

Le match SCPI vs studio meublé

LAURENCE BOCCARA ([HTTPS://WWW.LESECHOS.FR/JOURNALISTES/?ID=7354](https://www.lesechos.fr/journalistes/?id=7354)) | Le 25/01 à 01:00

SCPI ou studio meublé

Hypothèses : **investissement de 200.000 €** dans des parts de SCPI et dans un studio meublé. Ménage imposé à la **TMI de 41 %**.

Prêt immobilier **sur 20 ans au taux de 1,70 %**, soit une mensualité de 1.016 €. Revalorisation de l'immobilier de 1 % par an.

Taux d'occupation du studio : 100 %

	Parts de SCPI	Studio meublé
Impôt à payer	76.496 €	0 €
Effort d'épargne mensuel moyen	603 €	502 €
Capital au terme	214.634 €	244.038 €
Gain net	110.062 €	123.583 €
Rentabilité nette (TRI)	4,10 %	6,57 %

« LES ÉCHOS » / SOURCE : HAUSSMANN PATRIMOINE

Le match SCPI vs studio meublé

Se constituer un portefeuille de SCPI ou opter pour une seule petite surface meublée ? Le choix dépend de la situation patrimoniale et fiscale de chacun.

Disposer d'une capacité d'achat et d'emprunt de 200.000 euros permet d'envisager deux scénarios d' **investissement en immobilier locatif** (<https://patrimoine.lesechos.fr/immobilier/location/0600470077579-immobilier-ancien-grand-retour-des-investisseurs-2234331.php>). Le premier consiste à acheter des parts de SCPI et le second à devenir propriétaire d'une petite surface (studio ou 2-pièces) destinée à être louée meublée. Voici quelques paramètres à examiner avant de choisir.

L'objectif

D'un point de vue patrimonial, l'investissement immobilier permet de satisfaire deux besoins : acheter à crédit pour se constituer un capital pour le futur ou acheter comptant pour percevoir tout de suite des revenus réguliers.

L'immobilier physique et la pierre papier sont toutes deux en mesure de répondre à ces objectifs.

A noter que la souscription de parts de SCPI est rapide et les premiers revenus locatifs tombent quelques semaines plus tard. Quant au bien physique après des années de location, il peut être occupé par soi-même ou un proche.

Le type d'actif

En faisant le choix de la détention de l'immobilier en direct, l'épargnant limite son champ d'investissement à l'habitation. « *Mieux vaut alors cibler un studio à Paris ou dans les grandes métropoles régionales. Privilégier une localisation de choix dans des quartiers où la demande locative est importante et pérenne* », conseille Jérémy Schorr, responsable du département immobilier chez Haussmann Patrimoine.

Avec le placement SCPI, l'univers d'investissement immobilier est plus ouvert. Il y a certes le logement via les SCPI fiscales, mais pas seulement. L'investisseur accède également aux bureaux, aux commerces, à la logistique, aux résidences de services et même à de l'immobilier de santé. C'est l'occasion de diversifier un patrimoine immobilier et d'accéder à des classes d'actifs impossibles à acquérir en solo. Avec un budget de 200.000 euros, il est concevable de se composer un portefeuille de 3 ou 4 SCPI afin de mixer les typologies d'immeubles et les stratégies d'investissement des sociétés de gestion.

Le risque locatif

En matière de diversification du risque, la SCPI dispose d'un avantage majeur sur la détention d'un bien physique. Le patrimoine de ce véhicule collectif est composé de plusieurs dizaines, voire de centaines d'immeubles. Même si un locataire part ou ne paie plus, les autres occupants continuent de générer des revenus. Pour l'investisseur possédant un seul studio, l'absence de loyers (impayés, vacance) constitue une perte sèche. Il faut être en mesure de se passer de ces revenus locatifs (sauf si l'assurance prend le relais) et continuer à rembourser le prêt en cours et à régler les dépenses liées à la propriété immobilière (taxes, assurances, charges d'entretien).

Le rendement

Jamais garantie, la performance d'une SCPI se révèle somme toute assez stable et résiliente dans le temps car la plupart des baux sont signés pour 6, 9 ans, voire plus « *En 2018, le rendement moyen des SCPI, devrait s'établir à 4,2 % contre 4,4 % en 2017. Ce taux 2018 pourrait même être un plancher par rapport à la baisse amorcée depuis quelques années* », avance Christian de Kerangal, directeur de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Reste que ce chiffre moyen cache de grandes disparités avec . « *Les SCPI régionales, diversifiées ou avec des thématiques (santé, loisirs, Grand Paris) sont celles qui servent les performances les plus élevées* », souligne Thibault Feuillet, directeur commercial chez Norma Capital. De plus, ce rendement est net de frais de gestion. Pour une petite surface louée meublée dans un bon quartier, **le rendement locatif** (<https://patrimoine.lesechos.fr/immobilier/location/0600323286533-loyers-la-mairie-de-paris-retablit-lencadrement-2229096.php>) peut évoluer entre 2 et 6 %. « *Mais attention, ce rendement n'est que facial. Il faut prendre soin d'enlever les frais liés au paiement des impôts locaux, des travaux, de la gestion locative et des charges de copropriété* », souligne Guillaume Eyssette, gestionnaire de patrimoine au cabinet Gefineo.

La fiscalité

Pour les contribuables les plus fiscalisés, la location meublée s'avère gagnante (voir simulation). Les revenus locatifs distribués par une SCPI sont considérés par le fisc comme des **revenus fonciers taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu** (<https://patrimoine.lesechos.fr/immobilier/location/0600181888492-proprietaires-bailleurs-que-change-le-prelevement-a-la-source-2224057.php>). Autrement dit, la

ponction peut s'élever au maximum à 62,2 %, soit 45 %, plus 17,2 % de prélèvements sociaux. C'est un des inconvénients de la SCPI surtout pour des ménages situés dans les plus hautes tranches du barème.

En revanche, la location meublée non professionnelle (LMNP) d'un bien physique est quant à elle éligible au régime dit « des bénéfices industriels et commerciaux » (BIC). *« Cela rend possible un amortissement comptable sur vingt-cinq ou trente ans qui permet de réduire l'imposition, voire de l'annuler. C'est très efficace »*, explique Sabine Jiskra, responsable de la gestion de fortune à l'Institut du patrimoine.

SCPI OU LOCATION MEUBLÉE ?

Pour un ménage imposé à 41 %, le meilleur placement en termes de rendement s'avère la location meublée grâce à une fiscalité quasi nulle (voir simulation).

En revanche, si on réalise les mêmes simulations avec une TMI à 14 %, les résultats diffèrent. La SCPI, sans soucis de gestion, (6,82 %) fait jeu égal avec le studio meublé (6,57 %).

L. B.

À RETENIR

Pour un ménage imposé à 41 %, le meilleur placement en termes de rendement s'avère la location meublée grâce à une fiscalité quasi nulle (voir simulation).

En revanche, si on réalise les mêmes simulations avec une TMI à 14 %, les résultats diffèrent. La SCPI, sans soucis de gestion, (6,82 %) fait jeu égal avec le studio meublé (6,57 %).