

Date : 16/04/13

Épargne: est-il toujours intéressant d'investir dans la pierre ?

Par Mallory LALANNE,

La pierre est-elle toujours une valeur refuge? Les experts sont unanimes: le contexte est particulièrement favorable pour un investissement immobilier. Deux principales raisons à cela: le dispositif Duflot semble bien plus attrayant que prévu et les taux d'intérêts sont historiquement bas.



L'immobilier est réputé, selon les experts, pour sa sûreté et conserve le statut de valeur refuge.

Suite à la disparation du Scellier, de nombreux investisseurs se sont inquiétés de la faible attractivité du dispositif Duflot et des faibles rendements qu'ils proposent. Le dispositif Duflot est pourtant bien plus attrayant que prévu. Il donne droit à une réduction d'impôt de 18% du prix de revient TTC du prix immobilier. Une carotte fiscale qui est cependant accordée à trois principales conditions.

a Évaluation du site

Le site Internet du magazine Chef d'Entreprise s'adresse aux dirigeants de PME. Il diffuse un fil d'actualité économico-financier, un agenda événementiel, une base de données de formations et un annuaire des prestataires, classé par activité.

Cible
Professionnelle

Dynamisme* : 16

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Première condition : l'investissement réservé aux logements neufs à basse consommation énergétique ne peut excéder 300 000 euros, avec un prix de vente plafonné à 5 500 euros le mètre carré. L'objectif ? Proposer à la location des loyers moins chers, en moyenne 20%, qu'un appartement dit classique. Étant donné que le loyer est encadré et moins élevé, il semble moins intéressant d'acheter sur les marchés tendus, comme Paris. L'intérêt du placement va donc dépendre de la localisation du bien. Privilégiez, au moment de l'investissement, des villes dotées d'un bassin d'emploi important, comme la région parisienne, des villes de province dynamiques, comme Bordeaux, Toulouse, Montpellier ou Nantes. "Un achat dans les villes de Marseille ou de Lyon sera sans nul doute moins rentable car les prix sont déjà très élevés", préconise Sébastien Rue, gérant de Facility Patrimoine, entreprise spécialisée en conseil patrimonial.

Deuxième condition: il est impossible de louer son bien à ses parents ou à ses enfants. Quant à la troisième contrainte à prendre en considération, il s'agit de l'économie d'impôt engendrée par le dispositif Duflot. Elle entre dans le plafonnement global des niches fiscales, fixé à 10 000 euros par le gouvernement Hollande. Si vous déclarez un employé à domicile ou si vous faites appel à des dispositifs (cours de soutien, ménage, bricolage à domicile par exemple) qui donnent déjà droit à une réduction d'impôt, vous risquez d'atteindre plus rapidement le plafond des niches fiscales. Il est, dans ce cas précis, fortement conseillé de vous rapprocher de votre notaire pour faire un tour d'horizon de votre situation fiscale.

Des taux d'emprunts historiquement bas

Derrière ces carottes fiscales, se cachent plusieurs avantages. "La rotation des locations sera moindre, car les occupants, en payant un loyer moins cher, avec des indices de revalorisation moins volatils chaque année et des charges moins élevées, seront incités à rester plus longtemps dans leur logement", insiste Frédéric Roussel, notaire membre du Groupe Monassier. Vous aurez ainsi moins de travaux de remise en état à réaliser, comme c'est souvent le cas lors de changement de locataire.

Comparativement à l'ancien dispositif Scellier, "l'écart de rentabilité est infime, environ 0,5%", selon maître Frédéric Roussel. La raison principale? Les taux d'emprunt sont bien plus intéressants qu'il y a trois ans. Si vous parvenez à emprunter à 3% sur une période de 20 ans (un taux qui diminue si vous empruntez sur 15 ans), l'opération peut se révéler très intéressante. Vous pouvez ainsi réaliser jusqu'à "12% d'économie sur les intérêts d'emprunt par rapport à 2010", selon Sébastien Rue (Facility Patrimoine). "Pour un appartement de 250 000 euros, le dirigeant doit déduire 18% de cet investissement et calculer la rentabilité de son opération sur cette valeur décotée. L'avantage fiscal total sera d'environ 45 000 euros, soit 5 000 euros par an", explique Frédéric Roussel (**Groupe Monassier**). La rentabilité nette réelle d'un investissement tournera donc autour de 5%.

Une carte maîtresse pour la retraite

Pour ne pas être déçu, vous devez enfin ne pas perdre de vue que le dispositif Duflot est un placement de long terme. Vous ne pouvez donc pas envisager de revendre votre bien à court terme. "Si au bout de neuf ans, le Scellier pouvait être considéré comme optimal, les deux dispositifs, le nouveau et l'ancien, arrivent à jeu égal au bout de quinze ans", insiste Frédéric

Roussel. D'autant que vous avez la possibilité de dé plafonner le montant des loyers au bout de neuf ans, si les loyers de marché s'avèrent supérieurs (ce que vous saurez grâce aux résultats de l'Observatoire institué par la loi).

Si vous n'êtes pas sensibles aux normes thermiques et au développement durable, vous pouvez vous tourner vers de l'ancien ou du meublé. "Ces deux montages offrent, comme le dispositif Duflot, une rentabilité de 5%, en raison notamment des taux d'emprunt bas et de la réévaluation possible du loyer. Il ne faut également pas transiger sur l'emplacement ", poursuit Sébastien Rue (Facility Patrimoine). N'oubliez toutefois pas que, dans l'ancien, vous devrez prévoir des travaux. Dans tous les cas, l'immobilier constitue aujourd'hui une carte maîtresse pour la retraite du dirigeant. Une fois votre crédit remboursé partiellement grâce aux loyers, vous pourrez profiter de vos revenus locatifs. Des revenus complémentaires qui seront les bienvenus pour doper votre retraite.