

6 IDÉES REÇUES... ET FAUSSÉS SUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

1

LES FRANÇAIS INVESTISSENT TROP DANS L'IMMOBILIER

C'EST FAUX

- ⚙ L'épargne immobilière (au sens large) est un outil parmi d'autres de diversification du patrimoine des ménages et de **préparation à la retraite**.
- ⚙ Si les logements sont trop chers, il faut mettre en œuvre **les moyens d'alléger les prix d'acquisition dans les zones tendues**.
- ⚙ L'épargne immobilière des ménages investie dans des supports collectifs (SCPI et OPCI) reste à **un niveau modeste par rapport à d'autres pays**: 31 milliards d'euros, contre 82 milliards d'euros en Allemagne (à fin 2013).
- ⚙ Ces fonds immobiliers accessibles aux particuliers investissent très majoritairement dans le secteur tertiaire et n'affectent donc pas la situation des prix de l'immobilier résidentiel.

2

L'IMMOBILIER NE FINANCE PAS L'ÉCONOMIE

C'EST FAUX

- ⚙ L'immobilier est **un facteur de création d'emplois et de production de richesse nationale**, que ce soit dans le domaine tertiaire ou le résidentiel.
- ⚙ L'investissement immobilier dans le secteur tertiaire répond au **besoin des entreprises de toutes tailles et sur tout le territoire national** de disposer de locaux adaptés à leur métier. La location des murs par les entreprises (plutôt que la détention) leur permet de concentrer leurs ressources sur le cœur de leur activité.
- ⚙ Les fonds immobiliers se placent dans une optique de long terme, fondée par conséquent sur **un rapport gagnant/gagnant avec les locataires**: c'est la source de leur performance financière. Aujourd'hui, plus d'un million d'emplois sont logés dans des immeubles tertiaires, propriétés de l'épargne des ménages via les SCPI et les OPCI.

3

L'IMMOBILIER EST UN SECTEUR SOUS PERFUSION FISCALE

C'EST FAUX

- ⚙️ Hormis le logement neuf (Duflot) ou réhabilité (Malraux), **l'investissement immobilier ne bénéficie d'aucun levier fiscal**. C'est particulièrement le cas pour l'immobilier tertiaire : les fonds immobiliers qui investissent dans ce secteur (près de 90 % pour les SCPI et les OPCi) n'ont pas de coup de pouce fiscal et ont plutôt connu un alourdissement de leur fiscalité ces dernières années.
- ⚙️ Malgré les différents mécanismes mis en place depuis près de trente ans pour stimuler l'investissement en locatif résidentiel, l'offre reste inadaptée par rapport aux ressources de nombreux ménages. Pour y remédier, il faut **faire en sorte que les investisseurs trouvent leur intérêt dans ce type de placement**. Le levier fiscal n'est qu'un des moyens possibles.
- ⚙️ Les SCPI ont pris part aux dispositifs fiscaux successifs (jusqu'à la « SCPI Duflot ») et présentent **un bilan qualitatif remarquable** : elles n'ont construit des logements qu'en zones tendues. Toutefois, leur part dans le total des constructions annuelles de logements neufs est toujours demeurée réduite (maximum de 5 % en 2010).
- ⚙️ Les fonds immobiliers sont, en outre, **des pourvoyeurs de recettes budgétaires** du fait de leur propre fiscalité et de celle de leurs investisseurs.

4

L'IMMOBILIER EST UN SECTEUR PASSIF

C'EST FAUX

- ⚙️ L'immobilier est **un patrimoine vivant inscrit dans son tissu local** et une gestion immobilière durable va très au-delà du seul entretien courant des immeubles.
- ⚙️ L'acquisition, la mise en location et la cession des immeubles requièrent un professionnalisme exigeant prenant en compte toutes les données de marché et tous les paramètres techniques et juridiques. En particulier, les immeubles tertiaires doivent prendre en compte **l'évolution des standards du marché et des modes de travail** pour présenter une offre locative qui ne soit pas frappée d'obsolescence.
- ⚙️ **Le poids croissant des normes** (sécurité, PMR) et les exigences du Plan Bâtiment Durable en matière de **réduction de la consommation d'énergie des immeubles** imposent à tous les propriétaires des investissements lourds sur le parc existant.

5

L'IMMOBILIER EST UN SECTEUR "CONFORTABLE ET SANS RISQUE"

C'EST FAUX

- ⊗ Comme tout secteur industriel, l'immobilier connaît **des cycles que l'on retrouve dans l'évolution de la valeur des parts des fonds immobiliers**: les revenus locatifs, tout comme la valeur du placement, fluctuent dans le temps en fonction des indicateurs économiques et de l'appétit des investisseurs.
- ⊗ **Le risque qui pèse sur les investisseurs en immobilier** est également lié aux évolutions de notre société et à leurs effets sur les immeubles: exigences environnementales, habitudes de travail, tendances de la consommation, etc.
- ⊗ La qualité professionnelle de la gestion des fonds immobiliers optimise l'anticipation et le traitement des risques liés à ce type d'investissement.

6

LES FONDS IMMOBILIERS SONT RÉSERVÉS À UNE CLIENTÈLE PRIVILÉGIÉE

C'EST FAUX

- ⊗ Les fonds immobiliers sont une solution d'épargne intéressante pour les investisseurs qui ne disposent pas **des moyens et de l'expertise nécessaires pour investir en immobilier direct**. Pour les 600 000 foyers fiscaux ayant investi en SCPI, la détention moyenne est d'environ 50 000 euros et l'on y compte une part croissante de jeunes ménages soucieux de la préparation de leur retraite.
- ⊗ L'épargne immobilière investie dans les SCPI et les OPCI exonère l'investisseur de toutes les contingences de la gestion immobilière et le fait bénéficier **des vertus de l'épargne intermédiaire**: convergence d'intérêts entre l'investisseur et la société de gestion, professionnalisme de la gestion, mutualisation des risques et limitation du « ticket d'entrée ».