

REGARDS PARTAGÉS

LE MAGAZINE DE LA BANQUE PRIVÉE
DU CRÉDIT AGRICOLE

SPÉCIAL IMMOBILIER

[ÉDITO]

IMMOBILIER, LE MARCHÉ S'ÉQUILIBRE

Avec des fondamentaux sains (démographie, statut de valeur refuge), une demande structurellement forte, un marché du crédit à l'habitat sûr et des facteurs conjoncturels propices (taux d'intérêt bas, mesures fiscales incitatives surtout dans le neuf), le marché de l'immobilier poursuit son rebond graduel. Mais il est encore trop tôt pour l'estimer durable. Si le marché est relativement équilibré en termes de prix, pour avoir une reprise pérenne, il est nécessaire qu'ils corrigent davantage et redeviennent plus attractifs, à l'image de ce qu'ont connu l'Espagne ou les Pays-Bas. Par ailleurs, une croissance molle, un chômage élevé et une inflation basse sont autant de freins à la reprise.

L'immobilier est une composante essentielle du patrimoine des Français puisqu'il en représente les deux tiers. Tout d'abord, il est rassurant de disposer de son propre logement. Ensuite, l'immobilier s'inscrit dans une optique de long terme afin de générer des compléments de revenus, notamment en vue de la retraite.

En matière d'investissement locatif, cette classe d'actifs offre une rentabilité attrayante dans un environnement de taux d'intérêt bas. Et dans un contexte de marchés financiers très volatils, l'immobilier offre un réel intérêt au travers notamment de la pierre-papier qui connaît un engouement et qui, elle aussi, se distingue en matière de rendement.



ISABELLE JOB-BAZILLE

Directrice des Études Économiques Groupe
à Crédit Agricole S.A.

[SOMMAIRE]

FAITS MARQUANTS P.2

- ▶ Promouvoir les bâtiments bas carbone avec le label BBCA
- ▶ Pacte Dutreil Transmission : du nouveau pour la location meublée
- ▶ Apport cession de titres : des précisions utiles

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER P.3

- ▶ Un marché un peu moins soutenu en 2016

IMMOBILIER DIRECT P.4-5

- ▶ La gestion locative : confier son bien à un professionnel
- ▶ La SCI : un outil efficace de détention et de transmission du patrimoine immobilier

PIERRE-PAPIER P.6-7

- ▶ L'accès à l'immobilier facilité grâce à l'assurance vie
- ▶ Les intérêts d'une SCPI en démembrement de propriété

ÉCLAIRAGE P.8

- ▶ Défendre une architecture flexible

FAITS MARQUANTS

PROMOUVOIR LES BÂTIMENTS BAS CARBONE AVEC LE LABEL BBCA



Afin de lutter activement contre le réchauffement climatique, l'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), qui réunit l'ensemble des acteurs de l'immobilier dont Crédit Agricole Immobilier, a créé le label BBCA.



bâtiment pour atteindre 500 kg de CO₂ par m² construit.



Pour en savoir plus sur le label BBCA :

www.credit-agricole.fr/banque-privee

PACTE DUTREIL TRANSMISSION : DU NOUVEAU POUR LA LOCATION MEUBLÉE

Bonne nouvelle pour les propriétaires faisant de la location meublée à travers une société. Bercy leur reconnaît le bénéfice du dispositif Dutreil Transmission. Celui-ci **exonère la transmission de sociétés dont l'activité est commerciale de droits de donation**

ou de succession à hauteur de 75% de leur valeur. Parce qu'elle relève du régime d'imposition des bénéficiaires industriels et commerciaux, l'activité de loueur en meublé à usage d'habitation exercée à titre habituel peut être regardée comme étant commerciale, estime Bercy.

APPORT CESSION DE TITRES : DES PRÉCISIONS UTILES

Bercy a précisé les conditions du report d'imposition de la plus-value dégagée par l'apport de titres de société à une holding contrôlée par l'apporteur. Si les titres apportés sont cédés dans les trois ans, il est mis fin au report, sauf à ce que 50% du produit de cession perçu par la holding soit réinvesti dans une activité économique dans un délai de 2 ans.

Cette notion de réinvestissement exclut l'acquisition de holding simple gestionnaire de valeurs mobilières. Mais elle inclut l'acquisition d'immeubles d'exploitation nécessaires à l'activité de la holding et, en matière de souscription au capital, elle ne pose plus de condition d'âge minimal de la société cible.

ASSURANCE VIE ET CONTRAT DU CONJOINT SURVIVANT : LA NEUTRALITÉ FISCALE EST CONFIRMÉE

Dans la situation d'un couple ayant souscrit des contrats d'assurance vie alimentés par des fonds communs, la réponse ministérielle Ciot apporte des éléments nouveaux en matière successorale.



Retrouver le détail de cette réponse ministérielle sur :

www.credit-agricole.fr/banque-privee

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

UN MARCHÉ UN PEU MOINS SOUTENU EN 2016

Olivier Eluère, économiste au Crédit Agricole, se veut prudent sur la dynamique retrouvée en 2015, estimant que la variable taux pourrait jouer moins favorablement en 2016.

Avec une hausse de 15% des ventes, "l'année 2015 a été un bon millésime pour l'immobilier résidentiel", constate Olivier Eluère. Ainsi, 800 000 logements ont été vendus dans l'ancien (+16% par rapport à 2014), retrouvant un niveau proche des points hauts de 2006-2007. Dans le neuf, les ventes promoteurs (100 000) et maisons individuelles (120 000) ont progressé de 14%. Quant aux prix, ils ont continué à reculer faiblement dans l'ancien mais ont montré des signes de raffermissement au second semestre.

81%, c'est le taux de croissance de la production des nouveaux prêts à l'habitat en 2015⁽¹⁾

Pour Olivier Eluère, "ce rebond est avant tout conjoncturel, lié au très bas niveau des taux de crédit immobilier et aux mesures publiques de soutien dans le neuf avec le dispositif Pinel pour l'investissement locatif (rendement immédiat de 4% à 5% et avantage fiscal). Mais aussi à l'abattement de 30% sur les plus-values de cessions de terrains ou encore à la réforme du prêt à taux zéro". Il est donc prématuré de parler d'une reprise durable du marché.

En 2016, l'immobilier résidentiel bénéficiera encore de fondamentaux favorables : démographie dynamique, phénomène de décohabitation⁽²⁾ qui nécessite davantage de logements, préparation à la retraite, effet valeur refuge. S'ajoute une politique monétaire accommodante de la part de la Banque centrale européenne qui maintient les taux très bas.

"Le marché restera bien orienté, estime Olivier Eluère. Mais il risque de s'ajuster un peu dans l'ancien avec des ventes en repli de 5% et des prix à peu près stables". En revanche, il prévoit une hausse de 10% des ventes dans le neuf.

Cette prudence, l'économiste la justifie par une croissance économique faible (de l'ordre de 1,2% en 2016), un chômage stabilisé à un niveau élevé et des prix de vente encore élevés même s'ils ne sont plus clairement surévalués.



En outre, l'effet d'aubaine généré par la baisse des taux de crédit en 2015 devrait s'atténuer, ces derniers risquant de remonter de façon "lente et modérée". La nouvelle phase haussière du cycle n'étant pas anticipée avant 2018.

Pour autant, l'immobilier (que ce soit en direct ou par l'intermédiaire de la pierre-papier) constitue une réelle solution de diversification patrimoniale. ■



(1) Source : Banque de France

(2) Augmentation du nombre de ménages célibataires, divorcés, familles monoparentales...

LA GESTION LOCATIVE : CONFIER SON BIEN À UN PROFESSIONNEL

Évolutions réglementaires, fiscalité complexe, loyers impayés... Autant de raisons de déléguer à un spécialiste la gestion de son patrimoine immobilier.

La mise en location de logements ou de commerces nécessite du temps et des **compétences, notamment juridiques et fiscales**. Certains propriétaires n'hésitent donc pas à solliciter un professionnel habilité (administrateur de biens, agence immobilière) pour lui en déléguer la gestion. "Cela se matérialise par la signature d'un mandat de gestion locative, c'est-à-dire un contrat par lequel le propriétaire (le mandant) donne le pouvoir à un professionnel (le mandataire) de gérer en son nom tout ou partie de son patrimoine immobilier", explique Florent Eychenne, Responsable des activités Location et Transaction chez Crédit Agricole Immobilier.

Le mandataire peut assurer la recherche de locataires, la rédaction du bail et des quittances de loyer, leurs versements, les états des lieux, la gestion de contentieux dans le cas d'impayés. Sur ce point, l'assurance de garanties de loyers impayés permet de s'en prémunir. "Il est aussi possible de gérer les problèmes techniques (dégât des eaux, incendie...) et d'avoir le pouvoir de dépenser des fonds sans l'autorisation du propriétaire, ajoute Rémy Ambiehl, Animateur de la ligne métier Gestion Location chez Square Habitat Centre France. Au final, le mandataire se substitue au propriétaire qui est informé en temps réel de ce

qu'il se passe dans son bien". Par conséquent, "en nous confiant la gestion locative de son bien, le propriétaire recherche avant tout la tranquillité, en particulier dans le cadre d'un investissement locatif, indique Florent Eychenne. De plus, le professionnel opère dans un **cadre réglementé** ce qui apporte une certaine sécurité au mandant".



Enfin, "les honoraires de gestion locative facturés par le professionnel sont déductibles des revenus fonciers, de même que les travaux de remise en état", déclare Rémy Ambiehl.

Signé pour une durée d'un an, le mandat est reconduit de manière tacite à chaque date anniversaire, dans la limite de 30 ans.

Quant au coût, il est fonction des besoins du propriétaire,

du type de bien, de la zone géographique, de la ville. Faire appel à un professionnel permet aussi et surtout de bénéficier de ses conseils patrimoniaux et fiscaux pour assurer le meilleur rendement du bien ou être accompagné dans la déclaration de ses revenus fonciers. L'objectif étant de gérer au mieux le bien immobilier.

Au Crédit Agricole, vous pouvez confier la gestion locative de votre bien aux experts de Square Habitat et de Crédit Agricole Immobilier. ■



Retrouver l'offre du
Crédit Agricole sur :

www.credit-agricole.fr/banque-privee

“LA SCI EST UN OUTIL EFFICACE DE DÉTENTION ET DE TRANSMISSION DU PATRIMOINE IMMOBILIER”

Pour Laurent Lafayne, conseiller privé au Crédit Agricole Provence Côte d'Azur, la société civile immobilière (SCI) facilite la détention d'un bien familial et sa transmission tant pour des raisons économiques que fiscales.

QUELS SONT LES INTÉRÊTS POUR UNE FAMILLE DE DÉTENIR UN BIEN IMMOBILIER EN SCI ?

Pour la famille, la SCI permet d'échapper aux inconvénients de l'indivision. En effet, **les rapports intra-familiaux vont être régis par les statuts** auxquels tous les associés auront adhéré. Ils détermineront qui a le pouvoir de décision des travaux, investissements, comment se répartit l'occupation du bien et quelles sont les modalités de sortie ou d'entrée dans le périmètre SCI, selon des modalités plus consensuelles qu'en indivision.

ET POUR LA TRANSMISSION ?

La SCI se révèle aussi l'outil le plus adapté pour assurer une transmission harmonieuse. En cas d'indivision, chacun des propriétaires (les indivisaires) a des droits sur la totalité du bien. La loi pose comme principe que "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision", donc chacun des indivisaires va pouvoir décider de mettre en vente sa quote-part. Il est à ce titre plus facile de vendre des parts de SCI à un autre membre de la famille sans mettre en péril **l'équilibre familial**. En outre, la SCI permet aux parents donateurs de garder le contrôle de la SCI en assurant la gérance.



FISCALEMENT, LA TRANSMISSION EN SCI EST-ELLE AVANTAGEUSE ?

Tout à fait. D'une part, la donation des parts de la SCI peut suivre le rythme des **abattements fiscaux** personnels : par exemple 100 000 euros tous les 15 ans par enfant. D'autre part, cet abattement peut être utilisé au mieux par le démembrement de propriété. Les parents donnent ici la nue-propriété des parts de la SCI, dont la valeur est moins élevée que la pleine propriété. L'abattement est alors optimisé et au décès des parents, les enfants nus-propriétaires récupèrent la pleine propriété des parts démembrées sans coût fiscal supplémentaire.

EN QUOI LA SCI FACILITE-T-ELLE LES INVESTISSEMENTS ?

Réaliser ses investissements immobiliers via une SCI présente plusieurs atouts. Si c'est la SCI qui emprunte,

sa capacité d'emprunt sera calculée d'après celle de tous ses associés, donc plus largement. Ensuite, les enfants associés pourront répondre aux conditions des assurances plus facilement que des parents âgés.

DANS CE CADRE, COMMENT LA SCI DOIT-ELLE ÊTRE TAXÉE ?

Tout dépend de la tranche marginale d'imposition (TMI) des associés. Si la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu, les revenus locatifs sont taxés "entre les mains" des associés, qui peuvent déduire une partie des dépenses, emprunts, taxes... Si les associés ont une TMI personnelle élevée, l'option (irrévocable) pour l'impôt sur les sociétés permet une taxation des revenus après déduction des charges de 15% sur les premiers 38 120 euros, puis de 33,33%. La SCI constitue donc un outil efficace de détention et de transmission du patrimoine immobilier. ■

“L’ASSURANCE VIE FACILITE L’ACCÈS À L’IMMOBILIER”

Ce sont les deux placements préférés des Français. Sophian Berchid, chargé d'affaires Banque Privée au Crédit Agricole Charente Périgord, expose les avantages à combiner les deux.

À QUOI ATTRIBUEZ-VOUS L'ENGOUEMENT POUR LA PIERRE-PAPIER DANS LES CONTRATS D'ASSURANCE VIE ?

Depuis plusieurs années, le taux de rendement des supports en euros sur le marché français ne cesse de s'éroder, s'établissant à 2,30% en moyenne en 2015⁽¹⁾ (nets de frais de gestion, hors prélèvements sociaux). Dès lors, les épargnants sont à la recherche d'alternatives pour **diversifier leur placement et dynamiser la performance de leur contrat**. Parmi elles, l'immobilier avec des supports en unités de compte (UC), à savoir les OPCV (organismes de placement collectif en immobilier) et les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier).

QUELLES SONT LES SPÉCIFICITÉS DE CES UC ?

L'accès à l'immobilier est **facilité** puisque quelques dizaines ou centaines d'euros peuvent suffire pour acquérir des parts. En outre, en termes de **fiscalité**, ce n'est pas celle des revenus fonciers, des plus-values immobilières ou des capitaux mobiliers qui s'applique mais celle (plus spécifique) de l'assurance vie, tant au niveau des revenus qu'en matière de transmission. Pour en bénéficier pleinement,

il est conseillé de rester investi au moins 8 ans. Les rachats sont aussi plus faciles car l'épargnant peut les organiser comme il l'entend (libres ou programmés, au rythme qu'il le souhaite). Enfin, le délai de jouissance, c'est-à-dire la perception des premiers revenus, est immédiat.

QUE PEUT-ON DIRE DE LEUR RENDEMENT ?

Les SCPI ont offert un taux de distribution moyen de 4,85% en 2015 et les OPCV un rendement courant de 3,10%⁽²⁾. À noter que dans le cadre de l'assurance vie, selon les contrats, les revenus ou les dividendes peuvent être versés sur un support sécuritaire du contrat. Ce qui répond à l'objectif de générer un complément de revenu notamment pour financer sa retraite. Mais attention, les montants investis sur les supports SCPI et OPCV sont soumis aux variations des marchés immobiliers et financiers et ne sont pas garantis.

Quant au risque de liquidité, il est à considérer notamment au moment des rachats. Cependant, il est plus facile de revendre ses parts souscrites dans un contrat d'assurance vie (l'assureur a deux mois pour verser les fonds) qu'acquises en direct.



Enfin, il faut prendre en compte en amont les frais (d'acquisition, de gestion...), supérieurs pour une SCPI.

FAUT-IL PRIVILÉGIER LES OPCV OU LES SCPI ?

Leur fonctionnement converge dans un contrat d'assurance vie. Par ailleurs, ces UC sont plutôt complémentaires : **horizon d'investissement de long terme pour les SCPI**, afin d'amortir les frais à l'achat de l'ordre de 8% et 7,25% HT de frais de gestion, **contre un horizon plus court pour les OPCV**.

Cela étant, le choix de l'investisseur dépend aussi de son degré d'appétence pour le marché de la pierre, de sa situation patrimoniale actuelle et de ses objectifs. ■

(1) Source : Fédération Française des Sociétés d'Assurances

(2) Les performances passées ne préjugent pas des rendements futurs.



Pour en savoir plus sur les OPCV et SCPI et connaître l'offre du Crédit Agricole, rendez-vous sur :

www.credit-agricole.fr/banque-privée

LES INTÉRÊTS D'UNE SCPI EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

L'investissement en SCPI⁽¹⁾ peut être effectué en direct, à crédit, sur un support d'assurance vie ou encore en démembrement de propriété. Jean-Marc Fayet, Directeur des relations réseaux chez Amundi Immobilier, décrypte ce mode d'acquisition.

Il est possible de ne détenir sur la pierre-papier que des droits démembrés : l'usufruit ou la nue-propriété.

L'USUFRUIT OU LE DROIT AUX LOYERS

Détenir l'usufruit de parts de SCPI, c'est avoir le droit d'en percevoir les revenus locatifs. L'usufruitier peut être viager (il dure alors jusqu'au décès de l'usufruitier) ou être prévu pour une durée déterminée, en général de 10 ans. Selon Jean-Marc Fayet, "l'intérêt de ce mode de détention est double. Portant sur de la pierre-papier, il permet **d'accéder au rendement de l'immobilier sans avoir à gérer les contraintes de gestion inhérentes à l'immobilier direct**. Les contraintes sont gérées par des professionnels moyennant des commissions de gestion. Ensuite, acheter le droit aux revenus futurs d'une SCPI est moins coûteux qu'une SCPI en pleine propriété qui comporterait un risque d'exposition du capital". **Cet investissement peut être envisagé par un épargnant en quête de revenus complémentaires.**

Le prix de l'usufruit est calculé d'après la valeur actualisée des flux futurs, c'est-à-dire les revenus immobiliers tels qu'ils sont projetés. Quant à son rendement, "il s'avère plus intéressant que celui affiché

par les classes "actifs monétaires ou obligataires⁽²⁾", indique Jean-Marc Fayet. Contrepartie de ce placement : le manque de liquidité. Pour sortir de ses parts, l'usufruitier devra lui-même trouver acquéreur. Le marché secondaire des parts de SCPI déjà grevé d'un démembrement est très restreint et trouver un acquéreur peut prendre du temps.



LA NUE-PROPRIÉTÉ : UN PLACEMENT À LONG TERME

Au contraire de l'usufruit, la nue-propriété de parts de SCPI est un investissement long terme. Le nu-propiétaire acquiert lui aussi des parts pour un montant moins élevé qu'en pleine propriété. "Or, à l'issue du démembrement, il récupère automatiquement la pleine propriété des parts, sans coût supplémentaire, et avec elle, le droit de percevoir les revenus. Mais comme tout pari sur l'avenir, le nu-propiétaire s'expose à un risque de dévaluation du bien immobilier détenu par la SCPI qu'il devra choisir avec soin".

Ce placement peut répondre aux attentes d'un investisseur qui dispose d'une épargne disponible et souhaite anticiper des besoins de revenus.

Il ne paye pas d'impôt sur le revenu pour cet investissement pendant toute la durée du démembrement.

Par ailleurs, détenues en nue-propriété, les parts de SCPI sortent de l'assiette de l'ISF du nu-propiétaire, et ce, pour leur valeur en pleine propriété.

"Investissement peu liquide et non éligible à l'assurance vie, le démembrement de propriété constitue **une opportunité de diversification patrimoniale**, estime Jean-Marc Fayet.

Mais un accompagnement s'avère indispensable pour garantir l'adéquation entre les besoins patrimoniaux exprimés et la stratégie proposée". ■

(1) SCPI : société civile de placement immobilier

(2) Source : Banque de France avril 2016

ÉCLAIRAGE

“NOUS DÉFENDONS UNE ARCHITECTURE FLEXIBLE”

Pour Anne Speicher, Directrice générale du bureau parisien de l'agence d'architectes franco-autrichienne Baumschlager-Eberlé, tout projet doit être durable et en lien avec l'espace public.



QUEL RÔLE JOUE LE BÂTI DANS NOTRE ENVIRONNEMENT ?

Cela dépend de la finalité du bâtiment : habitation ou tertiaire. La question clé est de savoir ce que le projet apporte à l'espace public. Nous défendons une architecture flexible ; la conception des espaces doit être la plus neutre possible pour permettre d'éventuelles modifications futures. Pour cela, la structure primaire

(façade porteuse, escaliers...) doit être pensée afin que le reste puisse être transformé. Aujourd'hui, les réhabilitations et conversions de bâtiments sont une véritable nécessité partout en Europe pour s'adapter notamment à l'évolution des modes de vie et des caractéristiques thermiques des bâtiments.

AU-DELÀ DU CAHIER DES CHARGES, QU'ESSAYEZ-VOUS D'APPORTER EN PLUS QUAND VOUS TRAVAILLEZ SUR UN PROJET ?

Nous souhaitons susciter des émotions par la “sculpture urbaine” qui doit en outre s'inscrire dans une durabilité écologique, économique et sociale. Mais ce qui rend un projet réellement durable, c'est d'être accepté culturellement en développant une relation entre le bâtiment et son environnement.

POUVONS-NOUS RECONNECTER L'HOMME À LA NATURE PAR L'IMMOBILIER ?

Il y a une envie de renouer avec la nature qui répond à un souhait de mieux-être. Mais aussi de faire entrer l'extérieur à l'intérieur. Il y a également une tendance à “végétaliser” les bâtiments comme la façade du musée du Quai Branly ou encore de travailler avec des matériaux non toxiques. Le bâtiment 2226 que nous avons construit en Autriche en est une parfaite illustration. C'est un immeuble sans chauffage, ni climatisation et pour autant, sa température oscille naturellement entre 22 et 26°. En résumé, une structure qui, de par sa conception et ses matériaux naturels, consomme le moins possible. ■



Retrouver l'entretien complet ainsi que la présentation du bâtiment 2226 sur :

www.credit-agricole.fr/banque-privée

Directeur de la publication : Benoît Passaga • Directeur de la rédaction : Cédric Goguel • Rédacteur en chef : Natacha Monceau
Coordination : Cécile Prunier • Conception, réalisation et rédaction : DPS&Co, Annabelle Pando, Thierry Serrouya • Crédits Photos : Crédit Agricole Immobilier, Crédit Agricole Charente Périgord, Franck Juery, Jean Zindel, Marie-Odile Foucras, Fotolia, Getty Images
Imprimerie : Deschamps Arts Graphiques • Achevé de rédiger : 26/05/2016.

Avec la participation des Caisses régionales Aquitaine, Brie Picardie, Charente Périgord, Lorraine, Morbihan, Provence Côte d'Azur, de la Direction des Études économiques de Crédit Agricole SA et des filiales Amundi, Crédit Agricole Immobilier et Prédica.

Cet imprimé est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.



Avec Ecofolio tous les papiers se recyclent.



Ce document ne constitue en aucun cas une offre de souscription à un contrat d'assurance vie, ni une offre ou une sollicitation, ni un acte de démarchage visant à acquérir des parts d'OPC. Il est recommandé de lire attentivement le prospectus avant toute souscription d'OPC. Les prospectus simplifiés des fonds cités sont disponibles dans votre agence du Crédit Agricole, sur le site de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) www.amf-france.org et sur le site Internet www.ca-sicavetfcp.fr.

Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures et la valeur d'un investissement peut varier à la hausse, comme à la baisse, en fonction notamment de l'évolution des marchés financiers.

Crédit Agricole S.A - Siège social : 12, place des États-Unis - 92127 Montrouge Cedex. Capital social : 7 917 980 871 € - 784 608 416 RCS Nanterre. Établissement de crédit soumis aux articles L225-I et suivants du Code de Commerce et aux articles L512-47 et suivants du Code monétaire et financier.