

Placements Pierres qui brillent

Pour les particuliers qui souhaitent encore investir, de nouveaux produits ont détrôné les dispositifs Robien ou Borloo. Conseils d'experts.

La pierre reste-t-elle un bon placement ? A l'évidence, l'investissement locatif a moins la cote. Les fameux dispositifs Robien ou Borloo, qui permettent d'acheter un bien immobilier entièrement financé à crédit, agrémentés d'une promesse d'avantages fiscaux, continuent de reculer en 2008. Sur les six premiers mois de l'année, ces placements accusent même une chute de 30 %, selon la Fédération des métiers de l'investissement locatif. La carotte fiscale – déduction de 10 700 € maximum par an des revenus imposables – ne suffit plus, et pour cause : « Le rendement de l'immobilier locatif a baissé depuis deux ans. A Paris, il est tombé à 3,5 %, contre 4,5 % auparavant », explique le gestionnaire de patrimoine Meyer Azogui, président de Cyrus Conseil. Pis, certains bailleurs se retrouvent « collés » avec des appartements sans trouver de locataires, notamment dans des villes moyennes où des promoteurs peu scrupuleux ont construit à tour de bras et à de mauvais emplacements.

« La rentabilité devrait remonter un peu, car les promoteurs ont tendance à baisser leurs prix, et les loyers devraient rester stables », tempère Daniel Znaty, directeur de l'immobilier à l'Union financière de France. En attendant, de nouveaux produits ont pris le relais. Comme le très à la mode « démembrement de propriété ». Cette formule, qui permet de se constituer un capital retraite, a tout pour séduire une clientèle aisée. « Très attractive pour ceux qui paient l'ISF et perçoivent des revenus fonciers », estime Daniel Znaty. Des spécialistes, comme le groupe

Avec un bien payé 55 à 60 % de sa valeur, le risque locatif est neutralisé



La baisse du rendement de l'immobilier locatif impose de se tourner vers de nouvelles formules.

Pierre épargne retraite logement (Perl), proposent de tels programmes.

Concrètement, l'investisseur achète la nue-propriété d'un bien pendant quinze à dix-sept ans avec une décote de 40 à 45 % sur sa valeur totale. Pendant cette période, il n'en a pas l'usage et ne perçoit pas les loyers. C'est l'usufruitier – un bailleur institutionnel – qui loue l'appartement, le gère et en assure l'entretien. « En ne payant que 55 à 60 % de la valeur du bien, le nu-propriétaire perçoit d'emblée au moins une quinzaine

d'années de loyers. Tout risque locatif est donc neutralisé », explique Frédéric Goulet, directeur général de Perl. Ce n'est pas tout. L'investisseur ne paie pas de taxe foncière et son bien n'est pas pris en compte dans l'assiette de l'ISF. A la fin de l'usufruit, il devient pleinement propriétaire sans verser un centime et, cerise sur le gâteau, profite d'une exonération fis-

cale sur la plus-value en cas de cession. « Nous ne sélectionnons que des appartements de choix dans un bon environnement, indispensable pour constituer de vrais actifs patrimoniaux », précise Frédéric Goulet.

D'autres placements, comme les résidences meublées pour seniors, étudiants ou de tourisme, paraissent intéressants. Hervé Bocher, qui dirige la société Création et développement de patrimoine, conseille, pour sa part, d'investir dans les maisons de retraite médicalisées. En l'occurrence, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Ici, on n'achète peut-être qu'une chambre médicalisée, mais la demande locative est très forte. « L'investisseur peut récupérer les 19,6 % de TVA dans le neuf et profiter d'un loyer net plus élevé que dans le Robien, avec une garantie locative », explique-t-il. La possibilité d'amortir son investissement permet aussi de ne pas payer d'impôt pendant quinze à vingt ans... Les seniors, placement d'avenir ! ● **Corinne Tissier**