



PANORAMA

Est-ce encore le bon moment pour investir ?

La rentabilité de l'immobilier locatif est en baisse constante et sa fiscalité est de moins en moins attrayante. Pourtant, ce type de placement offre encore de belles opportunités

LE RENDEMENT NET ATTENDU EN 2012

SCELLIER	2% À 2,8%	<i>Il s'agit du rendement net de charges (trais de gestion, assurances loyers impayés, carence locative, taxe foncière), avant impôt et hors avantages fiscaux (Scellier/LMNP). Pour les résidences, il s'agit du rendement déterminé à partir du prix hors taxe.</i>
SCELLIER INTERMÉDIAIRE	2,2% À 3%	
LOCATION MEUBLÉE DANS LE NEUF	2% À 3,5%	
LOCATION MEUBLÉE DANS L'ANCIEN	2,5% À 3,5%	
LOCATION DANS L'ANCIEN (NON MEUBLÉE)	2% À 4%	
RÉSIDENCES EHPAD	4,5% À 5%	
RÉSIDENCES SENIORS	3,4% À 4%	
RÉSIDENCES LOISIRS	3,5% À 4%	
RÉSIDENCES AFFAIRES	3,5% À 4,5%	
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	3,1% À 3,5%	



IDÉ / SOURCE : CERENICIMO, LEEEMO

On ne vit pas dans son lingot d'or, ni même dans son contrat d'assurance-vie, alors que dans son logement, oui ! », disent les gestionnaires de patrimoine, qui évoquent à nouveau cette boutade pour expliquer l'intérêt d'investir dans de l'immobilier locatif en 2012. Pourtant, les rentabilités sont en baisse constante depuis cinq ans et elles ne devraient pas s'améliorer cette année. Ce phénomène s'explique par la flambée du prix de la pierre à laquelle s'ajoute une moindre progression des loyers, avec des baisses déjà constatées dans certains secteurs.

Reste que, par comparaison, ce placement affiche le moins mauvais score dans le contexte économique et financier actuel. Selon les

secteurs et le type de bien, le rendement évolue entre 2 % et 4,5 % brut par an. C'est une performance honorable face à la déconfiture des marchés boursiers ou aux dérapages des contrats d'assurance-vie en euros. Depuis quelques mois déjà, l'immobilier est devenu la valeur refuge des épargnants frieux et désorientés. De plus, « cet actif constitue une bonne parade contre l'inflation, non négligeable aujourd'hui. Pour mémoire, les loyers sont indexés à la hausse des prix. Le rendement est donc préservé », souligne Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. Reste que l'espoir d'une plus-value à la revente est mince, voire nul, compte tenu du niveau historiquement élevé des valeurs et d'une progression quasi ininterrompue depuis douze ans.

Néanmoins, détenir de la pierre permet de se constituer une épargne sur une longue durée. De plus, « l'immobilier est quand même le seul placement capable d'être financé à crédit, sans avoir un euro en poche ou presque », rappelle Philippe Baillot, directeur de BRED Banque Privée.

Une fiscalité changeante

Sans cesse modifiée (« Les Echos » du 6 janvier), la fiscalité (dans le neuf ou les résidences services) est encore séduisante, d'autant plus qu'elle dope les rendements.

Mais jusqu'à quand ? Il y a de fortes chances qu'après l'échéance présidentielle, on assiste à un nouvel alourdissement. « La réduction d'impôt doit rester la cerise sur le gâteau et ne doit pas être l'unique motif d'achat », prévient Christine

Vassal-Largy, directeur général et responsable pôle immobilier de Thésaurus. Une chose est sûre, l'immobilier locatif a l'avantage de répondre à un ou plusieurs objectifs de long terme, à savoir se construire (ou muscler) un patrimoine, se préparer des compléments de revenus pour la retraite ou encore aider ses proches à se loger.

L'offre immobilière locative est diversifiée avec des tickets d'entrée et des rentabilités différentes (lire tableau). On peut investir dans de l'immobilier neuf en Scellier, acheter un deux-pièces dans une résidence services ou encore opter pour une chambre de bonne dans de l'ancien. Le choix va dépendre de sa situation patrimoniale, des besoins futurs et, bien sûr, de son pouvoir d'achat immobilier.

LAURENCE BOCCARA