



## Ensemble, le printemps sera résolument Vivant !



### Les chiffres utiles

L'indice de référence des loyers :  
4<sup>ème</sup> T 2008, paru le 15/01/2009, 117.54, soit une progression de 2.83%

L'indice du coût à la construction  
3<sup>ème</sup> T 2008, paru le 09/01/2009, 1594, soit une progression de 10.46%

Le nouvel indice des loyers commerciaux (ILC) 3<sup>ème</sup> T 2008, paru le 09/01/2008, 102.46, soit une progression de 4.48%

L'indice des prix à la consommation, paru le 20/02/2009, 118.39, soit une progression de , hors tabac 117.13

Le SMIC est passé à 8.71€ de l'heure

Le taux d'intérêt légal est de 3.99% pour l'exercice 2008.

Taux d'intérêt légal : 3.79% pour l'exercice 2009.

Le loyer plafond « Robien recentré » pour les baux conclus en 2009, applicable au dispositif Scellier, est de 15.05€/m<sup>2</sup> sur Bordeaux et une grande partie de la CUB (Nous consulter pour le reste), et de 12.04 pour le Borloo Neuf.

### L'immobilier, une valeur refuge ?

Quel titre surprenant pour une valeur qui a plus que doublée en France (+140%), entre 1997 et 2007. Ce qui a notamment permis aux ménages Français d'augmenter la valeur de leur patrimoine de 147%<sup>1</sup>.

Dans ces conditions, la question se pose de savoir si l'immobilier est devenu spéculatif ou bien, s'il reste le placement de bon père de famille ?

Dans un 1er temps, les études sociologiques démontrent que d'une part, le mode de vie (éclatement des familles, mutation professionnelle...) et d'autre part, l'augmentation de la population vont continuer à faire croître le besoin de logement, dans les prochaines décennies. Ceci indique, que nous sommes dans une tendance naturelle de fond haussière, au moins dans les régions attractives, ce qui n'exclut évidemment pas des corrections (telle qu'aujourd'hui).

Dans un second temps, et dans le contexte économique actuel, les valeurs mobilières, cédant à la panique, ont fortement chuté. Le CAC 40 a perdu 3 500 points depuis mai 2007, son plus bas depuis 2003, et il recule de 15.92% depuis le début de l'année (données du 13/03/2009). Les obligations offrent un rendement bas, du fait de la faiblesse de l'inflation et de la réduction des taux d'intérêts décidée par la banque centrale européenne, pour relancer l'économie. Toutefois, l'inflation inquiète à moyen terme, en raison de la quasi incapacité des états à financer l'ampleur des plans

de relance, et donc, de la nécessité, pour eux, de « faire tourner la planche à billet ».

Dans ces conditions, les investisseurs ont intérêt à sécuriser leur capital à travers les valeurs traditionnelles, telles que l'or et l'immobilier. Sachant que ce dernier offre l'avantage d'une acquisition par l'emprunt, et donc un effet de levier important en période d'inflation.

En conséquence, selon nous, l'immobilier, en dépit de sa très forte valorisation depuis quelques années et de sa correction en cours, demeure une valeur refuge, au regard des turbulences actuelles et à venir, et de sa tendance de fond positive.



1-Confère le Rapport du Conseil pour le prélèvement Obligatoire remis le 3/03/09 à l'Assemblée Nationale

### La Loi Scellier, un nouvel élan pour le Neuf

Les Lois d'incitation à l'investissement locatif dans l'immobilier neuf se succèdent et se corrigent, pour arriver aujourd'hui à une ultime retouche, censée éviter à l'avenir les erreurs passées du Robien ou du Borloo. En outre, cette Loi a pour objectif de relancer le secteur du bâtiment, vu la dégradation de l'économie actuelle.

En substance, l'avantage fiscal concerne aujourd'hui une réduction d'impôt, c'est à dire que la somme concernée est directement à soustraire de l'impôt à payer, alors que pour les précédents dispositifs, il s'agissait d'une déduction fiscale, c'est à dire de diminuer des revenus imposables une somme obtenue grâce à l'amortissement du bien acquis.

L'attrait fiscal est plus fort, d'autant plus que la réduction est reportable pendant 6 ans. Il concerne 25% du montant de l'investissement (achat & travaux compris pour l'ancien par exemple), plafonné à 300 000€ par an. Le loyer est plafonné (conf. Les chiffres utiles).

En outre, les biens éligibles sont ceux situés en zone A, B1, B2 de l'ancienne Loi ROBIEN Recentrée.

Dans ces conditions, valable uniquement jusqu'à fin 2010, cette Loi offre une réelle opportunité d'investissement.

