

SONDAGE

LES FRANÇAIS ET L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Pour se constituer une épargne de longue durée, notamment en prévision de la retraite, pensez-vous qu'investir dans l'immobilier soit une solution sûre et rentable ?

OUI 75 % NON 25 %

Préférez-vous...

- Investir dans un bien immobilier **78 %**
- Investir en prenant une participation dans un fonds immobilier qui serait composé de plusieurs biens immobiliers, achetés et gérés par des professionnels **22 %**

Si vous aviez le choix concernant votre investissement dans l'immobilier, préférez-vous...

- Attendre d'avoir épargné un capital significatif pour acheter un bien immobilier que vous loueriez **66 %**
- Investir rapidement par des versements réguliers raisonnables (à partir de 50 € par mois par exemple) dans un fonds immobilier **34 %**

Envisagez-vous d'investir dans l'immobilier pour vous constituer une épargne de longue durée, notamment en prévision de votre retraite ?

OUI 54 % NON 46 %

Source : Ifop pour l'Aspim - Les Français et l'investissement immobilier - Mars 2021

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

LES CLÉS

Bien ancien avec travaux, Pinel, résidences services, SCPI, parkings, local commercial...

Les options d'investissement immobilier sont multiples.

Découvrez toutes les facettes de chacun de ces placements avant de vous lancer.

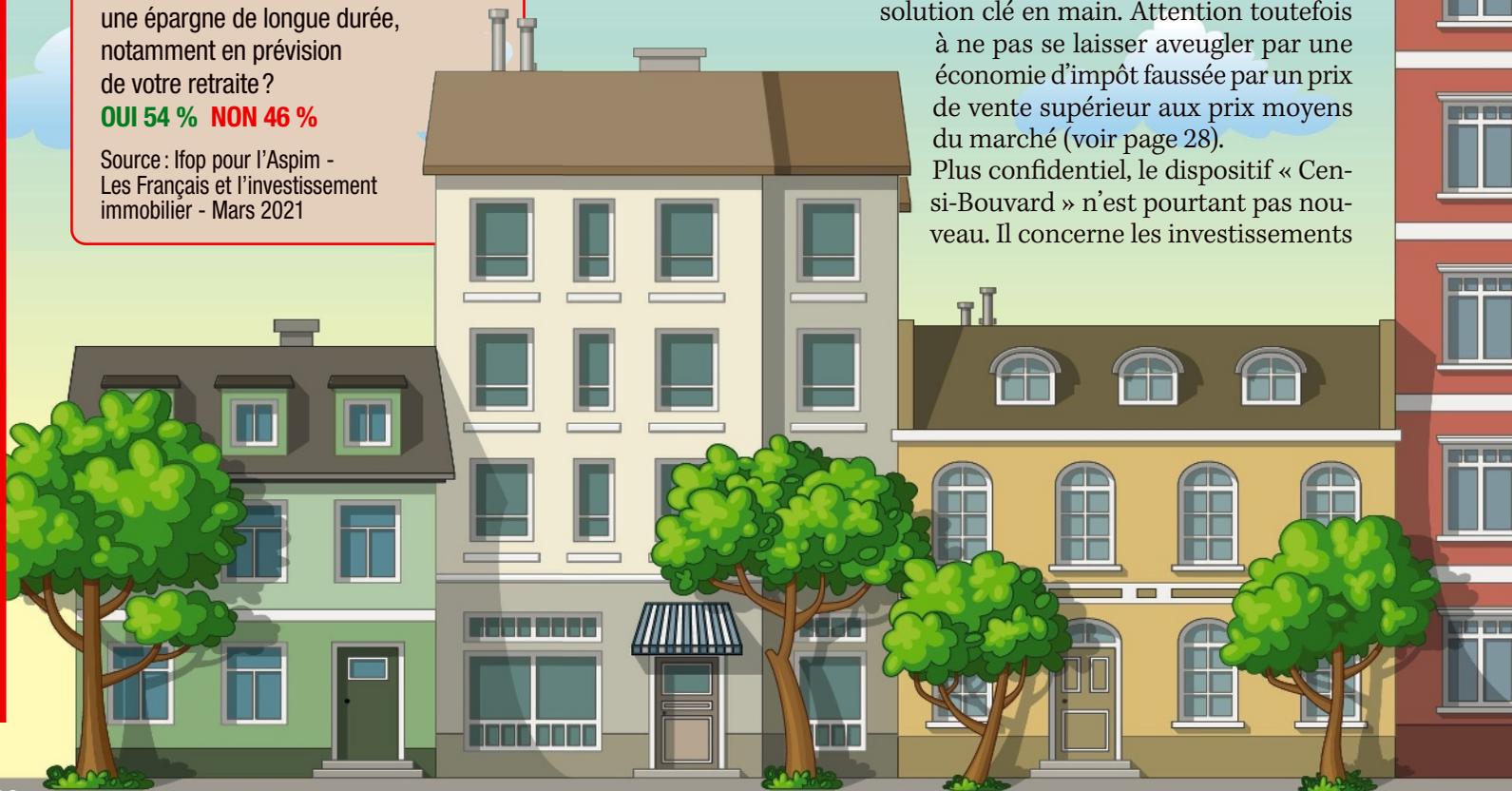
Pour la plupart des Français, la pierre reste LA valeur sûre. La pandémie, la crise en Ukraine et ses répercussions économiques et politiques dans toute l'Europe n'ont pas le capital confiance des Français en l'immobilier locatif.

La problématique repose davantage sur le durcissement des conditions de financement et la sécurité juridique des transactions, comme nous l'explique Olivier Valard, notaire et président de la commission Immobilier du 118^e Congrès des notaires qui se tient du 12 au 14 octobre 2022 à Marseille (voir page 24).

Privilegié de longue date par les « bons pères de famille », l'investissement dans un bien ancien nécessitant des travaux offre des perspectives d'économie d'impôt sur les revenus fonciers attractives. En contrepartie, il faudra consacrer du temps et de l'énergie au suivi des travaux (voir page 26).

Le dispositif de défiscalisation Pinel, bien que modifié au fil des années, continue à attirer des investisseurs en quête d'une solution clé en main. Attention toutefois à ne pas se laisser aveugler par une économie d'impôt faussée par un prix de vente supérieur aux prix moyens du marché (voir page 28).

Plus confidentiel, le dispositif « Censi-Bouvard » n'est pourtant pas nouveau. Il concerne les investissements



DE LA RÉUSSITE

dans une résidence avec services occupée par des étudiants ou des personnes âgées. Il est prolongé jusqu'au 31 décembre 2022 et implique une obligation de conservation de vingt ans pour bénéficier des avantages fiscaux (voir page 30).

Des investissements à choix multiples

Pour les plus initiés, l'investissement dans un local commercial peut s'avérer particulièrement rentable, à condition de savoir dénicher les bonnes affaires et d'être vigilant sur toutes les spécificités liées au bail commercial (voir page 32). Enfin, pour éviter d'être pris au piège de toutes les législations qui se superposent au fil des années autour du bail d'habitation (plafonnement des loyers, durcissement des conditions de la location courte durée, diagnostics...), il reste l'investissement dans les parkings :

emplacement ou box. Véritable denrée rare dans certaines grandes villes, il peut offrir une rentabilité attractive (voir page 33). Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), appelées également « pierre papier », constituent l'alternative pour investir dans l'immobilier sans s'investir personnellement dans sa gestion. À étudier de près malgré une rentabilité en baisse ces dernières années (voir page 34).

Bien définir ses objectifs

Au final, à chaque investisseur le placement qui lui correspond. Tout dépend de vos objectifs patrimoniaux : rentabilité à court terme, investissement sur le long terme, temps disponible ou non à consacrer à la gestion du bien... Pour bien vous positionner et faire le bon choix, *Conseils* vous propose un tableau récapitulatif de toutes les données à prendre en compte (voir page 35).

BARBARA BÉNICHOU

MINI-SOMMAIRE

- ▶ **Investir dans l'ancien avec travaux** p. 26
- ▶ **Investir avec le dispositif de défiscalisation Pinel** p. 28
- ▶ **Investir dans une résidence services « Censi-Bouvard »** p. 30
- ▶ **Investir dans un local commercial** p. 32
- ▶ **Investir dans un parking** p. 33
- ▶ **Investir dans les SCPI** p. 33
- ▶ **Tableau récapitulatif : à chacun son investissement immobilier !** p. 35

L'investissement immobilier peut prendre différentes formes en fonction de la durée envisagée, de la rentabilité attendue et du temps disponible.