



Comment investir mieux pour gagner plus

Une nouvelle année s'ouvre pour trouver le temps de bien sélectionner ses achats immobiliers en fonction des objectifs poursuivis, tant fiscaux que patrimoniaux. Sans prétendre à l'exhaustivité, voici quelques choix parmi les plus rentables⁽¹⁾.

LE marché de l'immobilier français vient d'entamer son rebond, mais d'une manière très disparate. D'un côté, la province et les petites villes peu attirantes car faiblement dotées économiquement et touristique-ment. De l'autre, les grandes villes attractives économiquement ou situées dans de vastes zones touristiques. Dans le premier cas, le rebond est pratiquement inexistant : seuls les appartements ou les maisons en bon état voient leurs prix orientés à la hausse, les autres biens étant particulièrement négociables, avec une baisse de l'immobilier de 10 à 15 %. Dans le second cas, les prix des logements ont tous augmenté, sans exception. Les grandes villes ou les habitations les plus recherchées ont connu une progression de plus de 8 %, comme c'est le cas à Paris. Pour les perspectives immobilières en

fin d'année, le maintien de la tendance à la hausse risque d'être difficile, notamment à cause de l'annonce de la suppression de la déduction des intérêts d'emprunt. Les aides ont été un soutien essentiel depuis deux ans, afin d'éviter un recul majeur des prix immobiliers. L'autre facteur à prendre en compte est l'évolution des taux des crédits. Bonne nouvelle de ce côté. Même si les taux vont repartir à la hausse, cela ne se fera pas avant le premier, voire le deuxième trimestre 2011.

Futur retour au calme à Paris

L'indice Notaires-INSEE des prix des appartements anciens vendus à Paris a dépassé 7 000 € le mètre carré au troisième trimestre 2010, en progression annuelle de 13,8 % et en progression trimestrielle de 5,1 %.

Les avant-contrats reçus d'un panel représentatif, pour septembre, octobre et novembre 2010, permettent de calculer un premier indicateur trimestriel de prix relatifs à ces avant-contrats à fin novembre 2010, qui préfigure l'indice de prix des contrats de ventes entre novembre 2010 et février 2011. Il montre clairement que le rythme d'augmentation des prix des logements s'est intensifié à Paris au cours des derniers mois. Cette hausse devrait approcher 20 % en rythme annuel sur l'ensemble de l'année 2010, avec un prix au mètre carré voisin de 7 500 € à fin décembre (valorisation de l'indice de prix des appartements anciens). Dans la mesure où les avant-contrats de ventes de fin 2010 se transformeront en ventes au début de 2011, cette augmentation devrait se poursuivre au même rythme durant les premiers mois de l'année. Les indices de prix de vente approcheront alors un nouveau record à 8 000 €/m².

Concernant la région Ile-de-France (hors Paris), il ressort des éléments d'analyse dont nous disposons une évolution moins forte que dans la capitale. Mais la hausse des prix devrait dépasser 10 % sur l'année 2010, notamment pour les appartements. Cette évolution est néanmoins trop élevée pour être durable.

Séquence de rattrapage pour la province

En province, la projection sur le troisième trimestre 2010 montre une progression trimestrielle des prix de 2,9 % pour les appartements anciens et de 5,2 % pour les maisons anciennes. Sur un an, les évolutions sont respectivement de 5,3 % et 8,9 %.

A l'instar de l'Ile-de-France, les avant-contrats reçus du panel représentatif, pour septembre, octobre et novembre 2010, permettent de calculer un indicateur pour novembre 2010, concernant les appartements anciens dans sept grandes villes de province. Cet indicateur préfigure la tendance des premiers mois de 2011. A Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon et Marseille, le rythme annuel devrait être compris entre 10 et 15 %, soit un prix approchant :

- 2 250 €/m² à Rennes ;
- 2 450 €/m² à Nantes ;
- 2 700 €/m² à Bordeaux ;
- 3 000 €/m² à Lyon ;
- 2 500 €/m² à Marseille.

...

En Loire-Atlantique, le prix des maisons a gagné 10 % en un an et le prix des appartements nantais avoisine 2450 €/m²

... A Toulouse, la hausse sera probablement plus faible, entre 5 et 10 %, pour un prix de 2350 €/m², tandis qu'à Brest, l'évolution avoisinera 5 %, soit un prix approchant 1450 €/m². Cependant, les résultats du panel sur d'autres villes de province, notamment dans le Grand Est, démontrent une stabilité des prix.

Pour les maisons, le nombre de ventes et l'hétérogénéité du marché ne nous permettent pas d'estimer des tendances sur ces mêmes villes. Néanmoins, dans le département de la Loire-Atlantique, les données sont assez significatives et témoignent d'une augmentation supérieure à 10 % en un an.

Ces variations peuvent paraître importantes, mais elles représentent, pour la majorité, un rattrapage de la baisse des prix constatée en 2008 et 2009.

Dans les quelques métropoles économiquement et démographiquement dynamiques, l'année 2010 s'est terminée en fanfare pour la promotion immobilière du collectif et doit atteindre au minimum le volume de l'an passé, soit 110 000 logements neufs vendus. La réduction de certains avantages fiscaux à compter du 1^{er} janvier 2011 est, sans aucun doute, la cause de la montée en flèche du nombre de ventes en l'état futur d'achèvement qui a eu lieu fin 2010. La baisse de l'avantage fiscal (loi Scellier) pour les immeubles qui ne répondent pas aux critères BBC (bâtiment basse consommation) est considérable, passant de 25 à 13,5 %, tandis que pour les immeubles BBC, le taux de réduction passe de 25 à 22 % en 2011.

Cela dit, ce phénomène d'ébullition ne concerne pas tout le pays. Les petites agglomérations ne l'observent que de loin, les investisseurs boudant les marchés locaux qui n'offrent pas de perspectives prometteuses dans la durée. 2011 devrait être un moins bon cru, ce qui semble avoir été anticipé par les promoteurs. En effet, sur les huit premiers mois de l'année 2010, on accuse un déficit de logements collectifs commencés de 6 % par rapport aux huit premiers mois de l'année 2009.

Y aura-t-il un changement d'attitude des



Le qual de la Fosse à Nantes.

promoteurs avec les dispositions du « PTZ + », qui se révèle extrêmement intéressant pour les primo-accédants dans les zones urbaines ?

Les équipements pour seniors en Europe

Sans surprise, les logements à destination des seniors ont le vent en poupe, qu'il s'agisse des résidences avec agrément qualité ou, plus tardivement dans la vie, des EHPAD. A cause du vieillissement de la population européenne, les besoins en logements adaptés à des personnes de moins en moins valides s'accroissent nettement.

Les pays sont inégalement préparés à cette situation. Ainsi, la maison prédo-

mine, pourtant moins commode qu'un appartement pour les personnes les plus âgées. Du côté des bons élèves, les Pays-Bas, la Suisse et le Danemark offrent les logements les mieux équipés pour les personnes handicapées. Si l'on se restreint à la population qui a le plus de besoins, celle qui présente au moins trois limitations motrices, on peut ajouter la Suède aux pays bien équipés. Globalement, 9 % des maisons et entre 16 et 26 % des appartements sont équipés aux Pays-Bas et au Danemark. La moyenne des pays européens est de 5 % pour les maisons et de 7 % pour les appartements. L'Espagne et l'Allemagne suivent de près la Suède. L'Autriche, la Belgique et la France (6 %) sont dans la moyenne, la République tchèque et l'Italie un peu en dessous. Quant à la Grèce et la Pologne, elles ont les taux d'équipement les plus bas (moins de 2 %). Les équipements sanitaires de base sont au contraire largement répandus, sauf en Pologne et en Grèce, où plus d'un senior sur dix ne dispose pas de toilettes à l'intérieur de son logement.

Pyramide des âges en France

Selon la dernière étude de l'INSEE, le nombre de personnes de 60 ans ou plus augmenterait, à lui seul, de 10,4 millions entre 2007 et 2060. En 2060, 23,6 millions de personnes seraient ainsi âgées de 60 ans ou plus, soit une hausse de 80 % en 53 ans. La progression serait plus forte pour les plus âgés : le nombre de personnes de 75 ans ou plus passerait de 5,2 millions en 2007 à 11,9 mil-

Quel objectif ?

- Payer moins d'impôts, tout en percevant de bons loyers : dispositif Scellier.
- Payer encore moins d'impôts, en acceptant un « petit effort » sur les loyers : dispositif Scellier intermédiaire.
- Loger un enfant : dispositif Scellier ou location meublée.
- Ne s'occuper de rien : résidence de tourisme, résidence pour seniors, EHPAD, résidence pour étudiants.
- Investir moins de 150 000 € : EHPAD, résidence pour étudiants, parts de SCPI.
- Occuper un peu son logement : résidence de tourisme.
- Détenir de l'haussmannien : loi Malraux.
- Diluer les risques : parts de SCPI.
- Obtenir des revenus complémentaires : tous les dispositifs.
- Tout avoir : ça se saurait !

lions en 2060 ; celui des 85 ans et plus de 1,3 à 5,4 millions.

Le nombre des moins de 20 ans, quant à lui, augmenterait légèrement d'ici 2060. Mais la part de cette tranche d'âge dans la population métropolitaine baisserait de 25 % en 2007 à 22 % en 2060. Dès 2014, la proportion des moins de 20 ans s'avérerait inférieure à celle des 60 ans ou plus. Le nombre de personnes âgées de 20 à 59 ans oscillerait autour de 33,1 millions sur toute la période : à la baisse jusqu'en 2035, puis à la hausse, pour se fixer à 33,7 millions en 2060. La part des 20-59 ans évoluerait de 54 % en 2007 à 46 % en 2060, et celle des 20-64 ans de 59 % à 51 %.

La pyramide des âges de la France métropolitaine de 2060 renvoie l'image d'une répartition de la population par âge très équilibrée. L'empreinte des grands chocs démographiques passés (Seconde Guerre mondiale et baby-boom) aura disparu en 2060. Et les projections n'intègrent pas de chocs de ce type pour le futur. Jusqu'à 80 ans, les effectifs de femmes tourneront autour de 400 000 pour chaque génération. Au-delà, les décès redonneront aux effectifs par âge leur forme pyramidale, avec des

effectifs qui chuteront fortement d'un âge au suivant. Pour les hommes, la rupture se fera plus tôt, autour de 70 ans.

EHPAD et maisons de retraite

En envisageant une stabilisation du nombre de places en institution à partir de 2010, l'offre dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et dans les maisons de retraite passerait de 47 500 places en 2004 à 56 700 en 2020.

Les atouts de ce type de placement sont nombreux : le ticket d'entrée est peu élevé (environ 100 000 €), la gestion est déléguée à un professionnel, il y a un accord tripartite avec les acteurs officiels de la santé, la TVA sur le prix d'achat est récupérable, l'investisseur bénéficie du statut de loueur en meublé et il existe une réduction d'impôt de 22 % (nouveau taux Bouvard prévu par la loi de finances 2011). De plus, le nombre d'investissements n'est pas limité dans l'année. Côté rendement, il faut compter environ 3 %. Etant donné la forte demande, on voit se mettre peu à peu en place un marché secondaire favorable à la revente, car même si les premiers EHPAD vont

avoir besoin d'une rénovation, ils disposent généralement d'emplacements de premier ordre.

Les appartements familiaux, les plus recherchés

Trop de dispositifs fiscaux au cours des années passées ont incité les investisseurs à se tourner vers de petites surfaces (T1 ou T2). Si ces surfaces conviennent bien à la location meublée, elles ne correspondent pas aux demandes des locataires aujourd'hui, qui recherchent majoritairement, en locatif nu, des trois-pièces ou plus. Avec un plafond à 300 000 €, le dispositif Scellier est parfaitement adapté, hors Paris, compte tenu des prix du mètre carré.

Délaissant les marchés financiers et malgré des prix élevés, de nouveau en augmentation, les investisseurs ont bénéficié de taux d'intérêt très attractifs, bien qu'ils aient légèrement progressé fin novembre. Ces acquéreurs préfèrent investir dans la pierre en s'endettant à 3 %, même avec une rentabilité de 3 ou 4 %, mais avec un potentiel de plus-value à moyen ou long terme.

Autre caractéristique de ce marché : ●●●



La maison individuelle est le produit d'investissement le plus sûr, le plus rentable, le plus liquide

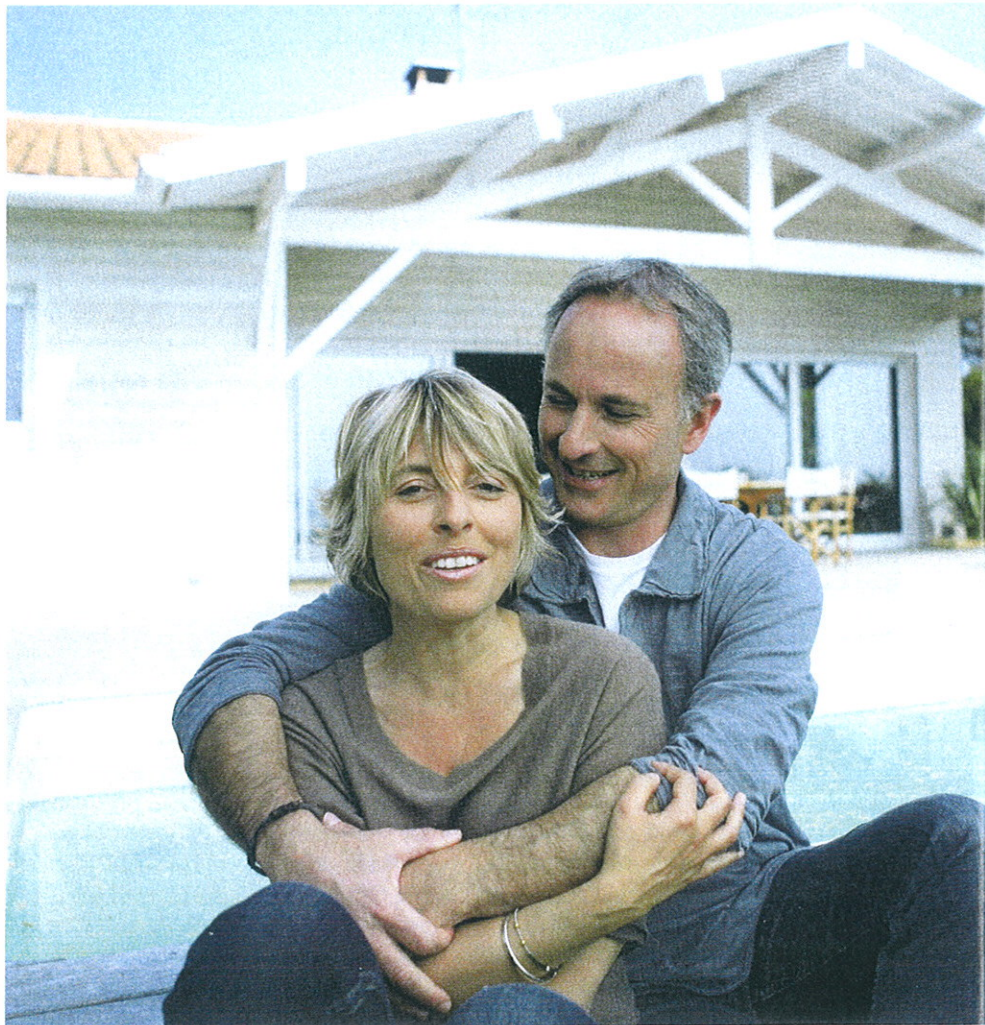
... les prix du mètre carré sont moins élevés pour les grandes surfaces que pour les petites. Les investisseurs viennent ainsi en remplacement des primo-accédants qui, bien que profitant du nouveau prêt à taux zéro +, ont une surface financière souvent insuffisante. Une éventuelle suppression de l'ISF viendrait accélérer ce mouvement, tout comme le maintien du niveau bas des taux d'intérêt. Dernier avantage pour le bailleur : le taux de rotation des locataires est peu élevé et les risques d'impayé sont moindres.

La maison individuelle, une offre rare

Selon la FNAIM, 150 000 personnes par an font une demande locative de maison individuelle et seuls 10 000 produits sont de nature à répondre aux besoins chaque année.

Les atouts de la maison individuelle locative tiennent au profil type des locataires : familles avec enfants (ce qui entraîne une faible rotation), cadres ou retraités, professions libérales. Ce profil est le plus sécurisant par sa solvabilité. Les habitudes de vie de ces personnes en font également des locataires plus sociaux, ce qui induit l'entretien régulier et le respect du bien. La facilité de la gestion, l'absence de charges de copropriété, l'extrême rareté favorisant une revente très aisée sur le marché secondaire, tout cela fait de la maison individuelle le produit d'investissement « le plus sûr, le plus rentable, le plus liquide ».

La maison individuelle signifie l'absence de charges au regard d'une copropriété classique, pour le locataire comme pour le propriétaire. C'est un élément important dans le calcul du rendement du produit de la maison locative individuelle. L'expansion urbaine s'effectuant de plus en plus à la périphérie des villes, les terrains des agglomérations sont rattrapés par l'urbanisation. Le placement immobilier le plus liquide est celui qui bénéficiera d'une revente potentielle forte, soutenue par un second marché actif.



Le plafond du dispositif Scellier permet d'acquérir une maison neuve de taille moyenne ou une maison ancienne pour la réhabiliter. Dans ce dernier cas, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'achat majoré de celui des travaux. Mais attention, à partir du 1^{er} janvier 2011, la réduction d'impôt a deux taux : 22 % pour un logement classé BBC (bâtiment basse consommation) et 12 % pour celui qui ne l'est pas. Dans le cadre d'une réhabilitation, il faut donc s'assurer que les normes BBC soient remplies. Le label BBC a été défini par l'Etat pour aller plus loin dans la performance énergétique des maisons que la réglementation thermique actuelle, qui date de 2005 (RT 2005). Concrètement, ce label est délivré lorsque la consommation énergétique de la maison est comprise entre 40 et 65 kWh/EP/m²/an selon la zone géographique, soit deux fois moins que celle d'une maison aux normes réglementaires actuelles ! Le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du « Grenelle de l'environnement » prévoit le renforcement de la réglementation thermique applicable aux constructions neuves, avec la généralisation de la norme BBC à compter du 1^{er} janvier 2013. Le ministère du Logement estime, pour le moment, à 15 % le surcoût de construction lié à la mise en place du

label BBC, soit un coût moyen supplémentaire de 1 450 € hors taxe par mètre carré. L'Agence pour le développement et la maîtrise de l'énergie (ADEME) juge que ce surcoût pourra être ramené entre 5 et 10 % d'ici à 2012 et être amorti en 10 ou 15 ans, grâce aux économies d'énergie. Renoncer aujourd'hui à ces nouvelles normes risque de peser lourd sur la revente future.

Potentiel touristique

La France est toujours la première destination touristique mondiale, avec plus de 75 millions de visiteurs par an. Mais toutes les régions n'ont pas le même attrait. A tel point que la réduction d'impôt accordée aux investisseurs en ZRR (zones de revitalisation rurale) et zones assimilées, qui devait prendre fin le 31 décembre 2012, a été supprimée par anticipation le 31 décembre 2010. Non que le système n'ait pas été efficace, mais parce que trop de promoteurs peu scrupuleux ont construit des résidences au milieu de nulle part, qui sont restées logiquement vides de touristes, flouant l'investisseur. Et pourtant, le secteur attire 13 millions de clients par an, dont 50 % de familles, 20 % qui partent entre amis, 20 % à titre de clientèle d'affaires et 10 % de seniors. Plus du quart de la



clientèle étrangère vient principalement d'Europe : Allemagne, Grande-Bretagne, Belgique, Italie, etc.

Les taux moyens d'occupation se révèlent bons. A la mer, 68 % sur la saison d'été (six mois) ; à la montagne, 80 % sur la saison d'hiver (quatre mois) ; à la campagne et en ville, 70 % sur l'année. Là encore, les règles de bon sens garantissent la réussite de l'investissement : l'emplacement, bien sûr, mais aussi la qualité de l'exploitant, son historique, sa renommée, son sérieux et sa surface financière.

Cet investissement permet à l'acquéreur de récupérer la TVA sur le prix d'achat, de bénéficier du statut de loueur en meublé et d'une réduction d'impôt de 22 % (nouveau taux Bouvard prévu par la loi de finances 2011). Par ailleurs, le dispositif Bouvard autorise plusieurs investissements dans la même année, ce qui dilue les risques et donne la possibilité d'investir dans des régions différentes, sur des types de produits variés. Au-delà des douceurs fiscales, l'investissement est souple, puisque l'acheteur peut se réserver une période d'occupation pour profiter de son bien, comme il peut au contraire le laisser en location toute l'année et augmenter ainsi son rendement. Seule contrainte : l'acquéreur doit signer un bail commercial d'au moins neuf ans avec un exploitant professionnel. Avantage de l'inconvénient : il est dégagé de tout souci de gestion.

Miser sur l'ancien

Pas de modification pour la loi Malraux dans la loi de finances 2011, si ce n'est un rabot de 10 %. Cette loi offre une réduction d'impôt du montant des travaux de restauration, avec un plafond de 100 000 € de travaux par an. Le taux de réduction d'impôt varie selon la localisation de l'immeuble : il est de 27 % dans les ZPPAUP et de 36 % dans les secteurs sauvegardés (taux rabotés par la loi de finances 2011). Mais la réduction fiscale ne change pas l'objectif de l'investisseur : acquérir du bel ancien, bien situé, en acceptant une durée de rénovation (et donc une mise en location reportée) d'au moins deux à trois

ans. Dans cette opération sous haute surveillance fiscale, le foncier représente généralement 30 % et les travaux de rénovation 70 %. Là encore, le recours à un opérateur renommé s'impose.

Autre avantage, et non des moindres : le propriétaire peut imputer sur son revenu global le déficit foncier résultant de l'opération de restauration. L'engagement de louer le logement en location nue n'étant que de neuf ans, le propriétaire a la possibilité ensuite de récupérer son bien pour son usage personnel : un excellent moyen de se constituer sa future résidence principale, en ayant profité d'un réel coup de pouce fiscal.

Diluer les risques

Pour diversifier les placements, les gestionnaires et les avantages fiscaux, tout en limitant les mises, il est tout à fait intéressant d'acquérir des parts de SCPI. Cet investissement présente de nombreux atouts :

- facilité d'accès. En règle générale, un particulier qui réalise un investissement locatif doit se restreindre, du fait des ressources dont il dispose, au secteur de l'habitation. L'investissement dans des SCPI permet aux associés d'avoir accès aux marchés immobiliers dans lesquels ces sociétés sont elles-mêmes en mesure d'intervenir : bureaux, commerces (piéd d'immeubles et magasins), entrepôts, locaux d'activité et logements ;
- répartition des risques, grâce à l'investissement dans plusieurs biens de natures différentes, dans des lieux variés et avec une diversité de locataires. En cas de difficulté sur l'un des immeubles détenus par une SCPI (vacance, impayé de loyer, sinistre...), l'effet négatif est compensé par les autres revenus tirés des biens en location ;
- aucun souci de gestion. La gestion de la SCPI et de son patrimoine est de la responsabilité exclusive d'une société de gestion spécialisée et nécessairement agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- revenus réguliers. Généralement versés trimestriellement, ces revenus peuvent constituer un important complément de ressources.

Dominique de Noronha

(1) Cet article ne traite pas des avantages de l'investissement outre-mer, qui fera l'objet d'un sujet détaillé à venir dans nos colonnes.

Dispositif Scellier : plafonds de loyers 2011

Pour la zone comprenant Paris et une partie de la petite couronne, comme Saint-Denis, Montreuil, Saint-Ouen, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Vincennes, Fontenay-sous-Bois (zone A1), les plafonds sont inchangés : 21,72 €/m² pour le dispositif Scellier libre et 17,38 €/m² pour le dispositif Scellier social.

En revanche, concernant les autres communes de la zone A, une décote de 26 % est appliquée, soit des nouveaux plafonds de loyers de 16,10 €/m² pour le Scellier libre et de 12,90 €/m² pour le Scellier social.

S'agissant des zones B1 et B2, une décote est également appliquée, et cela quelle que soit la commune :

- zone B1 : 13 €/m² pour le Scellier libre et 10,38 €/m² pour le Scellier social (contre 15,10 €/m² et 12,08 €/m²) ;

- zone B2 : 10,62 €/m² pour le Scellier libre et 8,49 €/m² pour le Scellier social (contre 12,35 €/m² et 9,88 €/m²).

Abaisés par rapport à 2010, ces montants correspondent à ceux pratiqués sur le marché.