

L'essentiel des Différentes Façons d'Investir dans l'Immobilier

L'immobilier reste l'un des piliers privilégiés du patrimoine des Français, mais il existe une grande variété de façons d'y investir, chacune avec ses propres caractéristiques de rendement, de liquidité, de gestion et de fiscalité. Ce guide propose une vue d'ensemble pour situer chaque approche les unes par rapport aux autres.

Voyons l'investissement locatif en direct, les dispositifs fiscaux incitatifs, l'investissement via une société (SCI, marchand de biens), les SCPI et l'immobilier papier, les foncières cotées, le crowdfunding immobilier, l'investissement dans l'ancien à restaurer, le choix entre nu et meublé, les critères pour choisir sa stratégie, un tableau comparatif des approches, et les termes fréquemment utilisés.

L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN DIRECT

La forme la plus classique d'investissement immobilier : l'achat d'un bien destiné à la location, financé le plus souvent à crédit, avec un contrôle direct sur le choix du bien, sa gestion et sa revente.

Les avantages : Effet de levier du crédit, maîtrise complète des décisions (choix du locataire, travaux, moment de la revente), possibilité d'optimiser fiscalement selon le statut choisi (nu, meublé, LMNP, régime réel).

Les contraintes : Gestion locative à assurer (ou déléguer moyennant des frais), liquidité réduite en cas de besoin de revente rapide, concentration du risque sur un nombre limité de biens.

LES DISPOSITIFS FISCAUX INCITATIFS

Plusieurs dispositifs permettent de réduire la fiscalité d'un investissement locatif neuf ou ancien à rénover, en contrepartie d'engagements de location encadrés.

Le dispositif Jeanbrun : Amortissement fiscal pour la location nue de logements collectifs neufs ou anciens rénovés, avec plafonds de loyers et de ressources selon le niveau de location choisi (voir le guide dédié).

Le dispositif Denormandie : Réduction d'impôt pour l'achat d'un logement ancien à rénover dans une ville éligible, avec un seuil de travaux de 25 % du coût de l'opération (voir le guide dédié).

Le dispositif Malraux : Réduction d'impôt pour la restauration complète d'un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable, hors plafonnement des niches fiscales (voir le guide dédié).

Le régime des Monuments Historiques : Déduction sans plafond des travaux de restauration du revenu global pour un bien classé ou inscrit, en contrepartie d'un engagement de conservation de 15 ans (voir le guide dédié).

L'INVESTISSEMENT VIA UNE SOCIÉTÉ

La SCI à l'IR ou à l'IS : Permet d'investir à plusieurs associés, de faciliter la transmission progressive du patrimoine, et, à l'IS, de bénéficier de l'amortissement du bien (voir le guide dédié).

L'activité de marchand de biens : Pour une logique de transformation et de revente à court ou moyen terme plutôt que de détention locative durable, avec une fiscalité et des contraintes très différentes de l'investissement patrimonial classique (voir le guide dédié).

LES SCPI ET L'IMMOBILIER PAPIER

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier permettent d'investir indirectement dans un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, santé, résidentiel), sans les contraintes de gestion directe.

Le fonctionnement : L'épargnant achète des parts d'une SCPI qui détient et gère elle-même un parc immobilier mutualisé, et perçoit des revenus locatifs proportionnels à sa quote-part, après déduction des frais de gestion.

Les avantages : Ticket d'entrée réduit par rapport à un achat immobilier direct, mutualisation du risque locatif sur de nombreux biens et locataires, gestion entièrement déléguée à la société de gestion.

Les inconvénients : Frais de souscription et de gestion qui réduisent le rendement net, liquidité moindre qu'un placement coté (délai de revente des parts variable selon les conditions de marché), absence de contrôle direct sur les décisions de gestion.

Le financement à crédit : Contrairement à d'autres placements financiers, les parts de SCPI peuvent être financées à crédit, ce qui permet de bénéficier d'un effet de levier proche de celui de l'investissement locatif direct.

LES FONCIÈRES COTÉES (SIIC, REIT)

Investir dans l'immobilier via des actions de sociétés foncières cotées en bourse offre la liquidité d'un placement boursier, au prix d'une volatilité plus proche de celle des marchés actions que de l'immobilier physique (voir le guide dédié consacré aux SIIC et REIT).

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER

Le financement participatif immobilier permet de prêter (ou parfois d'investir en capital) sur des projets de promotion ou de marchand de biens, pour une durée généralement courte (12 à 36 mois).

Le fonctionnement : Une plateforme sélectionne des projets de promoteurs ou de marchands de biens et collecte des fonds auprès de nombreux investisseurs particuliers, qui perçoivent un intérêt fixe à l'échéance du projet.

Le couple rendement-risque : Les rendements affichés sont souvent attractifs (autour de 8 à 12 % par an), en contrepartie d'un risque de perte en capital réel en cas de défaillance du projet ou du promoteur, sans garantie de l'État ni assurance des dépôts.

L'INVESTISSEMENT DANS L'ANCIEN À RESTAURER

Au-delà des dispositifs fiscaux dédiés (Denormandie, Malraux, Monuments Historiques), l'achat d'un bien ancien nécessitant des travaux, sans dispositif fiscal particulier, reste une stratégie répandue, combinée le cas échéant au déficit foncier de droit commun pour optimiser la fiscalité des travaux réalisés.

LE CHOIX ENTRE LOCATION NUE ET LOCATION MEUBLÉE

La location nue : Relève des revenus fonciers, avec un bail plus long et une plus grande stabilité locative recherchée, mais sans possibilité d'amortissement fiscal du bien hors dispositifs spécifiques comme le Jeanbrun.

La location meublée (LMNP) : Relève des BIC, avec la possibilité d'amortir le bien et le mobilier au régime réel, souvent plus avantageuse fiscalement, mais avec une gestion locative généralement plus intensive (rotation des locataires, ameublement à assurer).

LES CRITÈRES POUR CHOISIR SA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le temps disponible pour la gestion : L'investissement direct exige du temps (recherche du bien, gestion locative, suivi des travaux), tandis que les SCPI et foncières cotées permettent une gestion totalement déléguée.

Le montant disponible : L'investissement direct suppose souvent un apport et une capacité d'emprunt significatifs, tandis que les SCPI et foncières cotées permettent de démarrer avec des montants nettement plus faibles.

L'horizon de placement : Un objectif de long terme (constitution de patrimoine, complément de retraite) oriente vers la détention directe ou les SCPI, tandis qu'un horizon plus court peut orienter vers le crowdfunding immobilier ou l'activité de marchand de biens.

L'appétence pour le risque et la liquidité : Les foncières cotées et le crowdfunding immobilier offrent des profils de risque et de liquidité très différents de la détention directe ou des SCPI, à mettre en regard de sa tolérance personnelle au risque.

L'ACQUISITION EN NUE-PROPRIÉTÉ

Le démembrement de propriété permet d'acquérir uniquement la nue-propriété d'un bien (immobilier direct ou parts de SCPI), l'usufruit étant détenu séparément par un tiers (souvent un bailleur social ou institutionnel) pour une durée déterminée.

Le mécanisme : L'acquéreur paie un prix décoté par rapport à la pleine propriété (souvent 60 à 70 % de sa valeur selon la durée du démembrement), ne perçoit aucun revenu locatif pendant la période, mais ne supporte pas non plus la gestion locative ni la plupart des charges, assumées par l'usufruitier.

L'intérêt fiscal : N'ayant aucun revenu à déclarer pendant toute la durée du démembrement, le nu-propiétaire n'est redevable d'aucune imposition sur ce bien, y compris pour l'IFI où seul l'usufruitier est en principe redevable.

Le dénouement : Au terme convenu (souvent 15 à 20 ans), l'usufruit s'éteint automatiquement et sans fiscalité, et le nu-propiétaire devient plein propriétaire, avec un bien potentiellement valorisé et sans avoir eu à en assurer la gestion locative entre-temps.

LE VIAGER

L'achat en viager consiste à acquérir un bien détenu par un vendeur (souvent âgé), moyennant un capital initial (le bouquet) et une rente viagère versée jusqu'au décès du vendeur.

Le viager occupé : Le vendeur continue d'occuper le bien jusqu'à son décès ; l'acheteur ne peut ni l'occuper ni le louer avant cette échéance, mais bénéficie en contrepartie d'une décote significative sur le prix par rapport à la valeur en pleine propriété libre.

Le viager libre : Le bien est immédiatement disponible à la location ou à l'occupation par l'acheteur, sans décote d'occupation, ce qui se rapproche davantage d'un investissement locatif classique financé partiellement par une rente plutôt qu'un capital initial complet.

Le risque et l'aléa : La durée de vie du vendeur, par nature incertaine, constitue le principal aléa de ce type d'investissement : une durée de vie plus longue qu'anticipée augmente le coût total pour l'acheteur, tandis qu'un décès rapproché peut au contraire s'avérer particulièrement avantageux.

L'ACHAT SUR PLAN (VEFA)

La Vente en l'État Futur d'Achèvement permet d'acquérir un bien immobilier neuf avant même sa construction, avec des paiements échelonnés selon l'avancement des travaux (appels de fonds).

Les avantages : Accès à un bien neuf répondant aux dernières normes énergétiques, frais de notaire réduits par rapport à l'ancien, et garanties légales de construction (garantie décennale, garantie de parfait achèvement) protégeant l'acquéreur.

Les risques : Délai de livraison parfois allongé par rapport au calendrier initial, risque de défaillance du promoteur (atténué par les garanties financières d'achèvement), et absence de visibilité complète sur le résultat final avant la livraison.

L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE DE SERVICES NEUVE (LMNP GÉRÉ)

L'achat d'un bien neuf en résidence de services (étudiante, senior, affaires, tourisme) avec bail commercial confié à un exploitant dès l'origine constitue une façon d'investir à part, combinant l'acquisition et la délégation totale de gestion dès le premier jour.

Un mode d'investissement clé en main : L'investisseur n'a ni recherche de locataire, ni gestion locative, ni ameublement à assurer lui-même : l'exploitant prend en charge l'intégralité de ces aspects dans le cadre du bail commercial signé avec le promoteur ou le vendeur.

COMPARER LE COÛT D'ENTRÉE ET L'HORIZON DE CHAQUE APPROCHE

Un ticket d'entrée très variable : De quelques centaines d'euros pour une part de SCPI ou une action de foncière cotée, à plusieurs centaines de milliers d'euros pour un investissement locatif direct ou un projet Malraux ou Monuments Historiques.

Un horizon de détention à anticiper : L'investissement direct et les dispositifs fiscaux incitatifs impliquent souvent un horizon de plusieurs années (engagement de location, amortissement à valoriser), tandis que les foncières cotées et certaines SCPI à capital variable offrent une liquidité plus rapide en cas de besoin.

TABLEAU COMPARATIF DES GRANDES APPROCHES

Investissement direct : Contrôle total, effet de levier du crédit, gestion active requise, liquidité faible.

SCPI : Gestion déléguée, mutualisation du risque, ticket d'entrée réduit, liquidité modérée.

Foncières cotées : Liquidité élevée, ticket d'entrée très faible, volatilité boursière, gestion totalement déléguée.

Crowdfunding immobilier : Horizon court, rendement affiché élevé, risque de perte en capital réel, absence de garantie.

Dispositifs fiscaux dédiés (Jeanbrun, Denormandie, Malraux, MH) : Avantage fiscal significatif, contreparties d'engagement (durée de location, conservation, plafonds), profils d'investisseurs différents selon le dispositif.

LES TERMES FRÉQUENTS

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier : véhicule collectif d'investissement immobilier à gestion déléguée.

Crowdfunding immobilier : Financement participatif de projets immobiliers, généralement sous forme de prêt à court terme.

Foncière cotée : Société cotée en bourse détenant et gérant un patrimoine immobilier (SIIC en France, REIT à l'international).

Effet de levier : Utilisation du crédit pour démultiplier la capacité d'investissement au-delà de son seul apport personnel.

Location nue / meublée : Deux régimes de location relevant respectivement des revenus fonciers (nue) et des BIC (meublée).

Nue-propriété : Droit de propriété d'un bien sans en percevoir les revenus ni en assurer l'usage, réservés à l'usufruitier pendant la durée du démembrement.

Viager : Vente d'un bien contre un capital initial (bouquet) et une rente versée jusqu'au décès du vendeur.

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement : achat d'un bien neuf avant sa construction complète, avec paiements échelonnés.