



 Spécial immobilier

Placement

La pierre, valeur refuge !

Découragés par la Bourse et soucieux de protéger leur avenir, les petits épargnants se tournent à nouveau vers l'immobilier

La Bourse, on ne les y reprendra plus. Un couple de quadras, muté à l'étranger en 2006, avait vendu son appartement parisien et placé l'argent dans un portefeuille d'actions diversifié en attendant son retour en France ou une opportunité à l'étranger. Patastras ! Le temps d'une crise financière et plus de 30% de leur épargne volaient en fumée. Dans le même intervalle, leur appartement, loué, aurait sans doute perdu un peu de sa valeur, mais pas tant que cela. « *La Bourse a repris, mais la plupart des particuliers ont loupé le redémarrage. Plutôt que de rentrer dans le marché maintenant et de risquer d'être pris dans un nouveau trou d'air, beaucoup regardent la pierre* », constate Thierry Dufour, directeur général délégué du Crédit foncier. A défaut du train boursier, ils ont encore des chances d'emprunter celui de l'immobilier, qui n'est pas encore vraiment reparti. « *Il y a un effet de ciseaux favorable, souligne Thierry Dufour, entre les taux d'intérêt qui baissent et permettent d'emprunter moins cher et les rendements locatifs qui remontent.* »

En effet, si la crise a fait baisser les prix, les loyers, eux, ont résisté davantage. Le rapport entre le loyer d'un appartement et son prix, ce qu'on appelle le rendement locatif, s'améliore donc. Dans certaines villes, on est remonté à 9%, voire 10% dans l'ancien, contre 6% ou 7% l'an dernier. Dans le neuf, les rapports sont moins élevés, 4% à 5% en moyenne, d'après une étude du Crédit foncier, mais ils se sont améliorés de 0,25% à 1% sur un an. Surtout, certains investissements peuvent bénéficier du régime Scellier (voir page 62) qui dope automatiquement le rendement de 3%, selon un calcul de la banque HSBC. D'après cette banque, les prix ont encore une marge de baisse par rapport au bas du cycle de la précédente crise en 1998-1999. Mais cette fois, les biens de bonne qualité, en centre-ville, semblent mieux résister. Ce qui explique pourquoi les petits épargnants ont été si nombreux à investir au premier semestre dans un studio ou



Constituer un patrimoine familial

Marco Polo F. Bouillot

BAISSE DES TAUX D'INTÉRÊT, REMONTÉE DU RENDEMENT LOCATIF, LE MOMENT EST FAVORABLE POUR INVESTIR.

un 2-pièces, neuf ou ancien. L'attractivité de la pierre ne devrait d'ailleurs pas se démentir dans les mois qui viennent, d'après les professionnels : « *Où peut-on placer son argent de manière intéressante aujourd'hui ?* s'interroge Philippe Taboret, directeur du courtier en crédits immobiliers Cafpi. *La Bourse, c'est risqué, les placements monétaires ou le livret A ne rapportent plus grand-chose. Le rendement de la pierre est de nouveau paré de toutes les vertus.* » C'est aussi une assurance contre le risque d'inflation, que quelques économistes redoutent en sortie de crise. On a beau dire que les banques centrales feront tout pour éviter cet écueil, les épargnants, douchés par les secousses des derniers mois, se répètent que l'on n'est jamais trop prudent !

SOPHIE FAY



CHRISTINE VASSAL-LARGY,
directrice de Thesaurus*
Préparer des revenus pour sa retraite

Le Nouvel Observateur. – *La pierre est-elle une valeur refuge par temps de crise ?*
Christine Vassal-Largy. – Il manque en moyenne 500 000 logements en France. C'est un argument fort pour s'intéresser à l'immobilier dans sa gestion patrimoniale. En plus, l'année 2009 est extrêmement favorable aux investissements défiscalisants. Avec l'investissement dit « Scellier », on peut déduire de ses impôts 25% de son bien neuf dans la limite de 300 000 euros. La disposition concernant les investissements en tant que loueur en meublé non professionnel est encore plus intéressante : aux mêmes avantages que le Scellier s'ajoute la possibilité de se faire rembourser la TVA (19,6%) par l'Etat. Pour cela, il faut investir dans les résidences de services (tourisme, médicalisées ou étudiantes), neuves ou construites il y a plus de quinze ans et entièrement rénovées.

N. O. – *Peut-on vraiment se constituer un patrimoine sans épargne préalable ?*

C. Vassal-Largy. – Oui, toute personne qui a une capacité d'emprunt peut le faire, sans mobiliser son épargne. En France, on ne vous prêtera de grosses sommes que pour un investissement immobilier. Mais attention, l'immobilier n'est pas fait pour spéculer. Les progressions ne sont jamais aussi spectaculaires qu'en Bourse. Il a plutôt vocation à préparer des revenus pour la retraite et à constituer un patrimoine à transmettre à ses enfants. C'est tout, mais c'est déjà beaucoup. Et c'est ce que les Français recherchent.

N. O. – *Les rendements locatifs sont-ils plus intéressants ?*

C. Vassal-Largy. – Ils s'améliorent mais on n'est pas dans le spectaculaire. Dans l'immobilier, il faut privilégier une rentabilité qui augmente modérément, mais régulièrement. On est dans la gestion de père de famille. Même s'il y a des aléas – retard de livraison sur un bien neuf, trou entre deux locataires, problème de paiement –, l'immobilier reste un investissement très sécuritaire. A condition de ne jamais oublier le facteur clé du succès : avoir une demande locative pérenne. Or pour qu'elle existe, il faut choisir des zones en développement.

Propos recueillis par Sophie Fay

(*) Conseil en gestion de patrimoine indépendant.