



XAVIER TESTELIN/GET IMAGES

Acheter dans le neuf  
peut réduire l'impôt  
de 8 333 euros par an.

## IMMOBILIER QUATRE CONSEILS POUR BIEN INVESTIR

Les Français aiment la pierre et ils ont raison. Elle peut être le socle d'une retraite tranquille.

**L**a retraite... Même ceux qui n'y pensaient pas sont aujourd'hui sensibilisés. C'est une des premières conséquences de la réforme en cours. Résultat, plus de la moitié de ceux qui n'épargnent pas encore pour leur retraite sont décidés à le faire (56 % selon le Cercle des épargnants). Et l'immobilier garde une place de choix dans leur cœur. Un des premiers réflexes reste toujours d'acheter un bien immobilier. L'idée de départ est de le louer et de se constituer ainsi des revenus complémentaires différés. A l'arrivée, le scénario sera peut-être toutefois différent. Ce qu'on fera de cet appartement au jour de la retraite, on ne le sait pas encore. En tirera-t-on des revenus complémentaires ou au contraire le vendra-t-on pour le placer autrement ? « *Le choix se fera en fonction de la fiscalité du moment. Il est à craindre que celle de l'immobilier s'alourdisse encore dans les années qui viennent en raison notamment de la hausse prévisible des prélèvements sociaux* », explique Gilles Etienne, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Cyrus Conseil.

### ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le premier pas dans la pierre doit être celui de l'achat de la résidence principale. C'est le conseil traditionnel des gestionnaires de patrimoine. Et il se justifie : avec un logement à soi, une fois le crédit remboursé, les charges s'allègent. C'est autant de gagné qui peut être dépensé autrement.

Ceux qui ne sont pas encore propriétaires à 40, 50 ou même 60 ans peuvent envisager de le devenir.

### 2 NE JAMAIS ACHETER SANS SE DÉPLACER

Investir dans l'immobilier pour sa retraite, ce n'est pas acheter n'importe quoi, n'importe où, et surtout n'importe comment. « *L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement* », la formule des agents immobiliers pour décrire ce qui compte quand on achète un appartement ou une maison n'est pas qu'une boutade. A long terme, c'est cette localisation qui constitue la meilleure garantie d'évolution des prix et d'occupation du bien. Que l'on achète en vue de se constituer des revenus complémentaires pour la retraite ou pour bâtir un patrimoine (quitte à envisager de le revendre une fois celui-ci remboursé), il faut être sûr de ne pas payer plus que le prix du marché. Pas facile ! Faire le tour des agences immobilières locales et des sites pour se faire une idée des niveaux de loyer est impératif, que l'on achète dans le neuf ou dans l'ancien.

Et, puisqu'un investissement immobilier n'est pas un placement financier, il faut se rendre sur place pour se faire une idée de l'environnement, de la desserte par les transports en commun... La plupart des gestionnaires de patrimoine recommandent aussi de privilégier les petites surfaces pour le rendement, mais de s'attendre à un turnover plus élevé dans un studio que dans un trois-pièces.

### 3 BIEN ÉVALUER LES AVANTAGES FISCAUX

Les avantages fiscaux de la loi Scellier sont bien connus des Français qui en ont plébiscité le mécanisme. Celui-ci permet en effet de bénéficier d'une réduction d'impôt représentant 25 % du montant de l'investissement (dans la limite de 300 000 euros) sur neuf ans. L'avantage fiscal – une réduction d'impôt – est plus égalitaire que dans le passé, puisqu'il est le même quelle que soit la tranche d'imposition. La loi Scellier est toutefois moins attractive pour les contribuables qui ont un impôt sur le revenu de 2 ou 3 000 euros par an. Ils ne peuvent profiter à plein du régime et ont sans doute intérêt à explorer le marché de l'ancien classique surtout s'ils ont un budget suffisant pour acheter en centre-ville.

Les autres, s'ils optimisent le système, et achètent un bien de 300 000 euros, peuvent réduire leur impôt de 8 333 euros par an et doper leur rendement. « *Cela revient à avoir pendant neuf ans un rendement supplémentaire de 2,78 % par an* », a calculé Gilles Etienne.

### 4 NE PAS HÉSITER À S'ENDETTER

La pierre pour la retraite, une bonne idée ? « *La diversification immobilière est plus que jamais nécessaire pour profiter, grâce à un endettement bon marché, de l'effet de levier du crédit et se protéger d'une résurgence de l'inflation éventuelle (loyers indexés)* », répond Meyer Azogui, le président de Cyrus Conseil. S'endetter a des vertus pour un particulier, même si point trop n'en faut comme le montrent les mésaventures des Américains, des Grecs et bientôt des Espagnols et des Portugais. D'autant que les conditions d'emprunt sont aujourd'hui avorables : selon Empruntis, pour leurs crédits immobiliers, « *les excellents profils peuvent prétendre à un taux de 3,30 % sur 15 ans* ». ■ C.P.