



Dossier / Placements

Consolider son patrimoine... avec la pierre

Vous souhaitez investir dans un dispositif « loi Pinel », dans une résidence avec services ou bien dans une SCPI ? C'est le moment de vous lancer en profitant de taux d'intérêt qui battent encore des records à la baisse.

Décorrélé de l'évolution des marchés financiers, l'immobilier est le seul placement susceptible d'être financé à crédit. Avec des taux aussi bas qu'en ce moment, il serait dommage de se priver d'une telle opportunité. En ce début d'année, les taux ont à nouveau amorcé une baisse, avec un record battu en février. Désormais, on peut obtenir entre 1,80 % et 2 % sur vingt ans. Voici trois façons d'investir pour glisser de la pierre dans son patrimoine.

Le « Pinel »

Ce dispositif consiste à devenir propriétaire d'un logement neuf avec l'obligation de le louer pendant six, neuf ou douze ans à un loyer plafond, fixé par l'Etat, et à un ménage sous conditions de ressources. En contrepartie de ces engagements, l'investisseur profite dès la livraison (location) d'une réduction de son impôt sur le revenu sur plusieurs années de 12 % sur six ans, 18 % sur neuf ans ou de 21 % sur douze ans. Attention, ce dispositif fiscalement avantageux est encadré : le prix d'achat du futur bien locatif ne doit pas dépasser 5 500 euros par mètre carré et l'investissement global annuel ne doit pas excéder 300 000 euros. Ce genre de placement peut servir entre 2,5 % et 3,5 % bruts par an. « Il faut privilégier les villes où il existe une demande locative récurrente (activité économique, étudiants, etc.) et/ou avec une population en croissance », avertit Alexis Poirot, conseiller en gestion de patrimoine chez Fiducée Gestion privée. Autres critères de choix à prendre en compte : la facilité d'accès des programmes (transports en commun, routes) et la proximité des commerces et des services. « L'emplacement influe sur le prix de vente. C'est également un gage d'attractivité pour les futurs locataires »,



rappelle Solveig Roger Eudes, directrice de l'immobilier résidentiel chez Primonial Immobilier. Cela n'empêche pas de cibler des opérations dans des quartiers nouveaux, vendus un peu moins chers que les secteurs déjà établis. Sur le long terme, ces secteurs en devenir pourraient être sources de plus-value. En optant pour un quartier déjà re-

connu, le prix est plus élevé et la rentabilité moins forte. Mais on fait alors le choix d'un investissement patrimonial avec un bien qui est une valeur sûre.

Les résidences avec services

Ces programmes immobiliers « clefs en main » pullulent. Toutefois, tout n'est pas bon à prendre. Le principe de



cet investissement consiste à acheter un bien (souvent neuf) dans une résidence avec services accueillant un public spécifique de vacanciers, d'hommes d'affaires, d'étudiants ou de seniors (actifs ou dépendants). Dès l'acquisition, tous les propriétaires donnent leur bien meublé en location (via un bail commercial) à un gérant unique chargé d'exploiter le site pendant neuf à douze ans. Avec ce type d'acquisition, l'investisseur est exonéré du paiement de la TVA à 20 %. Il perçoit du gérant des loyers, que son bien soit vide ou occupé. Il peut opter pour le dispositif Censi-Bouvard ou pour le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Alors que le premier permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 11 % étalée sur neuf ans, le second permet d'amortir le bien et les meubles sur une longue durée. Ceux qui proposent de tels programmes annoncent des rendements annuels alléchants, souvent compris entre 3,6 et 4,5 %. Mais rien n'est sûr. D'abord, ceux-ci ne sont jamais garantis, tout comme les loyers, susceptibles d'être baissés au fil du temps. Ensuite, « le prix d'achat est élevé et souvent supérieur à du neuf classique. Ce surcoût versé par l'acheteur sert à payer les futurs loyers », avertit Thien



MONTREZ-VOUS SOLIDAIRE

En immobilier, solidarité rime avec location. La démarche consiste à louer son logement ancien à une valeur locative inférieure au prix du marché pour y loger un ménage (très) modeste. Solibail (dans neuf régions) et Louez solidaire (à Paris) sont les deux dispositifs existants. Ils permettent à un propriétaire de proposer pour trois ou six ans son logement en dessous du prix de marché à une association conventionnée, qui sera le locataire officiel. Ensuite, cette dernière va sous-louer à une famille hébergée en foyer ou à l'hôtel. Les atouts pour le bailleur ? L'association garantit le versement des loyers et des charges, s'occupe de la gestion locative, du suivi social des occupants et de la remise en état en fin de bail. En contrepartie de la signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat, le bailleur bénéficie d'un abattement fiscal sur les revenus locatifs allant de 30 à 70 %. L'un dans l'autre, la sécurité des recettes locatives et l'avantage fiscal compensent en grande partie le niveau modéré du loyer.

An Hoang, présidente de la Fédération nationale des associations de propriétaires de résidences de tourisme (FNAPRT). D'autre part, il convient de sonder l'offre locative autour du futur établissement. Si cette dernière est déjà excédentaire (c'est souvent le cas dans les stations de ski et balnéaires), mieux vaut s'abstenir. A condition de privilégier un exploitant ayant pignon sur rue et financièrement solide, l'épargnant pourra s'orienter vers des résidences étudiantes ou d'affaires en centre-ville. « Grâce à leur emplacement central, ces lots pourront à terme, et si besoin, se convertir en logement

standard », explique Pierre Nechelis, attaché à la direction immobilière de l'Union financière de France.

Les SCPI

L'investissement dans des SCPI permet de sortir du secteur du logement et d'accéder à un univers immobilier plus vaste, composé d'immeubles de bureaux, de commerces, d'entrepôts. A la manière d'un FCP ou d'une sicav, l'épargnant achète pour quelques centaines, voire milliers, d'euros des parts d'une société détenant un portefeuille composé de plusieurs centaines de biens. Les rendements servis oscillent entre 5 et 6 % nets de frais. Bien qu'en pente douce, « ces performances sont appréciables par les temps qui courent, d'autant plus que l'on peut emprunter autour de 2 % sans inflation », souligne Christophe Descohand, directeur du développement de La Française Gestion privée. Là encore, rien n'est certain concernant le rendement, qui n'est pas garanti. Tout va dépendre de l'orientation des loyers du secteur tertiaire ou de la vacance des bureaux. « La volatilité de ce marché et des valeurs locatives reste assez limitée », relativise Christophe Descohand. « Face aux craintes suscitées par la Bourse, la SCPI a le mérite d'investir dans des actifs réels tangibles », indique Grégoire Moulinier, cofondateur de la Centrale des SCPI. Les épargnants s'orientent de plus en plus vers ce placement. Depuis trois ans, le secteur enregistre des collectes en constante progression, et 2015 devrait encore afficher un record. ● L. B.

Evolution des taux des crédits immobiliers (en %)

