Les [notaires](#) viennent de le confirmer : les prix commencent à baisser dans l'[immobilier](#). La baisse s'installe et, avec elle, le doute : la pierre est-elle encore un bon placement ? Question logique, car, après tout, à quoi bon investir dans l'immobilier, pour gagner 3 à 4% par an en louant son bien si, dans le même temps, sa valeur baisse de 8 à 10% ?

En temps ordinaire, les [épargnants](#) français mettent de côté chaque mois entre 13 et 14 milliards d'euros. Mais en bonnes fourmis, ils se montrent encore plus prévoyants en période de crise. Aujourd'hui, c'est plutôt 13 à 16 milliards d'euros qui vont grossir leur bas de laine chaque mois. Où part tout cet argent ? Une grosse partie (20%) atterrit sur les [livrets d'épargne](#), comme le [livret A](#). Celui-ci a atteint son record d'encours avec plus de 300 milliards d'euros. Une autre partie (20% environ) attend sagement des jours meilleurs sur les comptes courants des ménages. Les soldes nets sur ces comptes ont en effet augmenté de 10 à 15% selon les banques au cours des deux dernières années. C'est tout bénéfique pour les [banques](#), qui peuvent utiliser ces dépôts gratuits pour réaliser de juteuses opérations. Cela l'est moins pour les particuliers qui se privent ainsi d'une rémunération non négligeable...

L'immobilier draine encore plus de 50% de l'épargne des Français

Mais plus de la moitié de l'épargne annuelle des Français s'investit dans l'immobilier. Pourquoi ? D'abord parce les prix sont très élevés, et que l'achat d'un logement mobilise une part croissante de l'épargne. Et ensuite parce qu'il n'y a pas pléthore de solutions pour qui veut placer son épargne. Comme le rappelle Guy Nafilyan, PDG du promoteur [Kaufman & Broad](#) : "quelles sont les alternatives ? Un livret A à 2,25%, une assurance-vie à 3%, ou la Bourse, qui a déçu tant d'épargnants ?"

De fait, la rémunération du premier n'a rien de très attirant : elle est aujourd'hui inférieure à l'inflation (2,5%). De plus, les dépôts sont plafonnés. Quant aux performances des deux autres, elles parlent d'elles-mêmes : l'assurance-vie n'a rapporté que 3% l'an dernier, en forte baisse, et le CAC40, lui, a carrément reculé de... 13% sur un an!

Mais cette année, l'immobilier, en tant que placement, cumule plusieurs handicaps. Le premier et le principal est, on l'a vu, le recul des prix. Il permet d'acheter plus facilement, mais, paradoxalement, ne pousse pas les investisseurs à s'engager. Certes, on achète moins cher, mais si c'est pour perdre encore 10% l'année suivante, cela peut devenir décourageant. Sur ce front, cependant, la baisse actuelle doit être relativisée. Car elle ne ressemble en rien au grand réajustement, pour ne pas dire au grand "[krach](#)", que prévoient depuis bientôt une demi-douzaine d'années un certain nombre d'économistes.

Ceux-ci considèrent l'immobilier d'un point de vue scientifique : ils en ont déduit que les prix du marché étaient supérieurs, autrement dit surévalués, de 20 à 25% par rapport à un "prix théorique". Comment se calcule ce prix théorique ? Tout simplement en comparant le rendement locatif net et le rendement d'un placement financier sans risque.

Xerfi annonce une hausse de 6% des prix sur 4 ans

C'est un calcul qui tient donc peu compte de la notion d'offre et de demande. Et sur le marché actuel, il apparaît donc terriblement... théorique. Car ce que les économistes de Standard & Poor's, de HSBC ou du Crédit agricole ne peuvent prendre en compte, c'est la force de la demande et la psychologie de l'acheteur. Certains commencent à en prendre conscience : fin février, malgré le recul des prix prévu pour 2012 par les notaires et la Fnaim, le bureau de prévisions Xerfi a annoncé que, d'ici 4 ans, les prix auraient augmenté de 6%.

Pas si farfelu que cela. Il suffit de se rappeler l'exemple de 2008. Les prix, qui avaient progressé de 142% en 10 ans (contre 30% pour l'inflation), avaient alors baissé de 3% en 2008 puis de 7% en 2009. Mais cette chute avait été effacée dès l'année suivante par une remontée de plus de 10% (20% à Paris) des prix. Une remontée brutale, due à la force de la demande ...et à la baisse de tous les placements alternatifs !

L'immobilier a deux autres facteurs de soutien : le principal est la possibilité d'investir à crédit. C'est le seul placement "grand public" qui le permet. Les Français en ont largement profité pour se constituer un patrimoine. Ils devraient continuer à le faire. Les banques, qui ont réduit les vannes du crédit, ne vont pas pouvoir continuer à le faire encore très longtemps : elles ont trop besoin de faire tourner leur réseau.

Du reste, leurs objectifs de vente de crédits pour 2012 ont été maintenus et elles sont déjà 25% en retard... Quant aux emprunteurs, ils ne demandent qu'à continuer à emprunter. La hausse des taux (+0,65 point en un an) en avait sorti un grand nombre du marché. "La baisse des prix va les resolvabiliser" confirme Sandrine Allonier, responsable des études économiques de meilleurtaux.com. Et leur permettra à nouveau de rentrer dans les critères des banques. D'autant que depuis deux semaines, on observe une légère baisse des taux...

Deuxième facteur de soutien : l'indexation des loyers. "En cas de retour de l'inflation, la pierre est le seul placement qui permet, grâce à l'indexation des loyers sur un indice Insee, de protéger son rendement contre la hausse des prix." explique Benjamin Nicaise, président du réseau de vente d'immobilier locatif Cérenissimo.

Faut-il acheter du neuf ?

On peut donc continuer à acheter. Sauf là où les prix sont trop élevés. C'est le cas du neuf, dont les prix ont augmenté, rien que l'an dernier de 7 à 8%. Or, cette année, il ne bénéficie plus du booster fiscal. Avant, l'investisseur pouvait espérer, grâce au [Scellier](#), récupérer 22% de son prix

d'achat sous forme de réduction d'impôt. Mais les caisses de l'état sont vides, et la réduction Scellier est tombée à 13%. En ce début d'année, acheter dans le neuf pour le mettre en location en Scellier coute donc 9% plus cher qu'il y a trois mois ! C'est trop : malgré les rabais consentis par certains promoteurs, beaucoup d'investisseurs cherchent d'autres placements plus accessibles et rentables. Et les promoteurs prévoient déjà une année noire : leurs ventes locatives, qui avaient représenté 55.000 biens l'an dernier, passeraient sous la barre des 30.000 cette année.

Quelles sont les pistes alternatives ?

Dans le neuf, elles sont peu nombreuses. La plus intéressante, pour le moment est celle du Scellier Intermédiaire, dit aussi Scellier Social. Il n'a pas été touché par le coup de rabot du gouvernement et offre toujours une réduction d'impôt de... 21% ! En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer pendant quinze ans, à des locataires aux ressources modestes, et un loyer plafonné, mais raisonnable. Autre piste : les résidences pour personnes âgées, les Ehpad, qui offrent un bonus double : une réduction d'impôt de 11% et la récupération de la [TVA](#) à 19,6%. Soit au total 30% d'avantages fiscaux. Dans les deux cas, les règles habituelles de choix persistent : un bon emplacement, et aussi, pour les Ehpad, un bon gestionnaire (Korian, Orpéa, Emera...).

Et puis, il ne faut pas oublier l'ancien. Plus disponible que le neuf, souvent mieux situé et plus abordable, l'ancien permet de tabler sur un rendement de 4% (brut (pour un trois pièces) à 6% (pour un studio) dans une grande ville. Surtout qu'avec la baisse des prix, il sera plus facile de négocier de bonnes conditions d'achat... Ceux qui sont déjà propriétaires d'un bien mis en location pourront même acheter un bien à rénover entièrement. Dans ce cas, ils pourront déduire de leurs revenus fonciers l'intégralité de leurs dépenses de réhabilitation, dans la limite de 10.700 euros, reportables au-delà