

MARS 2014
n°226

SOMMAIRE

**Focus sur les crédits
d'impôt liés aux
travaux effectués
dans la résidence
principale.**

**Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés**

SCPI DE RENDEMENT : CAP SUR LA SANTE.

En tant qu'investissement immobilier, les SCPI font partie des placements rentables et construits pour durer. Pour preuve, sur les 40 dernières années, la performance annuelle moyenne des SCPI est ressortie à +10 % faisant jeu égal avec les actions (+11 %) et devançant largement les obligations (+7 %). Sur les 10 dernières années, les SCPI affichent un rendement de +10 % contre +7 % pour les actions et +4 % pour les obligations.

Les SCPI, qui ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, offrent des atouts indéniables tels que :

- **Des revenus élevés** de l'ordre de 5,25 % nets.
- Une **régularité dans le versement des loyers** puisque les associés perçoivent, chaque trimestre, par virement bancaire, **les revenus nets de toutes charges**.
- **L'absence totale de souci de gestion** puisque celle-ci est entièrement déléguée à la société de gestion qui a pour mission l'acquisition et l'entretien des immeubles ainsi que la recherche des locataires et la perception des loyers...
- **L'accessibilité** puisque l'investissement minimum est généralement limité à quelques milliers d'euros.
- **Une mutualisation** des risques en raison de la multiplicité des locataires.
- L'accession à un **patrimoine diversifié tant sur le plan géographique que sectoriel**. La SCPI ouvre les voies de l'investissement dans l'immobilier professionnel (bureaux, magasins, centre commerciaux, locaux d'activité et entrepôts) qui est nettement plus rentable que l'immobilier d'habitation.
- **Une transmission plus accessible** puisqu'il est plus aisé de transmettre des parts qu'un immeuble dans son ensemble.

Parmi les SCPI, différentes familles coexistent, à savoir :

- Les SCPI de rendement dont l'objectif est la distribution de revenus réguliers. Celles-ci sont principalement composées d'immeubles de bureaux, d'entrepôts et de locaux commerciaux.
- Les SCPI fiscales qui permettent à l'épargnant de bénéficier d'avantages fiscaux. Leur composition est exclusivement réservée aux locaux d'habitation.
- Les SCPI de plus-values qui n'ont pas pour objectif de servir des loyers mais qui misent sur la valorisation des immeubles.

Si vous faites partis de nos fidèles lecteurs, vous n'êtes pas sans savoir que **ce sont les SCPI investies en locaux commerciaux qui recueillent notre préférence et**

se révèlent être un outil incontournable de la gestion de patrimoine. En effet, elles sont non seulement plus rentables que les investissements de bureaux (la performance moyenne annuelle des locaux commerciaux est supérieure d'environ 2 points à celle des bureaux) mais aussi nettement moins risquées. En effet, le marché des boutiques de pied d'immeuble des centres-villes ou des centres commerciaux est nettement moins cyclique que celui des bureaux.

Dans ce domaine, **IMMORENTE est la SCPI de référence en matière de locaux commerciaux.** Elle affiche des performances régulières de près de 10 % l'an aussi bien sur les 10 dernières années que depuis sa création, il y a 25 ans. IMMORENTE a une capitalisation de près de 1,8 milliards d'euros et compte plus de 1 900 locataires ce qui lui assure une excellente diversification et mutualisation. Parmi les principaux locataires figurent : Casino, Monoprix, Carrefour, Promocash, Jardiland, André, La halle, Béryl, C&A, Brico Dépôt, Orange, Point P, K par K, Gdf Suez, Banque Populaire, Caisse d'Epargne, Conforama, But, Eram... Enfin, IMMORENTE possède des réserves très importantes qui se montent à près de 25 % des loyers versés et des plus-values latentes de plus de 10 %. En clair, IMMORENTE est l'outil idéal pour préparer sa retraite en toute sécurité ou s'assurer un complément de revenus surs et réguliers.

Ces dernières années, de **nouvelles SCPI de rendement axées sur une thématique spécialisée telle que la santé** ont fait leur apparition dont certaines d'entre elles semblent promues à un bel avenir. Des tendances lourdes plaident en faveur de l'essor de la santé, telles que :

- Le vieillissement de la population : en 2050, les personnes de plus de 60 ans représenteront plus du tiers de la population française contre un cinquième en 2005.
- L'allongement de la durée de vie : une fille sur deux qui naît aujourd'hui sera centenaire.
- La croissance des maladies neurodégénératives.

Dans ce contexte, il est indéniable que le **marché de l'investissement en immobilier de santé offre d'excellentes perspectives** à moyen terme. Pour mémoire, ce marché qui est estimé à plus de 5 milliards d'euros devrait doubler dans les années à venir.

Parmi les SCPI qui misent sur la santé et le vieillissement de la population, notre choix se porte plus précisément sur :

PIERVAL SANTE est une SCPI qui a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier en lien direct ou indirect avec le secteur de la santé. Les actifs visés sont donc les murs d'établissements d'accueil spécialisés pour des personnes atteintes de maladies neurologiques dégénératives (Alzheimer, Parkinson, Sclérose en plaques...), les cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique) et SSR (Soins de suite et de Réadaptation), d'EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et divers commerces de santé. Cette SCPI a été créée en décembre 2013.

PRIMOVIE est une SCPI qui privilégie la constitution d'un patrimoine immobilier dans le domaine de la santé et de l'éducation. Les évolutions démographiques, à savoir le dynamisme de la natalité et le vieillissement de la population ont conduit cette SCPI à concentrer ses investissements dans des crèches, des écoles, des résidences étudiantes, des cliniques, des centres de santé, des maisons de retraite ainsi que des résidences seniors. Cette SCPI qui a été créée en 2012 compte pour l'heure 12 immeubles dont les principaux locataires sont Korian et Medica dans le domaine de l'hébergement des seniors et de la santé, Babilou dans le domaine des crèches et Genfit dans le domaine pharmaceutique. Le rendement net ressort à 5 %.

FONCIA CAP'HEBERGIMMO a pour objectif d'investir dans l'immobilier d'hébergement tel que les résidences d'accueil pour personnes âgées, l'hôtellerie, les résidences étudiantes. Cette SCPI créée en 2013 vient de réaliser sa première acquisition, à savoir un hôtel géré par le groupe B&B. L'objectif de rendement sur 2014 est de 5,10 % nets.

CORUM CONVICTIONS, à l'inverse des trois SCPI évoquées ci-dessus, adopte une gestion flexible puisqu'elle peut investir dans tous les types d'actifs (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, l'habitation et les plateformes logistiques) et ce aussi bien en France que dans l'ensemble de la zone euro. L'objet de cette gestion est de s'affranchir d'un marché immobilier spécifique en se laissant la possibilité de saisir les opportunités en fonction des cycles immobiliers. Ainsi un des principaux critères dans la sélection des investissements consiste à éviter les marchés immobiliers sujets à de fortes tensions sur les prix et les rendements. Cette SCPI créée en 2012 compte 55 locataires et a affiché un rendement net de 6,30 % sur 2013. L'objectif de rendement pour 2014 est de 6 % nets. La répartition sectorielle est la suivante : 42 % en bureaux, 20 % en commerces, 17 % dans la logistique, 12 % en locaux d'activité et 9 % dans la santé. Sur le plan géographique, la répartition s'opère comme suit : 76 % en province, 14 % en Ile de France et 10 % à l'étranger.

Les parts de SCPI peuvent être acquises soit **au comptant pour les personnes à la recherche de revenus immédiats ou bien à crédit dans le but de disposer de revenus complémentaires à terme en vue de la retraite par exemple.** Dans le cas d'une acquisition à crédit, l'effort financier est relativement modeste puisque les rendements sont supérieurs au taux d'emprunt et les revenus faiblement fiscalisés en raison de la déductibilité des intérêts d'emprunt.

FOCUS SUR LES CREDITS D'IMPOT LIES AUX TRAVAUX EFFECTUES DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE.

La loi de finances pour 2014 a totalement remanié le mécanisme d'aide fiscale relatif aux travaux effectués dans la résidence principale. Désormais, **pour bénéficier du crédit d'impôt, les contribuables doivent obligatoirement réaliser un bouquet de travaux, c'est-à-dire engager au moins deux dépenses parmi les six catégories mentionnées ci-dessous :**

Catégories d'équipements	Détails des équipements, matériaux et appareils
1 - Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées portant sur au moins la moitié du nombre des fenêtres du logement (en nombre de fenêtres et non en surface vitrée)	- Fenêtres ou portes fenêtres (PVC, bois ou métalliques) - Vitrage de remplacement, doubles fenêtres
2 - Matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des murs portant sur au moins 50 % de la surface totale des murs du logement donnant sur l'extérieur	Murs en façade ou en pignon
3 - Matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des toitures portant sur l'ensemble de la toiture	- Toitures-terrasses - Planchers de combles perdus - Rampants de toiture et plafonds de combles
4 - Chaudières ou équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses (installation initiale ou remplacement)	- Poêles - Foyers fermés et inserts de cheminées intérieurs - Cuisinières utilisées comme mode de chauffage - Chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses
5 - Equipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable	- Equipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires (notamment chauffe-eau solaires, systèmes solaires combinés...) - Pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau thermodynamiques), y compris le cas échéant la pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques
6- Système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performant : chaudière à condensation ou pompes à chaleur (hors air-air) ou équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (hors photovoltaïque, hors équipements bois ou biomasse déjà visés au 4 ci-dessus) ou chaudière micro-cogénération gaz	- Chaudières à condensation - Pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur y compris le cas échéant la pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques - Equipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique, - Systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse - Chaudière à micro-cogénération gaz

Il est à noter qu'à compter du 1^{er} janvier 2014, les dépenses liées aux équipements de production d'électricité utilisant l'énergie solaire, soit en pratique, **les panneaux photovoltaïques ainsi que les équipements de récupération et de traitements des eaux pluviales, n'ouvrent plus droit au crédit d'impôt.**

Seules les personnes dites de condition modeste, c'est-à-dire celles dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 24 043 € pour une personne seule ou 38 502 € pour un couple, **peuvent bénéficier de l'avantage fiscal en ne réalisant qu'une seule catégorie de dépenses.**

Le crédit d'impôt est fixé à 25 % en cas de réalisation d'un bouquet de travaux ou à 15 % pour les dépenses isolées réalisées par les contribuables de condition modeste. L'unicité de ces taux traduit une réelle simplification dans la mesure où, jusqu'en 2013, dix taux différents (allant de 10 % à 40 %) cohabitaient.

Le plafond des dépenses demeure inchangé à 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple avec une majoration de 400 € par personne à charge. Le montant du crédit d'impôt ne peut donc excéder 2 000 € (8 000 € X 25 %) pour une personne seule et 4 000 € (16 000 € X 25 %) pour un couple sans enfant à charge. Il convient de préciser que ce plafond se calcule, pour un même contribuable et une même habitation, sur une période de 5 années consécutives comprise entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2015. Rappelons que pour être éligibles au crédit d'impôt, **les dépenses doivent être effectuées par une entreprise (fourniture et pose) et se rapporter à un logement achevé depuis plus de 2 ans.** Il est à noter que **les dépenses effectuées dans le cadre du bouquet de travaux peuvent désormais être étalées sur deux années consécutives.** Dans ce cas, le crédit d'impôt s'appliquera l'année de l'achèvement des travaux, soit la seconde année.

Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes qui concerne principalement les équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées ainsi que les travaux de prévention des risques technologiques demeure inchangé. Enfin, précisons que le crédit d'impôt en faveur du développement durable et de l'aide aux personnes entre dans le plafonnement des niches fiscales fixé à 10 000 €.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 28 février 2014

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	4 408,08	5,82%	2,61%	7,24%	63,11%
PARIS (CAC Mid&Small)	9 305,10	7,59%	7,83%	26,48%	131,69%
PARIS (CAC All-Tradable)	3 371,46	6,06%	3,33%	12,16%	76,58%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 149,23	4,49%	1,29%	4,52%	59,36%
NEW YORK (Dow Jones)	16 321,71	3,45%	-1,54%	33,50%	131,09%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	4 308,12	4,98%	3,15%	54,81%	212,67%
FRANCFORT (Dax Xetra)	9 692,08	4,14%	1,46%	33,27%	152,15%
LONDRES (FTSE 100)	6 809,70	4,60%	0,90%	13,61%	77,79%
TOKYO (Nikkei 225)	14 841,07	-0,49%	-8,90%	39,69%	96,09%
MONDE (Msci World) en Euros	127,59	2,18%	0,15%	18,94%	101,50%

Taux d'intérêt	jour le jour	3 mois	1 an	10 ans	20 ans
FRANCE	0,19%	0,29%	0,15%	1,95%	2,90%
ETATS-UNIS	0,23%	0,24%	0,32%	2,64%	3,43%
ROYAUME-UNI	0,48%	0,52%	0,44%	2,75%	3,37%
JAPON	0,05%	0,14%	0,35%	0,58%	1,46%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	31 000 €	4,34%	10,36%	-4,64%	29,17%
NAPOLEON	199,90 €	12,30%	17,66%	1,01%	30,65%
EURO / DOLLAR	\$ 1,3813	2,20%	0,16%	-0,15%	9,25%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8263	0,60%	-0,89%	-3,11%	-7,48%
EURO / 100 YENS	¥ 140,63	1,81%	-2,83%	24,17%	14,12%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2153	-0,55%	-1,00%	-5,35%	-18,11%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 28 février 2014

BUDGET 2013	371,5 milliards d'euros (dt déficit = 62,6 mds)
PIB 2013	2 050 milliards d'euros
DETTE PUBLIQUE	1 900,8 milliards d'euros soit 92,7 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 4 ^{ème} trimestre 2013
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 129 euros par mois à compter du 01/01/2014
SMIC	9,53 euros à compter du 01/01/2014
INDICE DES PRIX	+ 0,60 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	- 0,53 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 0,69 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,50 % de la population active

2, Avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex - Tél : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr
www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311

Conseiller en Investissement Financier référencé sous le n° E001631 par l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Société de courtage d'assurance n° ORIAS 07 005 844 - Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du code des assurances
 Carte de démarchage financier n° 2050880203VB - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° 2032 T