



L'immobilier n'est plus un long fleuve tranquille

Placement fétiche des Français, la pierre a, jusqu'ici, bien résisté à la crise. Eviter d'avoir un loyer à payer et se procurer des revenus complémentaires en vue de la retraite reste une stratégie séduisante malgré l'envolée des prix. A condition de prendre quelques précautions

Après la flambée des prix de l'immobilier au cours de la dernière décennie, nombre de particuliers hésitent à acheter de la pierre, car les signes d'un retournement du marché se précipitent. Et la réforme de la taxation des plus-values (hors résidence principale), qui entrera en vigueur au 1^{er} février 2012, ne plaide pas en faveur de l'immobilier locatif. Rappelons que la période de détention nécessaire pour obtenir l'exonération totale des plus-values immobilières passera de quinze à trente ans à cette date.

Pourtant, être propriétaire de sa résidence principale pour éviter d'avoir un loyer à payer au moment de sa cessation d'activité ou un logement à louer, qui permet de toucher un complément de revenus, reste l'une des meilleures stratégies pour préparer sa retraite.

« Acheter de l'immobilier conserve un intérêt, même si les prix sont élevés, car c'est l'un des rares placements à résister aux crises », analyse Philippe Pescayre, avocat associé au cabinet Alérion. « Sur le long terme, à condition d'acheter un bien de qualité, l'immobilier demeure un placement refuge, qui offre un rendement comparable à celui des autres classes d'actifs », renchérit Christine Vassal-Largy, directrice

du pôle immobilier à **Thésaurus**. Autre atout de l'immobilier, c'est le seul investissement qu'il est possible de financer à 100% à crédit, les mensualités étant en partie remboursées par les loyers perçus et en partie par l'épargne du bailleur.

Mais, avant d'acheter un logement, il faut mettre en adéquation son budget et ses objectifs patrimoniaux. Si le but est d'acquérir un patrimoine en vue de financer sa retraite, « il faut concevoir ses investissements immobiliers exacte-

Etre propriétaire de sa résidence reste l'une des meilleures stratégies pour préparer sa retraite

ment comme un investissement en Bourse, en diversifiant son allocation d'actifs », conseille Christophe Chaillet, responsable de l'ingénierie patrimoniale à HSBC France. En mixant, par exemple, des logements procurant un bon rendement immédiat et d'autres, moins rentables à court terme, mais qui offrent de meilleures perspectives de plus-value à la revente.

Reste ensuite le nerf de la

guerre : sélectionner le bien qui, dans la durée, se révélera une source de profits, et non de problèmes. De nombreux bailleurs ont récemment défrayé la chronique en se retrouvant propriétaires de logements neufs invendables et inlouables. Leurs commercialisateurs avaient mis en avant le gain fiscal auquel les acheteurs pouvaient prétendre, et ces derniers se sont laissés séduire, en oubliant qu'en immobilier un seul critère prime à terme : la qualité intrinsèque du logement. « Devenir propriétaire bailleur est presque un métier. Avant d'acheter, il faut prendre le temps de faire un tour complet du marché, apprendre à connaître la ville, visiter le quartier, les environs et bien sûr le logement », conseille Laurent Vimont, président de Century 21 France.

Pour minorer le risque d'un investissement mal calibré, il faut également investir dans un logement en adéquation avec la demande locative de la ville. « Il est inutile d'acheter des studios dans une ville étudiante déjà saturée en petites surfaces, mais où les jeunes couples actifs peinent à trouver des trois-pièces », explique M. Vimont.

Pour un investissement en vue de la retraite, mieux vaut viser la province que la région parisienne. La différence de prix au mètre car-

ré peut varier du simple au double. Ce qui a un impact considérable sur la rentabilité de l'investissement. Ainsi, le rendement annuel d'un placement locatif oscille entre 1% et 4% à Paris, tandis qu'il peut encore atteindre 3,5% à 7% en province. Même si le neuf offre de nombreux atouts (qualité de construction, parking, charges de copropriété moins élevées...), les

prix atteignent des sommets dans la quasi-totalité des villes où la demande locative est forte.

Et les nouvelles mesures de rabotage des dispositifs Scellier et Censi-Bouvard (qui permet d'investir en meublé dans des résidences de services) vont rendre ce type d'investissement fiscalement moins attrayant. Raison pour laquelle, à budget comparable, il est souvent

plus intéressant d'acheter de l'ancien à rénover que du neuf.

Reste à tenir compte de l'impact de la fiscalité. « *D'année en année, les propriétaires bailleurs subissent une taxation de plus en plus lourde* », regrette Jean Perrin, président de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière). A la tête d'un patrimoine immobilier, même s'il est constitué en vue de financer sa retraite, un propriétaire devra déclarer l'intégralité de ses biens à l'ISF, minoré du montant des crédits en cours. Il paiera également chaque année une taxe foncière, variable du simple au double d'une région à l'autre. Enfin, il devra régler un impôt foncier sur les loyers encaissés, imposés au même titre que ses autres revenus.

Attention, comme les intérêts d'emprunt et le coût des travaux de rénovation sont déductibles les premières années, l'impôt à payer est moindre. Il arrive qu'à l'issue de cette période de déductibilité, certains bailleurs se retrouvent dans une situation financière délicate, car ils manquent de liquidités pour régler l'impôt foncier sur les loyers encaissés. Bref, l'immobilier reste un actif à privilégier dans l'optique de la retraite, mais ce n'est pas un long fleuve tranquille. ■

Marie Pellefigue

La « pierre-papier », une solution à ne pas négliger

Pour les particuliers qui n'ont ni le temps ni les compétences d'investir dans l'immobilier, la solution passe par les sociétés civiles de placement dans l'immobilier (SCPI). Gérées par des professionnels, ces sociétés placent l'épargne que lui confient des particuliers dans l'immobilier professionnel (bureaux, murs de boutiques, entrepôts...). Elles assurent la gestion locative et reversent à leurs porteurs de parts, en général chaque trimestre, une partie des loyers encaissés.

Avantage : l'achat de parts peut se faire à crédit. « C'est une stratégie qui est conseillée dans une optique d'optimisation fiscale, car les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus versés

par la SCPI », déclare Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC France. Autre atout, ce placement est nettement plus accessible que l'immobilier en direct : le ticket d'entrée tourne autour de quelques dizaines de milliers d'euros seulement. Principal inconvénient : les frais de gestion sont élevés. Ils peuvent atteindre 10% du prix de la part. C'est pourquoi ce type de placement est vivement conseillé dans une optique de long terme. Mieux vaut détenir des parts de SCPI pour une durée minimale de dix ans. Et il faut savoir que ce placement est nettement moins liquide qu'un actif financier. Il est donc préférable de ne pas y investir toutes ses économies.