

Gérer / Immobilier locatif

Les bonnes questions à se poser avant d'investir

► Dynamisé par les avantages fiscaux du régime Scellier, l'investissement en immobilier locatif peut aussi se concevoir avec d'autres dispositifs.

Sous l'expression «immobilier locatif» se range une série d'investissements dans la pierre dont le point commun est de procurer, tout de suite ou à terme, des loyers au propriétaire. Connu le plus souvent dans ses versions défiscalisantes (Robien, Borloo, et maintenant Scellier), ce type de placement de long terme peut aussi s'effectuer, même si la motivation est moins courante, sans que l'obtention d'un avantage fiscal immédiat figure au premier plan. Des arguments complémentaires nourrissent alors le raisonnement, à l'instar du démembrement provisoire de propriété avec un bailleur social, proposé par la société Perl, ou de l'acquisition d'un bien dans une destination touristique avec Pierre & Vacances ou Club Med.

Démembrement de propriété

Acquérir un logement à presque moitié prix dans le neuf, c'est possible. À condition d'accepter un démembrement provisoire de propriété au profit d'un bailleur social. C'est le dispositif que les fondateurs de la société Perl ont mis au point et pratiquent depuis près d'une dizaine d'années. Vous acquérez la nue-propriété d'un bien dans un programme neuf à construire, dont l'usufruit est confié pendant quinze ans à un bailleur social. Pendant cette période, vous n'aurez aucun revenu locatif mais vous n'aurez aucune charge fiscale, ni contrainte de gestion ou d'entretien. Le bien ne sera pas soumis à l'ISF puisque vous ne serez que nu-propriétaire. Au bout des quinze ans, le bailleur s'engage à vous restituer l'usufruit et le logement en bon état. Vous serez alors plein proprié-

taire de ce bien et pourrez en faire l'usage qui vous convient. Au-delà de quinze ans, la plus-value en cas de revente est exonérée d'impôt. «Si le bailleur social, pour sa part, allège ainsi son financement de la construction, de son côté, l'investisseur privé acquiert ce bien avec une décote de 40 à 45%», explique Frédéric Goulet, directeur général de Perl. Ce qui n'empêche pas le bien de se valoriser dans la durée. Les programmes lancés par Perl sont de bonne facture et privilégient des quartiers à potentiel. Du fait de la particularité de l'opération, elle conviendra mieux à des épargnants déjà multipropriétaires, fortement imposés et disposant par ailleurs de revenus fonciers, dont les intérêts de l'emprunt (contracté pour l'achat de la nue-propriété) seront déductibles.

Les critères clés de décision

Le juste prix d'acquisition, l'emplacement et la qualité du bien, son potentiel de revente, le profil local de la demande locative et le niveau de l'activité économique restent les critères clés de décision. L'immobilier neuf est l'un des secteurs les plus soutenus par les pouvoirs publics en 2009, et un grand nombre de dispositifs coexistent. Une opportunité à saisir, en fonction de votre situation fiscale et patrimoniale.

Laurent Saillard