Les investissements réalisés dans les PME sont soumis au plafonnement de 10.000 € mais la part en excès sera reportable sur 5 ans.

- Le dispositif Bouvard est reconduit pour les investissements en Loueur en Meublé Non Professionnel jusqu'au 31/12/2015.

Si la crise des économies européennes et le nécessaire désendettement des Etats ont conduit les pouvoirs publics à durcir la fiscalité des revenus de l'épargne, tous placements confondus, il apparaît que l'investissement immobilier reste relativement ménagé par les nouvelles mesures. Ce secteur profiterait ainsi d'un nouveau produit fiscal, le « Duflot ». Pour sa part, Immovalor Gestion regardera avec attention tous les textes régissant la loi Duflot avant d'envisager l'éventuel lancement d'une nouvelle SCPI fiscale, courant 2013.



Expliquez-moi : les étapes du démarrage d'une SCPI fiscale

Etape 1 : la durée de la collecte

Une SCPI de logements ouvrant droit à avantage fiscal (Robien, Scellier...) collecte des capitaux pendant une période limitée à environ un an.

Etape 2 : les acquisitions des logements

Dès que la SCPI a collecté au moins 15% de son capital statutaire, elle peut commencer à investir dans des logements achetés en VEFA (vente en état futur d'achèvement, dit aussi « achat sur plan »). Passé ce cap, les investissements ont lieu au fur et à mesure de la collecte, au plus tard 18 mois après la clôture des souscriptions. Cette durée maximum légale permet d'acquérir des logements en évitant les périodes de tension sur les prix.

Etape 3 : la construction et la livraison des logements

Ce sont de nombreux logements qui sont acquis à des dates différentes. A partir de l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison, la construction de ces logements neufs demande un nouveau délai de l'ordre de 18 à 24 mois. Passé ce délai, les livraisons s'étalent dans le temps en fonction des différentes dates d'acquisitions.

Durant ces deux premières étapes, la collecte en attente d'affectation est investie sur des supports de trésorerie à capital garanti dont la rémunération (actuellement très faible) est distribuée aux associés de la SCPI.

Etape 4 : la mise en location des logements

Après livraison, la mise en location d'un logement demande en moyenne de l'ordre de 4 à 6 mois.

Les associés perçoivent alors des revenus fonciers qui progressent

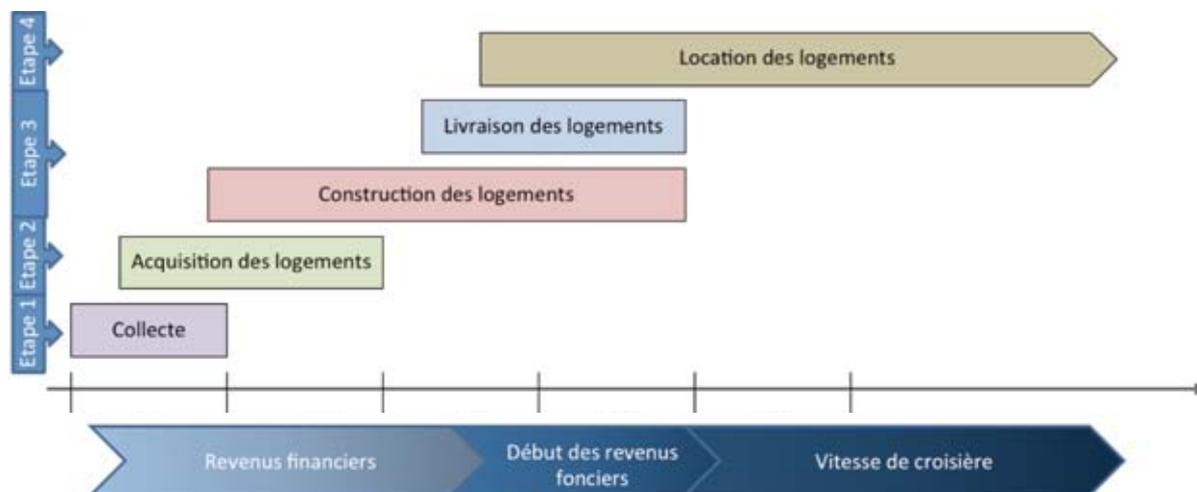
au fur et à mesure de la mise en location des différents logements du patrimoine.

Durant cette dernière étape, la collecte a été employée et il n'y a donc plus de revenus financiers. En revanche, les revenus fonciers montent en puissance jusqu'à atteindre leur vitesse de croisière lorsque la totalité du patrimoine est louée.

Parallèlement à cette progressivité des revenus, la SCPI aura permis à l'associé de :

- bénéficier immédiatement de l'avantage fiscal sans attendre la livraison des logements, contrairement à ce que prévoit le dispositif pour une acquisition en direct,
- calibrer son investissement sans devoir y investir les sommes nécessaires à un investissement en direct,
- mutualiser les risques immobiliers sur un nombre important de logements.

Les étapes du démarrage d'une SCPI fiscale



Avertissement :

Ce document a été préparé par Immovalor Gestion, société du Groupe Allianz dont le siège social se situe au 87, rue Richelieu - 75002 Paris 2^{ème} (adresse postale : 75113 Paris cedex 02).

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Les opinions développées dans ce document reflètent le jugement d'Immovalor Gestion au jour de sa rédaction et sont donc susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis d'Immovalor Gestion. Il s'efforce d'utiliser des informations pertinentes, fiables et contrôlées.

Toutefois, Immovalor Gestion ne saurait être tenue responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient.

Ce document a pour seul objet de fournir à titre d'information une perspective générale de l'environnement macro-économique et patrimonial.

Par conséquent, ces informations ne sauraient constituer ni une offre d'achat, de vente, ou de souscription d'instruments financiers. Toute reproduction, copie, duplication, transfert, sous quelque forme que ce soit, concernant tout ou partie des informations, données financières et recommandations préconisées par Immovalor Gestion sont strictement interdites.