



Les filons à découvrir ou à redécouvrir

Hôtellerie : les possibilités d'investir se multiplient

Afin de profiter de l'une des grandes mannes économiques de la France, plusieurs véhicules financiers permettent aujourd'hui d'investir des murs d'hôtel ou des fonds de commerce. Avec un couple risque-rendement plus ou moins équilibré selon la formule choisie.

« Paris sera toujours Paris » et il en va ainsi pour le rayonnement touristique de la France. Malgré la vague d'attentats qu'a subie la Capitale en 2015, l'Hexagone reste la destination la plus visitée du monde avec quelque 83 millions de visiteurs en 2016 ! Un temps ralentie en 2015, la fréquentation des hôtels est repartie à la hausse en 2016 ainsi qu'au premier semestre 2017. Avec la concurrence des plateformes de location de courte durée, le secteur cherche à se réinventer mais également à trouver de nouveaux relais de croissance.

Longtemps réservé aux institutionnels ou aux investisseurs très fortunés, l'investissement hôtelier fait aujourd'hui l'objet de dispositifs accessibles aux particuliers qui ne demandent pas nécessairement de passer par la case actions. Proposés par le biais de sociétés spécialisées (voir encadré contacts), ils prennent le plus souvent la forme de FCPI ou de FIP investissant dans des murs, et/ou plus rarement dans les fonds de commerces.

Ces véhicules d'investissement sont peu liquides et par nature plutôt risqués (puisqu'ils ciblent des entreprises plutôt jeunes), mais leurs promesses de rendement sont intéressantes (de 6 à 8 %) et les tickets d'entrée très accessibles, à partir de 1 000 €. Ces investissements, qui peuvent constituer une diversification patrimoniale pertinente, doivent répondre aux mêmes exigences que n'importe quel bien immobilier : s'assurer de la qualité des actifs investis (les grandes enseignes sont un gage de sérieux dans l'exploitation par exemple), et d'un bon *track-record* du gestionnaire.

Les FCPI

Les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) permettent d'investir dans le marché des sociétés innovantes – cotées ou non – en bénéficiant de conditions fiscales favorables.

Ces véhicules d'investissement doivent consacrer au moins 70 % de leur actif dans des PME innovantes, labellisées par l'agence Bpifrance, ou consacrer une part élevée de leurs dépenses à la recherche. Ce dernier offre une réduction d'impôt, l'année suivant la souscription, de 18 % de l'invest-

SCPI: La niche du camping

Dans la catégorie des actifs touristiques, une SCPI a poussé la diversification de son portefeuille jusqu'à l'hôtellerie de plein air. Quelque peu délaissée dans les années 2000, la pratique du camping et du mobil-home chez les Français a fait son grand retour. Le développement de cette offre d'hébergement touristique a trouvé écho chez le gestionnaire Sofidy. Sa SCPI de rendement Immorente investit depuis trois ans une partie de sa collecte dans les campings. Les actifs retenus sont classés quatre ou cinq étoiles situés dans des zones touristiques attractives. Immorente a ainsi acheté pour 30 M€ des terrains de camping situés à l'Île-de-Ré et Port Camargue. Si ces acquisitions restent une diversification de niche, ils affichent d'attractifs taux de rendement, en moyenne supérieurs de 100 points de base aux murs de commerce de centre-ville. Le rendement annuel d'un camping de qualité se situe en général entre 7 et 9 % brut.



FCPI, FIP ou SCPI permettent aux investisseurs particuliers de s'offrir des murs ou des fonds de commerce d'hôtels.

tissement (frais d'entrée inclus), dans la limite de 24 000 € pour un couple et de 12 000 € pour un célibataire. Le gain maximal respectif est donc de 4 320 € (24 000 x 18 %) et de 2 160 € (12 000 x 18 %). Certains FCPI donnent droit à une réduction de l'impôt de solidarité sur la fortune, à hauteur de 50 % maximum des sommes investies, et plafonnée à 18 000 €. Dans tous les cas, les

FCPI doivent être conservés pour un minimum de cinq années sous peine de perdre l'avantage fiscal qu'ils procurent (sauf cas de décès, invalidité ou licenciement du porteur des parts ou de son conjoint). Au bout de ces cinq années, la plus-value est exonérée d'impôt mais elle reste soumise aux prélèvements sociaux. Les frais de gestion annuels sont très variables selon les produits, mais ils sont en général compris entre 3 % et 4 %.

Quelques adresses



www.baltis-capital.fr : Baltys Capital plateforme de financement participatif en immobilier commercial et hôtelier
www.extendam.com : investissement spécialisé (FIP, FPCI...)

www.maranathagroupe.com : investissement hôtelier (club deals, émissions obligataires)

www.novaxia-am.fr : investissement hôtelier (PEA-PME, FPCI...)

www.turenne-capital.fr : investissement spécialisé (FIP, FPCI, club deals)

Les FIP

Les fonds d'investissement de proximité (FIP) concernent uniquement des sociétés non cotées. Également proposés à un ticket d'entrée accessible, ils doivent réserver une part importante de leurs actifs à des petites et moyennes entreprises (20 % au minimum doivent être investis dans des PME de moins de huit ans). A cette contrainte s'ajoute l'obligation pour un FIP d'investir dans quatre régions limitrophes.

En revanche, il n'y a pas d'obligation sectorielle, les actifs peuvent donc être variés et l'hôtellerie n'en représenter qu'une petite partie. Quant à l'avantage fiscal et au régime des plus-values, ils sont identiques à celui des FCPI. Les deux avantages fiscaux sont d'ailleurs cumulables, à la condition que les deux opérations réalisées



(FPI et FCPI) soient bien séparées. Comme les FCPI, les FIP rentrent dans le plafond des niches fiscales et certaines d'entre elles donnent aussi droit à une réduction d'ISF, toujours égale à 50 % des sommes investies, et toujours avec un plafonnement de 18 000 €.

Le « mandat hôtelier » pour alléger l'ISF

Bon à savoir : certains acteurs spécialisés proposent aussi d'investir dans des « mandats hôteliers », c'est-à-dire dans des PME détenant des fonds de commerce avec ou sans murs d'hôtels. Gérés en franchise avec des grandes chaînes hôtelières ou en direct, ils demandent un minimum de souscription plus élevé (15 000 € par exemple) mais offrent une réduction ISF plus intéressante, de l'ordre de 50 % du montant de l'investissement, et plafonnée à 45 000 € par foyer fiscal. Ces placements sont en général commercialisés au deuxième trimestre de l'année fiscale, avant la remise de la déclaration ISF pour ceux dont le patrimoine est supérieur à 2 570 000 €. Longtemps cantonnées aux bureaux et aux com-

merces, les SCPI diversifient de plus en plus leur portefeuille d'actifs immobiliers, et avec la santé, l'hôtellerie est l'un de leurs nouveaux centres d'intérêt.

Des hôtels dans des SCPI

Portés par une collecte en constante augmentation, les gestionnaires jettent de plus en plus leur dévolu sur ces actifs. La SCPI de rendement Atream Hôtels, créée en 2016, s'est par exemple complètement spécialisée dans les murs d'hôtels en France et en Europe. D'autres SCPI ont acquis des hôtels dans une stratégie de diversification de leur portefeuille, comme Corum, Edissimo, Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi), Foncia Cap'Hébergimmo (Foncia Pierre Gestion) ou encore Immorente, qui a même investi dans des terrains de campings (voir encadré plus haut). L'une des plus récentes du marché, Pierre Capitale, la première SCPI diversifiée de rendement Swisslife, créée fin 2016 devrait aussi investir une partie de sa collecte (950 M€ de capitalisation au 31 mars 2017) dans des actifs hôteliers. ■

Le financement participatif se met aussi à l'hôtellerie

Pour la première fois en France, les start-up Set On Invest et Baltis Capital, respectivement spécialistes des nouveaux concepts d'hôtellerie-restauration et de l'investissement participatif en immobilier commercial, ont proposé il y a quelques semaines aux particuliers d'investir collectivement dans les murs d'un projet hôtelier innovant via un ticket d'entrée minimum de 5 000 €, éligible au PEA. La plateforme en ligne Baltis Capital a ainsi levé fin juin 2017 quelque 500 000 € auprès d'une cinquantaine de « petits investisseurs » afin de réhabiliter les anciennes halles de Toulon, un bâtiment cœur de ville qui sera transformé en un projet immobilier mixte, combinant hôtellerie, restauration avec toit-terrasse végétalisé, galerie d'art, salle de sport et espace de co-working.

Contrairement au modèle « classique » du crowdfunding, l'investissement n'est pas réalisé en vue de couvrir le financement de l'opération, mais pour en acquérir les murs et les rénover. Les investisseurs deviennent ainsi propriétaire d'un bout de l'hôtel, et comme une SCPI, en toucheront ensuite les loyers de l'exploitation. La rentabilité annuelle annoncée est à hauteur du risque d'investissement : relativement élevée, évaluée à 9 % brut sur un horizon de placement de sept ans sans plus-value à la revente.

La liquidité est en outre faible, même si Baltis Capital a pris le soin de diviser le ticket d'entrée en parts de 1 000 € et un marché secondaire, avec priorité donnée aux propriétaires, devrait être organisé. Devant le succès de l'opération (les fonds ont été collectés en trois semaines, à 40 % par des habitants de la ville de Toulon), les deux acteurs ont annoncé que ce modèle de financement participatif sera dupliqué dans les mois à venir à d'autres agglomérations. Les projets concernés seront similaires, innovants dans leur concept de mixité d'usage et situés en centre-ville.