

Deux nouvelles SCPI fiscales

L'année se finit en beauté pour Intergestion. Le spécialiste des SCPI fiscales vient d'ouvrir à la collecte un nouveau véhicule de déficit foncier, Pierre Capitalisation et travaille au lancement de sa 10^e SCPI Malraux. Il confirme, ainsi, son expertise sur le marché de la pierre-papier. Entretien avec Antoine Gucemas, directeur commercial d'Intergestion.

Investissement Conseils : Vous venez de lancer une nouvelle SCPI Pierre Capitalisation : quelles en sont les principales caractéristiques ?

Antoine Gucemas : Ouverte à la souscription depuis le 2 novembre dernier, cette SCPI reprend le fonctionnement de la précédente, Grand Paris Pierre. Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ancien à usage d'habitation. Cette nouvelle SCPI permettra à l'investisseur de déduire de ses revenus fonciers les dépenses de travaux de rénovation effectuées à hauteur de 65 %, taux particulièrement élevé. La spécificité de ce produit repose, en effet, sur l'absence de distribution de revenus puisqu'il s'inscrit dans une logique de capitalisation. L'objectif est de financer une partie de l'investissement via un emprunt *in fine* afin d'augmenter mécaniquement la quote-part travaux. De fait, la part du crédit *in fine* représentera environ 35 % du montant global des investissements immobiliers. L'effet de levier nous permet de passer de 42,5 à 65 % de déficit foncier et d'accroître les perspectives de plus-value à terme. Les loyers encaissés par la SCPI Pierre Capitalisation vont, eux, servir à couvrir les charges de fonctionnement du véhicule, ainsi qu'à rembourser les intérêts d'emprunts. Contracté à l'issue des deux années de collecte, cet emprunt sera remboursé au terme des quinze années de vie de la SCPI.

A quel type d'investisseurs s'adresse ce produit ?

A. G. Nous avons voulu répondre à la problématique des investisseurs en immobilier qui disposent de revenus fonciers importants et lourdement fiscalisés par la création d'un produit de « pur » déficit foncier. Le poids des taxes sur les revenus fonciers, entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, qui devraient passer de 15,5 à 17,2 % en 2018, enferme ces épargnants dans un cercle vicieux. Pour gommer leurs revenus, ils réalisent des acquisitions nécessitant



Antoine Gucemas, directeur commercial d'Intergestion.

des travaux. Mais une fois ces travaux achevés, leur problème de fiscalité initial s'est aggravé puisqu'ils perçoivent des revenus supplémentaires qui les obligent à réinvestir pour créer à nouveau du déficit foncier. Et ainsi de suite. La SCPI Pierre Capitalisation a pour objectif d'enrayer cette fuite en avant de l'investissement en allégeant directement la fiscalité de ces contribuables sans générer de revenus fonciers supplémentaires.

“ Le poids des taxes sur les revenus fonciers, entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, [...] enferme ces épargnants dans un cercle vicieux. ”

Quel est le ticket d'entrée affiché ?

A. G. Elle est accessible à partir de 10 000 euros (10 parts à 1 000 €). Comme pour toutes les SCPI, elle présente l'avantage de diminuer les risques de l'investissement grâce à la mutualisation et dispense l'investisseur de toute contrainte de gestion. Les CGP avec lesquels nous travaillons la proposent généralement aux contribuables affichant au moins 14 % de taux marginal d'imposition. Et le principe séduit ! Dès lors que vous privilégiez un taux élevé de déficit foncier à la distribution de revenus fonciers supplémentaires, dont les multi-investisseurs ne veulent plus entendre parler, l'offre devient pertinente pour les partenaires qui la commercialisent.

Comment vous différenciez-vous sur le marché très bataillé des SCPI ?

A. G. Nous sommes présents sur les marchés des SCPI fiscales depuis pratiquement trente ans, et Pierre Capitalisation est la troisième SCPI de ce type que nous lançons. Notre force est d'avoir notre propre équipe de recherche foncière et une structure interne d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Actigere, ce qui nous permet de monter nous-mêmes nos opérations à l'intérieur de nos fonds, sans aucune marge de promotion. Cette maîtrise de la chaîne amont et aval constitue

l'ADN d'Intergestion. C'est aussi un avantage fort pour le souscripteur puisque nous avons la maîtrise non seulement du *sourcing* produits – nous sélectionnons les actifs immobiliers en totale indépendance –, mais également des prix de revient de nos opérations grâce au pilotage des travaux intégré. Dans le cadre de Pierre Capitalisation, les capitaux seront investis principalement dans des logements franciliens, notamment dans les communes du Grand Paris et, selon opportunités, dans quelques grandes métropoles françaises.

Dans quelle stratégie s'inscrit le groupe ?

A. G. Avec Pierre Capitalisation, le groupe confirme son savoir-faire en matière de réhabilitation immobilière, de choix des emplacements en cœur de ville et de maîtrise des coûts de ses opérations. Car si toutes les SCPI fiscales donnent l'accès à des avantages fiscaux, il ne faut pas oublier que derrière, il y a un sous-jacent immobilier et que le but d'un investisseur, comme d'un opérateur, est d'aller chercher de la plus-value à terme. Comme on a l'habitude de dire en immobilier, la plus-value se fait à l'achat, et c'est en respectant cette philosophie que nous avons réussi à constituer un patrimoine immobilier diversifié et de qualité.

Vous allez également ouvrir la collecte de la SCPI qui succédera à Pierre Investissement 9 : quelles sont les étapes de ce lancement ?

A. G. Notre SCPI Malraux Pierre Investissement 9 est ouverte à la souscription jusqu'au 31 décembre. Nous travaillons actuellement au lancement de la prochaine SCPI Pierre Investissement 10 qui devrait être commercialisée dans le courant de l'année 2018, sous réserve de l'agrément de l'AMF. Ce nouveau fonds aura le même fonctionnement que précédente, à la différence près qu'il intégrera les modifications du dispositif Malraux entrées en vigueur depuis le 1er janvier 2017. A savoir l'élévation du plafond de réduction d'impôts passé de 30 000 euros par an à 120 000 euros sur quatre années consécutives, ainsi que la possibilité de reporter sur les trois années suivantes la fraction de réduction d'impôt non utilisée. Je rappelle au passage, que ce dispositif est l'un des seuls à être encore hors plafond des niches fiscales.

Quel est votre best-seller de l'année 2017 ?

A. G. Un véhicule qui prend de plus en plus d'importance dans notre gamme est notre SCPI de rendement Cristal Rente. Nous sommes passés d'une collecte de 5 millions d'euros en 2015 à 25 millions en 2016. Cette année, la collecte devrait avoisiner les 35 millions d'euros, portant la capitalisation à pratiquement 80 millions d'euros. Ce produit a trouvé sa place sur le marché du rendement, ce qui n'était pas acquis d'avance, notre présence sur ce marché étant relativement récente. Cependant, la régularité de nos résultats depuis le lancement de Cristal

“ Nous sommes présents sur les marchés des SCPI fiscales depuis trente ans. Notre force est d'avoir notre propre équipe de recherche foncière et une structure interne d'assistance à maîtrise d'ouvrage [...]. Cette maîtrise de la chaîne amont et aval constitue l'ADN d'Intergestion. ”

Rente, qui affiche un rendement supérieur à 5 % et les trois revalorisations successives du prix de la part nous ont permis de gagner la confiance de nos partenaires qui commencent à systématiquement utiliser Cristal Rente dans le cadre de leurs allocations SCPI.

Au final, ce qui pouvait constituer il y a deux ans une faiblesse – la petite taille de notre capitalisation – est devenu un véritable atout. Et pour cause, sur un marché où la collecte des SCPI explose, avec a priori près de 9 milliards d'euros cette année, bon nombre d'investisseurs s'inquiètent de la capacité des gérants à transformer cette collecte et investir dans les délais impartis sur des actifs de qualité. Nous avons notre carte à jouer car nous nous intéressons à un marché peu regardé par nos confrères, avec des actifs de petite taille au rendement intéressant situés en France, sans éprouver à ce jour la nécessité d'investir à l'étranger

Les récentes propositions du gouvernement en matière de logement et notamment le futur IFI vous font-elles peur ?

A. G. L'IFI sera bien évidemment pénalisant, mais nous ne sommes pas inquiets : le couple rendement-risque affiché par les SCPI laisse de la marge par rapport à d'autres produits financiers. En revanche, la mise place du prélèvement à la source et ses possibles incidences sur nos SCPI déficit foncier retiennent toute notre attention. Si la mesure est mise en place le 1^{er} janvier 2019, comme annoncé, cela aura un impact sur les investisseurs, compte tenu de l'année blanche en 2018. Dans ce cas, nous n'aurons pas intérêt à générer du déficit foncier cette année-là, car celui-ci viendrait s'imputer sur les revenus fonciers, eux-mêmes neutralisés par le crédit d'impôt modernisation du recouvrement. Nous décalerions, alors, les acquisitions et les appels de fonds travaux au début de l'année 2019, afin d'échapper au dispositif de lissage et générer ainsi du déficit foncier totalement imputable sur les revenus fonciers 2019. Heureusement, les SCPI apportent cette souplesse ! Mais cela ne nous empêchera pas de suivre de près cette actualité importante pour les contribuables.

■ Propos recueillis par Eugénie Deloire