



Pôle Immobilier

Spécial retraite 2007

Comment doper vos revenus

→ Immobilier

Un investissement incontournable

A côté de l'assurance vie ou de l'épargne salariale, la pierre se situe en bonne place pour doper sa retraite. Plusieurs solutions permettent d'y parvenir.



Acheter sa résidence principale

➤ Même si le particulier n'en a pas vraiment conscience au moment où il achète, l'investissement dans la résidence principale constitue une étape fondatrice dans la constitution de son patrimoine. Pourquoi le simple fait d'investir dans l'achat de son toit est-il si utile plusieurs dizaines d'années plus tard ? « D'abord, cette opération d'un montant important peut être financée sans mise de fond avec un crédit qui couvre 100 % de la somme. Ensuite, cette solution apprend à s'astreindre à des remboursements mensuels », indique Christine Vassal-Largy, directrice générale du cabinet de gestion de patrimoine Thésaurus. Au lieu de verser des loyers à fonds perdus pendant des mois, pour ne pas dire des années, cette discipline d'épargne permet de se constituer, au fil de l'eau, un pécule.

« Si le financement a été bien calculé, la fin du crédit doit coïncider avec la date du départ à la retraite », poursuit Alain Caron, responsable de la gestion de patrimoine à la Société générale. Autrement dit, le poste dépenses en matière de logement pèse moins lourd dans le budget au moment de la cessation d'activité, qui coïncide avec une baisse des revenus.

➤ NOTRE CONSEIL

L'achat de la résidence principale est recommandé dans la plupart des cas. Et cet investissement est à nouveau encouragé par les pouvoirs publics. Nicolas Sarkozy a confirmé la création très prochainement d'un avantage fiscal spécifique concernant la résidence principale, par le biais d'une déduction des intérêts du prêt immobilier

Prix du mètre carré dans l'ancien et variation sur 1 an (au premier trimestre 2007)

Ville	Prix moyen	Variation
Biarritz	4 131 €	+5,5 %
Bordeaux	2 711 €	+11,5 %
Brest	1 658 €	+10,3 %
Caen	2 283 €	+9,1 %
Dijon	2 352 €	+14,3 %
Lille	2 754 €	+14,5 %
Lyon	2 999 €	+7 %
Marseille	3 021 €	+6 %
Metz	2 093 €	+10,2 %
Nantes	2 636 €	+5,3 %
Nice	3 809 €	+9,6 %
Orléans	2 194 €	+4,2 %
Paris	6 000 €	+6,1 %
Perpignan	2 011 €	+10 %
Strasbourg	2 488 €	+10,7 %

Source Fnaim.

CRÉDITS IMMOBILIERS

Taux obtenus pour un crédit sur 20 ans

Fixe : 4,15 % Révisable : 4 % *

Taux obtenus pour un crédit sur 30 ans

Fixe : 4,5 % Révisable : 4,25 % *

Taux constatés par meilleurtaux.com pour un bon dossier au 1.6.07.

* Taux capé de plus ou moins 2 %.

Réaliser un investissement locatif

➤ L'achat d'un bien locatif constitue un second tremplin pour augmenter la valeur de son patrimoine. L'objectif retraite ne constitue pas véritablement la première motivation, mais c'est souvent l'aspect de la défiscalisation qui prime. Là encore, le crédit joue un grand rôle, à condition toutefois de disposer d'une capacité d'endettement suffisante, notamment pour ceux qui remboursent encore l'emprunt de leur résidence principale. En quoi un investissement dans la pierre est-il intéressant ? Les recettes locatives, empochées chaque mois, servent à régler les mensualités du prêt. Dans le meilleur des cas, le loyer couvre la mensualité. « Pour résumer, c'est le locataire qui vous paie l'emprunt. Dans un cas moins favorable, le montant du loyer est insuffisant par rapport aux mensualités du remboursement : il faut alors mettre la main à la poche pour compléter la différence, mais souvent cet effort reste assez modeste », indique Christine Vassal-Largy. Au fil des années, l'emprunt est remboursé sans difficulté, la dette diminue et votre patrimoine se constitue. Avec un peu de chance, si le marché est bien orienté, votre bien s'appréciera, ce qui dopera un peu plus la valeur de votre patrimoine immobilier. En tant que bailleur, la loi autorise la déduction des revenus fonciers de la totalité des intérêts du crédit immobilier. En cas de déficit, ce dernier s'impute sur votre revenu global à hauteur de 700 euros par an. Une fois le crédit payé, vous pourrez profiter pleinement du fruit des loyers. Là encore, si l'investissement a été réalisé suffisamment tôt, les remboursements du crédit immobilier cesseront avec la cessation de la vie active. Les



revenus du bien viendront alors compléter la pension de retraite.

Qu'il soit neuf ou ancien, libre ou occupé, situé dans une résidence avec services ou dans un bâtiment classé, une telle opération immobilière doit s'envisager sur dix, quinze ou vingt ans. Il est donc déconseillé de revendre le bien trop rapidement, avant cinq ou sept ans, car les frais annexes à l'achat (frais de notaire, de garantie, etc.), importants (aux alentours de 8 %), viendront obérer la plus-value. Ce raisonnement est encore plus vrai si vous achetez un bien dans le cadre d'un dispositif fiscal incitatif (Robien recentré, Borloo popu-

Dans le cadre d'un investissement locatif, les recettes peuvent servir à régler tout ou partie des mensualités du crédit. Ensuite, au moment de la retraite, les loyers perçus seront les bienvenus pour compléter ses revenus.

Les OPCl sur les rails

Depuis le 15 mai, la dernière brique du chantier OPCl (organisme de placement collectif en immobilier) a enfin été posée avec la publication d'un arrêté au *Journal officiel*. Rédigé par l'AMF, ce texte précise les règles générales de fonctionnement de ce nouveau placement immobilier, notamment en matière de souscription d'achat, de valeur liquidative, de frais, de commission, de gouvernance, etc. Les caractéristiques de ce nouveau véhicule d'épargne immobilière, destiné à remplacer à terme la SCPI, sont les suivantes : l'OPCl est investi à 60 % au minimum dans l'immobilier avec au moins 10 % de liquidités, disposition destinée à faciliter le rachat par les investisseurs. Ainsi, certains OPCl compteront 90 % d'immobilier physique, lorsque d'autres limiteront la détention

d'actifs immobiliers afin de se diversifier dans la pierre cotée, c'est-à-dire en foncières et en sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), en vue de doper leur performance. L'OPCl pourra être décliné sous forme de fonds immobiliers de placement (FIP), assortis de la fiscalité des revenus fonciers, ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICV), dotées de la fiscalité des valeurs mobilières, ce qui les prédestinent aux personnes morales. La date de commercialisation des premiers OPCl, programmée pour l'été ou l'automne prochains, semble tenir la route. Déjà, plusieurs sociétés de gestion (UFG, Crédit agricole, BNP Paribas, Perial, Société générale, etc.) se préparent à lancer leurs OPCl. A suivre ■ L. B.

laire, lois Demessine et Girardin, etc.). En contrepartie de l'avantage fiscal consenti par l'Etat, vous vous engagez, selon les régimes, à louer votre bien pendant une durée donnée (neuf ans au minimum). En cas de cession avant cette échéance, il faudra reverser au Trésor les avantages fiscaux qui vous ont été accordés depuis le début de l'opération. Enfin, n'oubliez que, si vous revendez avant un délai de quinze ans un bien immobilier qui ne constitue pas votre résidence principale, l'éventuelle plus-value que vous en tirerez sera taxée.

NOTRE CONSEIL

Pour juger d'une opération, calculez d'abord la rentabilité locative potentielle en faisant abstraction de l'avantage fiscal, sachant que plus vous vous situez dans une tranche d'imposition élevée, plus un investissement dans l'immobilier locatif défiscalisant se justifie

Investir dans des SCPI

L'investissement immobilier est trop élevé pour votre budget consacré à l'épargne ? Alors, pourquoi ne pas opter pour la pierre-papier, notamment pour les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) ? A l'instar des OPCVM en Bourse, la SCPI permet d'investir dans un portefeuille de biens immobiliers. Avec un ticket d'entrée modeste (d'une centaine à un millier d'euros), l'achat de parts de SCPI permet d'accéder à l'immobilier de bureaux ou de commerces, des biens difficiles d'accès pour un épargnant « en solo » en raison des prix élevés. Six grandes catégories de SCPI existent : les SCPI « classiques diversifiées », qui, comme leur nom l'indique, détiennent toute sorte d'actifs immobiliers (bureaux, locaux commerciaux, murs de magasins, entrepôts, etc.) ; les SCPI « murs de magasins », qui misent sur le commerce ; les « régionales », qui investissent dans un secteur géographique ; les « internationales », qui disposent d'un patrimoine immobilier situé à l'étranger. Quant aux SCPI dites de « plus-values » et aux « fiscales », elles misent respectivement sur des immeubles dont le prix va s'apprécier (du style loi de 1948) ou sur des immeubles résidentiels qui présentent un avantage fiscal (Robien, Boorlo populaire, etc.) ■ Laurence Boccara

NOTRE CONSEIL

Pour ceux qui souhaitent se décharger totalement de la gestion et qui ne disposent pas du ticket d'entrée nécessaire pour investir en direct