

L'immobilier dans tous ses états

Patrimoine

Le retour des investisseurs dans l'immobilier sous toutes ses formes, mais avec sélectivité



Après quelques années de fort ralentissement, le marché immobilier repart à la hausse. Un mouvement qui est davantage la conséquence du retour des investisseurs que de la relance des candidats à la propriété. Mais attention ! Les acheteurs actuels se montrent largement plus sélectifs que leurs prédécesseurs des années fastes. Rendement, plus-value, réduction fiscale : en fonction des objectifs financiers qu'ils se fixent, ils choisissent dans la palette des produits immobiliers existants, celui qui correspond le mieux à leurs attentes.

par Didier Willot

Malgré un léger repli enregistré au cours du 4e trimestre, l'année 2015 a vraiment été celle du redémarrage du marché immobilier en France. Dans le neuf comme dans l'ancien, la progression des ventes s'est en effet établie aux environs de 15 % pour la totalité de l'exercice 2015. Un pourcentage élevé qui s'explique en grande partie par le retour, à côté des candidats à l'achat de leur résidence principale dont le nombre reste relativement stable, des investisseurs. Ceux-ci espèrent, compte tenu du niveau actuel des prix et des taux d'intérêt, réaliser à terme de bonnes affaires. Mais est-ce si sûr ? Pas nécessairement, estiment la plupart des conseillers en gestion de patrimoine. Pour eux en effet, il est loin le temps où les placements immobiliers assuraient pratiquement à tous les coups rendement, plus-value et quelquefois même fiscalité attractive. Et si les taux ont très certainement atteint leur plancher, il est possible que les prix baissent

encore au cours des prochaines années. Il est vrai que toutes les études réalisées récemment sur le sujet montrent que les acheteurs d'immobilier sont actuellement de plus en plus sélectifs. Ce qui signifie que, dans la palette des différents produits immobiliers disponibles, ils ont tendance à choisir celui qui répondra le mieux aux priorités financières qu'ils se sont fixées.

Le rendement de l'immobilier géré et des SCPI

C'est ainsi que pour les investisseurs désireux d'obtenir des rendements élevés, le système de l'immobilier dit géré reste certainement l'un des plus avantageux.

Il s'agit d'acheter un bien dans une résidence services pour étudiants, touristes, hommes d'affaires ou personnes âgées et de le louer meublé, via un bail commercial à un exploitant professionnel qui assure la gestion de la totalité de la résidence. Dopé par la loi Censi-Bouvard qui ouvre droit à une réduction d'impôt représentant 11 % du montant total de l'investissement étalé sur 9 ans, dans la limite de 300 000 euros par an, le dispositif assure un revenu (généralement fixe) garanti par l'exploitant dont le taux se situe, selon les programmes, entre 4 % et 4,5 %.

Autre valeur sûre en la matière : les parkings automobiles dans le centre des grandes villes. Outre l'investissement plutôt modéré qu'il représente (entre 15 000 et 30 000 euros selon la localisation), ce type de bien permet de servir aux propriétaires des rendements généralement supérieurs à 5 % par an et pouvant même atteindre 8 % dans certains cas. Explications : une demande en forte augmentation à cause des restrictions de stationnement imposées de plus en plus fréquemment par les municipalités, ainsi que la faiblesse des dépenses de réparation et d'entretien. De plus, certains prétendent même que la loi Hamon votée au cours de l'année 2014, qui oblige désormais les concessionnaires à facturer les durées d'occupation au quart d'heure, a entraîné une augmentation significative des tarifs horaires !

Enfin, pour les investisseurs qui ne disposent pas des sommes suffisantes pour investir dans l'immobilier en direct, il existe la solution des SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier) dites "de rendement". Elles représentent des parts d'immeubles abritant des bureaux, des commerces, des locaux d'activité (ou parfois même des combinaisons de ces différents actifs) situés le plus souvent dans des zones particulièrement dynamiques du territoire. Grâce à la présence dans les murs d'un nombre élevé de locataires et des garanties dont bénéficient les bailleurs de locaux commerciaux, les SCPI peuvent afficher des revenus relativement élevés et réguliers compris entre 4 et 6 % par an. Mais attention ! Les rendements des SCPI ne sont pas

garantis. Ils peuvent même connaître parfois des baisses importantes en cas de ralentissement de l'activité économique dans leur région d'implantation ou de lancement de travaux importants de rénovation dans les immeubles. "Telle est la raison pour laquelle il est indispensable de s'informer sur les caractéristiques des SCPI disponibles sur le marché avant d'en acquérir" explique Paul Bourdois, cofondateur avec Nicolas Aime de la société Francescpi.com, spécialisée dans le conseil à l'achat de parts de SCPI.

Objectif plus-value

Après l'immobilier de rendement, l'immobilier de plus-value. Pour tous ceux qui estiment que les prix de l'immobilier devraient repartir à la hausse après les difficultés rencontrées au cours des dernières années et qui attendent de leur investissement immobilier des plus-values significatives, rien de tel que d'investir dans un bien décoté. C'est justement ce que permet l'investissement dans un bien ancien déjà loué qui subira une réfaction – par rapport au même bien libre d'occupation – variant en fonction du nombre des contraintes qui pèsent sur lui : la nature du bail, la date de son terme, l'âge du locataire, le montant du loyer... Plus elles sont lourdes, plus la décote augmente et plus les perspectives de plus-values sont fortes une fois l'ensemble des contraintes levées. De plus, ce type d'investissement ne présente aucun des risques que présente l'immobilier locatif traditionnel : il n'y aura pas de carence locative, ni de travaux à effectuer entre deux locataires, ni de frais de mise en location...

L'investissement en nue-propriété

C'est également le cas des biens immobiliers neufs dont seule la nue-propriété est commercialisée, dans le cadre d'un achat en démembrement. Non seulement l'acquéreur ne supporte aucune des contraintes liées à la mise en location d'un bien immobilier (celles-ci sont transférées à l'usufruitier), mais surtout il a la possibilité d'acheter un bien immobilier pour un montant représentant entre 50 et 60 % de la valeur du bien équivalent en pleine propriété. Ce qui lui permettra, une fois l'usufruit levé (au terme d'une période comprise généralement entre quinze et vingt ans), de réaliser une plus-value substantielle même s'il n'a évidemment perçu aucun loyer entre-temps. À noter qu'il existe aujourd'hui dans plusieurs villes françaises un certain nombre de programmes immobiliers dont le montage financier repose sur ce principe du démembrement de propriété. Il permet en effet aux municipalités intéressées de construire des logements (sociaux le plus souvent) dont le financement est assuré par une communauté de nus-propriétaires tandis que l'usufruit est confié à un bailleur institutionnel qui se charge de la gestion des loyers pour une durée déterminée.

Des avantages fiscaux substantiels

Enfin, pour les épargnants qui attendent de leur investissement immobilier avant tout une réduction significative de l'impôt sur le revenu, il existe deux dispositifs intéressants. Le dernier en date est celui de la loi Pinel. Il permet à l'acquéreur d'un bien immobilier (le plus souvent neuf) qui s'engage à le louer pour une durée de 6, 9 ou 12 ans, de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu de 12 % du montant investi répartis sur 6 ans, de 18 % sur 9 ans ou de 21 % sur 12 ans. Deux plafonds sont toutefois prévus : l'avantage fiscal ne s'applique pas sur la valeur du bien qui excède 5 500 euros le m², ni sur un montant total dépassant 300 000 euros par an (pour deux opérations au plus). Selon de nombreux experts, un tel investissement peut être envisagé pour les contribuables dont le niveau d'imposition se situe au moins à 3 000 à 4 000 euros par an.

"Il est vraisemblable, indique Sandrine Allonier, directrice de Vousfinancer.com, l'une des principales sociétés spécialisées dans le courtage en prêts immobiliers avec plus de 110 agences sur le territoire français, que la hausse récente de l'imposition sur le revenu ait contribué au succès des programmes immobiliers construits sur le fondement de la loi Pinel." À noter toutefois que d'après le Laboratoire de l'immobilier, un organisme indépendant qui porte un regard expert sur les programmes immobiliers neufs dans toute la France, les plafonds de loyer prévus par la loi Pinel sont, dans certaines villes, sensiblement supérieurs aux loyers du marché immobilier traditionnel. L'écart est de 10 % à Toulouse, de 15 % à Lille, de 21 % à Montpellier de 23 % à Marseille... Un constat qui pèse sur la rentabilité en obligeant par exemple à abaisser le loyer pour se rapprocher des prix du marché. Les investisseurs en Pinel ont donc intérêt à se montrer très sélectifs dans la localisation de leur achat ! Mieux vaut alors privilégier les biens de qualité qui conserveront une valeur patrimoniale, que le rendement.

Autre piste à explorer : la loi Malraux. Réservée aux gros contribuables (plus de 20 000 euros d'impôts par an), elle permet aux acquéreurs d'un bien situé dans un bel immeuble de centre-ville de le louer pendant 9 ans après y avoir réalisé d'importants travaux de rénovation, en bénéficiant d'une réduction d'impôt représentant entre 22 % et 30 % du montant des travaux selon la localisation du bien immobilier. Montant maximum de l'avantage fiscal : 100 000 euros par an pendant trois ans.

L'attrait de l'investissement locatif

Reste l'investissement locatif traditionnel dans l'immobilier neuf ou ancien, qui reste

aujourd'hui encore la plus grosse part des transactions de l'ensemble du secteur. Notoirement malmené au cours des dernières années avec les dispositions de la loi Alur qui vise à encadrer le montant des loyers, à réduire les délais de congé des locataires et à harmoniser les documents de mise en location, ce type d'investissement semble retrouver une certaine vigueur. C'est certainement que le niveau actuel – toujours relativement bas – des taux d'intérêt et des prix constitue encore un encouragement important pour les investisseurs immobiliers qui souhaitent limiter leur risque, tant en ce qui concerne le rendement que la plus-value attendue de leur achat. "Il faut choisir ce que l'on peut appeler une bonne localisation, c'est-à-dire celle qui permettra aux futurs locataires de trouver dans une relative proximité des possibilités d'emploi, des moyens de transport et des commerces", assure Jean-Philippe Ruggieri, directeur général immobilier résidentiel chez Nexity. Autant de conditions qui permettront aux investisseurs d'obtenir un rendement honorable tout en conservant la valeur patrimoniale de leur bien.

Le prêt à taux zéro nouvelle mouture

Afin d'aider les candidats à l'achat de leur première résidence principale, le gouvernement a décidé d'élargir notablement les conditions d'accès à un PTZ (prêt à taux zéro) à compter du 1er janvier dernier. Autrefois réservé aux acquisitions d'un bien immobilier neuf dans 6 000 communes environ, il permet désormais de financer un logement ancien nécessitant d'importants travaux dans toute la France. Amélioration de l'habitat, création de surfaces nouvelles, travaux d'assainissement ou d'économies d'énergie... : ils doivent atteindre au moins 25 % du coût total de l'opération.

Dans la même logique, le montant du PTZ peut aujourd'hui représenter 40 % de la totalité de l'emprunt consenti par l'acquéreur, quelle que soit la composition des crédits auquel il s'ajoute : prêt à l'accession à la propriété, prêt conventionné, prêt épargne logement ou prêt bancaire traditionnel. Enfin, le différé de remboursement a été allongé : il est désormais de 5 ans pour tous les emprunteurs, mais peut atteindre 15 ans pour les ménages les plus modestes.

Rappel : l'accès au prêt à taux zéro consenti pour une durée comprise entre 12 et 25 ans n'est possible qu'à condition de percevoir des revenus ne dépassant pas un certain plafond fixé par l'État. Il est compris entre 24 000 euros et 37 000 euros pour un célibataire (48 000 euros et 74 000 euros pour un couple avec 2 enfants), en fonction de la commune concernée. Le territoire français est ainsi divisé en quatre zones : A pour l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la région d'Annemasse (Haute-Savoie), B1 pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants et certaines villes plus petites où la

situation de l'immobilier est tendue, B2 pour les autres villes de plus de 50 000 habitants, et C pour le reste du pays.

Julien Sausset

directeur du Mipim (Marché international des professionnels de l'immobilier)

Rappelez-nous la vocation du Mipim ?

Créé en 1990 à Cannes, le Mipim constitue aujourd'hui encore, un quart de siècle plus tard, le grand rendez-vous annuel des principaux acteurs de l'immobilier du monde entier. Notre vocation est de leur faire connaître, tous les ans, les plus grands projets existant dans tous les types de construction à l'échelle de la planète : les ensembles résidentiels, les locaux commerciaux, les immeubles de bureaux, les établissements de santé, les salles de sport, les usines, les entrepôts... Mais aussi de permettre aux promoteurs de trouver les capitaux qui leur permettront de les réaliser. Nous nous situons ainsi principalement au début de la chaîne de valeur du secteur immobilier.

Comment la session 2016 de votre salon se présente-t-elle ?

Malgré les difficultés économiques des dernières années, le Mipim reste un événement qui se porte bien. Pour cette 27^e session, nous devrions enregistrer des résultats sensiblement supérieurs à ceux de l'an dernier, avec au moins 21 500 participants venus de 90 pays différents et représentant des professions aussi diverses que des urbanistes, des architectes, des élus, des investisseurs, des promoteurs, des prestataires de services. À noter également que cette édition 2016 est largement placée sous le signe de l'innovation immobilière. Notre programme de conférences sera en effet consacré à des thèmes tels que les bâtiments à haute qualité énergétique, la ville connectée ou les financements en crowdfunding...

Et pour les prochaines années ?

Nous sommes actuellement en pleine réflexion sur les thématiques qui seront mises en valeur dans les années à venir. Les sujets ne manquent pas, comme par exemple l'évolution du secteur immobilier d'une industrie de produits vers une industrie de services, le rôle de l'immobilier dans la lutte contre le réchauffement climatique, ou le nouveau visage de l'investissement immobilier au niveau mondial. Nous travaillons également à la possibilité de créer des Mipim à vocation davantage nationale dans un certain nombre de pays, comme nous l'avons déjà fait à Londres pour le Royaume-Uni, à Osaka pour le Japon et à Hong Kong pour l'Asie du Sud-Est.

Marché international des professionnels de l'immobilier

15 au 18 mars 2016, Palais des festivals, Cannes

<http://www.mipim.com>

Le marché immobilier en 2015

Nombre de transactions : environ 700 000 (en légère augmentation par rapport à 2014)

Prix moyen : -2, 2 % par rapport à 2014 (- 2,3 % en province, - 1,6 % à Paris)

Source : FNAIM (Fédération nationale des agences immobilières)

Publié le [03/03/2016](#)