



POURQUOI CHOISIR

Au-delà de l'achat de la résidence principale, l'immobilier se conçoit aussi comme un placement. C'est même l'une des bases fondatrices de la constitution ou de la consolidation d'un patrimoine, au même titre que d'autres placements financiers.

Il n'y a pas de secret. Pour se constituer un patrimoine au cours de sa vie active, la recette est toujours la même. Il faut se concocter un cocktail détonant de placements en tout genre, histoire de faire fructifier son épargne sur une longue durée. Pour le préparer, trois "ingrédients" de base sont à votre disposition : les actions, les placements monétaires et l'immobilier. À vous de les combiner pour réussir votre recette.

Si les deux premiers supports permettent d'épargner ponctuellement des sommes plus ou moins importantes, l'immobilier nécessite toujours un engagement plus lourd, plus long, et souvent à crédit. Depuis des années, la pierre fait figure de placement de "père de famille" et devient même une valeur refuge lors des périodes boursières chahutées.

En dépit des prix élevés et d'un rendement peu de chagrin, la conjoncture actuelle semble solide. Dans une récente analyse, la direction des études de la banque HSBC indique que la situation du marché immobilier est saine, et qu'il n'y pas de perspectives de bulle immobilière. Quant à la hausse de l'endettement des ménages, « elle ne s'est pas traduite par une baisse de la solvabilité », souligne Mathilde Lemoine, directrice des études chez HSBC.

Autrement dit, si les taux d'intérêt devaient augmenter encore à court terme, même d'un point, ils n'auraient qu'un impact négligeable sur la solvabilité des ménages. La conclusion est que les Français peuvent encore acheter de la pierre. Mais ont-ils intérêt à le faire ? Et si c'est le cas, pourquoi et comment se lancer dans un investissement locatif ?

60 % DU PATRIMOINE DES FRANÇAIS

En général, cette décision de placement se prend une fois que la résidence principale a été acquise, à moins d'avoir eu de bonnes raisons pour ne pas le faire (logement de fonction, mutations à répétition, expatriation...). Donc,

dès lors que le problème de la résidence principale est réglé et que l'on commence à avoir un peu d'argent devant soi, l'investissement locatif semble une solution attrayante.

Pour que l'opération soit financièrement intéressante, le bien immobilier doit être détenu un certain temps : suffisamment longtemps pour amortir les frais annexes (frais d'acquisition, travaux d'entretien, impôts...). Les spécialistes évoquent une période locative d'au moins 10 à 15 ans pour retrouver son investissement initial.

Contrairement à des placements d'épargne immatériels, comme les valeurs mobilières ou les produits financiers, la pierre est bien réelle. C'est même un investissement qui se montre utile, puisqu'il offre un toit. La pierre rassure. Ce n'est pas un hasard si les Français y placent de plus en plus leurs économies. Au point que l'immobilier représente désormais entre 60 % et 65 % de leur patrimoine.

Compte tenu de l'importance des sommes mises en jeu, l'acquisition immobilière ne doit cependant pas se faire à la légère. La plupart du temps, cette décision est motivée par la possibilité d'acheter sans douleur à crédit, par la volonté de se préparer des compléments de revenus en vue de la retraite, d'aider ses proches à

L'immobilier a ses côtés sombres

Pour être rentable, une opération immobilière doit s'effectuer sur une longue période : au moins 10 ans, voire 15 ans. Ensuite, la rentabilité est à la merci d'une défaillance de paiement du locataire et d'une fiscalité très mouvante. Concernant les éventuelles plus-values, elles sont hypothétiques et dépendent de l'état du marché le jour de la revente. Autant de contraintes et d'inconnues qui rendent incertain le rendement. Bref, le placement dans la pierre est loin d'être une sinécure...



LA PIERRE ?



jourd'hui. À l'heure actuelle, la chute de revenus au moment de la retraite avoisine 40 %. De combien sera-t-elle dans quelques années ? Difficile à dire, mais la dégringolade va se poursuivre. Une chose est sûre : pour compenser cette baisse de niveau de vie, il faut se préparer des revenus complémentaires. Mais ces derniers nécessitent un effort d'épargne de longue haleine. Par exemple, pour obtenir un capital de 100 000 € au moment du départ en retraite, à 65 ans, vous devrez épargner 125 € par mois sur un placement à 4 % en commençant à 35 ans, 250 € par mois à partir de 45 ans ou 1 475 € par mois à partir de 60 ans. Le chemin vers la retraite est long ! Parmi un éventail de solutions possibles, l'investissement locatif offre des perspectives de revenus d'appoint non négligeables. Pour celui qui achète à crédit de 15 à 20 années avant l'âge de la retraite, il est possible de se trouver, une fois retraité, à la tête d'un patrimoine immobilier entièrement payé. Cette opération se révèle gagnante lorsque la fin du crédit coïncide avec l'âge de la retraite. À ce moment-là, les revenus locatifs ne serviront plus au règlement de l'emprunt, mais ils seront directement encaissés. Ils procureront alors un complément bienvenu pour doper sa pension.

se loger ou de payer moins d'impôt. Autant de bonnes raisons qui aident à franchir le pas.

UN COMPLÉMENT POUR LA RETRAITE

Le système français des retraites par répartition n'est plus suffisant pour assurer des revenus corrects aux retraités. Cette belle idée qui consistait à faire payer par les actifs les pensions des retraités ne tient plus vraiment la route. Les prévisions

démographiques sont sans appel : 10 actifs financent aujourd'hui les pensions de 4 retraités. En 2040, ils seront autant d'actifs à payer les pensions de 7 seniors. En résumé, le déséquilibre des générations sera tel que les retraités seront plus nombreux à se partager un gâteau qui ne va pas grossir. Résultat, les parts servies seront plus petites. Les retraités de demain seront financièrement moins bien lotis que ceux d'au-

SE LOGER PLUS TARD

Si acheter pour louer permet de se constituer un patrimoine au fil du temps, certains bailleurs n'excluent cependant pas, un jour loin-



tain, d'occuper eux-mêmes le bien en question. En achetant une maison ou un appartement dans leur région natale où en bord de mer, certains bailleurs se préparent un toit pour leurs "vieux jours". En attendant d'y habiter, ils le louent. Pour être réalisable, ce scénario doit être préparé suffisamment longtemps avant la retraite pour amortir l'achat. Mais ce bien peut, en outre, être utile à vos proches. La location ou l'achat d'un logement pèse aujourd'hui si lourd dans le budget d'un ménage que mettre un toit à la disposition de ses parents âgés, de ses enfants étudiants ou de ses petits-enfants, gratuitement ou moyennant un loyer raisonnable, représente un véritable coup de pouce.

PAYER MOINS D'IMPÔT

Enfin, le choix de l'investissement locatif est parfois motivé par des raisons fiscales. C'est souvent autour de la quarantaine que les revenus

commencent à atteindre des pics qui engendrent une forte pression fiscale. *« À partir de 5 000 € d'impôt par an, le traitement de la fiscalité peut devenir une priorité, et l'investissement locatif défiscalisant est une réponse »*, indique Christine Vassal-Largy, directeur associé chez Thésaurus, conseil en gestion de patrimoine. Alors, si votre taux d'endettement l'autorise, pourquoi ne pas réaliser un investissement locatif ? *« Cela permet de faire d'une pierre trois coups. D'abord, bénéficiaire de l'effet de levier du crédit qui permet de financer une opération avec une mise minimale, voire nulle. Ensuite, payer moins d'impôt grâce à des mécanismes d'amortissement favorables. Enfin, se constituer un patrimoine pour se préparer, pour le futur, des compléments de revenus grâce aux loyers »*, détaille Christine Vassal-Largy.

Contrairement à celle de la résidence principale, la détention d'un bien locatif offre une multitude de déductions possibles, qui, au bout du compte, permettent d'alléger vos impôts.

Aujourd'hui, il existe toute une panoplie de mesures fiscales destinées à doper l'investissement locatif : des dispositifs "Borloo populaire" ou "Robien recentré", en passant par les régimes Malraux, Girardin, De Messine, sans oublier les statuts de loueur professionnel et non professionnel pour les locations meublées. Sachez que le recours à l'emprunt amplifie les économies d'impôt réalisées. En effet, les intérêts du prêt sont déductibles des revenus fonciers. Cependant, n'oubliez pas que ce ne sont pas les intérêts d'emprunt qui pourront entraîner

un déficit foncier déductible de vos autres revenus imposables, mais seulement les autres charges. En outre, plus le déficit foncier est important, plus il procure un gain fiscal. Plafonné à 10 700 €, ce dernier est reportable pendant 10 ans. Bref, si vous profitez de toutes les déductions possibles, l'économie d'impôt peut être intéressante. Bien sûr, plus vous êtes taxé, plus l'opération sera fiscalement gagnante.

UN PATRIMOINE CONSTITUÉ À CRÉDIT

Malgré des montants importants, la pierre est aujourd'hui le seul investissement que les banques acceptent de financer à crédit à hauteur de 100 %, voire de 110 %, frais de notaire inclus.

Pour un particulier, l'intérêt est double. D'abord, c'est un moyen de se constituer un patrimoine immobilier sans un sou en poche. Il suffit d'être solvable et de disposer d'une capacité d'endettement suffisante pour solliciter un prêt. Ensuite, l'achat à crédit permet de disposer immédiatement du bien sans l'avoir payé. Résultat, la mise en location permet d'encaisser pendant des années des revenus locatifs capables de couvrir tout ou partie de la mensualité de remboursement. Dans le meilleur des cas, l'équilibre financier est parfait, car le loyer couvre la mensualité. En résumé, c'est le locataire qui paie l'emprunt à votre place. Mais, compte tenu du niveau élevé des prix d'acquisition dans l'immobilier, il est de plus en plus fréquent que des loyers ne suffisent pas à couvrir les remboursements (voir encadré page suivante). Il faut alors mettre la main à la poche

La liberté de donner congé

Vous souhaitez, dans quelques années, récupérer votre bien loué pour y installer votre enfant ? Même si la loi protège les locataires, tout bailleur a le droit de libérer son logement pour y loger ses proches (conjoint, partenaire pacsé, concubin depuis au moins 1 an, ascendants et descendants). C'est ce que l'on appelle, dans le jargon immobilier, le "congé de reprise pour habiter". Mais la démarche est stricte (voir page 117). Le congé ne peut être donné qu'à l'expiration du bail, et il faut avertir le locataire 6 mois au moins avant cette date. En cas de non-respect de cette procédure, le bail est reconduit. Il faudra alors patienter jusqu'à la prochaine échéance, c'est-à-dire 3 ans au minimum.



Le loyer ne paie jamais 100 % du crédit

Aujourd'hui, cette équation est de moins en moins possible : le bailleur est presque toujours obligé de réaliser un effort personnel de trésorerie pour boucler financièrement l'opération. Si vous vous lancez

dans un investissement locatif, prévoyez un budget mensuel destiné à rembourser une quote-part du crédit et une assurance loyers impayés. Cette protection permet de sécuriser vos revenus locatifs en cas de

défaillance du locataire en place. Attention néanmoins : les contrats commercialisés ont une portée limitée. Tous n'offrent pas les mêmes couvertures, et les exclusions sont nombreuses (voir page 125).

pour compléter, mais cet effort reste assez modeste. Une chose est sûre, au fil des mois et des années, l'emprunt se rembourse sans douleur. Au fur et à mesure que votre dette diminue, votre patrimoine s'étoffe. Avec un peu de chance, si le marché immobilier augmente, votre bien s'appréciera, ce qui dopera un peu plus la valeur de votre patrimoine.

Pour réaliser un investissement locatif, vous n'avez pas besoin de payer comptant. Un habile dosage entre votre apport personnel (si faible soit-il), les loyers escomptés et votre effort d'épargne va permettre de payer des mensualités de crédit supportables. D'autant plus que le coût du crédit n'a jamais été aussi faible ces dernières années. Compte tenu du caractère exceptionnel de cette situation, il n'est dommage de se priver de cette opportunité de financement à bas prix.

Outre les prêts traditionnels accessibles à tous, les banques proposent des emprunts spécialement conçus pour financer un investissement locatif, avec ou sans travaux. Ainsi, les prêts *in fine* (voir pages 61 et suivantes) permettent, dans un premier temps, de payer les seuls intérêts pendant la durée du crédit, et, dans un second temps (à la fin du crédit), de rembourser en une

seule grosse mensualité le capital restant dû. Vous êtes même fortement incité à acheter à crédit, car, pour être optimisé, il est préférable qu'un investissement locatif soit financé par ce biais. En effet, la loi autorise le bailleur à déduire de ses revenus fonciers imposables la totalité des intérêts du crédit qui a servi à financer son achat. Cette déduction s'applique quel que soit le régime d'acquisition, sauf si vous avez opté pour un abattement forfaitaire (dans le cadre des régimes microfoncier ou Borloo ancien, notamment).

UN RENDEMENT FAIBLE ET ALÉATOIRE

Mais attention, l'investissement locatif n'a pas que des vertus. Sur le papier, l'opération immobilière paraît simple, attrayante et sans risques. Gare aux mirages ! La rentabilité de ce placement reste aléatoire en raison de nombreux paramètres incontrôlables.

En effet, avec une progression de 100 % en 10 ans, le prix de la pierre a considérablement rogné le rendement des opérations immobilières. Aujourd'hui, le rendement brut (le montant annuel des loyers par rapport au prix d'achat) est compris entre 2 % et 6 % dans le meilleur des cas, alors que, 10 ans plus tôt, il pouvait atteindre

10 %, voire 12 %. À moyen terme, les spécialistes ne prévoient pas une restauration des rendements, d'autant plus que la hausse des loyers touche à sa fin. Selon une récente étude de l'observatoire des loyers Clameur, leurs montants devraient se stabiliser cette année et ne progresser que de 1,2 %, contre 3,5 % en 2006 et 5,1 % en 2005. Cette moindre envolée des revenus locatifs aura donc un impact direct sur la rentabilité de votre opération immobilière.

Autre paramètre difficilement prévisible : les évolutions de la fiscalité. Selon les décisions des gouvernements successifs, les avantages et les dispositifs fiscaux en faveur de l'acquisition dans le neuf ou l'ancien avec réalisation de travaux sont à géométrie variable. Il arrive parfois que la donne fiscale change et modifie votre opération initiale.

En principe, plus vous êtes imposé, plus importantes seront les économies d'impôt réalisées. Pourtant, on a souvent tendance à sous-estimer l'évolution de sa propre fiscalité dans le temps. Si votre carrière est linéaire, avec une progression croissante des revenus, il n'y a pas de surprise. En revanche, si, pour diverses raisons (chômage, invalidité, temps partiel), vos ressources diminuent ou la composition de votre foyer fiscal change (arrivée d'un enfant), vous pouvez passer dans une tranche inférieure, et donc bénéficier de moins d'économies d'impôt que prévu. Enfin, dernière inconnue d'une opération d'investissement locatif : l'état du marché immobilier au moment de la revente de votre bien. C'est le niveau des prix qui va ainsi déterminer la valeur d'une éventuelle plus-value immobilière. ■