

La pierre, plus que jamais

L'immobilier reste le produit phare des placements.



L'Harmonie Atlantique, un mixe de bureaux et de logements à Nantes. © Jean-Dominique Billaud/Samoa

Près de la moitié des retraits des contrats d'assurance-vie ont été investis cette année dans l'immobilier. Conséquence de la crise, les Français préfèrent détenir un actif physique que de se fier à leur banque ou à leur compagnie d'assurances. Les acquisitions réalisées à titre de placement dans l'ancien ont bondi de près de 10 %, représentant 18 % des échanges, selon Century 21. Pour preuve, l'augmentation des achats réalisés par les plus de 50 ans et les retraités. Leur proportion est passée de 28 % à 37 % à Paris. Cadres supérieurs et professions libérales représentent désormais 44 % des acheteurs.

Le marché du neuf, premier réceptacle de ces investisseurs, espère profiter au deuxième semestre d'une nouvelle vague d'achats. Au premier semestre, selon les derniers chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers, leur présence a diminué de moitié dans l'attente du résultat des élections et de la nouvelle politique gouvernementale. L'alourdissement de la taxation des plus-values est passé par là. Aujourd'hui, selon Cogedim, trois facteurs militent pour une reprise des ventes : la crise de l'euro n'en finit pas de s'étirer ; la baisse du taux des crédits immobiliers allège l'effort d'épargne et le dispositif de défiscalisation Scellier prendra fin au 31 décembre. "C'est la dernière opportunité pour investir dans le cadre de ce régime. Un autre lui succédera sans doute, mais il devrait être plus contraignant", estime-t-on chez Nexity. Jusqu'à la fin de l'année, les investisseurs peuvent encore déduire de leur impôt 13 % du montant de leur investissement, dans la limite de 300 000 euros, voire 21 % s'ils optent pour le Scellier intermédiaire soumis aux conditions de ressources du locataire. Une économie

d'impôt qui peut atteindre 4 333 euros par an pendant neuf ans et 3 990 euros pendant six années supplémentaires (voir tableau).

L'engouement pour les résidences services (étudiants, personnes âgées, tourisme) pourrait s'accroître, car le montant de l'investissement est moindre, et surtout parce qu'il dégage une économie permettant de ne pas dépasser le plafond de défiscalisation global que le gouvernement entend ramener à 10 000 euros.

Trompe-l'œil

Autre raison favorable au passage à l'acte : dans le neuf, contrairement à l'ancien, les investisseurs ne peuvent pas tabler sur de futures baisses de prix. Comme en 2008, les promoteurs ont réagi au repli des ventes en différant ou annulant des programmes, préférant concentrer leur production sur des zones où les prix rencontrent une clientèle solvable (Bouygues Immobilier, Bouwfonds Marignan, Icade, Kaufman - Broad, Ogic, Promogim, Vinci Immobilier...). Les prix ne baissent pas, comme pourraient le laisser penser les chiffres en trompe-l'oeil des promoteurs du fait du déplacement géographique de l'offre. "Le BBC et les nouvelles normes coûtent plus cher et le prix du foncier commence à peine à diminuer", explique Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP Paribas Real Estate.

Les dernières niches fiscales... à saisir

Principaux types d'investissement	Montant de la réduction d'impôt	Avantage maximal	Contraintes
Immobilier locatif			
Scellier Achat d'un logement neuf BBC destiné à être loué nu à titre de résidence principale (avantage fiscal limité à un investissement annuel) Souscription au capital de SCPI	Scellier « classique » 13 % du montant de l'investissement, plafonné à 300 000 €	39 000 € pendant 9 ans, soit 4 333 €/an	<ul style="list-style-type: none"> • Durée minimale de location : 9 ans. • Loyers plafonnés. • Respecter un prix plafond d'achat. • Interdiction de louer aux membres du foyer fiscal.
	Scellier « intermédiaire » 21 %	63 000 € dont : 4 333 €/an pendant 9 ans, puis 3 990 €/an pendant 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Durée minimale de location : 12 ou 15 ans • Loyers et ressources du locataire plafonnés • Interdiction de louer aux ascendants ou descendants
LMNP (location meublée non professionnelle) Logement neuf ou réhabilité dans des résidences services (maisons de retraite, résidences pour étudiants, résidences de tourisme...)	11 % du prix du logement, plafonné à 300 000 € , pour les opérations réalisées en 2009 et 2010	33 000 € pendant 9 ans, soit 3 666 €/an	<ul style="list-style-type: none"> • Durée minimale de location à l'exploitant de la résidence : 9 ans
Malraux Restauration immobilière en secteur sauvegardé ou ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager)	Secteur sauvegardé : 30 % des dépenses supportées pendant 4 ans, dans une limite annuelle de 100 000 €	90 000 € sur 3 ans, soit 30 000 €/an	<ul style="list-style-type: none"> • Durée minimale de location : 9 ans • Interdiction de louer aux ascendants ou descendants
	ZPPAUP : 22 % des dépenses supportées pendant 4 ans, dans une limite annuelle de 100 000 €	66 000 € sur 3 ans, soit 22 000 €/an	

►► Toute l'information nécessaire aux investisseurs immobiliers une fois par mois :
 Abonnez-vous à la newsletter de rue des Victoires en [un clic](#) ou suivez nous au quotidien sur Twitter. @ruedesvictoires