



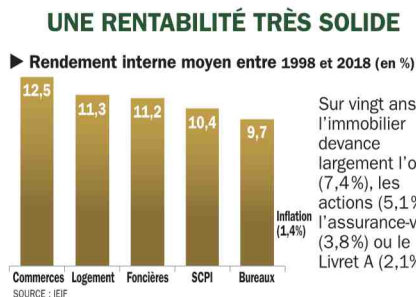
Challenge^S Finances privées

SPÉCIAL PLACEMENTS

Les clés pour investir dans l'immobilier

Aucune crise ne semble affecter la pierre, qui attire particuliers et professionnels. Nos conseils pour s'assurer de bons rendements.

Un succès qui ne se dément toujours pas. L'immobilier attire toujours autant les investisseurs institutionnels, les fonds et les particuliers. « 2018 a été la troisième meilleure année historique en matière de collecte pour les SCPI (société civile de placement immobilier) et OPCI (organisme de placement collectif), après deux années jugées exceptionnelles, avec 5 milliards et 2,3 milliards d'euros collectés », constate Stéphanie Gallègue, directrice de la recherche et des études de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Les épargnants français ont largement suivi l'envol de l'immobilier, avec 970 000 transactions en 2018, un record, selon les notaires. Et le rythme ne ralentit pas : selon le réseau d'agences Century 21, les

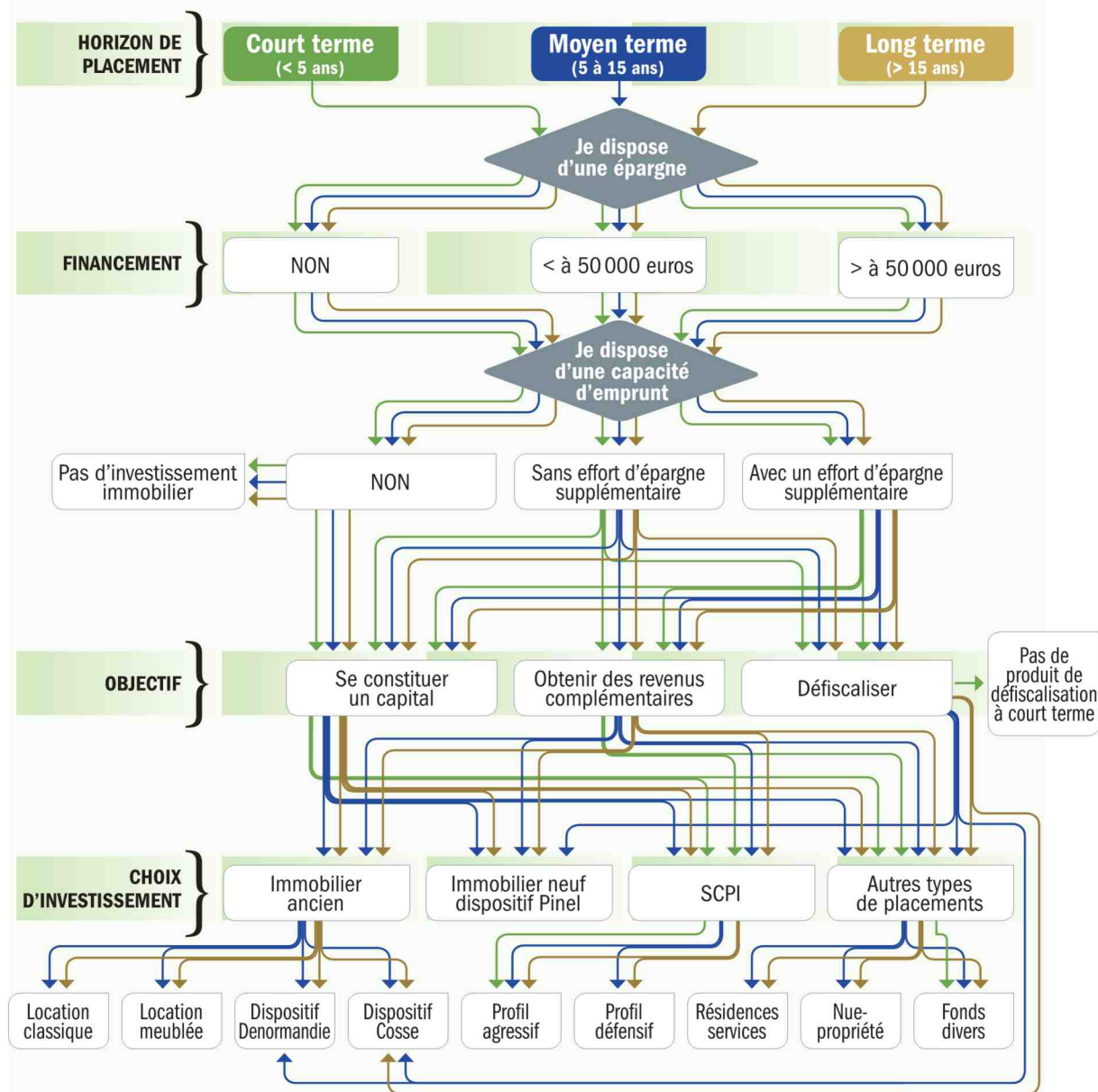


ventes de logements anciens ont progressé de près de 10% au premier trimestre 2019. Sur ces volumes, 26,6% des ventes ont été signées à titre d'investissement locatif, pour se constituer un patrimoine, assurer sa retraite ou bénéficier de revenus complémentaires. « A Paris, la part des transactions destinées à l'investissement locatif a bondi de 17,1% en douze mois, et

a représenté 29,4% des acquisitions au premier trimestre 2019. On se rapproche des plus hauts niveaux observés en 2011, soit 30,1% », précise Laurent Vimont, président de Century 21. Le niveau élevé des prix et la rareté de l'offre ne freinent pas cet engouement. « Après quasiment vingt ans de hausse ininterrompue des prix, sans corrections violentes comme dans d'autres pays, malgré les crises de 2008 et 2011, le marché devrait être vendeur, estime Jean-Maximilien Vancayezeele, directeur général délégué du Groupe Crystal Expert & Finance. Mais les stratégies d'investissement sont prudentes et les taux de crédit imbattables. » Les rendements aussi, entre 3 et 5%, alors que l'assurance-vie en euros n'a pas dépassé 1,8% l'an dernier et que la Bourse, volatile, a dévissé de 15% fin 2018, perte qu'elle a rattrapé depuis. **Virginie Grolleau**



Quel investissement immobilier choisir ?



Un arbre de décision pour faire les bons arbitrages

Il n'existe pas une, mais de multiples façons d'investir dans l'immobilier : en direct ou via des fonds, à crédit ou non... Toujours est-il que tout investissement doit être précédé d'une sérieuse analyse de sa situation familiale, financière, fiscale et patrimoniale. Cet arbre de décision propose une liste de critères essentiels pour aider à faire son choix

parmi les différentes solutions proposées, sachant que tous ces paramètres (montant de l'apport personnel, endettement et effort d'épargne notamment) doivent être ajustés en fonction de chaque situation individuelle. Les pages suivantes de ce dossier permettront aussi aux épargnants de compléter leur analyse et de valider leurs choix.