

Sommaire

► A la Une :

SCPI et crise de la Covid 19 : les SCPI narguent-elles la crise ?

Page 1

► Immobilier

Les effets de la Covid-19 sur les SCPI

Pages 2 & 3

► Défiscalisation

L'appui de l'Europe en faveur des PME

Page 3

► Immobilier locatif

AIRBNB et CJUE : une mauvaise nouvelle ?

Page 4

SCPI et crise de la Covid 19 : les SCPI narguent-elles la crise ?

Alors que la collecte nette des SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) a chuté de 1,5 Milliards d'euros au deuxième trimestre 2020 par rapport au premier trimestre d'après *France SCPI*, les professionnels du secteur s'accordent pour dire que les **SCPI ont bien réagi face à la crise**.

Cela peut s'expliquer en partie par le fait que beaucoup de SCPI ont pu profiter du soutien du gouvernement aux entreprises puisque beaucoup de locataires (des SCPI) ont demandé des report de loyers et très peu des annulations de loyers.

Entre autre, même si certaines SCPI ont déjà anticipé une baisse des versements au cours du deuxième et troisième trimestre 2020, certaines pourront piocher dans leur report à nouveau (fraction des loyers non reversée aux investisseurs).

Le Journal Patrimonial de Galilée vous propose pour la rentrée de faire un focus sur les SCPI et le marché immobilier (pages 2 et 3).

Nous traiterons également ce mois-ci des **nouveaux taux de réduction fiscale** pour les investissements dans les **PME**, en **direct** ou au travers de **FIP** (Fonds d'Investissement de Proximité) et **FCPI** (Fonds Commun de Placement dans l'Innovation). En effet, nous attendions la **validation de la Commission européenne** depuis 2018, cela est désormais chose faite. Rendez-vous à la page 3 de la présente édition.

Enfin, la **CJUE** (Cour de Justice de l'Union Européenne) s'est prononcée en **faveur de la réglementation française concernant les AIRBNB**, venant jeter un doute sur le business AirBNB dans les villes de plus de 200 000 habitants.

Pour toute question et avant tout investissement, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller par téléphone au **03 88 24 22 42** ou par mail à helene.voisin@galilee-patrimoine.com.

Le présent document a vocation informative, il n'est pas contractuel. Il ne saurait constituer un quelconque engagement ou garantie de Galilée Gestion de Patrimoine. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement ou stratégie patrimoniale et sur son adéquation avec sa situation patrimoniale et personnelle.

Dans les précédentes éditions, nous vous proposons des focus marchés sur les marchés financiers notamment suite à la crise sanitaire.

Mais qu'en est-il en matière de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) ? **Le taux de distribution sur valeur de marché et les dividendes versés échappent-ils à cette tendance ?**

Retour sur l'investissement locatif

Pour investir dans l'immobilier à des fins locatives et se générer un revenu, plusieurs choix peuvent s'offrir à l'investisseur comme **acquérir un bien immobilier en direct** et le louer ou **acquérir des titres dans une société investissant dans l'immobilier locatif** (comme les SCPI) et percevoir les dividendes y afférent.

Acquérir directement dans un bien immobilier emporte son lot de contraintes tant en ce qui concerne la location du bien, sa gestion et son administration que d'un point de vue transmission. En effet, trouver un locataire, réaliser les travaux nécessaires, effectuer les démarches en cas de défaut de paiement de loyers sont des tâches chronophages au vu du rendement obtenu sur certains biens.

Investir via une société, et notamment une SCPI, peut permettre d'éviter l'ensemble de ces désagréments tout en percevant des **revenus réguliers**. En effet, la souscription de parts de SCPI permet d'investir en immobilier, mais permet également d'**éviter les déconvenues** liées à la **gestion** ou la **vacance locative** d'un bien détenu en direct. L'investissement sur une ou plusieurs SCPI permet également de **mutualiser les risques** liés à l'immobilier ainsi que les **zones géographiques** et les **secteurs d'activité**.

La stratégie à adopter en matière de SCPI

En matière d'investissement long terme, l'attrait de

la SCPI apparaît indéniable et peut donc s'avérer cohérent en fonction des objectifs personnels de chaque investisseur, de sa situation, de ses besoins et de son profil de risque.

Néanmoins, un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte afin d'adopter une **démarche stratégique cohérente et viable**.

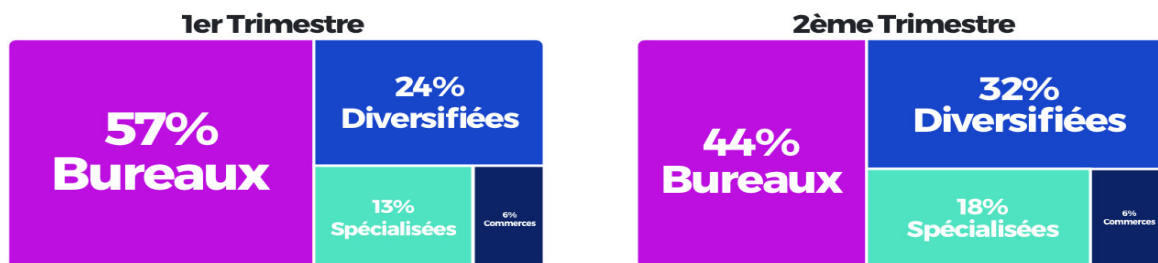
En effet, contrairement à l'investissement immobilier en direct, l'investissement par l'intermédiaire de la souscription de parts de SCPI permet d'obtenir des quotes-parts de propriété au sein de biens immobiliers de nature différente.

Selon les SCPI, il pourra ainsi être possible d'investir concomitamment dans des biens destinés à différents usages comme les commerces, l'habitation, les bureaux, logistiques, de santé, etc., ou dans des biens situés en France, en Europe, hors Europe ou concentrés au sein d'un pays défini, etc., et ce, conformément aux investissements réalisés par ces-mêmes SCPI.

Le risque lié à l'investissement immobilier est donc mutualisé par l'investissement lui-même au sein d'une SCPI et est d'autant plus mutualisé que l'investisseur souscrit des parts de SCPI différentes (attention toutefois à ne pas adopter une démarche contre-productive en la matière).

L'impact du covid-19 sur le marché des SCPI

Selon *France SCPI*, au deuxième trimestre 2020, la collecte nette des SCPI a été d'un montant global de 900 millions d'euros contre 2,4 milliards au premier trimestre. Cette chute serait due à une diminution du nombre de souscriptions plutôt qu'à des retraits massifs. Quoiqu'il en soit dès le mois de juin 2020, l'activité est repartie à la hausse en la matière et s'est concentrée sur des SCPI diversifiées diluant davantage le risque, contrairement aux habitudes d'investissement usuellement dirigées vers des SCPI bureaux.



Répartition collecte nette 2020 par type de SCPI

Source : France SCPI

Même si, pour l'heure, il apparaît peu opportun d'estimer le rendement moyen de l'année 2020 notamment en raison du fait que l'avenir reste incertain quant à la recrudescence de la Covid-19, une éventuelle deuxième vague ou bien encore un nouveau confinement général, il n'en demeure pas moins que certaines SCPI ont pu « profiter » de la situation.

En effet, comme énoncé ci-dessus et mis en évidence par *France SCPI*, les **SCPI davantage diversifiées** ont profité d'une **hausse des souscriptions** entre le premier et le deuxième trimestre. En outre, les SCPI **spécialisées dans le domaine de la santé** bénéficient d'un rendement semestriel annualisé de 4,54%* soit un rendement supérieur au rendement semestriel annualisé de l'ensemble des SCPI de 4,34%*. De même, les **SCPI résidentielles et logistiques**, qui ont été moins impactées, bénéficient d'un rendement semestriel supérieur à 6%* annualisé.

Les SCPI spécialisées dans l'**hôtellerie**, quant à elles, ont été très fortement pénalisées avec un rendement semestriel annualisé de 1,86%*. Quant aux SCPI de **commerces**, celles-ci ont plus ou moins maintenu un rendement semestriel annualisé correct de 3,6%*.

Dès lors que le sort de la pandémie est imprévisible, seul l'avenir pourra nous le révéler. ●

* Source France SCPI

Par son décret d'application du 7 août dernier, la loi de finances n°2019-1479 du 28 décembre 2019 est venue modifier les **taux de réduction d'impôt** offerts par l'**investissement au capital d'une PME** ainsi que son assiette, de même concernant les enveloppes d'investissement (FCPI/FIP).

Pour rappel, la législation fiscale permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt pour souscription en numéraire au capital des PME**, françaises ou européennes, **non cotées**. Cette souscription pouvant être réalisée soit directement soit par l'intermédiaire d'une souscription de parts de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ou de parts de fonds d'investissement de proximité (FIP).

► Hausse de la réduction d'impôt pour les FIP / FCPI.

Comme énoncé dans une précédente newsletter, depuis 2018, le taux de réduction d'impôt devait passer de **18 % à 25 %** pour l'investissement réalisé dans le capital de PME. Toutefois, la Commission européenne n'avait pas donné son accord définitif afin que cette disposition soit applicable.

Le 26 juin dernier, la Commission a enfin donné son accord. Désormais, et depuis le 10 août, le montant de la réduction d'impôt sur le revenu applicable en matière d'investissement direct ou d'investissement par le biais de FCPI ou de FIP correspond à 25% des sommes investies chaque année dans le capital de PME (contre 18% antérieurement).

► Baisse pour les FIP Outre-mer et FIP Corse.

Toutefois, en ce qui concerne la réduction d'impôt sur le revenu offerte pour les souscriptions dans des FIP Corse et FIP Outre-Mer, celle-ci a été réduite à **30 %, contre 38 %** jusqu'alors.

Néanmoins ces pourcentages doivent être regardés avec précautions. En effet, la réduction ne sera désormais plus calculée sur le montant de la souscription réalisée mais sur le **montant de la souscription proratisé au montant des investissements éligibles réalisés par le FIP ou FCPI**.

Or, il est commun en pratique que les investissements réalisés par les FIP ou FCPI n'y soient pas intégralement consacrés (le minimum légal étant de 70% d'investissement dans les sociétés non cotées). C'est ainsi que certaines sociétés de gestion, comme *Inter Invest*, déclarent s'engager à consacrer 90% de leurs actifs en investissements éligibles afin que cette réduction d'impôt soit d'au moins 27% en ce qui concerne les souscriptions dans des FIP Corse et Outre-Mer.

En outre, cette réduction sera toujours soumise au plafonnement global des niches fiscales d'un montant de 10 000 €, majoré pour certains investissements (investissements en Outre-mer ou Corse et dans le cinéma, Sofica) à 18 000 €, au titre d'une même année d'imposition. En outre, la réduction ouverte, d'un taux de 25 ou 30% selon les cas, ne trouvera à s'appliquer que dans la limite d'une souscription de 12 000 € pour une personne célibataire et 24 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Mais attention, cette nouvelle mesure est en partie temporaire. En effet, si après **le 31 décembre 2020**, le taux de 30% restera applicable en ce qui concerne les souscriptions de parts de FIP Corse et FIP Outre-mer, en ce qui concerne le taux de 25%, celui-ci cessera de s'appliquer. A compter de cette date, l'ancien taux de 18% sera à nouveau applicable aux versements réalisés. ●

► « La lutte contre la pénurie de logements [...] constitue une raison impérieuse d'intérêt général ».

Saisie par la Cour de Cassation au sujet de la conformité de la réglementation française applicable à la location répétée « d'un local destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », le Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) s'est prononcée mardi 22 septembre 2020.

Mais *quid* de la réglementation française ?

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit en ses articles L631-7 et suivants que dans les villes comptant plus de 200 000 habitants ainsi que dans les communes de la petite couronne parisienne, seuls les logements à usage de **résidence principale** peuvent faire l'objet de locations meublées touristiques dans la **limite de 120 jours par an**. En ce qui concerne les résidences secondaires, celles-ci doivent faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage à défaut d'être dotée d'un usage commercial ou de recourir au mécanisme de la compensation.

► **Le mécanisme de compensation**, mis en place par la ville de Paris, consiste, notamment, pour un propriétaire souhaitant effectuer de la location de type Airbnb à acheter « une surface équivalent à l'espace commercial » pour la transformer « en un espace résidentiel ».

Or, en 2018, à l'occasion de deux affaires Cali

Apartments d'une part et HX d'autre part, contre Procureur général près la cour d'appel de Paris et ville de Paris, la CJUE a pu être saisie d'une question préjudicielle par la Cour de cassation. Il lui appartenait de statuer sur la **validité de cette réglementation** au regard du Droit de l'Union européenne, à charge pour la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision ainsi rendue par la Cour de Justice.

Deux ans plus tard, la CJUE vient valider la réglementation française. Cette réglementation étant considérée comme une **mesure proportionnée à l'objectif de lutte contre la pénurie de logements de longue durée** sous la réserve que celle-ci « réponde effectivement » à cet objectif et qu'elle soit « adaptée à la situation du marché locatif local mais également compatible avec l'exercice de l'activité de location en cause ».

Il convient, ainsi, de patienter jusqu'à l'arrêt qui sera rendu par la Cour de cassation afin de s'assurer que la réglementation française est justifiée à l'objectif poursuivi de lutte contre la pénurie de logements.

Autre question, d'autres villes vont-elles faire comme Paris et mettre en place le mécanisme de la compensation ? Si tel est le cas, il ne sera plus possible dans ces villes de faire de la location meublée sans changement d'usage, hors résidence principale. •

Rien à voir

Des perroquets vulgaires mis à l'isolement

► Cinq perroquets Gris du Baon ont dus être placés à l'écart dans des enclos différents après avoir insulté le personnel soignant et les visiteurs. Les cinq canailles avaient été données au zoo par cinq propriétaires différents mais avaient été mis ensemble à l'écart des autres oiseaux pour une petite quarantaine le temps de vérifier qu'ils étaient en bonne santé.

Même si cela faisait beaucoup rire les passants, la décision de l'isolement a été prise afin de préserver les enfants-visiteurs et éviter qu'ils n'apprennent quelques grossièretés. Le personnel espère alors que cela permette aux cinq perroquets d'apprendre une langue légèrement plus soutenue et conviviale !

Le risque serait alors qu'ils apprennent certaines insultes aux autres oiseaux et que plus de 200 oiseaux se mettent à proférer des injures... •



Un des fameux protagoniste...

Contact

Galilée Gestion de Patrimoine



GALILÉE
GESTION DE PATRIMOINE

10, boulevard Tauler – 67000 Strasbourg

Tél. +33 (0)3 88 242 242

helene.voisin@galilee-patrimoine.com

www.galilee-patrimoine.com