

LesEchos.fr

Immobilier locatif : la première SCPI Pinel est lancée

ANNE-SOPHIE VION / JOURNALISTE | LE 04/06 À 12:02



Urban Premium annonce la commercialisation d'Urban Vitalim, première SCPI Pinel - Shutterstock

La première SCPI de logement, qui permet de bénéficier des avantages fiscaux liés au dispositif Pinel, vient d'être créée.

Mis en place depuis le 1er septembre 2014, le dispositif Pinel, d'incitation fiscale à l'investissement immobilier dans le neuf, principalement, ou dans l'ancien rénové, **est en train de décoller**. Tout du moins pour l'achat en direct d'immobilier neuf. Car, jusqu'à présent, alors que ce régime le prévoit, aucune SCPI (société civile de placement immobilier) Pinel, qui offre aux investisseurs particuliers un accès intermédié à ce marché, n'avait été lancée. C'est chose faite avec la société Urban Premium, qui annonce la commercialisation d'Urban Vitalim, première SCPI Pinel. Ce lancement devrait faire école. De quatre à six SCPI Pinel de différents gestionnaires pourraient voir le jour dans les prochains mois.

Pour sa part, Urban Premium est spécialisée dans la gestion de SCPI d'immobilier résidentiel et de défiscalisation, comme les SCPI Urban Prestigimmo 2 (régime Malraux), Urban Pierre 2 (déficit foncier) et Urban Patrimoine 2 (Scellier) mais n'a pas voulu créer de SCPI Duflot en raison des contraintes du dispositif. Le dispositif SCPI Pinel est jugé plus favorable, notamment grâce à la réduction d'impôt qui s'applique sur 100 % de l'investissement (et non 95 % comme pour les SCPI Duflot).

Autour de 2,20 % à 2,30 % nets par an

Avec Urban Vitalim, la société de gestion, précise son président Franck Temim, « *poursuit sa politique d'investissement immobilier résolument tournée vers les coeurs des villes* ». L'objectif d'Urban Vitalim est en effet d'acheter un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif Pinel. Ce patrimoine sera notamment constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux à transformer en logements ainsi que d'immeubles neufs ou en Vefa (vente d'un logement en l'état futur d'achèvement). La société cite ainsi, parmi ses villes cibles, Bordeaux, Nancy, Montpellier, Caen et Aix-en-Provence. La rentabilité visée tourne autour de 2,20 % et 2,30 % nets par an avant impôt.

Rappelons que le **dispositif Pinel** donne la liberté aux investisseurs de s'engager à louer pour six, neuf ou douze ans, en contrepartie de réductions d'impôt proportionnelle. Le taux de ristourne fiscale est

ainsi de 12 % pour six ans, de 18 % pour neuf ans et de 21 % pour douze ans. Pour sa part, Urban Vitalim a choisi de faire bénéficier ses associés d'une réduction d'impôt égale à 21 % du montant de la souscription sur 12 ans de détention dès l'année de souscription. « *Nous croyons assez peu à la pertinence de fonds immobiliers de courte durée*, explique Franck Temim. *Ce placement, non spéculatif, nécessite un temps suffisant pour réussir l'ensemble des étapes - collecte, investissement, livraison, mise en location, et pour amortir d'éventuelles secousses du marché.* »

Attention, en cas de vente des parts, l'avantage fiscal n'est pas transférable aux nouveaux porteurs et la **plus-value** n'est pas garantie. Les SCPI sont **soumises au même régime fiscal que l'immobilier en direct, celui des revenus fonciers**.

La SCPI Urban Vitalim procédera à une première **augmentation de capital** ouverte au public de l'ordre de 15 millions d'euros (prime d'émission incluse). Urban Premium se réserve la possibilité de relever le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 30 % du montant initialement prévu et ainsi, la porter à 20 millions d'euros (prime d'émission incluse). La période de souscription par le public se clôturera le 27 mai 2016, sauf anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 72 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts. Les frais d'entrée se montent à 12 %. ●

@AnnesophieVION

