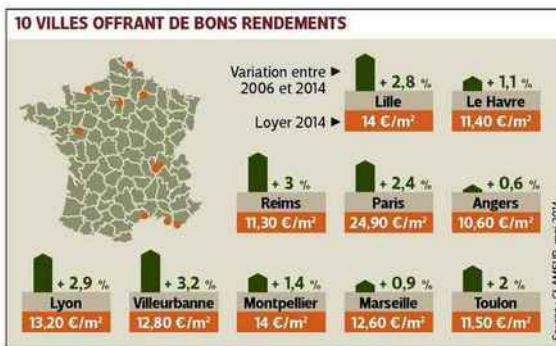


Le rendement de la pierre se restaure progressivement

LOCATIF La rentabilité de l'immobilier se redresse lentement à la faveur de la baisse des prix et de taux d'intérêt très compétitifs. La fiscalité reste le point noir de l'investissement.

Après une forte dégrue observée ces dernières années, les rentabilités dans la pierre se restaurent en douceur. « Ce phénomène s'explique par la conjonction de deux paramètres : le faible coût du crédit et la baisse du prix de l'ancien en région. Cette tendance devrait se poursuivre jusqu'à la fin de 2014. C'est donc le moment opportun pour réaliser de bonnes affaires », indique Patrick Ganansia, associé gérant d'Herez, cabinet de gestion de patrimoine.

« Même dans le neuf, les lignes ont bougé. Ayant du mal à vendre, les promoteurs accordent des rabais. L'offre est riche, avec la possibilité de sélectionner des biens de qualité », ajoute Christine Vassal-Largy, chargée du pôle Immobilier chez TheSaurus



Selon les secteurs et le type de biens, les rendements bruts dans le neuf oscillent entre 2 % et 3 % en région parisienne et entre 3 % et 4 % en régions. Dans l'ancien, ils évoluent entre 5 % et 6 % bruts. Reste que ces rendements faciaux sont en trompe-l'œil.

D'abord, cette performance n'est jamais garantie. Elle peut chuter en cas de vacance prolongée du logement ou d'impayés.

Gare à la variable fiscale
Autre paramètre imprévisible : l'évolution de la fiscalité, avec souvent un effet rétroactif. Une modification des régimes ou des taxes agit sur le rendement d'une opération en cours.

« La réduction d'impôt doit rester la cerise sur le gâteau et ne pas être l'unique motif d'achat ! » prévient Christine Vassal-Largy. Aujourd'hui, le bailleur doit intégrer une stagnation (voire une baisse) des loyers à la relocation et tenir compte de la nouvelle règle d'encaissement des loyers. Il faut aussi

anticiper un alourdissement régulier des charges, qui érodent le rendement de la pierre. Quant à l'espoir d'empocher à terme une plus-value à la revente, il est mince, voire nul, compte tenu du barème actuel (lire page suivante).

En dépit de ces inconvénients, la pierre demeure un moyen de mettre un capital à l'abri de l'inflation, de s'en constituer un sur le long terme en utilisant l'effet de levier du crédit, dont les taux sont toujours bas (lire ci-dessous).

L'immobilier locatif continue de répondre à plusieurs objectifs de long terme : se construire un patrimoine, se préparer des compléments de revenus pour la retraite ou encore aider ses proches à se loger.

L. B.