

## L'autre complémentaire : la pierre

Si être propriétaire de sa résidence principale constitue et constituera à l'avenir un gage de sérénité incontestable, on peut prendre le pari que l'investissement locatif qui génère des revenus complémentaires restera, en dépit des réformes fiscales entrevues pour les années futures, un investissement « judicieux », assure Jean-Michel Naigeon, associé d'Avenir Finance Gestion Privée. Selon lui, « *Ne pas avoir à payer un loyer quand surviennent à la fois la retraite et la baisse de revenus reste très appréciable d'autant qu'aujourd'hui on s'enrichit par le crédit* ». Une constante aussi en ce qui concerne l'investissement locatif malgré la baisse de 10 % depuis trois ans du revenu des propriétaires bailleurs et la « *pression fiscale à craindre* », selon M e Danièle Siboni, avocate fiscaliste lyonnaise. Le Projet de loi de finances pour 2011 laisse le secteur de l'immobilier dans l'expectative, et les Français qui misent sur l'immobilier afin de s'assurer un complément de retraite sont suspendus à la réforme fiscale annoncée. Selon un sondage BVA, les Français seraient d'ailleurs partagés sur la réforme de la fiscalité du patrimoine 45% se déclarent opposés à l'idée de supprimer le bouclier fiscal et l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en taxant

davantage les revenus du patrimoine (loyers, plus-values immobilières et boursières). 44 % y sont favorables. Eut égard aux taux de crédit extrêmement bas pratiqués en ce moment, le placement immobilier, pour de la résidence principale ou de l'investissement locatif, constitue une excellente alternative pour nos retraites. Si la création d'un nouvel impôt qui, selon Christine Lagarde, ministre de l'Économie, « *pèserait sur les revenus du patrimoine et les plus-values réalisées sur le patrimoine* », laisse perplexe, la pierre demeure un investissement pérenne à condition de pouvoir accéder à la propriété ou au primo investissement. Selon l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière) qui introduit la notion d'« *inaccession à la propriété* » dans une étude publiée ce mois-ci, intitulée « *Logement la dérive des solvabilités* » et concernant la période 1989-2007, le taux de propriétaires a progressé seulement parmi les ménages à hauts revenus. Pour les classes moyennes, il a connu une nette augmentation dans la décennie antérieure (de 45 à 54 %) et n'a plus progressé jusqu'en 1995?; il a chuté ensuite puis, malgré un rebond de 2001 à 2004, s'établit à 46 % en 2007. Quant au taux de propriétaires parmi les bas revenus, qui était de 46 % en 1980, après une hausse à 51 % en

1989, il chute régulièrement et, malgré un léger rebond de 2001 à 2004, il n'est plus que de 33 % en 2007.