

>> Gestion patrimoniale

>> L'AUTEUR

Christian BOUTHIE

Investissements : l'immobilier est toujours solide

Les investissements dans l'immobilier représentent la majorité des placements à long terme des classes moyennes ou plus aisées. Ils servent aussi d'appoint financier pour la retraite. Les prix ne se sont pas écroulés en 2009 en France. Ce marché devrait conforter sa consolidation en 2010.

Les biens immobiliers constituent souvent l'assise patrimoniale des classes moyennes ou un peu plus aisées, figurant ou non dans les tranches basses de l'ISF, ou détentrices d'appartements ou de résidences occupées personnellement. Ces investissements ne sont généralement pas destinés à la spéculation mais occupent la majorité des placements à long terme de ces classes sociales, quelquefois aussi dans un but d'appoint financier pour la retraite.

C'est donc avec sérieux qu'il faut aborder une étude conjoncturelle sur ce sujet, notre dernière étude datant d'un an et les prévisions de février 2009 de la *Dépêche Vétérinaire* n° 1020 sur l'ampleur supposée de la crise immobilière s'étant révélées exactes en tous points. Il est donc intéressant de revenir en détail sur un secteur réputé sécuritaire, incontournable pour les patrimoines moyens et qui intéresse beaucoup les vétérinaires.

Une crise immobilière très jugulée en France

Contrairement aux prédictions catastrophiques de certains, les prix ne se sont pas écroulés en 2009 comme dans d'autres marchés immobiliers européens (Irlande, Royaume-Uni et Espagne). En tout et pour tout, très loin des baisses de prix pronostiquées parfois de l'ordre de 30 %, nous sommes plutôt sur une baisse des prix de l'ordre de moins de 10 %, Crédit Agricole Asset Management annonçant même une « *baisse des prix autour de 5 % dans l'ancien et le neuf confondus* ». La FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier) donne le chiffre d'un recul des prix dans l'immobilier ancien de 4,9 % en 2009 après un recul de 3,1 % en 2008 (ce dernier principalement concentré au deuxième semestre).

«La loi Scellier prend en compte les écueils de programmes défiscalisants effectués dans des secteurs sans réel marché locatif en n'accordant leur bénéfice qu'à des zones délimitées.»

De façon concomitante, dès le mois d'avril, on a constaté une reprise du volume des transactions, d'abord timide, qui se confirmera les mois suivants, retrouvant et dépassant en septembre et octobre les niveaux de transactions que nous avions connus sur ces mêmes mois en 2007, même si pour 2009, le volume des ventes est en repli de 30 % dans l'ancien.

Ce repli est logique, les vendeurs ne voulant pas non plus se dessaisir de leurs biens immobiliers à n'importe quel prix et attendant une meilleure conjoncture, qui se dessine dès à présent, contrairement aux assertions de certains prévisionnistes très éloignés des réalités de terrain.

Baisse des taux d'intérêt, moins de logements neufs

C'est le cocktail, la potion magique hexagonale qui permet aux propriétaires immobiliers, investisseurs ou nouveaux accédants de regarder l'avenir avec sérénité et de garder un certain optimisme eu égard à l'environnement économique en général.

Déficit programmé de logements et loi Scellier

Il n'y a eu que 330 000 logements neufs construits dans l'hexagone en 2009, soit la production la plus faible depuis 6 ans, en chute de 16,7 % par rapport à 2008, alors que la démographie est largement positive dans notre pays.

L'atonie du marché a obligé de gros réseaux de promotion immobilière à « réduire la voilure ». Kaufmann et Broad, Nexity ont annulé des programmes, ce dernier signalant par ailleurs « *avoir perdu 50 % des commandes passées en 2008 car les clients qui avaient signé leur promesse de vente ne trouvaient plus de crédit* ». Il faut savoir que pour démarrer une plate-forme d'immobilier d'investissement, les promoteurs ont maintenant besoin de 60 % de pré-commandes pour obtenir un prêt bancaire, contre 40 % avant la crise. De ce fait, les transactions dans le neuf se sont bien comportées, compte tenu de l'offre restreinte.

Dans un environnement plus rassurant, la reprise des transactions a été, en septembre 2009, la plus forte depuis de nombreuses années, notamment sur des segments de prix inférieurs à 300 000 €.

C'est aussi le dispositif défiscalisant Scellier qui a permis de bien passer la crise et de relancer les investisseurs en neuf sur le marché puisque 60 % de l'offre en logements neufs se fait désormais sous l'égide de ce créneau défiscalisant particulièrement ingénieux et intéressant.

L'investissement Scellier permet d'investir aussi bien en direct que de façon mutualisée par l'intermédiaire de SCPI (sociétés civiles de placements immobiliers).

De plus, la loi Scellier prend en compte les écueils de certains programmes défiscalisants précédents (notamment en Robien) effectués dans des secteurs sans réel marché locatif en n'accordant leur bénéfice qu'à des zones bien délimitées.

«Les taux des crédits immobiliers ont baissé et sont stabilisés à un niveau bas. Le taux moyen d'un emprunt serait de 3,78 %»

C'est le bon moment encore, en 2010, de profiter à plein de cette loi, en précisant qu'il s'agit d'un placement long terme, ce type de patrimoine ayant vocation à être cédé au terme du dispositif (12 à 15 ans), tout en s'assurant si l'on investit en direct de la qualité de l'emplacement et de la construction des logements, de la dynamique de la demande locative dans les lieux d'investissement et de la qualité de la gestion des actifs.

Crédits dopés par la baisse des taux d'intérêt

Les taux des crédits immobiliers ont fortement baissé et se sont stabilisés depuis l'été à un niveau bas. Actuellement le taux moyen d'un emprunt (hors assurance) serait de 3,78 %. Les titulaires d'emprunt à taux révisable ont des surprises particulièrement agréables, passant parfois de plus de 5 % à moins de 2 % l'année suivante... les mensualités de remboursement n'étant quasiment plus constituées que de capital.

A priori les taux devraient rester à ce niveau au moins quelques mois. Et pourtant les crédits à l'habitat ont reculé de 20 % en 2009, la demande ne rebondissant que depuis quelques mois.

Le crédit moins cher permet, à effet immédiat, conjugué à une légère baisse des prix de l'immobilier, de resolvabiliser un pan significatif des emprunteurs. Ainsi, le pouvoir d'achat immobilier vient de regagner plus de 20 % depuis un an grâce aux deux effets conjugués. D'autres dispositifs, comme le Pass-Foncier et le doublement de prêt à taux zéro (PTZ) ont permis cette resolvabilisation massive des acquéreurs, et conjointement le niveau des loyers habitation ayant légèrement baissé, certains locataires sont eux aussi resolvabilisés.

En revenu équivalent, la capacité d'emprunt de certains ménages a augmenté jusqu'à 50 % entre 2007 et aujourd'hui.

L'investisseur vétérinaire pourra donc se trouver maintenant dans une fenêtre de tir intéressante, qu'il agisse pour sa résidence principale, de loisir ou pour de l'investissement locatif. Il sera toutefois plus prudent de négocier un taux fixe pour le long terme.

La France en route vers une reprise laborieuse

On table pour notre pays sur une remontée lente du PIB (produit intérieur brut) plutôt que sur un schéma économique en W. La reprise devrait être lente et le niveau de chômage devrait s'éroder progressivement. L'hexagone fait partie d'un groupe de pays marqué par une reprise de l'activité, tandis qu'un autre groupe (Japon, Royaume-Uni, Italie, Espagne) devrait connaître une rechute dans les mois à venir. L'Insee prévoit aussi une croissance de l'ordre de 0,3 à 0,4 % par trimestre sur les 6 mois à venir. C'est en effet la confiance des ménages qui sera le principal ressort du marché en 2010.

« Le plan de relance a permis d'éviter que la France ne s'enfonce dans une récession violente et durable mais on a encore des mois difficiles devant nous », déclare prudemment la ministre de l'Economie Christine Lagarde.

De fait, en 2010, les moteurs de la croissance ne tourneront qu'au ralenti, la consommation des ménages devant rester le principal soutien à l'activité. Le marché du travail devrait s'améliorer et la sortie de crise ne sera réelle que lorsque le chômage aura baissé plusieurs mois consécutifs.

Net bémol pour le marché de la location

La baisse des loyers est enclenchée et est estimée à 2,5 % pour 2009, l'inflation pouvant être négative pour les prochains trimestres.

La mobilité des locataires est devenue beaucoup plus faible à cause des incertitudes économiques. Les propriétaires ayant des locataires en place profitent donc en définitive de cette conjoncture morose mais les relocations deviennent en moyenne plus difficiles, ce qui ne s'avère pas toujours exact sur les produits de qualité en centre ville ou en première périphérie.

La demande est pourtant là, pressante, mais c'est quelquefois difficile pour les locataires potentiels de satisfaire les critères de solvabilité imposés par des bailleurs devenus très, parfois trop, sélectifs.

A condition de s'inscrire dans un prix de marché tenant compte d'une stagnation des loyers prévisible en 2010, l'immobilier d'habitation dans un emplacement de qualité continue à donner des rendements intéressants et sécurisants.

Continuer à investir dans l'immobilier en 2010 ?

L'effondrement des prix maintes fois prédit n'a pas eu lieu en 2009. Même si les transactions ont baissé de 25 % l'an passé, on peut d'ores et déjà revenir sur l'immobilier car il est impossible que la France connaisse les scénarios catastrophes des autres pays déjà cités.

Le déficit de production de logements neufs en 2008 et 2009 porte déjà en germe une demande qui sera difficile à assumer dans les prochaines années.

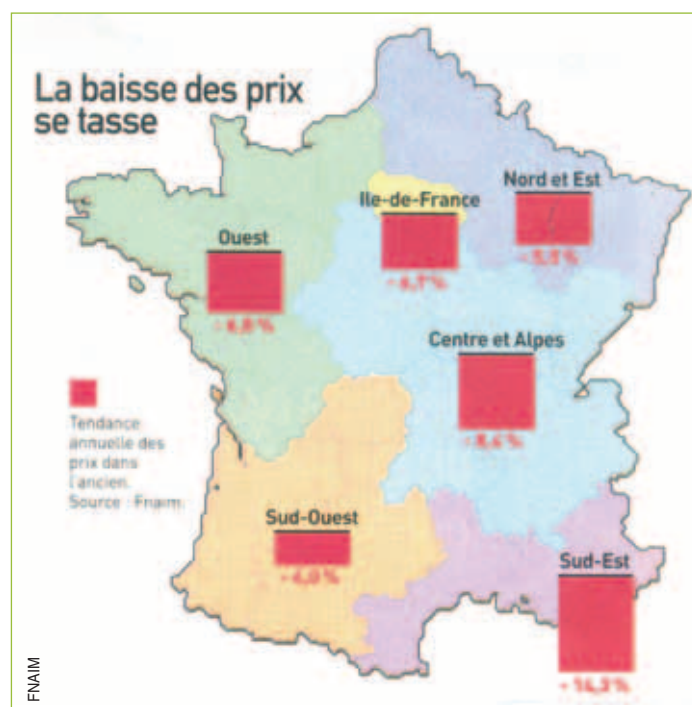
Vers quel type d'investissement s'orienter ? Le marché des plus petites surfaces (T1, studios) étant beaucoup plus actif, les baisses y ont été plus sensibles, sauf dans des micromarchés très convoités. C'est aussi dans ce type d'investissements que le rendement locatif est le plus élevé : l'investisseur vétérinaire qui cherche des compléments financiers pour sa retraite pourra s'intéresser à ce segment, faire des comparatifs et peut-être trouver des opportunités.

Le vétérinaire qui souhaite défiscaliser pourra profiter de la dernière année d'avantages importants de la loi Scellier, tout en bénéficiant de prix d'achat stabilisés. Les plus hardis ou ceux qui veulent diversifier leur parc immobilier d'habitation peuvent se positionner sur des appartements plus grands (T3 au T5) dont les prix ont baissé de façon moindre (marché de l'occasion) mais sur lesquels il existe encore de bonnes marges de manœuvres de discussion à l'achat en neuf.

Les maisons individuelles non mitoyennes ont payé un lourd tribut à la crise puisque leur construction a baissé de 18 %, contrairement au marché des maisons mitoyennes qui s'est moins érodé. Pour l'investisseur bailleur, leur achat est moins classique mais quelquefois une opportunité intéressante peut aussi être envisagée dans ce secteur.

La nouveauté, incontournable, sera l'importance des efforts d'amélioration et d'entretien des surfaces à louer car il y a intensification de la hiérarchisation des biens en fonction de leur état, accentuée par une obsolescence plus rapide issue du Grenelle de l'Environnement.

Sans être euphorique, le marché immobilier 2010 devrait conforter une consolidation de ce secteur, bien loin de ce qui avait été annoncé par certains. ■



La Fédération nationale de l'immobilier donne le chiffre d'un recul des prix dans l'immobilier ancien de 4,9 % en 2009 après un recul de 3,1 % en 2008.