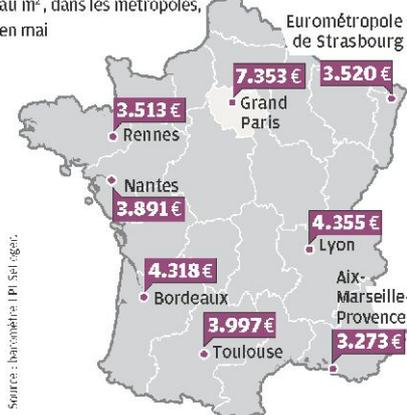


Immobilier : où investir ?

PRIX

- La pierre, qui a prouvé sa résilience par le passé, reste une valeur refuge.
- Mais il faut désormais être plus attentif au choix du logement et du locataire.
- Les prix, eux, ne faiblissent pas encore.

Prix moyens des appartements, au m², dans les métropoles, en mai



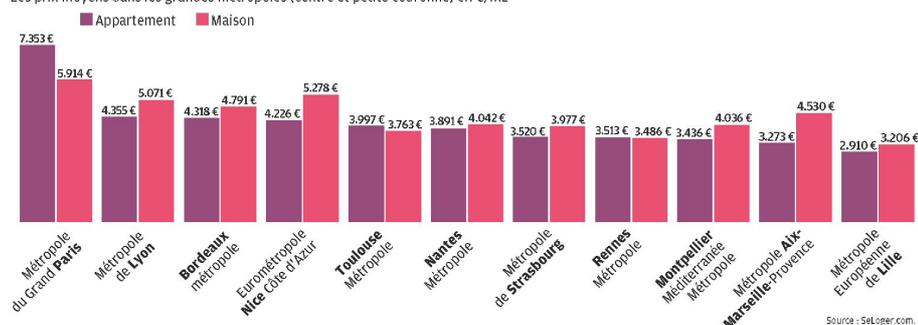
OPPORTUNITÉS

- Où et quoi acheter pour limiter les risques ?
- L'emplacement reste plus que jamais le critère déterminant.

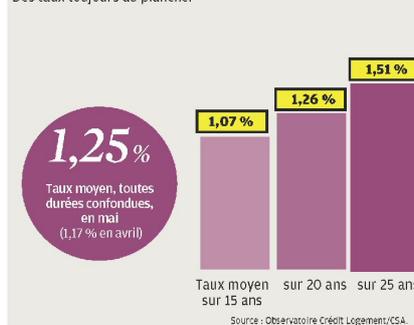
LIRE PAGES 18 À 22

Tour de France des prix de l'immobilier en mai 2020

Les prix moyens dans les grandes métropoles (centre et petite couronne) en €/m²



Des taux toujours au plancher



Immobilier

L'investissement locatif a encore de beaux jours devant lui

225.000 €

Budget moyen consacré à l'achat d'un bien locatif, selon le courtier Empruntis.

Passé le choc de l'épidémie et la vie mise entre parenthèses durant le confinement, le marché immobilier est bien reparti, y compris pour l'investissement locatif. Mais il faut être encore plus attentif au choix du logement et du locataire.

- **Valeur refuge** L'immobilier a déjà prouvé sa résilience par le passé
- **Emplacement** Où investir pour limiter les risques et obtenir du rendement ?
- **Crédits** Les taux sont toujours au plancher, mais les conditions se resserrent

Dossier réalisé par Sandra Mathorel

●●● *préparer sa retraite, de protéger ses proches, de profiter du levier fiscal et des taux bas* », analyse Stéphane Debair.

Force est de constater que le confinement a certainement renforcé l'appétence des Français pour la pierre. Au sens propre comme au sens figuré, l'immobilier est plus que jamais devenu une habitude pour les Français de se rabattre sur l'immobilier après une crise », remarque Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo, rappelant que l'achat à but locatif n'avait pas faibli après les crises de 2008 et 2012. Il est vrai que l'immobilier résiste bien aux crises (voir l'infographie ci-contre et lire l'expert p. 18), « s'il est appréhendé comme investissement de long terme », prévient tout de même Claire Gueydan-O'Quin, associée conseil

Depuis le 11 mai, date du déconfinement, le marché immobilier revit. « La reprise de l'activité est très forte, constate Sébastien de Lafond, cofondateur de MeilleursAgents, qui relaie et agrège les prix et les transactions immobilières de plus de 12.000 agences. Dans l'immense majorité des cas, il y a eu très peu de désistements parmi ceux qui ont signé une promesse de vente avant ou pendant le confinement. »

Avec la réouverture des études notariales et des agences immobilières et, surtout, la levée des restrictions sur les déplacements, l'activité immobilière reprend de belles couleurs au cabinet d'audit Mazars. 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 (10.547 €/m² en moyenne dans la capitale en juin !).

RISQUE... LOCATIF

Cette fois, « il est probable que les prix baissent de 5 % à 10 % dans les mois à venir, avant de

remonter, anticipe Sébastien de Lafond. Mais, au vu de la volatilité actuelle des places financières, la pierre va d'autant plus apparaître comme un investissement privilégié ». Cette correction sur les prix pourrait même être une aubaine pour l'investisseur, s'il souhaite acheter leurs. « Depuis une quinzaine de jours, il y a beaucoup de visites et même des bagarres sur certains biens avec des surenchères, se réjouit Thierry Delesalle, notaire à Paris. Cela remue beaucoup ! » Le nombre de nouvelles annonces a lui aussi bondi depuis le déconfinement au point d'atteindre un niveau légèrement supérieur à celui de début mars.

DEMANDES DE PINEL ET DE DÉFICIT FONCIER

Et l'investissement locatif dans tout ça ? « Pour 75 % des investisseurs, le Covid-19 a eu un impact sur leur projet, mais aucun n'a songé ou ne songe à l'arrêter, dévoile Séverine Amate, porte-dans l'ancien. Car, dans le neuf, il faut plutôt s'attendre à une hausse... « La raréfaction du foncier et l'arrivée de la réglementation thermique 2020 (RT 2020) vont encore augmenter les coûts », prédit Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement. Ceux qui veulent investir en Pinel devront donc faire d'autant plus attention à ne pas surpayer leur bien !

Si le risque pris est donc limité (dans l'ancien) en ce qui concerne la perte de valeur du bien, il est en revanche plus marqué sur les loyers. « Le point délicat aujourd'hui porte davantage sur la solvabilité des locataires. Avec la crise économique actuelle, ce risque est désormais plus important, souligne Claire Gueydan-O'Quin. On peut s'attendre malheureusement à une baisse significative des revenus des ménages, due à une perte parole de Seloger.com, à la suite d'un sondage récemment réalisé par le site spécialisé. Le changement porte davantage sur la nature du projet : 30 % des investisseurs considèrent à présent l'espace extérieur comme un critère extrêmement important et

un tiers d'entre eux ont décidé, à la suite du confinement, de revoir leur zone de recherche et l'orientent davantage vers les villes moyennes. »

Si crise économique il y a, elle n'a pas découragé les Français qui veulent investir dans la pierre. Toujours selon l'observatoire de Seloger, plus d'un investisseur sur deux reste d'ailleurs « convaincu » qu'il sera épargné par une éventuelle baisse du d'emploi ou à une baisse des primes et des variables. » D'ailleurs, le nombre d'appels à SOS Loyers impayés, une ligne téléphonique mise en place pour les locataires et les bailleurs par l'Agence nationale pour l'information sur le logement, a été pouvoir d'achat. « Nous avons toujours une demande soutenue de crédit pour un investissement locatif, confirme Frank Roullier, président du réseau de courtage Empruntis. La part de ces demandes dans le volume total n'a absolument pas baissé par rapport à la période d'avant-confinement. »

Même refrain du côté des gestionnaires de patrimoine : « Très peu de clients me parlent du Covid-19 ou de la crise, constate Sandrine Mawart, conseillère en gestion de patrimoine indépendante à Liévin (Pas-de-Calais). Les personnes qui me contactent ont une réelle envie d'investir. Les rendez-vous physiques reprennent, même si le multiplié par plus de deux fois et demie en avril... Selon un sondage OpinionWay pour Eglise Informatique, qui conçoit des solutions pour la gestion des biens et des copropriétés, le budget moyen consacré à un projet de location est passé de contact à distance est encore privilégié. » Stéphane Debair, directeur général de Selexium, confirme : « Il n'y a pas eu de coup de frein sur les projets d'investissements locatifs. Le nombre de demandes est le même qu'avant le confinement après une baisse, sans surprise, en mars. Dans le détail, nous avons surtout des requêtes en loi Pinel, la déclaration de revenus étant un moteur puissant pour cet

investissement. »

L'ancien avec travaux (loi Malraux, déficit foncier) séduit également pour sa défiscalisation attractive. « Nous constatons un regain de demandes pour des biens anciens de caractère, plutôt en centre-ville, qui donnait 603 € en moyenne avant le confinement à 571 € après le confinement, soit une baisse de 5 %. Pour réussir son investissement locatif, il faudra donc être

encore plus exigeant sur le profil du locataire et le choix du bien.

« La possibilité de faire du déficit foncier (le coût des travaux et des charges est déduit des loyers perçus, voire du revenu global), note Marcelina Stark, directrice associée d'Angelys Group, spécialiste de ce type d'opérations. Nos clients souhaitent ainsi investir dans un bien à caractère patrimonial pour défis-

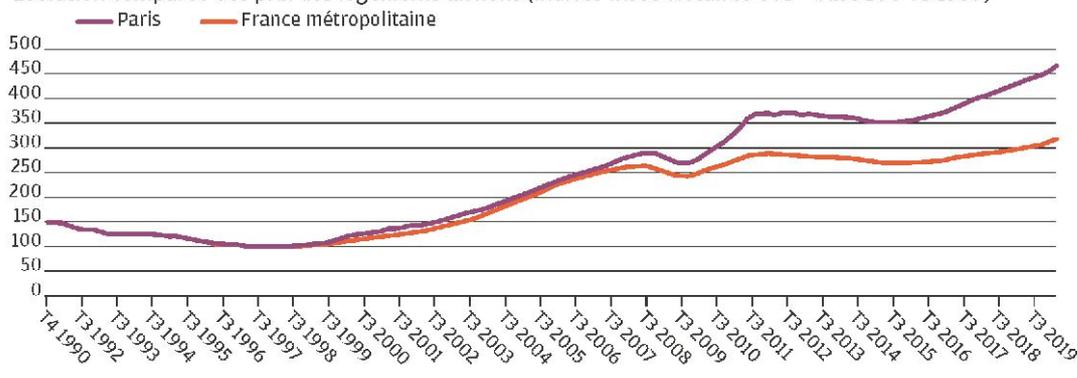
caliser à court terme, puis le garder pour eux. »

INDÉBOULONNABLE VALEUR REFUGE

Le budget consacré reste élevé, entre 200.000 et 250.000 €, selon Empruntis, en particulier dans les grandes métropoles. « Les fondamentaux sont les mêmes : le besoin de ●●●

30 ans de performance immobilière : un actif qui résiste aux crises

Evolution comparée des prix des logements anciens (indices Insee-Notaires CVS - base 100 T3 1997)



CHOIX Où et quoi acheter pour limiter les risques ?

« L'immobilier en tant que placement fait toujours sens, mais la stratégie d'investissement adoptée doit être précise et travaillée, plus qu'auparavant, juge Claire Gueydan-O'Quin, du cabinet Mazars. Compte tenu de la crise sanitaire encore pleine d'incertitudes, les résidences seniors sont, par exemple, plus sûres aujourd'hui que les résidences services étudiantes (pour rappel, les établissements d'enseignement supérieur ne rouvriront pas leurs portes avant septembre ; ils ont été plus durement touchés que les écoles et les collèges). De même, il vaut mieux éviter d'investir dans des murs de commerces. »

Acheter un bien immobilier pour le louer nécessite en effet de faire un triple choix, le premier sur le type d'opération souhaitée (logement nu, ancien ou neuf, en loi Pinel, Malraux, Monument historique...), le deuxième sur les caractéristiques du bien (studio, deux-pièces, avec ou sans extérieur, etc.) et le troisième sur l'emplacement. Pour un achat en résidence tourisme, par exemple, « il vaut mieux viser les Alpes et le littoral, des valeurs sûres, illustre Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. Cet été, il y a une forte demande de réservations pour les vacances sur la côte Atlantique ».

L'EMPLACEMENT, LA RÈGLE D'OR

« La règle des 3 "e", l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement, qui détermine le bon choix, est aujourd'hui d'autant plus importante ! assure Claire Gueydan-O'Quin. Les zones géographiques dans lesquelles l'investissement est le plus sûr restent les métropoles. » Le plus sûr à la fois pour trouver un locataire, avoir un rendement intéressant et tenter de s'assurer une plus-value à la revente. 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, comme au Havre

ou à Grenoble (voir carte ci-contre). L'investissement n'y est pas totalement déconseillé, évidemment, mais il faut bien cibler la demande et préférer le centre-ville. Le choix du quartier est, lui aussi, déterminant (transports, commerces, écoles...).

RENDEMENT OU PLUS-VALUE ?

Il ne suffit pas, en effet, d'investir dans une zone dynamique pour viser juste. « Il faut toujours investir selon la demande de la ville. Ainsi, Montpellier est une ville très étudiante où il vaut mieux privilégier le studio ou le deux-pièces en centre-ville, alors

qu'à Nantes ou à Bordeaux la maison bien desservie en petite couronne est une bonne solution, demandée par les familles », conseille **Karl Toussaint du Wast**, cofondateur de Netinvestissement.

Autre exemple, Saint-Etienne redevient attractive pour les investisseurs car la population étudiante augmente d'année en année. Le rendement brut y est élevé (près de 10 %). A l'inverse, il n'est pas certain que la pierre s'apprécie... Les prix ont même chuté de 28 % en dix ans, selon MeilleursAgents, à contre-courant de la tendance nationale !

Rendement et plus-value ne vont pas toujours de pair en

matière d'investissement locatif, en particulier avec le logement neuf, de plus en plus coûteux à l'achat. Pour l'Ile-de-France, par exemple, un marché assez particulier, « la pierre "refuge" a deux caractéristiques : la pierre "rendement", quand on investit en petite ou en grande couronne, et la pierre "coffre-fort", si on choisit Paris », analyse Thierry Delesalle, notaire dans la capitale.

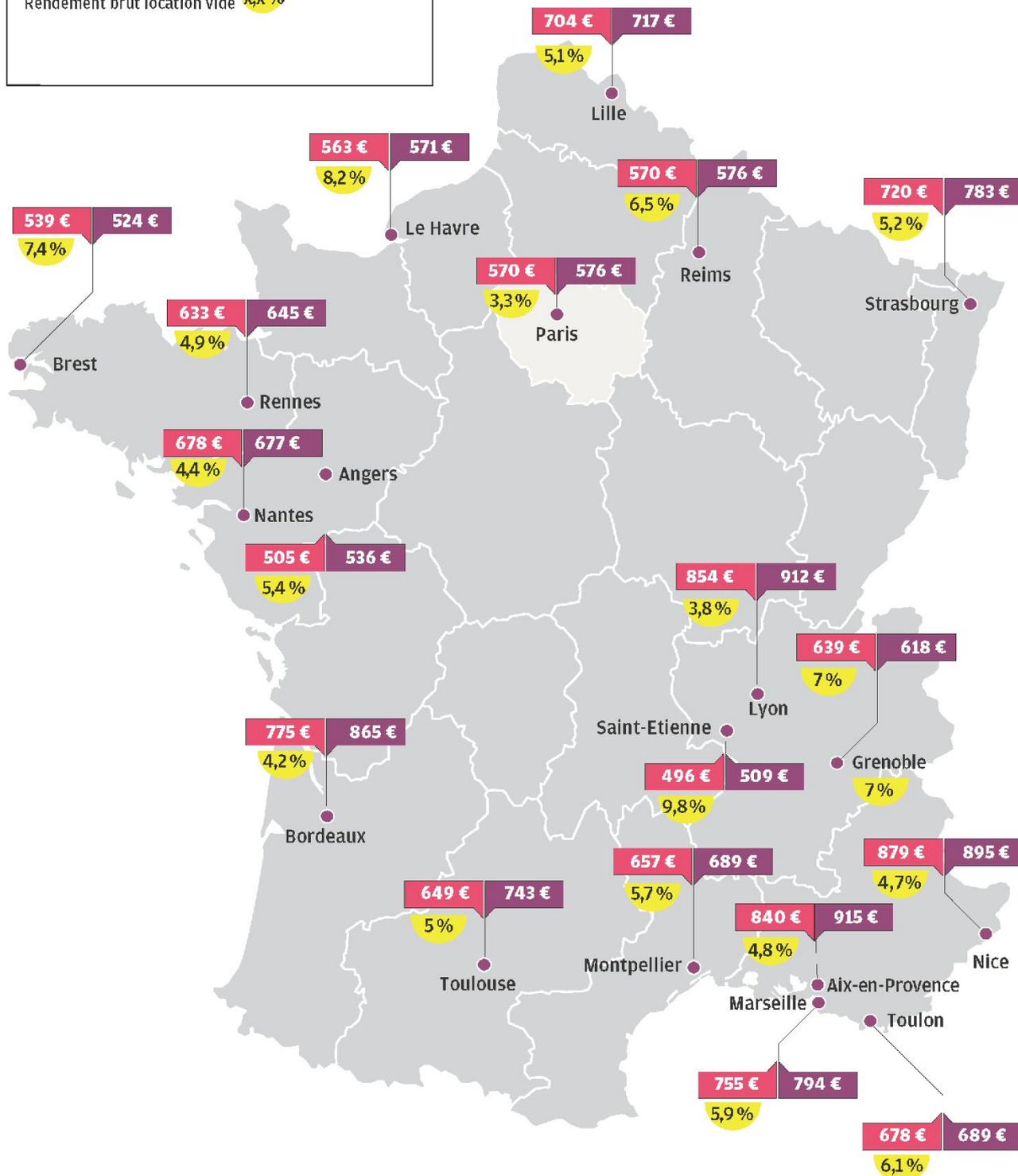
Pour résumer, choisir un bien locatif ne s'improvise pas, surtout en ces temps de difficulté économique. Cela nécessite toujours de faire une étude de marché au préalable.

Panorama des loyers et des rendements dans les grandes villes

Loyers moyens, en €/mois, charges comprises

Locations vides **XXX** Locations meublées **XXX**

Rendement brut location vide **X,X %**



Source : Seloger.com, mai 2020.

IMMOBILIER

CRÉDITS

Les taux restent bas mais les critères d'obtention se resserrent

Même les notaires tirent la sonnette d'alarme ! « Nos clients ont plus de mal à décrocher un crédit. La profession s'inquiète ! », révèle Thierry Delesalle, notaire à Paris. Si les taux restent très avantageux, malgré une légère remontée (1,25% en mai, toutes durées confondues selon le dernier observatoire du Crédit logement/CSA, contre 1,17% en avril), les conditions d'octroi, elles, se sont durcies. « Beaucoup de banques ont fermé leurs robinets », déplore Sébastien de Lafond, président de Meilleursagents. « Nous avons des dossiers qui passaient en février qui ne sont plus acceptés aujourd'hui, même pour une personne gagnant bien sa vie », déplore Franck Roullier, président du courtier Empruntis. La faute, d'une part, aux taux d'usure (maximum légal auquel les particuliers peuvent emprunter) qui ont été abaissés en avril (à 2,51% seulement pour un

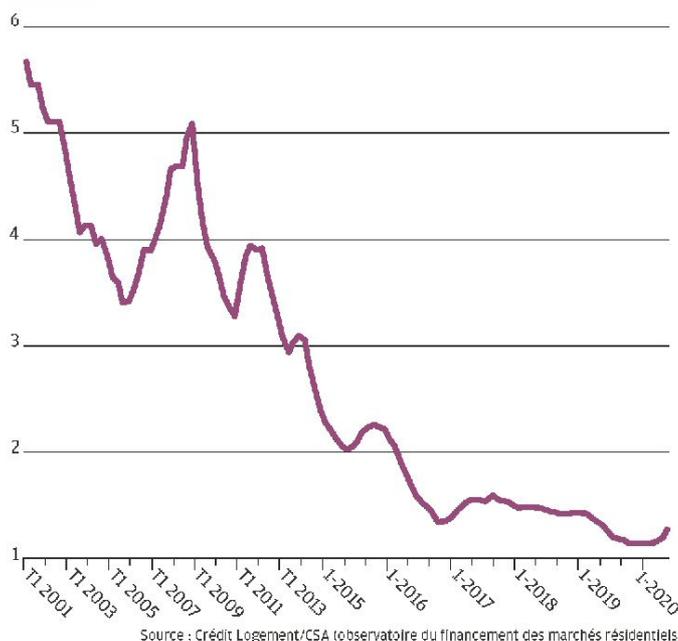
emprunt sur 20 ans, par exemple). Trop bas, estiment les professionnels du crédit, car il exclut mécaniquement plus d'emprunteurs.

LOYERS EXCLUS

La faute également au Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui recommande aux banques de respecter strictement le taux d'endettement de 33%. Une mesure qui n'a plus de sens aujourd'hui, selon l'Association professionnelle des intermédiaires en crédit (Apic). « Elle a été prise en fin d'année dernière pour éviter une surchauffe du crédit et un trop fort endettement des ménages », rappelle Franck Roullier. Depuis lors, la crise du coronavirus a changé la donne, puisque la relance de l'économie passe aussi par l'immobilier. Pour autant, le HCSF fait encore, à ce jour, la sourde oreille. Cette application stricte du taux à 33% désavantage aussi les inves-

Les taux bas soutiennent le marché

1,25% Taux moyen toutes durées confondues en mai (1,17% en avril)



tisseurs. « Les banques ne tiennent plus compte du reste à vivre, qui peut être pourtant suffisamment important pour des revenus confortables, malgré un endettement supérieur à 33%, explique Franck Roullier. Elles ne prennent plus en compte non plus dans leurs calculs les loyers qui devraient être perçus par l'investisseur ». Mécaniquement, cette fameuse barrière des 33% est donc atteinte bien plus rapidement... Pour contrer le

problème, il faut envisager d'emprunter sur une plus longue durée. Autre changement important : les délais de traitement se sont rallongés, multipliés par trois en moyenne ! Aujourd'hui, il faut compter au moins trois semaines pour avoir une réponse de la banque. Un paramètre à prendre compte quand on a un projet d'achat immobilier.

ZOOM SUR...

La nue-propriété, l'immobilier anti crise ?

Lancé il y a une petite vingtaine d'années par un acteur spécialisé, l'achat en nue-propriété fait de plus en plus d'adeptes. « C'est une dissociation temporaire de la nue-propriété et de l'usufruit d'un bien, qui forment le droit de propriété », rappelle Christophe Lachau, président de Nue-pro Select.

Le particulier achète donc la nue-propriété d'un bien via un programme dédié, tandis que l'usufruit est confié à un bailleur institutionnel, qui se charge des locataires, paie les charges et les impôts fonciers. Ce dernier perçoit aussi les loyers, ce qui suppose une bonne assise financière pour l'acheteur, puisqu'il ne peut compenser son éventuel crédit par les loyers... « Le plus souvent, ce type d'opération dure quinze ans en province, dix-sept ans en région parisienne et vingt ans à Paris même », précise Christophe Lachau.

Outre le fait que le nu-propriétaire ne s'occupe de rien pendant ce laps de temps, il

bénéficie surtout d'une décote très importante à l'achat, pour compenser l'immobilisation du bien, en général de 40 % tout de même !

En clair, il ne paie que 60 % du prix auquel il serait vendu en temps normal. Le ticket d'entrée est très variable selon le bien et l'emplacement : dès 80.000 euros pour un studio à Nantes en cœur de ville, ce qui est en effet très en deçà des prix en pleine propriété.

DÉCOTE À L'ACHAT

En temps de crise, cette décote présente clairement l'avantage de protéger l'acheteur en cas de chute des prix. « Même si on peut s'attendre à un fléchissement des prix, il est vraiment très peu probable qu'il y ait une perte de valeur de 40 %, surtout dans les zones tendues ! », avance Christophe Lachau.

Acheter en nue-propriété est un moyen de se prémunir contre la baisse des marchés de l'immobilier...

L'EXPERTISE

« L'histoire montre que la pierre est un placement qui résiste aux crises »



CHRISTIAN DE KERANGAL / INSTITUT DE L'ÉPARGNE

IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE, IEIF / Directeur général

Quel impact le marasme économique peut-il avoir sur le marché immobilier ? Faut-il s'attendre à une crise immobilière ?

Il est encore trop tôt pour voir de réelles tendances, en tout cas étayées par des chiffres, d'autant qu'il y a aujourd'hui un effet rattrapage des projets qui n'ont pu se réaliser pendant le confinement. On commencera à en voir les effets de manière plus nette en

septembre.

Sur le nombre de transactions, on peut s'attendre à un ralentissement relatif du marché car, pour être acquéreur mais aussi vendeur, il faut avoir confiance dans l'avenir. Or, la situation économique actuelle et les perspectives de dégradation altèrent cette confiance. Certains pourraient finalement repousser leur projet à 2021. Reste que le niveau toujours bas des taux d'emprunt – et ils vont le rester encore longtemps – soutient la demande.

Il n'y aura sûrement pas un effondrement du marché – et c'est un consensus au sein de la profession, notamment parce qu'il y a toujours beaucoup plus de demandes que d'offres de biens dans les grandes métropoles. Même si la demande reculait dans un avenir proche, elle ne va sûrement pas s'écrouler. L'offre risque même d'être encore plus réduite dans le neuf, les promoteurs devant faire face à des retards de livraison à cause du confinement – les chantiers ayant été largement stoppés – et à la diminution des permis de construire ces derniers mois, prélude systématique aux élections municipales.

Il ne faut pas non plus s'attendre à une chute des prix ! Les Français n'ont pas renoncé à leurs projets, la demande a surtout été reportée à cause du confinement. On peut s'attendre davantage à une correction de l'ordre de 5 % à 10 % dans les zones tendues d'ici à la mi-2021, essentiellement parce que la crise économique va faire remonter le chômage, réduire les revenus de certains foyers et les exclure d'un accès au crédit.

Peut-on dire que la pierre reste une valeur refuge ?

Le particulier demeure très attaché à la pierre car elle est perçue comme un placement qui ne peut pas perdre beaucoup de valeur. Il est vrai que, si les prix de l'immobilier avaient baissé de 7 % à 8 % en moyenne lors de la crise de 2008, cette baisse avait été effacée seulement deux ans plus tard, puis ils n'ont cessé de grimper dans les zones tendues à partir de 2015. Même après la forte crise des années 1990 – mais dont les causes étaient bien différentes de celles d'aujourd'hui car elle était dû à une suroffre importante –, les prix, qui avaient pourtant reculé d'un-tiers, s'étaient ensuite largement rattrapés. L'histoire montre que la pierre est un placement qui résiste aux crises. C'est l'un des placements immobiliers les moins volatils et au couple rendement-risque très favorable.