

Placements Investir solidaire et défiscalisé

Pratique

Conjuguer placement, allègement d'impôt et lutte contre le mal-logement, fléau qui touche près de 4 millions de personnes, c'est possible.

Un grand nombre de Français pratiquent déjà l'investissement solidaire sans le savoir. Une partie de l'épargne collectée sur le livret A – dont les intérêts sont totalement exonérés d'impôt – sert à financer la construction de logements sociaux ! Mais ce n'est ni le seul ni le

plus lucratif des dispositifs. Qu'il s'agisse d'une somme d'argent, modeste ou non, ou d'un logement que vous possédez ou que vous voulez acquérir, des solutions existent. Tour d'horizon des différentes formules à votre disposition pour investir au profit du logement des plus démunis tout en réduisant vos impôts.



SI VOUS AVEZ DE L'ARGENT À PLACER

Il existe une panoplie complète de produits vous permettant à la fois de faire fructifier votre épargne, de réduire vos impôts et de contribuer à loger les plus démunis.

SUR DE COURTES PÉRIODES...

Si vous souhaitez que votre argent reste disponible, orientez-vous vers le plus accessible de ces placements : un livret d'épargne dit de partage. « L'idée consiste à céder tout ou partie de vos intérêts (de 25 % à 100 %, le plus souvent) au profit de l'association de votre choix, explique Imad Tabet, directeur du marché des particuliers au Crédit coopératif. Si vous souhaitez soutenir un organisme œuvrant pour le logement des personnes en difficulté, vous des-

tinerez vos dons à ceux proposés par votre banque, par exemple la Fondation Abbé Pierre, Habitat et humanisme ou Solidarités nouvelles pour le logement. »

Parmi les plus connus de ces livrets d'épargne, citons le livret Agir du Crédit coopératif, et le livret d'épargne

Épargne, des dispositifs pour tous les cas de figure.

pour les autres du Crédit mutuel et du CIC. Certains établissements proposent aussi ce type de don via leur Livret de développement durable et solidaire (LDDS), livret A, etc.

► **L'avantage fiscal** : vos dons ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 75 % de vos versements dans la limite de 1 000 € en 2021, puis de 66 % au-delà.

► **L'inconvénient** : une rémunération plancher avec des taux qui oscillent en moyenne entre 0,25 % et 0,60 % brut.

... OU SUR CINQ ANS ET PLUS

Si vous pouvez bloquer votre capital sur cinq ans et plus, intéressez-vous à la souscription en direct au capital d'une société d'investissement solidaire, aussi appelée « foncière » (voir tableau ci-contre).

Comment ça marche ? « La société d'investissement, créée par une association de lutte contre le mal-logement, fait appel à vous pour financer la construction, l'achat de logements et/ou leur réhabilitation, ainsi que ses actions auprès des plus démunis », ●●●



Marier solidarité et investissement défiscalisé



• **Donation temporaire d'usufruit, prêt d'usage, bail à titre gratuit, dispositifs d'incitation fiscale (Cosse ancien, Denormandie), achat en indivision ou via une société civile immobilière (SCI)...** : il existe de nombreux montages, à utiliser seuls ou couplés, permettant de marier solidarité et investissement défiscalisé. Pour les découvrir, les associations de lutte contre le mal-logement disposent d'interlocuteurs dédiés capables de vous accompagner. Par exemple, la fédération Soliha, acteur solidaire important, a développé un logiciel baptisé "Optimiz PB" (pour propriétaire bailleur) afin de simuler les scénarios d'investissement. « C'est un outil d'aide à la décision précieux, car les particuliers sont perdus dans la jungle des dispositifs », explique Claude Peclet, directeur de Soliha Jura-Saône-et-Loire.



Notre avis

Cinq foncières pour investir solidaire

	 Caritas France Secours Catholique	 habitat et humanisme	 habitat et humanisme	 FONDATION Abbé Pierre	 Solidarités Nouvelles Logement
• Nom de la société d'investissement/foncière	Caritas Habitat (SCA)	La Foncière d'Habitat et humanisme	Entreprendre pour humaniser la dépendance	Solifap	SNL-Prologues
• Montant minimum de souscription	100 €	149 €	20 €	507 €	1 000 € (5 parts)
• Frais de souscription	2 % (plafonné à 350 €)	Néant	Néant	3 % (plafonné à 400 €)	30 € (forfait, pour la 1 ^{re} souscription)
• Revalorisation moyenne de la part	1 ^{re} revalorisation prévue en 2022	0,5 % par an	Pas de revalorisation	Objectif entre 0,5 % et 1 % par an	Pas de revalorisation
• Durée de détention pour bénéficier de l'avantage fiscal	7 ans	5 ans	5 ans	7 ans	7 ans
• Droits de mutation ⁽¹⁾ en cas de revente	Non ⁽²⁾	5 %	5 %	Non	Non
• Date de souscription	Jusqu'au 23 décembre 2021	De janvier à mai, de septembre à décembre	À tout moment	Jusqu'au 30 janvier 2022	Jusqu'au 23 décembre 2021
• Site de souscription	caritashabitat.org	habitat-humanisme.org	habitat-humanisme.org	investir.solifap.fr	investirsolidaire.fr

(1) Ou autres taxes/frais. (2) En cas de rachat par Caritas Habitat.

ISTOCK

●●● précise Bertrand Lapostolet, directeur de la coopérative foncière SNL-Prologues, lancée par Solidarités nouvelles pour le logement.

► **L'avantage fiscal** : vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 25% de vos versements à hauteur de 50 000 € pour une personne seule et 100 000 € pour un couple.

► **Les inconvénients** : une rentabilité quasi nulle et des taxes lors de la vente de vos parts.

Autre voie possible, l'acquisition de fonds communs de placement (FCP) dits solidaires. « Proposés par les banques et les assureurs, ils peuvent être acquis en direct ou via un

**Louer
abordable :
un avantage
fiscal pour le
propriétaire**

compte titres, un plan d'épargne en actions (PEA), un contrat d'assurance-vie ou votre épargne salariale (plan d'épargne entreprise ou retraite), indique Jon Sallé, responsable de l'Observatoire de la finance à impact social de Fair (ex-Finansol). Ces fonds détiennent de 5 à 10% d'actifs d'associations solidaires, certaines œuvrant dans le logement d'insertion. » Pour trouver les FCP labellisés solidaires, consultez le site de Fair : finance-fair.org.

► **L'avantage fiscal** : identique au PEA, au contrat d'assurance-vie et à l'épargne salariale.

► **L'inconvénient** : seule une fraction minime de votre épargne sert la lutte contre le mal-logement.



SI VOUS AVEZ UN LOGEMENT À LOUER

La France compte un peu plus de 3 millions de logements vacants. Il peut s'agir de biens dégradés impossibles à louer en l'état, de logements dont le propriétaire ne peut s'occuper pour cause de départ à l'étranger ou de problèmes de santé... Dans ces situations, ou si vous êtes simplement motivé par la générosité, vous pouvez avoir intérêt à confier la gestion de votre bien à une association spécialisée. « Vous gagnez ainsi

en tranquillité et en sécurité, observe Gwenaëlle Dufour, de Solidarités nouvelles pour le logement-Union. Vous déléguez la gestion quotidienne, vous ne vous occupez de rien, votre bien est entretenu, voire valorisé via d'importants travaux subventionnés (par l'Agence nationale de l'habitat [Anah] ou l'État, selon les montages). »

MISEZ SUR LE DISPOSITIF DIT "COSSE ANCIEN"...

Si vous souhaitez confier la gestion de votre bien dans le cadre du dispositif fiscal « Cosse ancien », deux options s'offrent à vous. D'un côté, le mandat de gestion dans lequel vous mandatez une agence immobilière sociale (AIS) afin de louer votre bien à des personnes en difficulté. De l'autre, la location à une association qui sous-louera ensuite votre logement. Dans cette dernière formule, l'opération est 100% sécurisée puisque c'est l'association qui loue votre bien, règle les loyers et se charge des travaux locatifs ha-

Investir dans une foncière, quel risque ?

• **Les parts des sociétés créées par les associations de lutte contre le mal-logement** « ne constituent pas un placement garanti. Mais il ne s'agit pas pour autant d'un placement à risque, précise Charles Le Gac de Lansalut, président de Solifap, filiale de la Fondation Abbé Pierre. L'argent collecté sert à acheter et à rénover ou à construire des

logements bien situés pour loger les plus pauvres, mais aussi à apporter des concours financiers sous forme de prêts. Chaque action représente une fraction de ce patrimoine immobilier, un actif tangible et sûr. » En revanche, vous n'encaisserez aucun dividende et vous ne verrez pas la valeur de vos parts grimper en flèche. En dehors du bonus fiscal, la principale rentabilité à attendre est d'ordre social.

