

■ Votre argent

■ Spécial immobilier

Vous voulez investir dans le neuf avant

Qu'il s'agisse de neuf défiscalisé ou d'ancien avec travaux, il y a des bons coups à jouer.

Seul le régime Scellier "intermédiaire" est intéressant

Miser sur la pierre en 2012 ? Alors que les prix commencent à s'effriter un peu partout, le pari est osé. Et pourtant, des dizaines de milliers de particuliers se lancent dans les mois à venir. Faute, en premier lieu, de trouver au guichet de leur banque d'autres placements plus séduisants, mais aussi pour profiter des derniers coups de pouce fiscaux en faveur des logements locaux neufs, dont la plupart sont voués à disparaître à la fin 2012. Il est vrai que, malgré le coup de rabot de 15% qui leur a été appliqué au 1^{er} janvier dernier, certains valent le détour. A commencer par le Scellier, qui, dans sa version «intermédiaire», procure 21% de réduction d'impôts sur quinze ans. Avec les résidences meublées pour touristes, étudiants ou seniors, c'est même jusqu'à 30% de rabais que vous décrochez grâce aux bonus fiscaux octroyés.

Investir dans l'ancien peut aussi se révéler très rentable, à condition de choisir un logement existant de gros travaux. Avantage triple : non seulement les dépenses de réfection sont déductibles fiscalement, mais le bien rénové se vendra à un prix plus élevé.

Lionel Lévy

"2 RUE VOLTAIRE" (Roissy-sous-Bois)

- Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs
- Nombre de lots : 54
- Prix : de 156 000 euros (studio) à 346 000 euros (cinq-pièces)
- Livraison : début 2014
- Prix moyen : 4 064 €/m²
- Rentabilité brute en Scellier intermédiaire : 4% pour un deux-pièces loué 606 euros/mois.

L'avis de Capital : très bon rendement pour ce programme de la banlieue est de la capitale, qui ne manquera pas de se valoriser avec le prolongement de la ligne 11 du métro, prévu courant 2019.

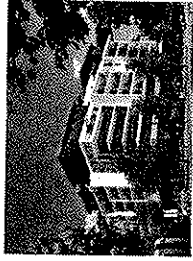
Grâce au bonus fiscal de 21%, le rendement net du Scellier "intermédiaire" grimpe à plus de 5% l'an.



Jean-Michel Cluch, directeur général d'Immogroup Consulting

Les promoteurs vous diront que c'est le meilleur plan du moment : la réduction d'impôts en loi Scellier, accordée aux acquéreurs de biens neufs, vit en effet ses derniers mois, avant suppression définitive au 31 décembre 2012. A leur décharge, rien ne dit qu'un nouveau dispositif de ce genre lui succèdera après l'élection présidentielle. Mais ce qu'ils taient volontiers, c'est que le bonus fiscal a fondu de près de 50%, passant de 22% en 2011 à 13% cette année. «Ainsi même que les prix du neuf, encore trop élevés, plombent le rendement localif», déplore Benjamin Nicaise, président du cabinet de conseil Ceremimo. En vérité,

Saisissez les opportunités la ruée de fin d'année



CITIZEN (Strasbourg)

- Promoteur : Bouygues Immobilier
- Nombre de lots : 134
- Prix : de 158 000 euros (deux-pièces) à 375 500 euros (quatre-pièces)
- Livraison : fin 2013
- Prix moyen : 3 100 €/m²
- Rentabilité brute en Scellier intermédiaire : 3,60% pour un trois-pièces loué 624 euros/mois.

L'avis de Capital : difficile de trouver mieux desservi que ce projet à la Végaine, proche du tramway et de l'autoroute A35. Attractif, malgré le rabais de 10% de 9% exigé en régime Scellier dans sa version intermédiaire.



HEGO ALDE (Saint-Jean-de-Luz)

- Promoteur : Sagac
- Nombre de lots : 58
- Prix : de 132 000 euros (deux-pièces) à 405 000 euros (villa sur le toit)
- Livraison : fin 2013
- Prix moyen : 3 420 €/m²
- Rentabilité brute en Scellier intermédiaire : 3,80% pour un trois-pièces loué 660 euros/mois.

L'avis de Capital : la rentabilité promise par ce promoteur aquitain n'est pas extraordinaire, mais l'emplacement, au calme, devrait garantir des plus-values à terme. A noter : les loyers du Scellier intermédiaire sont ceux du marché.



VERT ET O (Authrevillers)

- Promoteur : Icade
- Nombre de lots : 168
- Prix : de 162 000 euros (deux-pièces) à 403 000 euros (cinq-pièces)
- Livraison : fin 2014
- Prix moyen : 4 463 €/m²
- Rentabilité brute en Scellier intermédiaire : 4,30% pour un trois-pièces loué 1 020 euros/mois.

L'avis de Capital : bon potentiel au nord de Paris, grâce au projet d'extension de la ligne 12 du métro (station Aime-Césaire). Et rendement au top, les loyers étant inférieurs aux plafonds réglementaires.

seul le volet «intermédiaire» du régime Scellier est aujourd'hui attractif. «Le coup de rabot la rétroactivité éparpille», rappelle l'expert immobilier Jean-Michel Cluch. A condition de louer le bien quinze ans (au lieu de neuf ans) et de respecter des plafonds de loyer 20% inférieurs à ceux du Scellier classique, la carotte fiscale grimpe en effet à 21% du prix d'achat, plafonné à 300 000 euros. Soit jusqu'à 4 333 euros de gain annuel durant les neuf premières années et 4 000 euros les

six années suivantes. De quoi déborder d'au moins 1 point la rentabilité globale de l'opération, bonus fiscal inclus, et dépasser ainsi le seuil des 5% l'an. Le problème, c'est que les biens éligibles à ce dispositif sont devenus rares : depuis le 1^{er} janvier dernier, les investisseurs doivent aussi se conformer à des plafonds de prix au mètre carré. Les montants limites ne sont pas officiels (le décret est attendu d'ici quelques semaines), mais ils devraient s'échelonner de 2 100 euros

dans les petites villes à 5 200 euros à Paris et dans sa proche banlieue. Entre un tiers et la moitié des stocks disponibles dépasseraient ces plafonds. Résultat : pour un studio de 27 mètres carrés, payé 265 000 euros à Boulogne-Billancourt, la réduction d'impôts ne portera que sur 140 400 euros (27 fois 5 200 euros). Soit un gain de 29 484 euros, au lieu de 55 650.



Prix très intéressants en Scellier dans le bon des marchés immobiliers neufs

pour vous faciliter la tâche, nous avons sélectionné quatre programmes, tous situés dans des villes à forte demande locative, et commercialisés à des prix inférieurs à ces limites de prix. Ils sont tous éligibles au Scellier «intermédiaire», sans aucun souci à Authrevillers et à

Saint-Jean-de-Luz, où les loyers plafonds coïncident avec les sous-bois et à Strasbourg, en revanche, il faudra accepter de louer à des tarifs de 6 à 9% inférieurs à ceux du marché. Un sacrifice rentable, car les 8% de bonus fiscal gagnés par rapport au Scellier classique feront plus que compenser la perte de recettes locales sur quinze ans. Dernier conseil : décalez-vous si possible avant l'été. D'abord, parce que vous pourrez réserver les meilleurs lots. Ensuite, parce que, face à l'afflux prévisible d'investisseurs en fin d'année, les promoteurs en profiteront sans doute pour relever leurs prix.

Lionel Lévy

Mars 2012