

PATRIMOINE

Un placement rentable sur le long terme

IMMOBILIER Grâce à des taux de crédit bas et une forte demande locative dans de nombreuses villes, l'immobilier comme placement devrait tenir ses promesses en 2020 à condition de détenir cet actif au moins quinze ans.

Laurence Boccard

@LaurenceBoccard

Dans un environnement de taux d'intérêt toujours bas où les placements financiers garantis ne rapportent quasiment rien et face à une Bourse qui reste volatile, l'immobilier continue de séduire pour sa stabilité et sa résilience. Cet investissement dans un bien tangible rassure. De plus, la pierre est le seul placement à pouvoir se financer à crédit. C'est donc un moyen efficace pour se constituer un patrimoine mois après mois grâce au remboursement du prêt. « C'est le lingot d'or de la décennie », résume Laurent Vimont président de Century 21.

Les Français l'ont bien compris, puisque, selon ce réseau, l'an passé, plus d'une transaction immobilière sur quatre a concerné de l'investissement locatif avec un bond de 25,3 % entre 2018 et 2019. « A condition d'être détenue sur du long terme, la pierre a toute sa place dans un patrimoine. Et même s'il achète sur un marché élevé comme aujourd'hui, l'investisseur sait qu'il va percevoir des revenus pérennes qui serviront à lui payer une partie de sa mensualité de crédit. Quant à la plus-value en cas de cession, elle doit s'envisager comme un bonus éventuel », affirme Serge Harroch, associé fondateur d'Euclide Financement.

Des hausses de prix plus modérées

Autre élément en faveur de la pierre : les inquiétudes liées au projet de réforme portant sur la retraite. « Face à une baisse prévisible des pensions, cette forme de placement permettra à un particulier, une fois son prêt remboursé et retiré de la vie professionnelle, d'empocher des revenus locatifs récurrents », souligne Guillaume Eyssette, directeur associé du cabinet GEFINEO.

Actuellement, cet actif affiche un rendement brut annuel compris entre 3 % et 9,8 % dans l'ancien et entre 2 % et 3,5 % dans le neuf. « La conjoncture actuelle du marché devrait encore se prêter à ce type d'opération, car dans certains secteurs l'offre ne répond pas à la demande », affirme Alexis Poirrot, gérant du cabinet en gestion de patrimoine Medicia Besançon. Après des années de progression est-on en fin de cycle haussier des prix ? Difficile de le savoir. Le marché immobilier semble malgré tout solide.

Après une année 2019 « exceptionnelle » tant en volume de transactions qu'en progression des prix (surtout dans les grandes villes), 2020 s'annoncerait sous de bons auspices. « D'abord la situation économique se maintient, le chômage est en repli et le moral des ménages est plutôt bon », détaille Laurence Dechaux, responsable des investissements immobiliers chez Thesau-

rus. En 2020, la hausse des prix s'annoncerait malgré tout plus modérée que l'an passé et pourrait, selon certains observateurs, se stabiliser. Certains évoquent même « un tassement provisoire ».

Le crédit moins souple

Plus que jamais, la sélectivité reste de mise : « Il faut cibler des communes dotées d'un marché immobilier actif avec une demande locative pérenne. Il existe des opportunités dans des villes moyennes dynamiques ou dans certains secteurs irrigués par le futur Grand Paris Express », précise Renaud Capelle, directeur immobilier adjoint de l'UFF. « Dans le neuf en "Pinel", il faudra être attentif, car plusieurs villes ont trop vite progressé en termes de prix », signale Benjamin Spivac, ingénieur patrimonial chez Amplegest. N'oublions pas que la loi de finances pour 2020 a aussi apporté son lot de bonnes nouvelles : prolongations jusqu'à fin 2022 des dispositifs fiscaux Denormandie et Malraux (soit de l'ancien avec travaux) et suppression, depuis le 1^{er} janvier dernier, de la taxe sur les micrologements (de moins de 14 m²) en vigueur depuis 2012. Autres éléments favorables : le niveau peu élevé des taux des crédits immobiliers. Selon Meilleurtaux, en janvier les offres du marché avoisinent 1,10 % sur 15 ans ; 1,25 % sur 20 ans et 1,50 % sur 25 ans. Les



meilleurs profils peuvent, d'après ce courtier, obtenir 0,71 % sur 15 ans ; 0,83 % sur 20 ans et 0,99 % sur 25 ans. Reste que les acteurs du financement affirment en chœur que « *les taux plus bas sont désormais derrière nous* ». D'ailleurs deux changements notables sont à relever. Ainsi, début janvier quelques banques ont commencé à relever leurs barèmes de 0,05 à 0,20 %. Dans ses perspectives pour 2020, Meilleurtaux a souligné qu'une « *une légère remontée des taux paraît maintenant envisageable* ».

Ensuite, dans un futur proche, l'accès au crédit pourrait être moins facile que durant les précédents mois. Pour mémoire mi-décembre, les banques ont été rappelées à l'ordre par le Haut Conseil de stabilisation financière (HCSF) afin d'être plus sélectives dans l'examen des dossiers de financement, et notamment sur des critères précis (durée, niveau d'endettement). Ainsi, certaines demandes pourraient ne plus être acceptées.

Vendre... et après ?

Dans des marchés immobiliers de pénurie (surtout dans les grandes villes), où les délais de transaction sont rapides, certains pourraient être tentés de vendre. « *Cela peut être le cas d'un propriétaire qui a fini de payer son crédit, et ne dispose donc plus d'intérêts à déduire fiscalement des revenus fonciers. Sans cette déduction, l'imposition n'est plus atténuée* », reconnaît Benjamin Spivac. « *Cela peut aussi être le cas d'une personne désireuse de cristalliser sa plus-value si le bien est détenu depuis quinze ans ou plus* », ajoute Benoît Berchebru, directeur de l'ingénierie patrimoniale de Nortia. « *Ce type de décision se décide au cas par cas. Tout dépend de la situation personnelle, financière, patrimoniale fiscale et des objectifs immédiats ou futurs du propriétaire* », nuance Laurence Pla, responsable du suivi des acquisitions immobilières chez Thesaurus.

« *Mais après avoir dégagé des liquidités, le problème reste entier :*

où investir durablement avec un rendement acceptable ? Et l'immobilier est une solution qui revient rapidement », assure Renaud Capelle. Reste à savoir si cet investissement s'effectuera en direct ou via des véhicules collectifs (SCPI, OPCI). « *Dans le cas d'un scénario de détention en direct, la maîtrise de la fiscalité reste un point de vigilance* », insiste Alexis Poirot.

A ce titre, le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) remporte tous les suffrages. « *Non seulement le rendement est plus généreux qu'en location nue, mais les revenus locatifs sont peu ou pas taxés* », résume Bassel Abedi, fondateur du site Rendement Locatif. Pour mémoire, les revenus fonciers d'une location non meublée sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, plus les prélèvements sociaux. ■

Il a dit



« *Même s'il achète sur un marché élevé comme aujourd'hui, l'investisseur sait qu'il va percevoir des revenus pérennes. Quant à la plus-value en cas de cession, elle doit s'envisager comme un bonus éventuel.* »

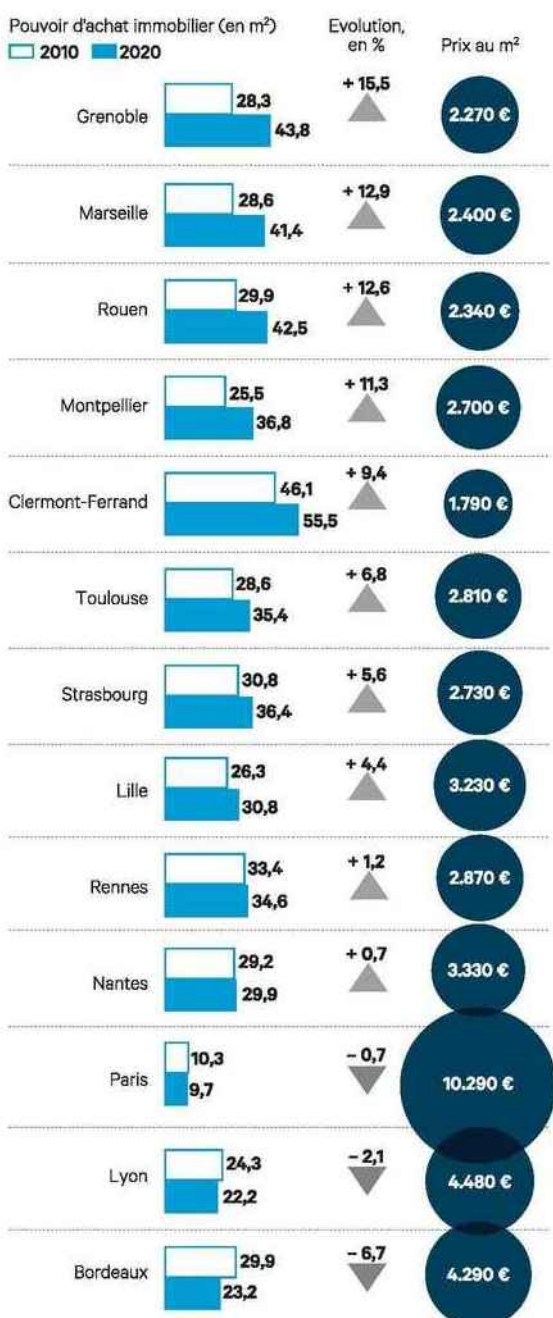
SERGE HARROCH Associé
fondateur d'Euclide Financement

Photo Euclide

L'an dernier, plus d'une transaction immobilière sur quatre a concerné de l'investissement locatif avec un bond de 25,3 % entre 2018 et 2019.

Se loger avec un SMIC : l'évolution du pouvoir d'achat immobilier en 10 ans

Avec 10 % d'apport et un emprunt sur 25 ans à un taux moyen de 1,6 % en 2020, contre 3,95 % en 2010.



• LES ÉCHOS • / SOURCE : VOUS FINANCIER-NOTAIRES DE FRANCE



En 2020, la hausse des prix sur le marché immobilier s'annonce plus modérée que l'an passé et pourrait, selon certains observateurs, se stabiliser. *Photo Getty Images/iStockphoto*