



## SPÉCIAL PLACEMENTS

# Immobilier Investissez dans les grandes villes avant que le vent tourne

Même si les taux d'emprunt se tendent un peu et que les prix à l'achat repartent à la hausse, l'investissement locatif reste attrayant, surtout dans le neuf.

**D**ans le cœur des Français, l'immobilier a toujours une place à part. Surtout quand il s'agit de se constituer un petit pécule en prévision de la retraite. En témoigne le succès des différents programmes d'investissement locatif – encore récemment le Pinel – qui se sont succédé ces dernières années. Il faut dire que le rendement de la pierre reste attractif. Si l'on en croit les récents calculs de la Fnaim, l'immobilier locatif résidentiel a encore offert une rentabilité de 4,88 % brute l'an passé. Toujours plus intéressant que le maigre 0,75 % promis par le livret A, que le 1 % pour le plan d'épargne logement et les 2 % à peine en moyenne pour un fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie.

Reste que les vents favorables qui soufflaient sur le marché de l'immobilier ces dernières années sont en train de tourner. Ce qui pourrait un peu changer la donne pour les investisseurs. D'abord, les prix de vente se tendent, notamment dans les grandes villes. Et les taux des crédits immobiliers, toujours très bas, sont légèrement repartis à la hausse. La période bénie d'investissement dans la pierre serait-elle en passe de se terminer ? Face à des valeurs qui s'apprécient et des loyers étales (voire en baisse dans certains endroits), la performance de l'investissement locatif commence à s'effriter.

Pourtant, plusieurs arguments jouent encore en faveur de la pierre. D'abord, ce placement est toujours le seul à pouvoir se financer intégrale-

ment à crédit. Surtout, une acquisition permet de se constituer un patrimoine sur la durée, tout en bénéficiant d'allègements d'impôt, dans le neuf notamment. Justement, dans l'immobilier neuf, l'opportunité d'investir est toujours réelle avec une « fenêtre de tir » limitée dans le temps. A ce jour, la durée de vie du dispositif Pinel n'est plus que de neuf mois. Cette mesure d'incitation fiscale s'arrêtera définitivement le 31 décembre 2017. Or le Pinel permet d'acquérir un logement locatif avec une réduction d'impôt de 12 % du prix d'achat sur six ans, de 18 % sur neuf ans ou de 21 % sur douze ans. Ce dispositif limite l'investissement à 300 000 € par an avec deux opérations maximum et un prix au mètre carré plafonné à 5500 €. « Neuf mois, c'est un timing confortable pour sélectionner un programme de qualité, choisir un bien adapté à son budget et à la

### Notre sélection de SCPI fiscales

NOM DE LA SCPI (NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)	RÉGIME FISCAL	MINIMUM DE VERSEMENT	DATE DE CLÔTURE
<b>Multihabitation 10</b> (La Française)	Pinel	1 500 €	17/09/2017
<b>Amundi Sélection Logement</b> (Amundi Immobilier)	Pinel	10 000 €	non spécifié
<b>Allianz Domicurable 4</b> (Immovalor Gestion)	Pinel	8 000 €	15/05/2017
<b>Pierre Investissement 9</b> (Intergestion)	Malraux	5 000 €	31/12/2017
<b>Urban Prestigimmo 3</b> (Urban Premium)	Malraux	10 000 €	31/12/2017

Source : Primalliance.com



**Daniel Znaty,**  
directeur immobilier à l'UFF.

« L'immobilier est le seul placement que l'on peut souscrire sans argent à condition de pouvoir s'endetter »



## Immobilier Cap sur les grandes villes

demande locative locale. Cela laisse du temps pour monter un dossier de financement dans de bonnes conditions car les taux remontent à peine. En revanche, si l'on s'y prend à l'automne prochain, le choix de biens risque d'être plus limité et les taux plus élevés avec un embouteillage des dossiers », explique Daniel Znati, directeur immobilier à l'Union financière de France (UFF). Il serait dommage de ne pas profiter de cet effet d'aubaine. Face à une abondance de programmes neufs éligibles à ce dispositif, la vigilance reste plus que jamais de mise. Pour réaliser le maximum de ventes auprès des investisseurs, certains promoteurs construisent à la va-vite et sont moins soucieux sur la qualité du site. « Plus que jamais, il faut faire un tri de l'offre », conseille Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus. Dans l'ancien, l'équation financière est différente. Là aussi, les prix de vente se tendent : en 2016, ce rebond a, selon les réseaux immobiliers, été compris entre 1 % à 3 % en moyenne sur toute la France. Une tendance à la remontée des prix qui devrait se poursuivre cette année, notamment en Ile-de-France. Et pour l'investisseur qui finance son achat à crédit, la rentabilité de l'opération dépend aussi largement des taux d'emprunt.

Or, depuis décembre dernier, on observe un léger durcissement des conditions de crédit. Encore limitée, cette progression est de l'ordre

### CAS PRATIQUE

#### FLAVIEN (50 ANS) ET MARIE (52 ANS) VEULENT INVESTIR DANS LA PIERRE À MOINDRES FRAIS

Pour ce couple de Marseillais qui a encore une bonne dizaine d'années à travailler avant de bénéficier de sa retraite, le temps est venu de penser à se constituer un placement immobilier. Dans ce contexte, le dispositif Pinel reste intéressant. Ils ont ainsi acheté à Marseille (XIII<sup>e</sup> arrondissement) un 2-pièces de 39,5 m<sup>2</sup> avec parking, au prix de 160 000 €. Ils ont emprunté la totalité de la somme avec un crédit au taux de 1,7 % sur vingt ans, avec une assurance à 0,38 %. Soit une mensualité de 787 €. Compte tenu des loyers qu'ils vont encaisser (6 480 € par an sur la base de 540 € par mois) et des économies d'impôt engendrées par la loi Pinel sur douze ans (soit un gain fiscal de 33 300 €), ce couple n'aura qu'à dépenser 295 € par mois pour rembourser son crédit. La rentabilité brute annoncée de cette opération s'élève à 5 %. Plutôt pas mal dans le contexte généralisé de rendements très bas !



de 0,10 % à 0,15 % et concerne toutes les durées de crédits, même si, comme le relève Maël Bernier, porteparole de MeilleurTaux.com, courtier en crédit immobilier, « toutes les banques n'ont pas encore décidé de relever leur tarif ». Il n'en reste pas moins que le contexte n'est plus le même qu'il y a six mois. « Le taux des obligations d'Etat à 10 ans, qui sert

notamment de référence aux établissements financiers pour ajuster chaque mois leur offre de crédit, s'est apprécié de près de 0,8 % entre les mois de juillet 2016 et de février 2017 », souligne Olivier Eluère, économiste spécialiste de l'immobilier au Crédit agricole SA. Un petit coup de chaud qui devrait se refléter, à terme, dans les barèmes des banquiers. Pour la très grande majorité des professionnels, cette remontée des taux d'intérêt devrait rester mesurée, tout au moins jusqu'à l'été. « Les banques ont, cette année, des objectifs de production de crédits importants et le marché reste concurrentiel. Personne ne veut être le premier à remonter ses taux », commente Maël Bernier. L'Observatoire des marchés immobiliers, publié chaque année par le Crédit foncier, avance pour 2017 un taux moyen « encore à un niveau faible », à 1,80 % (toutes durées confondues). Du côté du site MeilleursAgents.com, on table sur « une hausse annuelle comprise entre 0,5 % et 1 % pour atteindre 2 à 2,5 % pour un prêt sur vingt ans ».

Dernière inconnue de taille : l'évolution de la fiscalité. Quid d'un nouveau dispositif susceptible de prendre le relais du Pinel ? Quelle évolution de l'impôt sur les plus-values et de l'impôt sur la fortune ? Des réponses qui attendront sans doute le projet de loi de finances pour 2018 que présentera le prochain gouvernement, à l'automne 2017. L. B.