



Immobilier : 8 solutions d'investissement passées au crible



Dans le neuf comme dans l'ancien, l'année 2015 a été celle du redémarrage du marché. Du moins jusqu'en septembre.

©amoklv

Des prix en retrait, des taux toujours très bas... 2016 sera-t-elle l'année pour acheter ? Prudence. Tous les voyants sont loin d'être repassés au vert.

Tout au long de l'année 2015, cela vous a été dit et redit : il fallait acheter. Entre la baisse des prix et celle des taux, les professionnels n'ont cessé de rappeler que jamais la période n'avait été aussi propice. Nous avons néanmoins régulièrement mis un bémol à cette euphorie. Certes, les taux ont très certainement atteint leur plancher, mais les prix peuvent encore baisser dans les années à venir. Et il faut donc être prêt à renoncer à une potentielle plus-value.

Il n'empêche que les discours optimistes ont été entendus. Dans le neuf comme dans l'ancien, l'année 2015 a été celle du redémarrage du marché. Du moins jusqu'en septembre. Depuis, on assiste à un nouveau repli. En témoigne l'Observatoire du moral immobilier Logic-Immo/TNS Sofres réalisé au mois d'octobre : entre avril et octobre 2015, les intentions d'achat sont en baisse de 20 %. Et cette étude décèle une frilosité plus importante encore chez les vendeurs puisqu'ils seraient 25 % de moins à envisager de céder leur bien dans les douze mois à venir. Cette réticence est-elle fondée ? Difficile comme toujours de donner une réponse univoque.

S'il s'agit d'acquérir votre résidence principale, tout dépend de l'endroit où vous vivez, de votre situation personnelle et professionnelle... Et de votre approche psychologique. Un élément nouveau devra néanmoins être pris en compte en 2016 : l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien. "Ce n'est pas ce qui va déclencher les actes d'achat", tempère Ludovic Huzieux, directeur associé du courtier en crédit Artémis Courtage. Mais si vous aviez déjà un projet, pensez à prospecter les biens qui nécessitent beaucoup de travaux. D'une part, ils offrent une marge de négociation importante, d'autre part, ils ouvrent droit à un coup de pouce financier qui n'est pas négligeable.

Côté investissement, nous avons choisi de passer au crible la plupart des placements immobiliers. Car il est loin le temps où ceux-ci assuraient à tous les coups rendement, plus-value et parfois même fiscalité attractive. Désormais, il faut choisir, et là encore, selon vos objectifs, votre situation patrimoniale, fiscale, personnelle... Si certains segments nous paraissent moins risqués que d'autres, cela ne signifie pas pour autant qu'il faut se détourner du reste des placements. Ils s'adressent tout simplement à une cible plus restrictive, aguerrie et/ou prête à prendre des risques. Quel que soit votre choix, dans la mesure du possible, ne misez pas vos propres ressources sur un marché qui pourrait encore connaître quelques déconvenues.

[Visualiser l'article](#)

Compte tenu du niveau des taux toujours très bas, vous aurez plutôt intérêt à emprunter. Cela ne devrait pas être trop compliqué puisque les banques, si elles veulent enregistrer des résultats commerciaux supérieurs à ceux de 2015, vont devoir maintenir le robinet du crédit largement ouvert.

Le locatif dans l'ancien

Les lois Alur et Macron ont apporté leurs lots de changements pour les propriétaires bailleurs. Si l'encadrement des loyers, pour l'instant restreint à Paris, a fait couler beaucoup d'encre, la réduction du délai de préavis de trois à un mois pour le locataire, quelle que soit la date de signature du bail, est, elle, passée assez inaperçue. Cette mesure, toutefois, ne s'applique que dans les zones tendues. En résumé, ces derniers mois ont encore été synonymes de nouvelles contraintes pour le propriétaire. De quoi diminuer davantage l'attractivité d'un placement déjà écorné par une rentabilité en berne et une fiscalité en hausse.

D'un autre côté, deux arguments continueront à jouer en faveur de l'investissement immobilier en 2016 : des taux très bas et des prix négociables. Après avoir effectué un certain nombre de simulations, Guillaume Fonteneau, conseiller en gestion de patrimoine indépendant et auteur du Blog Patrimoine, explique que, sur le long terme, "si les taux remontaient au niveau fort probable de 4,5 %, il faudrait que les prix baissent de 30 % pour que le coût de l'investissement reste au même niveau qu'aujourd'hui". Donc, à moins de croire à un effondrement total du marché, mieux vaut profiter des taux à 2,5 %, quitte à acheter un bien encore légèrement surévalué. D'autant que, selon le conseiller, "la fébrilité des vendeurs permet actuellement de négocier d'importantes baisses de prix". Quant à savoir où investir, prenez votre décision selon ce que vous recherchez. Vous visez le rendement ? Privilégiez les villes de taille moyenne, en vérifiant au préalable le dynamisme du marché locatif. Vous préférez la sécurité ? Optez plutôt pour les grandes villes. Quitte à faire de la location meublée pour adoucir la fiscalité.

+ Des taux très attractifs, des prix négociables.

- Un risque de moins-value.

Le locatif dans le neuf

Les réservations de logements neufs ont connu une forte progression en 2015. Les derniers chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers font état de 28,7 % de hausse sur les neuf premiers mois de l'année 2015 par rapport à la même période un an plus tôt. Et ce sont clairement les investisseurs qui portent cette tendance puisque l'augmentation des ventes auprès de ce public atteint 62,8 %. Un regain d'activité qui s'explique par l'entrée en vigueur de la loi Pinel, mais pas seulement. Selon le courtier en crédit Vousfinancer.com, "la hausse sensible de l'imposition pour les ménages de classe moyenne a certainement contribué à déclencher la reprise". Comme toujours, il ne faudra pas se laisser aveugler par l'avantage fiscal du dispositif Pinel et les simulations très attractives mises en avant par les promoteurs. En effet, d'après le Laboratoire de l'Immobilier, qui évalue les programmes immobiliers neufs, dans certaines villes, les plafonds de loyer Pinel sont largement supérieurs aux loyers de marché : l'écart est de 10 % à Toulouse, de 15 % à Lille, de 21 % à Montpellier de 23 % à Marseille... Si vous souhaitez néanmoins investir dans le neuf, ne visez pas le rendement, mais privilégiez les biens de très grande qualité, donc bien situés, qui conserveront une valeur patrimoniale.

+ Un avantage fiscal attractif.

- Des prix très élevés, des rendements faibles.

[Visualiser l'article](#)

Les parkings

Depuis le 1er juillet 2015, la loi Hamon a imposé que le stationnement soit facturé au quart d'heure et non plus à l'heure. L'objectif était de faire baisser les prix. Malheureusement pour les utilisateurs, c'est l'inverse qui s'est produit, car de nombreux parkings ont compensé ce nouveau mode de tarification par une forte augmentation de leurs prix horaires. Ainsi, entre mars-avril et juillet 2015, selon l'association CLCV, le coût moyen de l'heure a augmenté de 8,1 %. Pour deux heures, la hausse est de 6,4 % et pour vingt-quatre heures, elle atteint 11,1 %, à 17,10 euros en moyenne.

A lire : Investir dans un parking, c'est 6 à 12% de rendement attendu !

A ce tarif-là, la location d'un box à l'année est vite rentabilisée. Malgré le développement des transports en commun et de l'auto-partage, la demande a encore de beaux jours devant elle. A condition toutefois de rester sélectif dans le choix de la place. Privilégiez les centres-villes et, plus généralement, les secteurs peu pourvus en stationnement. Pour autant, ne surpayez pas l'emplacement. Une fois loué, vous devez pouvoir obtenir un rendement brut de 6 % au minimum. Et celui-ci peut grimper largement au-dessus de 10 % dans les villes de taille moyenne. Pour limiter le risque d'une éventuelle baisse de la demande, le mieux est d'opter pour un box fermé, qui a l'avantage d'offrir à la fois un stationnement et un espace de stockage.

+ Rendement élevé, budget limité, peu d'entretien, règlementation souple.

- Possible érosion des loyers.

L'immobilier à l'étranger

"Les expatriations et les investissements des Français à l'international continuent de se renforcer en 2015", constatait le spécialiste de l'immobilier haut de gamme, Barnes, au printemps 2015. Et ce ne sont sans doute pas les récents événements dramatiques qui vont inverser cette tendance. Si les zones privilégiées restent l'Europe ou les Etats-Unis, l'île Maurice, qui jouit d'un contexte politique stable, attire de plus en plus.

D'autant que l'investissement, ouvert aux Français depuis 2002, y est désormais plus abordable. "Si l'on trouve toujours des programmes très haut de gamme à plus de 2 millions d'euros, il est désormais possible d'acheter des biens à 300 000 euros", assure Outi de Falbaire, directrice associée de Barnes Mauritius. Même à ce prix, il convient de réfléchir à deux fois avant d'investir. En effet, il n'est question ici ni d'un hypothétique objectif de rendement ni d'une potentielle plus-value. Il s'agit plutôt de s'offrir un pied-à-terre dont une partie des charges pourra être financée grâce à la mise en location du bien quelques semaines par an. A cela s'ajoute la possibilité de bénéficier d'un statut fiscal attractif. Comme l'explique Stéphane Dadoune, hotel manager de Heritage The Villas, l'acquisition d'une villa à Maurice permet d'obtenir le statut de résident fiscal mauricien, donc de bénéficier des accords de non double-imposition. Il n'y a pas de droits de succession, pas d'impôts sur la plus-value immobilière, et les dividendes sont exonérés d'impôts. Quant à l'impôt sur le revenu, il est forfaitisé à 15 %.

+ Cadre de vie, fiscalité attractive.

- Perspectives de rendements et de plus-value limitées, montants d'investissements élevés.

L'immobilier géré

Sous ce terme générique sont regroupés les investissements dans les résidences de tourisme, étudiantes, seniors et dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Les

[Visualiser l'article](#)

conseillers en gestion de patrimoine présentent souvent ces biens comme des produits de défiscalisation. En effet, ils ouvrent droit au régime Censi-Bouvard qui permet d'obtenir une réduction d'impôt de 11 % du prix du bien, répartis sur neuf ans. Pour autant, une baisse de moins de 2 000 euros d'impôt par an sur un achat à 150 000 euros ne doit pas être un élément déterminant dans votre décision d'investir. La plupart du temps, vous aurez intérêt à opter plutôt pour le régime fiscal du loueur en meublé non professionnel (LMNP), qui permet d'amortir le prix du bien et d'être faiblement imposé sur les recettes locatives. Mais, bien plus que la fiscalité, l'attrait principal de cette catégorie de placement réside dans le rendement, qui oscille généralement entre 4 et 5 %.

Comment choisir le type de résidence susceptible de vous convenir le mieux ? En fonction de votre budget, pour commencer, les résidences étudiantes étant souvent les plus accessibles. Attention toutefois, elles peuvent souffrir de la concurrence de l'immobilier "classique". L'achat d'une chambre en Ehpad, vendue beaucoup plus cher au mètre carré, doit être précédé d'un examen approfondi de la qualité du gestionnaire : en cas de faillite de ce dernier, il est quasiment impossible de relouer l'immeuble en l'état.

Quant aux résidences de tourisme, elles offrent la possibilité de bénéficier d'un pied-à-terre. Mais le rendement est généralement plus faible que sur d'autres segments. Enfin, nous conseillons d'être très prudent avec les résidences seniors : si les rendements promis sont alléchants, nous ne disposons d'aucune donnée fiable sur l'état de la demande réelle. Est-elle vraiment suffisante ?

+ Rendement attractif, absence de contrainte de gestion, avantage fiscal.

- Dépendance vis-à-vis du gestionnaire, locaux dédiés à un usage précis.

L'immobilier occupé

Pour limiter le risque de perte de valeur, fort probable dans les années à venir, rien de tel qu'investir dans un bien décoté. C'est justement ce que permet l'investissement dans un bien déjà loué. Cette décote variera en fonction de critères tels que le type de bail, la date de son terme, l'âge du locataire, le montant du loyer... Plus les contraintes sont importantes, plus la décote augmente.

"Pour moi cette décote n'est pas logique, souligne François Faure, cofondateur de La Bonne Pierre, un site spécialisé dans la vente d'immobilier loué. Car il est, au contraire, plus attractif d'acheter un bien occupé." En effet, sauf si le loyer est complètement décoté par rapport au marché ou si le locataire en place est protégé - du fait de son âge et/ou de faibles revenus -, ce type d'investissement est à la fois plus sûr et plus rentable que l'achat d'un bien libre. Non seulement, il n'y aura pas de carence locative, ni de travaux à faire entre deux locataires, ni de frais de mise en location... mais vous disposerez aussi d'un historique des paiements du locataire. Ce qui est rassurant à la fois pour l'investisseur et pour les banques en cas d'emprunt.

Donc, plutôt que de vous intéresser au seul prix du bien et au montant de la décote, étudiez le loyer. S'il est faible, négociez un rabais. Et renseignez-vous d'emblée sur les possibilités de le réévaluer. S'il est en ligne avec le marché, saisissez cette opportunité.

+ Une décote éventuelle, un locataire connu.

- Un loyer parfois en dessous du marché.

L'achat en nue-propriété

[Visualiser l'article](#)

Le démembrement de propriété, qui consiste à séparer la nue-propriété de l'usufruit d'un bien, n'est pas nouveau. Couramment utilisé comme technique de transmission patrimoniale, ce dispositif peut également être envisagé dès l'investissement. Dans ce cas, le particulier achète la nue-propriété et c'est un bailleur institutionnel qui conserve l'usufruit et loue le bien pendant une certaine durée.

Aujourd'hui, ce montage répond à des besoins toujours plus prégnants. Pour les collectivités locales, d'abord, c'est la possibilité de produire du logement social financé en partie par les investisseurs privés. Pour ces derniers, ensuite, c'est l'occasion de se porter sur de l'immobilier sans subir les contraintes toujours plus nombreuses en matière de location : prix d'achat élevé, vacance et loyers impayés, fiscalité lourde... En effet, l'acquéreur pourra profiter d'un tarif décoté d'emblée puisque l'achat de la nue-propriété revient le plus souvent à ne payer que 50 à 60 % du prix du bien. Et au terme de l'usufruit, généralement entre quinze et vingt ans, il récupérera la pleine propriété. Par ailleurs, il n'aura pas à assumer les impératifs et les risques locatifs, ceux-ci étant délégués à l'usufruitier. En contrepartie, bien sûr, l'investisseur ne percevra pas de recettes locatives pendant toute la durée du démembrement... Ce qui peut finalement se transformer en atout sur le plan fiscal : pas d'impôt sur le revenu ni sur la fortune et pas de taxe foncière.

De là à investir les yeux fermés ? Attention, les points à étudier sont les mêmes que pour un investissement locatif classique.

A savoir l'emplacement et la demande locale. A noter que dans ce cas précis, il est important de vérifier que le secteur n'est pas saturé en logements sociaux. Et ne pas oublier non plus qu'au terme de l'usufruit, il vous faudra soit trouver un locataire du parc privé, soit revendre le bien, soit y habiter... D'où la nécessité d'être sélectif en ce qui concerne la localisation.

+ Décote à l'achat, absence de contraintes de gestion, absence de fiscalité.

- Durée d'engagement très longue, impossibilité de récupérer le bien pour l'occuper.

Les SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) longtemps considérées comme l'une des meilleures options pour investir dans la pierre, font aujourd'hui l'objet de plusieurs inconnues. Sur la valorisation des parts, pour commencer. Comme le souligne Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo, plate-forme dédiée aux produits d'investissement immobilier, "le marché de bureaux étant principalement soutenu par les institutionnels, il est très sensible à l'évolution des taux d'intérêt". Rappelons que ces grands investisseurs privés ont jusque-là surtout profité des rendements attractifs liés à la baisse des taux.

Inévitablement, la remontée des taux entraînera un recul de la valeur des parts. L'incertitude porte également sur les revenus. Quelle sera la demande pour les locaux commerciaux et les bureaux dans les prochaines années ? Difficile de le dire. Les SCPI ne semblent pas encore avoir pris la mesure de l'essor du travail nomade, par exemple.

Paul Bourdois, cofondateur du site Francescpi.com, tempère en expliquant que "si certaines entreprises libèrent une partie de l'espace qu'elles louaient jusqu'alors, cela permettra d'accroître le nombre de locataires, ce qui diminue le risque." Reste à trouver ces nouveaux preneurs de bail... Pas question toutefois de vous détourner totalement de ce placement qui présente toujours de nombreux atouts.

Mais il faudra privilégier les SCPI décotées, c'est-à-dire dont la valeur des parts est légèrement inférieure à la valeur des immeubles. Et vous renseigner sur la situation locative : vacance en hausse ? Franchises de

votreargent.lexpress.fr
Pays : France
Dynamisme : 84



[Visualiser l'article](#)

loyer pour les nouveaux locataires ? Réserves limitées ? Autant de signaux qui pourraient augurer d'une baisse des revenus à venir...

+ Rendements attractifs, aucune contrainte de gestion.

- Incertitude sur l'avenir de la valeur des parts et des revenus, frais d'entrée élevés.