

Le meublé reste le dernier eldorado fiscal

ENTRETIEN Jean-Philippe Mango, associé gérant du cabinet de gestion de patrimoine Evolia à Villeurbanne depuis près de 20 ans, souligne la bonne tenue du marché immobilier lyonnais. Et conseille vivement de miser sur la location de meublés.

Comment définiriez-vous un bon placement financier ?

Jean-Philippe Mango : Le maître-mot pour moi dans un bon placement, c'est sa capacité à évoluer, à être géré. Les clients font souvent de mauvaises affaires car ils ne sont pas bien suivis. Ils doivent être accompagnés sur le long terme. L'enjeu, c'est qu'ils comprennent bien ce qu'ils achètent et qu'ils mesurent la prime de risque, ce qui est trop ôdé.

Comment se porte l'immobilier lyonnais ?

Contrairement à Paris qui a eu un peu de décote, Lyon a un marché immobilier qui tient bien. La demande n'est pas extraordinaire, mais il y a peu d'offres. Il y a pour moi matière à investir dans de l'immobilier *intra-muros* ou proche des accès de métro car la future mégapole s'étendra jusqu'à Oullins ou Meyzieu. Même si on doit avoir un petit tassement des prix dans les deux prochaines années, il ne doit pas y avoir de surprises avec Lyon sur un cycle long.

Quel type d'acquisitions faut-il viser à Lyon ?

La location de meublés est le dernier eldorado fiscal. Il n'y a pas d'économie d'impôts, mais c'est là que l'investisseur en jouera le moins grâce aux systèmes d'amortissement. Les revenus que vous allez percevoir avec les meublés ne font quasiment pas payer d'impôts. Cette particularité fiscale est précieuse car, hors meublés, les propriétaires doivent régler des impôts sur le revenu et une contribution sociale généralisée (CSG) à 15,5 % après deux ans. Le meublé permet aussi de louer le bien un peu plus cher et d'avoir un bail sur un an au lieu de trois ans. Il reste encore des appartements sympas en Presqu'île. Même s'il y a du turnover, la demande locative reste forte. On arrive encore à trouver un rendement à 6-7 % en meublé à Lyon.

Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier à Lyon ?

C'est toujours le bon moment pour investir dans l'immobilier, sinon vous ne faites jamais rien... Il faut dédramatiser et se mettre dans une configuration où vous allez sécuriser votre investissement. Dans une zone qu'on connaît, on ne prend pas un gros risque.



Jean-Philippe Mango reste confiant dans les placements dans l'immobilier à Lyon.

Auriez-vous un petit pari de placement pour l'avenir ?

Le vin est une valeur assez intéressante au niveau régional. Mais aujourd'hui, je vois surtout arriver des acteurs sur le marché du cacao de manière conséquente. Le marché s'internationalise et si vous voulez investir dans des structures de type de cacao au Costa Rica, via du *private equity*, ce n'est pas idiot. La Chine explose au niveau de la demande et je pense que le cacao va être une valeur proche de l'or d'ici à quelques années. ☺



LA RUÉE VERS L'OR EST RÉVOLUE

La flambée historique de l'or est donc retombée. Passée de 1 200 dollars en 2010 à plus de 1 900 dollars en septembre 2011, l'once d'or est désormais retombée autour de 1 220 dollars. Les boutiques de rachat du précieux métal sont, du coup, moins florissantes dans le centre-ville de Lyon. Mais les gestionnaires de patrimoine ne s'appuient pas sur l'évolution de son cours pour décourager de se ruier vers l'or. *"Je ne le conseille pas ou alors avec deux dobermans, un coffre-fort et un fusil, reconnaît en souriant Jean-Philippe Mango du cabinet de gestion de patrimoine Evolia. Il y avait au départ une taxe à 7,50 %, qui est tout de même passée à 12,5 %. L'or a été et est toujours une valeur refuge, mais avec l'augmentation des taxes, l'administration démontre qu'elle sait vite s'adapter."* Si la demande est toujours forte après des krachs financiers, comme ce fut le cas en 2008, l'or se distingue surtout en ce moment par des frais et des taxes qui augmentent constamment.

Risques ★★★★★

Gains ★★★★★