



La crise n'a pas vraiment ébranlé les prix de la pierre

La pierre résiste, à peine ébranlée par la crise si particulière que nous venons de traverser. Même si le nombre de transactions sera forcément plus faible que l'année dernière à cause du confinement (918.000 ventes estimées, contre 1.059.000), il n'en restera pas moins équivalent à celui de 2017, « la troisième meilleure année en termes de volumes de transactions », souligne MeilleursAgents dans son baromètre de septembre.

pas de krach en vue

Dans ces conditions, difficile d'imaginer les prix de l'immobilier s'effondrer... Et en effet, « la pression reste globalement haussière (+ 1,9 % entre le 1 septembre 2019 et le 1 septembre 2020) », constate MeilleursAgents. « On n'est pas du tout sur un krach ! », insiste Pierre Vidal, directeur Recherche du site spécialisé.

L'histoire montre d'ailleurs que la pierre est un placement qui résiste aux crises, nous confiait en mai Christian de Kérangal, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière. C'est l'un des placements les moins volatils et au couple rendement-risque les plus favorables.

Il est arrivé par le passé que les prix s'effondrent (notamment dans les années 1990), mais ils sont toujours remontés à de hauts niveaux, surtout dans les grandes villes. Depuis 2013, ils ne cessent de grimper, établissant chaque année de nouveaux records (10.593 €/m à Paris !).

à saisir !

Après un début d'année marqué par un nouveau bond des prix dans les métropoles (+ 5,8 % à Lille et + 7,1 % à Toulouse, par exemple entre le 1 septembre 2019 et le 15 mars 2020), on assiste toutefois à un ralentissement (voir carte ci-contre). Ils s'assagissent enfin, notamment dans la capitale, où la crise a mis un coup d'arrêt à la forte hausse des prix. D'ici à septembre 2021, ils devraient regagner au maximum 2 % à Paris (entre 2 et 4 % à Lille, la plus forte valorisation à venir), mais reculer dans d'autres grandes villes (jusqu'à - 2 % à Nice et à Montpellier). Au total, les prix devraient baisser de 1 % sur le territoire national dans les douze prochains mois.

La correction actuelle apparaît donc comme une aubaine pour l'investisseur, s'il souhaite acheter dans l'ancien !

Certains ne s'y sont pas trompés. Dans le réseau d'agences Nestenn, on constate un vrai retour des investisseurs locatifs depuis juin. « C'est stratégique, estime Olivier Alonso, le président du groupe. Ils ne souhaitent pas forcément un rendement élevé, mais plutôt sécuriser une partie de leur capital. » L'immobilier est plus que jamais un incontournable du patrimoine. « La notion de pierre valeur refuge s'est nettement amplifiée dans l'esprit des acheteurs depuis le déconfinement », a confirmé Thierry Delesalle, notaire à Paris, lors de la conférence de presse de rentrée des Notaires du Grand Paris. A ce titre, acheter dans la capitale ou au cœur des grandes villes remplit ce rôle, à condition d'appréhender l'achat immobilier comme un investissement de long terme.

où acheter ?

Les zones géographiques dans lesquelles l'investissement est le plus sûr, à la fois pour trouver un locataire, avoir un rendement correct (de l'ordre de 3 % à 4 %) et viser une plus-value à la revente, restent les métropoles.

Toutes les villes ne sont toutefois pas logées à la même enseigne, et il faut se méfier des rendements très élevés, qui peuvent cacher un marché locatif atone, par exemple au Havre ou à Grenoble. L'investissement n'y est pas totalement déconseillé, mais il faut bien cibler la demande et préférer le centre-ville. Dans tous les cas, le choix du quartier est, lui aussi, déterminant (transports, commerces, écoles...).

avantage aux meublés

Acheter un bien locatif, oui, mais pour quoi faire ? La location meublée vous apportera un rendement forcément plus intéressant, puisque le logement se loue plus cher. De plus, « les loyers sont défiscalisés », rappelle **Karl Toussaint du Wast**, cofondateur de **Netinvestissement**. Avec le statut de LMNP (loueur en meublé non professionnel), vous bénéficiez en effet d'un abattement de 50 % sur vos recettes (régime micro-BIC) ou davantage si vous déclarez au réel (déduction charge par charge au centime près).

La souplesse du bail - neuf mois pour un étudiant ou pour un professionnel en mobilité et douze mois dans les autres cas - est une bonne option pour ne pas subir d'impayés de loyers trop longtemps. Au contraire, il est aujourd'hui totalement déconseillé de se lancer dans la location saisonnière... « Les propriétaires de biens tel Airbnb n'ont perçu pour la plupart aucun loyer ces six derniers mois, et la situation ne devrait pas s'améliorer rapidement », prévient **Karl Toussaint du Wast**.

L'alternative séduisante du moment est d'investir dans une résidence avec services. D'abord, parce que la demande locative ne faiblit pas, surtout pour les résidences étudiantes, les résidences seniors et les Ehpad. Malgré le contexte sanitaire actuel, la demande des étudiants est toujours très forte et il y a une réelle pénurie de logements dans les grandes villes. Dans les Ehpad, les listes d'attente, elles, restent toujours aussi longues... Ensuite, parce que les exploitants vous garantissent le paiement des loyers, même en cas de vacance. Il vaut mieux, à l'inverse, éviter les résidences de tourisme pour quelque temps...

Les prix

D'autres vidéos à voir sur le web

L'actualité en vidéo : Investir Responsable : Comment la banque et l'assurance agissent pour protéger notre planète