

Immobilier locatif : un marché porté par un effet de rareté

Même si la hausse des prix de l'immobilier devrait ralentir, l'investissement locatif devrait demeurer l'un des plus rentables à long terme, particulièrement pour les biens les plus recherchés. Bilan et perspectives d'un marché aux opportunités multiples.

L'immobilier locatif doit se concevoir comme un investissement à long terme, à juger sur un horizon

d'au moins quinze à vingt ans. « Sur une telle durée, il a battu dans le passé toutes les autres catégories d'actifs en termes de rendement », remarque Alain Tourdjman, directeur des Études économiques

DICO

BBC

Bâtiment basse consommation. Il s'agit d'un label créé en 2007 suite au Grenelle de l'Environnement. Il fixe des normes en matière de consommation énergétique par m² (incluant le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage...) et de perméabilité à l'air du bâtiment.

LMNP

Loueur en meublé non professionnel. L'investissement locatif porte généralement sur un logement meublé en résidence étudiante, de tourisme, d'affaires ou senior. Les revenus locatifs doivent être déclarés dans la catégorie des BIC (Bénéfices industriels et commerciaux). Le propriétaire-bailleur a la possibilité de récupérer la TVA ayant grevé le prix d'acquisition du bien.

et de la Prospective de BPCE. Sur les 50 dernières années, le rendement annuel moyen, revenus réinvestis, a été de 12,4% pour l'immobilier locatif à Paris, contre 8,7% pour les actions, 8,2% pour les obligations et seulement 6,5% pour l'or ¹. Sur un horizon plus court (23 ans), le rendement annuel moyen ressort à 8,5% pour le locatif à Paris, 6,4% pour les actions et 1,9% pour l'or. Bien entendu, ces chiffres ne permettent pas d'extrapolation pour les années à venir mais, sur des périodes aussi longues, on peut parler de tendances lourdes et donc esquisser des perspectives pour le futur proche.

Le rendement de l'immobilier locatif a ainsi deux composantes: les loyers générés et la hausse de la valeur des biens acquis. Depuis quelques années, c'est essentiellement cette dernière composante qui a soutenu les performances. En effet, le marché sort d'une décennie exceptionnelle de croissance (en volumes et en prix), interrompue seulement par la crise fin 2008-début 2009. « *Le marché s'est certes redressé depuis, mais avec près d'un million de transactions des ménages en 2010 (neuf et ancien), il reste en retrait de 10 à 15% par rapport aux grandes années 2005-2007* ² », note Alain Tourdjman.

Une reprise due à des facteurs structurels et conjoncturels

Les prix ont suivi les mêmes variations, mais leur redressement en 2010 a été particulièrement rapide. L'indice des prix de l'immobilier a atteint 209,9 ³ au dernier trimestre de l'année dernière, soit un plus haut historique. Cette reprise est due en premier lieu à l'effet de rareté. « *La France est un pays qui souffre d'une pénurie structurelle de logements*, explique Gérard Rul, directeur des études immobilières au Crédit Foncier. *Dès 2006, nous avions alerté sur le besoin de 500 000 nouveaux logements par an. Or les mises en chantier se situent actuellement autour de 350 000 et dépassent rarement les 400 000* ». Cet effet de rareté est directement perceptible dans la répartition géographique de la hausse des prix. « *La hausse est plus marquée en Île-de-France (+12%) - surtout à Paris (+17,5%) - qu'en province (8%), relève Alain Tourdjman. Elle est également plus importante dans les grandes agglomérations - où la pénurie est plus sensible - que dans les petites villes* ».

La reprise est également due à des facteurs plus conjoncturels: le marché de l'immobilier a ainsi bénéficié en 2010 de taux d'intérêt exceptionnellement bas. « *Entre début 2009 et fin 2010, le taux des prêts habitat a régressé de 180 points de base, passant de 5,2% à 3,4%, soit le taux d'intérêt à long terme le plus bas depuis la Seconde Guerre mondiale* ⁴ », rappelle Alain Tourdjman. « *Les prix devraient continuer à augmenter au premier semestre, avant de se stabiliser au second semestre*, estime Gérard Rul. *Dans le neuf, les prix continueront à bénéficier du déstockage qui a eu lieu en 2010, avec plus de ventes effectives que de mises en vente. Par ailleurs, les prix profitent aussi du maintien de certains avantages fiscaux. En effet, des dispositifs comme celui de la loi Scellier restent encore très*

attractifs en 2011 pour les logements BBC » (voir encadré).

Ce contexte favorable devrait néanmoins s'éroder au fil de l'année. Les taux d'intérêt ont déjà amorcé leur remontée. Ainsi, selon Alain Tourdjman, « *une stagnation, voire une phase baissière des prix est à nouveau envisageable dans l'ancien, où la sélectivité s'imposera encore plus* ».

L'effet de rareté devrait quant à lui perdurer et la demande non servie va s'orienter vers le marché locatif. « *Cette année, la demande locative restera importante, face à une offre plutôt restreinte*, poursuit Gérard Rul. *De ce fait, le risque de suroffre est absent dans les métropoles et celui de vacance locative est très faible* ». Ainsi, même si la hausse des prix de l'immobilier devrait ralentir, le rendement purement locatif devrait quant à lui se maintenir. Après trois ans de stagnation entre 2007 et 2009, les loyers ont progressé en moyenne de 4% en France en 2010.

Pour bénéficier de ces loyers soutenus, il est cependant impératif de trouver les solutions d'investissement adaptées à votre profil et à vos objectifs (lire p. 8). Mais aussi de bien choisir les produits selon leur localisation et leur coût d'utilisation (lire p. 9). ■

¹ Calculs BPCE d'après Jacques Friggit.

² Source: estimation BPCE d'après Jacques Friggit et l'Insee.

³ Source: indice Insee-notaires, quatrième trimestre 2010.

⁴ Source: Banque de France.

► NOTRE CONSEIL: PROFITER DES DISPOSITIFS FISCAUX ENCORE INTÉRESSANTS

« *Bien que revus à la baisse avec la loi de finances pour 2011, les avantages des dispositifs Censi-Bouvard et Scellier pour l'investissement dans l'immobilier locatif offrent encore de belles opportunités d'allègement de la fiscalité. Ainsi, les investissements Scellier réalisés en 2011 (plafonnés à 300 000 euros) bénéficieront d'une réduction d'impôt égale à 22% du prix d'acquisition (frais de notaire compris) étalée sur neuf ans s'ils respectent la norme BBC (bâtiment basse consommation) et à 13% s'ils ne la respectent pas. Le bien acquis doit être neuf, situé dans une zone géographique définie par arrêté et loué pour une période de neuf ans en respectant un plafond de loyer fixé par l'État. Avec le Censi-Bouvard, vous bénéficiez lors d'un investissement en LMNP (Loueur en meublé non professionnel) de la possibilité de récupérer la TVA ayant grevé le prix d'acquisition du bien ainsi que d'une réduction d'impôt égale à 18% du prix d'achat répartie sur neuf ans, à condition d'acheter dans une résidence de services (tourisme, étudiants ou senior).* »

Hubert Jullien de Pommerol, directeur de clientèles professionnelle et patrimoniale à la Caisse d'Épargne Auvergne Limousin

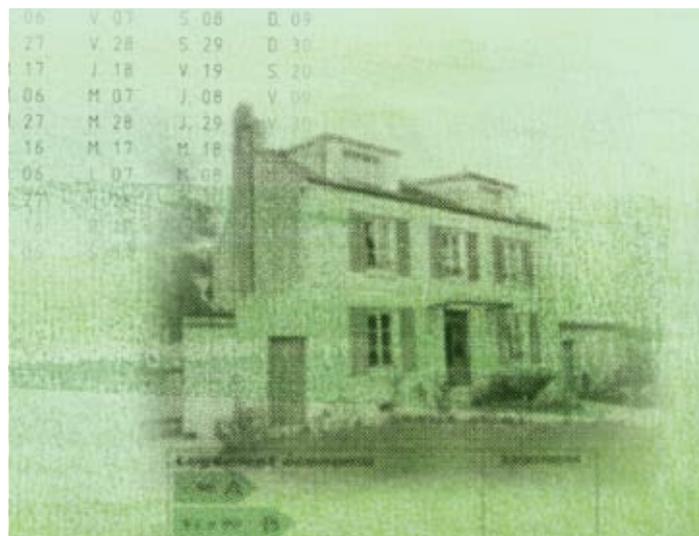
Solutions immobilières : diversifier ses investissements avec les SCPI

Éloigné des fluctuations boursières, l'investissement immobilier reste un placement incontournable. Zoom sur les SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier) qui permettent d'investir indirectement, dans ce qu'on appelle la "pierre papier".

Plusieurs solutions s'offrent à ceux qui veulent se constituer un patrimoine immobilier locatif. « *Le choix de l'une d'entre elles doit être guidé, outre la valeur d'usage, par d'autres critères: le rendement locatif, la fiscalité, le temps disponible et la connaissance du marché immobilier* », rappelle Hubert Jullien de Pommerol, directeur de clientèle professionnelle et patrimoniale à la Caisse d'Épargne Auvergne Limousin. Ceux qui souhaitent acheter en direct pourront notamment opter pour un logement neuf, soit en bénéficiant du dispositif Scellier, pour une location non meublée, soit en utilisant le statut de LMNP (Loueur meublé non professionnel), pour une location meublée. Ce type d'investissement permet, grâce aux loyers générés, de se créer des revenus complémentaires sur le long terme tout en bénéficiant d'avantages fiscaux, à condition de bien choisir le produit immobilier (lire p. 9).

Éviter les soucis de gestion

Ceux qui souhaitent se décharger de la gestion d'un bien en location pourront, eux, acheter des parts de SCPI (Société civile de placement immobilier).



Les SCPI sont des sociétés permettant l'acquisition et la gestion de biens immobiliers dans lesquelles un particulier peut investir en achetant des parts. Elles reversent ensuite, après déduction des frais, les loyers aux souscripteurs. Pour Patrick Vitoux, directeur des investissements chez Ciloger, « *elles présentent un avantage primordial: la diversification. Contrairement à un investissement en direct, la vacance ou les loyers impayés qui peuvent affecter un bien en particulier sont dilués sur l'ensemble du patrimoine et les risques sont mutualisés entre tous les détenteurs de parts* ».

Par ailleurs, le ticket d'entrée, à savoir le prix d'une part, est assez faible. Ce qui permet de panacher ses investissements entre différents types de SCPI (voir encadré).

« *Si vous êtes peu imposé et que vous souhaitez vous garantir des revenus réguliers, vous pouvez vous orienter vers des SCPI de rendement, investies dans les bureaux et entrepôts ou dans les murs de magasins, conseille Hubert Jullien de Pommerol. Elles ont offert en 2010 un rendement moyen de près de 6%.* » En revanche, si l'objectif est avant tout de réduire votre impôt, les SCPI fiscales, comme la SCPI Scellier, sont tout indiquées. « *Positionnées sur l'immobilier d'habitation, leur rendement moyen est plus faible mais il est compensé par la réduction d'impôt* », précise Hubert Jullien de Pommerol.

Bref, les SCPI ne sont pas qu'un refuge pour ceux qui n'ont ni les moyens ni le temps de réaliser un investissement en direct. Elles représentent une solution alternative pour atteindre une diversification suffisante. ■

➤ NOS SOLUTIONS : UNE GAMME VARIÉE DE SCPI

« *Chez Ciloger, plusieurs SCPI sont actuellement ouvertes à la souscription. Pour un ticket d'entrée de 600 euros, la SCPI Ciloger Habitat 2* vous fait bénéficier du régime fiscal "Scellier label BBC". Ce label vous permet d'optimiser la réduction d'impôts (22% au lieu de 13% pour un Scellier normal). Vous pouvez également opter pour une SCPI de rendement Actipierre Europe*, avec un ticket d'entrée de 192 euros, investie dans les murs de commerces de la zone euro. Elle procure un bon couple rendement-risque.* »

Patrick Vitoux, directeur des investissements chez Ciloger, partenaire de la Caisse d'Épargne spécialisé dans l'immobilier locatif.

* Notices d'information disponibles sur le site <http://www.ciloger.fr>

➤ Choisissez des biens à faible coût d'utilisation ➤

Comment réussir votre investissement dans l'immobilier locatif ? Patrice Petit, président de la chambre FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier) du Centre, vous livre quelques règles de base.



QUELS SONT LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE AVANT DE CHOISIR UN BIEN IMMOBILIER ?

La première règle est immuable : ne pas acheter sans voir le bien et son environnement. La proximité des pôles de services (commerces, transports...) est aussi importante que les qualités intrinsèques du bien. Des qualités qui doivent d'ailleurs aller au-delà de ce qui vous conviendrait si vous cherchiez à l'occuper vous-même. Les facteurs énergétiques doivent en outre retenir toute votre attention.

POURQUOI LES FACTEURS ÉNERGÉTIQUES SONT-ILS PLUS IMPORTANTS AUJOURD'HUI ?

Avec un coût énergétique qui ne cesse de croître, près du tiers des ménages français est déjà en précarité énergétique. Ils sont donc amenés à chauffer très peu leur logement. Pour le bailleur, le manque de chauffage peut alors se traduire par des dégradations dues à l'humidité.

En outre, plus le besoin de chauffage est élevé, moins le locataire sera enclin à payer un loyer élevé. D'où la nécessité, pour les bailleurs, de privilégier les logements BBC (Bâtiment basse consommation) qui offrent, de surcroît, des avantages fiscaux à l'achat supérieurs aux logements classiques.

COMMENT S'ASSURER UN BON RENDEMENT LOCATIF ?

Pour accroître ses chances de louer à un bon prix, il faut privilégier les zones où il y a une demande réelle, comme les bassins d'emploi et les régions universitaires, les villes les plus dynamiques et bien desservies par les transports (aéroports, autoroutes...). Il ne faut pas non plus négliger les lieux de villégiature, notamment sur le littoral. Il faut ensuite faire attention à fixer le bon loyer, en faisant appel par exemple à l'expertise d'agents immobiliers. L'erreur consiste souvent à surestimer le loyer, ce qui aboutit à un taux de vacance ou de rotation élevé.

Le loyer sera aussi fonction de la demande et du coût d'utilisation du logement, à savoir la proximité avec les zones d'emploi, les commerces et les services, ainsi que la consommation énergétique. ■