



PATRIMOINE

Immobilier : pièges ou bonnes affaires d'un placement dans le creux de la vague

Alors que les contraintes et une fiscalité pesante jouent le rôle de repoussoir, les investisseurs s'interrogent. Les plus audacieux profitent d'opportunités d'investissement sur un marché frappé par la crise du logement.

Eugénie Deloire

Annus horribilis. 2023 aura pâti d'un alignement des planètes particulièrement défavorable à l'immobilier. Entre la hausse des taux d'intérêt, les difficultés de financement et la flambée de la taxe foncière, rien n'incite à l'investissement locatif. Au contexte de crise s'ajoutent l'instabilité fiscale (réactivation de l'IFI, raboutage puis suppression du dispositif Pinel en 2024, menace sur le régime LMNP...) et l'application d'une réglementation environnementale qui érige de nouvelles barrières à l'achat. « La volonté affichée du gouvernement, dès 2017, de taxer l'immobilier, dans le but de rediriger l'épargne des Français vers les valeurs mobilières interroge sur la pertinence de placer son argent dans la pierre », concède Vital Saint-Marc, associé du réseau d'audit et de conseil RSM.

Le marché s'en ressent, accusant une chute des transactions de 18 % sur un an, avec 928.000 ventes enregistrées en novembre 2023 par les Notaires de France. L'inflation et l'irrésistible ascension des taux d'emprunt, depuis 2022, ont réduit de 25 % le pouvoir d'achat immobilier des Français, à mensualité égale. « La réaction brutale de la BCE, face à l'explosion de l'inflation est venue plomber le refinancement des banques et a mis fin à l'euphorie immobilière », explique Stéphane

van Huffel, directeur général de Netinvestissement. Le volume de crédits immobiliers accordés a chuté de 40 % au premier semestre 2023 et les prix de l'immobilier dévissent, en moyenne, de 2 % en France et jusqu'à -4,9 % à Paris, sur un an, selon Meilleursagents.

Toutefois, le grippage du secteur immobilier est une aubaine pour les investisseurs qui disposent de liquidités. « Une fenêtre de tir s'ouvre pour les acquéreurs qui paient comptant et se trouvent, ainsi, en position de force pour négocier des baisses de prix jamais observées en dix ans », annonce Manuel Ravier, cofondateur du site Investissement-locatif.com. Aux particuliers qui veulent (et peuvent) tout de même profiter de l'effet levier du crédit, il conseille d'acheter avant la baisse attendue de l'inflation (et la remontée probable des prix) pour renégocier, plus tard, des taux d'intérêt plus attractifs.

Marché d'opportunités

Alors que 70 % des logements vendus l'an dernier ont fait l'objet d'une négociation dans les 10 plus grandes villes de France, le moment est venu, pour les investisseurs, de formuler des offres d'achat agressives... dans la limite du raisonnable. Car s'il existe des opportunités sur le marché de l'ancien, la majorité des propriétaires jouent surtout la carte de la

prudence et de l'attentisme. « Les acquéreurs aiguisent leurs coûts, les vendeurs sont sur la retenue », prévient Maxime Depreux, associé de Mindston Capital. Restent les situations personnelles critiques (divorce, décès, accidents de la vie), qui poussent à la revente, et les fameuses passoires thermiques.

Selon La Vigie, le baromètre qui suit les prix au mètre carré par type de bien et par efficacité énergétique lancé, fin 2023, par la plateforme GoFlint, la décote pour une maison classée F ou G peut atteindre 33,5 %, au niveau national. Dans les faits, la marge de négociation s'élève plutôt à 15 %. « Il y a de bonnes affaires à faire dans l'ancien à rénover, où l'on retrouve des prix équivalents à ceux de 2021 », constate Martin Menez, CEO de Bevouac. A condition, cependant, d'évaluer correctement le budget travaux et de le rapporter au prix du foncier. « La décote à l'achat doit être suffisamment importante pour rentabiliser l'investissement, absorber le coût des travaux et assurer une plus-value à la revente », soutient Quentin Romet, président d'Homunity.

Exit, donc, Paris et les grandes métropoles. Les villes moyennes à haut potentiel de valorisation, comme Le Havre, Metz, Orléans ou même Melun, sont à privilégier. « Avec la hausse des taux d'intérêt, pour équilibrer l'emprunt et le loyer, le rendement locatif doit être plus





élevé, à hauteur de 7 % ou 8 %. Cependant, fort rendement est souvent synonyme de faible tension locative. Or, ce n'est pas vrai partout, cela implique un resserrement des recherches sur les villes moyennes dynamiques qui offrent la plus forte tension locative et sur des biens situés aux meilleurs emplacements », analyse Martin Menez. Investir dans la pierre devient un exercice plus complexe et exigeant, où il n'est plus question "d'acheter au doigt mouillé". »

Face au rebond des marchés financiers (le CAC a gagné +16,5 % en 2023), l'immobilier et ses rendements nets moyens, entre 3,5 % et 4,5 %, peinent à séduire les investisseurs en quête de performance. En revanche, le secteur confirme sa capacité à délivrer des revenus à long terme, sans risque de volatilité. « Quand tout s'écroule, l'immobilier reste une valeur refuge et, à défaut, un produit de diversification », résume Sébastien Bouzard, associé chez RSM. Le retour des institutionnels sur le résidentiel, moins rémunérateur mais plus sûr que d'autres classes d'actifs, envoie un signal positif au marché. « La pierre est, avant tout, un produit de placement à vocation patrimoniale qui s'envisage dans la durée et se valorise avec le temps », rappelle Eric Allouche, directeur général du réseau Era Immobilier.

Malgré le « bouclier loyer » qui plafonne, temporairement, l'indice de référence annuelle des loyers à 3,5 % en métropole, la révision à la hausse des loyers continue de participer à la création de plus-value. En outre, l'encadrement des loyers qui, dans plusieurs villes, régule le marché, peut aussi être contourné par le complément de loyer, à savoir, la possibilité de renchérir le prix de la location sous réserve de prestations justifiées (équipements dernier cri, gros travaux de rénovation et d'aménagement, emplacement exceptionnel...). A Paris, l'effet JO 2024 va également jouer à plein sur le prix des locations saisonnières.

Autre enjeu, structurel cette fois, la crise de la construction – il manque 518.000 logements neufs par an – qui sévit en France diminue grandement les risques de vacance locative. « Dès l'annonce postée, le bien est aussitôt loué », confirme Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect, qui constate un allongement de 30 % de la durée des baux meublés ou nus dans son parc immobilier en 2023. « Faute d'accéder au crédit pour devenir propriétaires ou de trouver un autre logement, les locataires restent en place », ajoute-t-il. Dans les zones tendues, il évalue à 300 % la hausse du nombre de dossiers de location déposés ! La sortie estimée de 500.000 logements classés G du parc locatif d'ici à 2025 ne fera qu'aggraver la pénurie... Et accroître la demande. ■

Le retour des institutionnels sur le résidentiel envoie un signal positif au marché.

