



SPÉCIAL PLACEMENTS



IMMOBILIER

Rendement ou avantage fiscal

Maltraité par la fiscalité, l'investissement dans la pierre reste très prisé des Français. Un attachement qui se décline en deux branches: la recherche de revenus ou l'envie de réduire son impôt

Incontestablement, la pierre ne manque pas d'attraits. « L'immobilier est considéré comme une valeur refuge dans un contexte où la plupart des actifs financiers connaissent des variations de cours qui peuvent être importantes. Même si les rendements sont pénalisés par une fiscalité lourde, la pierre apporte de la

stabilité dans la perception des revenus et, pour beaucoup d'investisseurs, cela n'a pas de prix », décrypte Inès Reinmann-Toper, directrice associée chez Edmond de Rothschild Corporate Finance. C'est aussi un placement que l'on peut financer par l'emprunt, les loyers remboursant au moins en partie les mensualités du prêt.

DES REVENUS TOUT DE SUITE: CAP VERS L'ANCIEN

Si l'objectif est de percevoir des revenus, mieux vaut préférer l'ancien. L'avantage? Les logements sont disponibles à la location dès leur acquisition. Et s'ils sont déjà occupés, on connaît le revenu qu'ils procurent.

Bémol: les loyers « de marché », ceux qui permettent de trouver rapidement un locataire, ne progressent pas au même rythme que les prix de vente. A la fin de l'été, l'étude par les notaires des avant-contrats signés prévoyait une hausse des prix de 3,9% pour les appartements sur un an, +3,3% pour les maisons. Parallèlement, l'indice de revalorisation des loyers plafonne à 1,57%.

Où investir? « Visez des villes où les loyers de marché permettent un rendement correct de l'investissement et qui disposent d'un bon potentiel d'appréciation », répond Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan. Il cite Nantes ou La Rochelle et mise sur des localités qui vont profiter du plan gouvernemental de soutien à la revitalisation des centres-villes, comme Bayonne, Cahors ou Narbonne. Dans tous les cas, une condition: choisir le bon quartier. « Il y a un signe qui ne trompe pas: une ville dynamique a des commerces florissants, de nombreux hôtels et un choix de "bons" restaurants », poursuit-il.

DÉFISCALISATION: GARE À L'AVEUGLEMENT

Avantage du neuf, le dispositif Pinel offre une réduction d'impôt égale à 12, 18 ou 21% du coût de l'acquisition, retenue dans la double limite de 300 000 € et 5 500 €/m². Contrepartie: un engagement de location pendant 6, 9 ou 12 ans à des loyers plafonnés et des locataires à ressources encadrées.

Autre méthode pour défiscaliser, investir dans une opération en loi Malraux (immeuble à caractère historique ou architectural situé dans une zone déterminée): le crédit d'impôt est égal à 22 ou 30% du montant des travaux de réhabilitation retenus dans la limite de 400 000 € étalés sur 4 ans. Puissant... mais risqué. « Sur une échelle de risque qui va jusqu'à 7, le Malraux est coté 6, contre seulement 3 pour le Pinel », alerte Camille Pillon, chef de produit chez Meilleurescpi.com.

Ici aussi, il convient d'être très sélectif, car un avantage fiscal ne compense pas un mauvais emplacement. Les mêmes critères que dans l'ancien s'appliquent: quartier attractif, essor économique et demande locative fournie. Une visite sur place s'im-



pose pour vérifier les trop belles présentations commerciales des promoteurs.

PIERRE-PAPIER: ADIEU SOUCIS DE GESTION

Principal frein à l'investissement locatif: la gestion. Il est levé par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Un sondage Odoxa pour LinXea réalisé en septembre 2018 mettait ainsi la tranquillité d'esprit (pas de gestion administrative ni de relation avec les locataires) au premier rang des motivations pour l'investissement en SCPI (54%), suivie de près par la rentabilité (38%). « *Le rendement des SCPI non fiscales devrait se stabiliser autour de 4,35% en 2018* », confirme Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com. Il le voit même remonter en 2019: « *Les gérants sont actuellement en mesure de négocier des tarifs de relocation plus élevés du fait de la reprise économique et d'une certaine pénurie de l'offre.* » Les SCPI donnent en outre l'avantage d'investir avec un ticket d'entrée plus modeste (quelques centaines d'euros suffisent), dans des bureaux ou des locaux commerciaux, plus rémunérateurs que les logements d'habitation,

et de percevoir des revenus trimestriels, mutualisés sur de nombreux lots.

En direct ou en parts, dans le neuf ou l'ancien, avec ou sans avantage fiscal, le point commun dans l'immobilier, c'est la durée de détention nécessaire pour amortir les frais d'acquisition et réduire l'imposition sur les plus-values qui s'éteint au bout de 22 ans. Alors autant ne pas se tromper!

VIVIANE CARTAIRADE