

INVESTIR EN IMMOBILIER

Déjà connue et reconnue par de nombreux clients pour la vente et surtout la gestion de biens immobiliers, notre société a décidé d'étendre sa démarche au conseil et au montage d'opérations d'investissements immobiliers.

L'objectif est avant tout d'informer notre clientèle de toutes les possibilités offertes, ensuite de les aider à bien choisir l'investissement quel que soit le vendeur (un promoteur, un confrère, un particulier, voire même notre propre cabinet).

Dans un premier temps, pour éclaircir la situation, je me suis efforcé, au risque parfois d'enfoncer des portes ouvertes, de resituer le panorama immobilier.

▪ **Capitaux propres ou emprunts**

Le placement immobilier a longtemps été vécu comme une opportunité de placement exclusivement réservée aux détenteurs d'un capital provenant d'un héritage ou d'économies afin d'obtenir des revenus réguliers.

Au fil des années, le recours à l'emprunt s'est banalisé au point d'atteindre parfois des niveaux déséquilibrés.

En fonction de la situation de l'investisseur, de son âge et de ses objectifs, on peut être amené à écarter l'emprunt ou à recourir aux banquiers, de manière partielle ou totale.

L'immobilier est une valeur de rendement qui permet aujourd'hui à de nombreux clients de vivre sans soucis sans autres revenus ou presque. Attention, toutefois, avec une inflation faible, des taux d'intérêts assez bas et une revalorisation importante, il est difficile de prétendre à des rentabilités élevées. Le niveau des loyers n'a pas suivi l'envolée des prix de vente et cela implique une baisse des rendements. Cette évolution s'est encore accentuée au cours des derniers mois et les taux de rentabilité brute des dernières années ne sont plus d'actualité.

L'immobilier est aussi un outil merveilleux d'épargne en vue de préparer sa retraite future.

Chaque cas est différent ; il convient donc de déterminer ses objectifs et ses moyens pour choisir la solution la plus adaptée.

A ce stade, une réflexion peut être engagée pour mieux appréhender le sujet.

▪ **La Pierre Valeur Refuge**

Quand la Bourse s'envolait, de nombreux clients n'hésitaient pas à brûler ce qu'ils avaient adoré et à se moquer de l'investissement Pierre.

En 2001, la tendance s'est inversée mais après une forte baisse et l'amorce d'une remontée des actions, l'immobilier est à nouveau discuté, en particulier avec le niveau actuel des prix.

Aujourd'hui, après avoir enregistré des hausses particulièrement fortes, certains pessimistes s'interrogent sur le devenir de la Pierre.

Ne cherchons pas à jouer les mages et à lire dans les boules de cristal.

Soyons simple et pragmatique :

- 1) L'immobilier reste une valeur sûre
- 2) L'immobilier n'est pas une valeur spéculative
- 3) L'immobilier est une valeur de rendement
- 4) L'immobilier fluctue parfois mais ne s'effondre pas.



• Rentabilité

L'investisseur attache une grande importance au taux de rentabilité de son investissement. S'il est tout à fait légitime de se préoccuper du rendement d'un bien immobilier, il ne faut pas axer toute l'approche sur ce seul et unique point.

Le rendement immédiat est aussitôt taxé en impôt sur le revenu alors que la valorisation dans le temps peut échapper à l'imposition au-delà de 15 ans en général ou bénéficier d'abattements. Avec une hausse rapide des prix et une baisse très forte des taux d'emprunt, il faut réajuster les habitudes en matière de rendement locatif ; un taux de rentabilité brute de 4 à 4,50 % n'a rien de péjoratif ; 5,50 à 6,50 % sont des rendements excellents en habitation ; investir à 4,50 % n'est pas idiot si vous empruntez à 3,90 %.

Quand vous calculez le rendement, il convient d'intégrer la vacance de votre logement. En particulier pour les petites surfaces, un loyer sur 12 mois n'est pas garanti.

Dans l'approche du rendement, il convient de se préoccuper des frais supportés par le bailleur (charges non récupérables, taxe foncière en particulier).

▪ Fiscalité

Le placement immobilier est d'une manière générale plus lourdement taxé que les produits financiers. En revanche, il bénéficie de certains avantages qu'il faut savoir utiliser à bon escient. Un bon conseil doit intégrer la fiscalité.

Au delà de la recherche du meilleur montage fiscal, il faut aussi se prémunir contre les mauvaises surprises.

Trop souvent, une opération envisagée exclusivement sous l'angle trésorerie (recettes-dépenses) n'intègre pas la fiscalité. A titre d'exemple, quand les loyers payent les mensualités du crédit, la part de capital remboursée à la banque mais non déduite fiscalement (seuls les intérêts sont déduits) va générer un impôt sur le revenu.

Etablir un budget prévisionnel fiscal sur 2 ou 3 ans au minimum est vivement conseillé.

Attention aux dernières évolutions, la suppression de l'abattement forfaitaire de 14 % augmente la base imposable. La suppression de la C.R.L. dans de nombreux cas et la diminution du taux marginal d'impôt sur le revenu compensent dans certaines situations, mais pas dans toutes.

▪ Régime juridique

Très souvent, à l'occasion d'un placement immobilier, nos clients s'interrogent sur l'opportunité de créer une SCI (Société Civile Immobilière). Si ce montage s'impose dans de nombreux cas, évitons de l'envisager comme une recette miracle.

De plus, si le recours à une SCI est souhaitable, encore faut-il choisir le meilleur régime fiscal adapté à cette SCI (transparence pour les associés/assujettissement à l'impôt sur les sociétés).

A ce stade, il est nécessaire aussi de réfléchir à la transmission patrimoniale, avec à titre d'exemple :

- le démembrement de propriété (usufruit et nue-propriété)
- l'intégration des héritiers dans la SCI.

Là encore, pas de montage clefs en mains à attendre, la meilleure solution ou la moins mauvaise dépendra de votre situation.



Après ces généralités sur le placement immobilier, nous pouvons passer en revue l'essentiel de l'offre disponible sur le marché.

Au terme de cet exposé, nous reviendrons sur les principales nouveautés fiscales applicables à compter des revenus perçus en 2006.

▪ **Achat ancien**

De la chambre de bonne au grand logement, cette formule répond à tous les budgets et permet de démarrer, parfois avec un seul garage. Le principal avantage est l'étendue de l'offre : en prix, en secteurs, en opportunités. On voit, on visite et on bénéficie même de 7 jours après signature d'un compromis de vente pour réfléchir.

Sur le plan fiscal mais souvent patrimonial également, l'achat d'un bien en état médiocre permet de valoriser son investissement et de déduire fiscalement les travaux avec même la possibilité de reporter sur ses autres revenus imposables un déficit plafonné à 10 700 euros.

Au fil des années, les différents ministres ont essayé d'accommoder des montages fiscaux attrayants pour encourager l'investissement locatif dans l'ancien. A Grenoble, en raison d'un plafonnement des loyers autorisés totalement inadapté, le système a très peu été utilisé.

Avec les nouvelles dispositions BORLOO populaire, il sera désormais possible d'utiliser la formule dans certaines situations. Les plafonds de loyer au m² et de ressources ne sont pas contraignants. Le nouveau conventionnement avec l'ANAH permet aussi de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 30 % portée à 45 % en cas de conventionnement APL. Le principe de l'amortissement s'applique à concurrence de 50 % sur 9 ans ou de 65 % sur 15 ans de durée de location.

Acheter de l'ancien en mauvais état pour le rénover est incontestablement une excellente solution. Attention toutefois à la plus-value en cas de revente rapide : le nouveau régime de calcul de la plus-value est moins avantageux dans certaines situations. En revanche, les travaux déduits au titre des revenus fonciers n'étaient déjà pas déductibles sous l'ancien régime.

▪ **Achat Neuf**

Cette formule est souvent privilégiée, en raison des avantages fiscaux offerts ; après le régime PERISSOL, le régime BESSON est apparu plus amer avant l'évolution récente concoctée par l'ancien Ministre en titre DE ROBIEN. Nos gouvernants viennent encore de modifier les règles pour les rendre un peu moins avantageuses :

- perte de la déduction forfaitaire désormais à 0 %
- amortissement plafonné à 50 % sur 9 ans (6 % x 7 ans + 4 % x 2 ans).

Cela reste incontestablement une solution encore intéressante sous réserve de sélectionner un bon produit construit à un bon emplacement par un bon promoteur.

Les nouveaux plafonds de loyers autorisés sont désormais élevés et parfois supérieurs à ce que le marché autorise pour des programmes moyen de gamme. Les vendeurs de neuf ont tendance à surévaluer les loyers et il est recommandé de s'informer avant de s'engager.

Rodé par de multiples expériences vécues par nos clients tant à Grenoble qu'en dehors de la région, notre cabinet met à votre disposition ses compétences pour bien choisir et pour éviter d'acheter un bien inadapté dans un environnement économique mal cerné.

Le marché grenoblois est certainement l'un des meilleurs de France, évitez de vous disperser dans des zones moins sûres souvent recommandées par des conseils peu scrupuleux. Les exemples de logements vides dans un marché locatif atone sont nombreux.



▪ **L'immobilier professionnel**

Trop souvent, cette branche de l'immobilier fait peur et décourage les petits et moyens investisseurs. C'est regrettable car certains bureaux ou magasins constituent d'excellents placements avec des rendements plus forts qu'en habitation (8 à 10 % autrefois, un peu inférieurs aujourd'hui), parfois dispensés de certains frais (taxe foncière, charges non récupérables et travaux) mis à la charge des locataires en vertu des baux conclus.

La contrepartie de ce choix est une valorisation dans la durée souvent moins forte qu'en habitation. Pour des budgets plus conséquents, nous recommandons et nous montons des SCI regroupant plusieurs investisseurs (2, 5 ou plus selon les montants). Cela permet d'accéder à des opérations à forte rentabilité et de mutualiser le risque, en conservant la faculté de vendre aisément ses parts. Ce marché est particulièrement motivant pour :

- rentabiliser des capitaux disponibles
- constituer un patrimoine avec très peu d'apport personnel.

▪ **Le meublé**

La demande de logements meublés est en forte hausse depuis plusieurs années tant en studios qu'en logements de 2 ou 3 pièces.

Devant ce marché, la tentation a été légitime de construire ou de monter des opérations.

On peut craindre aujourd'hui le trop plein sur le marché grenoblois.

L'investisseur modeste peut bénéficier du régime très avantageux de la micro entreprise avec un abattement de 68 % des recettes brutes (au lieu de 72 % en 2005). Cette formule est particulièrement recommandée si les frais déductibles sont limités.

Avec un parc plus conséquent et en optant pour le régime du Loueur en Meublé Professionnel (L.M.P.), d'autres avantages fiscaux sont aussi accessibles (reports des déficits sur autres revenus, TVA, ISF, etc...) à condition de dépasser le seuil de 23.000 euros en recettes.

Sous réserve d'éviter les montages de certaines officines et de bien mesurer les retours attendus d'un tel investissement, cette solution mérite d'être étudiée.

On peut toutefois s'interroger sur la pérennité de cette niche fiscale et sur la saturation du marché du fait des nombreux programmes commercialisés. A Grenoble, beaucoup d'opérations sont en cours de construction et de livraison, nous pouvons craindre que l'offre excède la demande.

▪ **Le meublé hôtelier – les MAPAD**

En s'appuyant sur le régime général du Loueur en Meublé Professionnel, des montages sont proposés tant pour des résidences hôtelières que pour des résidences pour personnes âgées médicalisées (MAPAD).

Quand le dossier est bien ficelé, cette solution n'est pas à écarter même si les cessions ultérieures sont en général délicates.

Cette formule s'adresse avant tout à une clientèle aisée lourdement imposée.

Le principal risque provient de la qualité de l'exploitant ; si l'exploitation n'est pas viable, outre la perte de loyers, vous risquez une remise en cause du contrat à la baisse.

Notre cabinet a toujours refusé de commercialiser ce type de produits jusqu'à ce jour, tant en résidence hôtelière qu'en MAPAD par manque de visibilité mais une étude d'un dossier déjà monté par un opérateur spécialisé, à titre de conseil, est toujours envisageable.

Attention, il ne faut pas confondre la propriété d'un studio loué nu à une société hôtelière à travers un bail commercial (exemple : studio à l'Hôtel ALPHA à Meylan) avec la détention d'une chambre meublée équipée louée à un exploitant.



▪ La Pierre Papier

Les foncières cotées en Bourse existent depuis longtemps. Avec l'effondrement des autres titres, elles bénéficient aujourd'hui d'un attrait particulier. Le rendement est bon, la valorisation progresse et les reventes sont faciles.

Les SCPI ont connu des fortunes diverses. Après une période d'embellie puis de chute, leurs valeurs se stabilisent plutôt bien. Là encore, le rendement est bon mais la revente est plus délicate.

Compte tenu de la lourdeur des frais de gestion, il semble évident qu'un bon gestionnaire indépendant peut vous offrir de meilleurs services.

▪ Les Produits Exotiques

Compte tenu de la présence française dans certaines contrées éloignées de la métropole, le législateur a jugé utile depuis 1986 d'encourager les investisseurs.

Certains opérateurs ont habilement profité de cette opportunité et les investisseurs avides d'économies d'impôts se sont précipités dans l'inconnu.

Quelle que soit la qualité des intervenants dans ces contrées lointaines, il nous semble plus sage d'oublier ces offres alléchantes. De nombreux grenoblois attirés par les Antilles et par la Guyane ont connu d'amères désillusions.

▪ La Loi Malraux

Grenoble ne possédait pas un patrimoine ancien susceptible de bénéficier de cette législation particulière. Certains contribuables sont donc allés à Lyon, à Bordeaux ou à Montpellier avec des fortunes diverses. Des projets sur Grenoble commencent à sortir et mériteront peut-être notre intérêt. Cette formule permet de bénéficier du report intégral du déficit généré par une opération de rénovation d'un bâtiment ancien protégé.

Pour éviter tout risque, il est impératif de s'adresser à une société structurée ayant une réelle expérience dans ce domaine.

Attention, il est de notoriété publique que le recours à cette formule entraîne ipso facto un contrôle fiscal.

En conclusion, formule sérieuse à utiliser avec des sociétés sérieuses pour des produits sérieux.

▪ Le Rural

Pendant longtemps, les biens ruraux et les forêts en particulier semblaient des produits sécurisants par excellence. Avec la tempête de Janvier 2000 et la multiplication des incidents climatiques, les jugements changent. Après la canicule de l'été 2003, l'un de nos clients évoquait l'éclatement de certains gros sapins dans sa forêt du Vercors Sud.

N'ayant aucune compétence dans ce domaine, nous nous abstenons de tout commentaire.



• Les résidences secondaires

Dans notre région, l'option montagne n'est pas à écarter. J'ai toutefois des réserves pour les raisons suivantes :

- activité en pleine mutation avec une montée en puissance de la clientèle internationale captée par des tour-operators,
- concentration sur quelques semaines (12 à 14 au maximum en hiver)
- gros frais d'entretien,
- plus-value aléatoire selon les stations,
- réchauffement climatique déstabilisant.

En revanche, l'essor du tourisme vert risque d'offrir de très belles opportunités pour ceux qui sauront choisir les meilleurs sites.

Ce rapide tour d'horizon a sans doute suscité plus d'interrogations et de doutes que de véritables réponses. Nous sommes là pour répondre à toutes vos questions et pour vous orienter vers la meilleure formule.

En nous appuyant sur :

- un service Vente dévoué et compétent pour l'achat d'un bien dans l'ancien,
- un suivi attentif des programmes neufs par une collaboratrice dédiée à cette tâche,
- des professionnels de l'immobilier d'entreprise,
- deux experts FNAIM diplômés,
- un service Location capable d'analyser le marché et d'estimer un loyer,

nous vous proposons avant tout du conseil.

Si vous nous confiez la gestion locative des biens acquis, notre mission de conseil vous sera offerte.

Si vous ne souhaitez pas utiliser notre service de gestion locative, seuls nos honoraires de conseil, ou de vente le cas échéant, vous seront facturés.

Les recours éventuels à des spécialistes reconnus (droit, fiscalité, finances) étudiés au cas par cas peuvent faire l'objet de tarifications spécifiques indépendantes de nos prestations, directement par les intéressés.

Enfin, même si notre intervention est avant tout orientée vers des acquisitions futures, n'hésitez pas à nous interroger sur votre patrimoine existant qui peut donner lieu à une restructuration.

L'immobilier ne signifie pas immobilité.

Les meilleurs emplacements d'hier ne sont pas toujours ceux d'aujourd'hui.

Profitons de notre implication dans le milieu local pour anticiper intelligemment sur l'évolution de notre agglomération et évitons de nous égarer dans d'autres villes de France alléchantes mais plus difficiles à appréhender.

Michel RONZINO
Expert Immobilier FNAIM

Nouveautés Fiscales en 2006

✦ Barème fiscal I.R.P.P.

En considérant la tranche à 0 %, nous passons de 7 tranches à 5 tranches.

Le taux marginal d'imposition est limité à 40 % contre 48,09 % en 2005.

Cet aménagement est compensé par d'autres évolutions dans les revenus imposés.

✦ Revenus Fonciers :

- la déduction de 14 % (abattement forfaitaire sur les revenus bruts) disparaît
- idem pour la déduction de 6 % ou de 25 % dans certains régimes applicables au neuf
- diminution de 14 % appliquée aux déductions de 40 % et de 60 % de certains régimes spécifiques
- quelques postes de dépenses autrefois non déductibles deviennent déductibles (assurances, honoraires divers pour avocats, experts, intermédiaires pour la relocation etc...)
- forfait de 20 euros par local pour couvrir les petits frais divers
- l'abattement du régime micro-foncier passe de 40 % à 30 %
- l'abattement du régime micro BIC (meublés non professionnels par exemple) passe de 72 % à 68 %
- l'abattement du régime micro BNC passe de 52 % à 45 %
- la C.R.L. de 2,50 % (Contribution sur les Revenus Locatifs) disparaît pour les personnes physiques et pour les sociétés de personne (en particulier les S.C.I. non soumises à l'I.S.)
- une mesure particulière a été mise en place pour les personnes qui louent consécutivement à une mutation professionnelle.

✦ Nouveaux Régimes spéciaux :

- l'ancien régime DE ROBIEN vit ses derniers jours, il demeure applicable dans certains cas selon la date de délivrance du Permis de Construire et de l'achèvement
- le nouveau régime DE ROBIEN voit la durée d'amortissement plafonnée à 9 ans, sans prorogation possible de 3 ans ; le maximum amortissable est donc désormais de 50 % soit 6 % pendant 7 ans et 4 % pendant 2 ans
- le BORLOO populaire offre une déduction forfaitaire de 30 %, un amortissement prorogé de 3 ans à 2 reprises permettant d'amortir jusqu'à 65 % en 15 ans mais implique un plafond de ressources pour les locataires et un niveau de loyers plus faible. La location aux ascendants et descendants est limitée, elle suspend l'engagement fiscal.

Les régimes DE ROBIEN et BORLOO sont principalement orientés vers le neuf mais ils sont transposables à l'ancien dans deux cas de figure :

- transformation en logement d'un local affecté à un autre usage que l'habitation
- réhabilitation lourde d'un logement ne remplissant pas les critères de décence.