

En termes de revenus complémentaires, l'immobilier géré est imbattable.

Le contexte économique, entre des taux d'intérêt bas et la prise en compte par les investisseurs de l'inflation, est favorable à l'investissement dans l'immobilier neuf. Surtout avec les différents dispositifs de réduction d'impôts mis en place : le Censi Bouvard, le LMNP et le Duflot ...

« Entre immobilier résidentiel et géré, les différentes possibilités correspondent à des objectifs patrimoniaux à long terme. Il convient avant toute chose de bien se renseigner sur les produits disponibles, car s'agissant d'immobilier, l'emplacement et le dynamisme du marché locatif visé restent des paramètres fondamentaux.

Au regard du contexte macroéconomique, investir dans l'immobilier garde aujourd'hui tout son sens. Les rendements y sont d'une façon générale assez attractifs par rapport à des produits financiers à niveau de risque équivalent. Qui plus est, le couple rendement/risque de l'immobilier est même dans une position assez favorable. En effet, comme les rendements sont très faibles d'une façon générale, les investisseurs réintègrent peu à peu l'inflation dans leurs paramètres de réflexion, et ce alors même qu'elle est plutôt faible. Car avec un rendement de 6 % sur un produit financier et 2 points d'inflation, celui-ci ne rapporte de fait que 4 % ; mais quand le rendement est de 2 %, il ne rapporte plus rien.

L'immobilier a un grand avantage : ses revenus sont en grande partie indexés sur l'inflation. Les loyers, d'habitation comme commerciaux, progressent par contrat tous les ans ; sur de longues périodes, les études montrent qu'ils sont corrélés avec l'inflation, et contrebalancent de fait l'effet de l'inflation. Un phénomène d'autant plus intéressant quand les rendements sont faibles. Enfin, les taux d'intérêt sont très bas.

En outre, dans l'esprit des investisseurs, la crainte d'un risque systémique n'est pas écartée, voire s'est renforcée avec les récents événements chypriotes. On observe donc en ce moment une prime subjective à l'actif réel, et une érosion de la confiance dans le secteur financier. Par ailleurs, les investisseurs n'attendent plus de plus-values miraculeuses, mais ils regardent les rendements.

Cerise sur le gâteau, l'investissement immobilier bénéficie d'avantages fiscaux qui peuvent faire la différence. Le neuf est régulièrement favorisé par les dispositifs gouvernementaux, car cela représente une source d'emplois importante. Sans oublier qu'un secteur immobilier dynamique génère de la TVA et des emprunts... Du coup, les dispositifs couvrent à-peu-près tous les cas possibles. »

Le Nouvel Economiste- Jean-Marie Benoist -2 mai 2013