

# INVESTISSEMENT

**SPÉCIAL RETRAITE**

VENDREDI 29 ET SAMEDI 30 JUIN 2012 LES ECHOS

LIERS

## LE NEUF : À CONDITION DE BIEN CHOISIR

Même si certains prix sont alléchants, tout n'est pas à acheter !

chiffre d'affaires des actifs traditionnels par les SCPI de gasins.

de régime ne doit pas s'arrêter le 31 décembre prochain et assure pendant encore quelques mois une réduction d'impôt sur le revenu équivalente à 13 % du prix d'un bien acheté en 2012. Ce genre d'acquisition est aujourd'hui intéressant pour les rabais importants consentis par les promoteurs mal en point. Face à des ventes de logements en chute libre et pour écouler leurs stocks, ces derniers n'hésitent plus à faire cadeau des frais de notaires (de 2 à 3 % dans le neuf), et à faire des promotions. « En mettant ces réductions bout à bout, on peut arriver à une baisse de prix significative par rapport à celui affiché. Cela vaut donc encore le coup », souligne

ment au bien en exige à déboursier des milliers d'euros, la est bien plus accessible et d'entrée est faible. de la part vaut quelques euros, voire quelques

ut : ce placement la pierre ne procure de gestion, puisque naire de la SCPI out. Il achète et vend ouve les locataires, paux, encaisse les epe des travaux, etc. inconvénients à ne timer : d'abord la ce placement est celle des actions ou Il faut compter au emaines pour récu- ds. Ensuite, la bonne ché des commerces obilier d'entreprise élation étroite avec nomique. Et en ce contexte n'est pas

CCARA

Il existe une « fenêtre de tir » intéressante pour investir dans le neuf, et pas seulement pour une raison fiscale liée au dispositif Scellier qui s'arrêtera le 31 décembre prochain et assure pendant encore quelques mois une réduction d'impôt sur le revenu équivalente à 13 % du prix d'un bien acheté en 2012. Ce genre d'acquisition est aujourd'hui intéressant pour les rabais importants consentis par les promoteurs mal en point. Face à des ventes de logements en chute libre et pour écouler leurs stocks, ces derniers n'hésitent plus à faire cadeau des frais de notaires (de 2 à 3 % dans le neuf), et à faire des promotions. « En mettant ces réductions bout à bout, on peut arriver à une baisse de prix significative par rapport à celui affiché. Cela vaut donc encore le coup », souligne

Pascale Tardieu, conseillère en gestion de patrimoine au cabinet parisien le CNAF. Reste que le rendement de ce genre d'opération n'est pas mirobolant compte tenu du prix élevé du neuf, qui se monnaie entre 15 et 20 % plus cher que l'ancien. Selon les villes, l'emplacement et la taille de logement, on peut envisager un rendement compris entre 2,5 % et 3 % brut annuel en région parisienne et de 3,5 à 4 % en province. A cela, il faut ôter tous les « à côtés » de ce type d'opération à savoir le règlement de l'impôt sur les revenus fonciers, la taxe foncière, les éventuels frais de gestion locative et la garantie contre les loyers impayés. Ce qui parfois ramène le rendement à 1,5 %, voire à 2,5 % net. Soit un résultat qui ne



STEPHANIE AUDRAS/REA

Le rendement d'un logement neuf oscille entre 3,5 et 4 % en région.

fait guère mieux que le Livret A, avec en prime beaucoup de soucis en plus.

### Les écueils à éviter

Quant au risque d'un achat dans le neuf, il n'est pas neutre. « Le danger consiste encore à surpayer ces biens. Il faut vraiment bien connaître les valeurs pratiquées sur le marché local », relève Antoine Tranchimand, K & P Epargne, membre du réseau Infinittis.

Autres écueils à éviter : acheter dans un secteur où il y a déjà trop de constructions, où la demande locative est faible voire inexistante, où les loyers annoncés sont supérieurs à ceux pratiqués sur le marché local. Résultat, l'opération devient moins rentable qu'annoncé sur le papier. Pire, un logement laissé vacant plusieurs

mois de suite ne rapportera rien et deviendra même ruineux pour un propriétaire obligé de rembourser un emprunt immobilier.

Plus que l'aspect fiscal, cette opération permet de se construire un patrimoine à l'aide d'un crédit, de se préparer des revenus d'appoint pour la retraite. Même si l'espoir de plus-value reste limité compte tenu des prix élevés du moment, un appartement bien placé devrait conserver sa valeur. Au terme de la période de location obligatoire avec des plafonds loyers imposés, le bien pourra être remis en location. Reste que la liberté de fixation de la valeur locative semble menacée par un blocage des loyers libres. Quant au logement, il pourra aussi être occupé par son propriétaire ou par ses proches (parents, enfants, petits-enfants). L. B.