



## IMMOBILIER

# 10

## questions du moment

**Tassement des prix, ralentissement du rythme des transactions, hausse des taux... Nos conseils pour y voir clair dans cette période incertaine.**

**L'**immobilier représente 64,5 % du patrimoine des Français, preuve de leur attachement à la pierre. Sur le long terme, il est une valeur sûre et accessible à tous par le levier du crédit. Encore faut-il être bien conseillé, connaître quelques règles et s'adapter au marché, surtout quand il est chahuté comme c'est le cas en ce moment. Faut-il acheter ? Faut-il vendre ? Faut-il attendre que « ça baisse » ? La boule de cristal des économistes envoie certes des ondes négatives, mais avec des nuances importantes. Olivier Eluère, économiste au Crédit agricole, prévoit une baisse des prix cumulée de 10 % en 2008-2009. Xerfi, organisme d'études économiques, craint plutôt un sévère - 17 % d'ici à 2010.

L'autre grande question reste la durée de cette crise, ce que les économistes appellent « l'issue de l'ajustement ». Laurent Quignon, économiste à BNP Paribas, explique que « la baisse des prix ne remet pas en cause la tendance de long terme du marché » et que « d'ici à 2015, les prix devraient repartir à la hausse ». Une bonne nouvelle ! En attendant, voici nos rappels de base pour appréhender le marché en fonction de vos besoins... et déjà profiter de la baisse des prix. **Elodie Grangié**

IRÔME CHATIN / VAN DER ELST FAMILY

## Primo-accédants : ne pas rater

### Faut-il acheter sa résidence principale maintenant ?

■ Le dilemme est simple : continuer à payer des loyers revus à la hausse ou acheter maintenant alors que les prix vont peut-être encore baisser ? Deux raisons poussent à l'acquisition. « Il ne sert à rien d'attendre une baisse des taux à court terme. Les taux pourraient même continuer à monter fin 2008 et en 2009 », souligne Jean-Fabrice Mathieu, directeur général du site d'annonces immobilières SeLoger.com.

Deuxième point : « Les marges de négociation sont devenues très importantes : 10 à 15 % selon les régions. Les acheteurs sont donc en position de force », constate Christophe Crémer, PDG du courtier en crédit Meilleur-taux. Néanmoins, il pointe une règle d'or : « N'achetez pas si vous risquez de devoir revendre dans les cinq prochaines années. »

### Investir dans le neuf ou l'ancien ?

■ Le neuf a un avantage certain : des frais de notaire compris entre 3 et 4 %, contre 7 à 8 % dans l'ancien. A quoi s'ajoutent les petits plus comme le doublage thermique des murs, qui permet d'alléger la facture énergétique. Sans oublier l'absence de travaux. Selon une étude reprise par le Crédit agricole, le coût moyen de remise aux normes afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement s'élève à 25 000 euros par logement ancien.

Mais celui-ci est en général moins cher, mieux situé dans les grandes villes (ce qui évite d'avoir à utiliser sa voiture) où il y a peu

de programmes neufs, et avec du charme... Affaire de choix personnel, finalement.

### Faut-il jouer le crédit à taux révisable ?

■ Un taux révisable, c'est un taux de crédit indexé sur un indice de référence. Le taux peut donc monter ou baisser, en général à l'intérieur d'une fourchette (on dit que le taux est « capé »). Actuellement, pour un emprunt de 150 000 euros sur quinze ans, un taux révisable basé sur l'indice « Euribor un an » peut vous faire gagner ou perdre environ 8 000 euros par rapport à un taux fixe s'il baisse ou augmente de 0,4 point sur la période. Le jeu en vaut-il la chandelle ?

« Absolument pas, s'empporte Geoffroy Bragadir, patron et fondateur du courtier en ligne





## le grand saut

Empruntés. On considère traditionnellement que les taux variables, pour être plus intéressants que les taux fixes, doivent être inférieurs au départ d'un point environ. Or ils leur sont aujourd'hui supérieurs en moyenne de un demi-point. »

### Emprunter sur plus de trente ans, est-ce bien raisonnable ?

■ Avec le niveau actuel des taux – environ 5,30 % sur trente ans pour un emprunt de 200 000 euros –, le coût des intérêts payés au terme d'un prêt de trente ans est quasi égal au montant du capital emprunté, ce qui signifie que le coût final de l'emprunt est doublé. De plus, si vous revendez au bout de cinq ans, le poids des intérêts les premières années est tel que vous n'aurez pratiquement rien remboursé du capital. Un prêt très long peut être utile si vous attendez un héritage ou si vous pensez que vos revenus vont décoller : vous empruntez sur une longue durée pour avoir des mensualités faibles dans un premier temps, puis vous rediscutez la durée ultérieurement. Pensez à intégrer dans votre contrat de crédit une clause de renégociation sans frais.

## Propriétaires : adopter la bonne stratégie

### Comment réussir sa vente ?

■ Un bien de qualité se vend toujours à bon prix. Mais il y a des erreurs à éviter. Pour Serge Redon, directeur du réseau d'agences immobilières L'Adresse, la première « consiste à fixer un prix de départ trop élevé en se disant que l'on n'est pas pressé. Cela risque tout simplement de dissuader le moindre visiteur ! » Vincent Zarzurca, président de Tagerim Patrimoine, prévient contre une mauvaise présentation du bien. « Dépersonnalisez votre bien à vendre ! Peignez les murs en blanc et rangez vos affaires qui polluent le regard de l'acheteur et l'empêchent d'avoir le coup de foudre. »

Troisième règle d'or : n'avouez jamais que vous êtes pressé de vendre (ne donnez

pas d'informations sur la date de votre déménagement, par exemple).

Faites aussi attention au canal de vente. Si vous ne voulez pas passer par une agence, les sites Internet entre particuliers sont incontournables. Sinon, « ne confiez pas votre bien à trop d'agences, conseille Jean-Fabrice Mathieu. La mise en concurrence est certes stimulante, mais le risque est que l'agent s'investisse moins ». Deux, trois agences au maximum, dont au moins une ancienne dans le quartier.

### Quels sont les dangers du crédit relais ?

■ « Le crédit relais n'est pas un procédé dangereux en soi si le bien que vous vendez est raisonnablement estimé, explique Olivier Alonso, président du réseau d'agences immobilières Solvimo. Le montant du prêt relais est aujourd'hui basé sur 70 % au maximum de la valeur du bien à vendre, contre 80 % auparavant. Ainsi, même si vous vendez moins cher que prévu, vous êtes sûr de couvrir le remboursement. »

Il faut néanmoins prendre garde à deux

éléments : la durée et le type de crédit relais. Dans le marché actuel, les appartements mettent six à huit mois pour trouver preneur, à quoi s'ajoutent trois ou quatre mois pour la réalisation de la transaction. Prévoir donc un crédit relais d'au moins un an, et de vingt-quatre mois par sécurité.

Si vous avez toujours un crédit en cours sur le bien précédent, Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier immobilier Cafpi, conseille « de le fusionner avec le nouveau prêt relais dans un seul emprunt. D'abord parce qu'un crédit relais "sec" coûte plus cher qu'un classique (7 % contre 5 %). Ensuite pour limiter les frais de dossier. »

### Faut-il vendre ou louer un bien que l'on n'occupe pas ?

■ Vous héritez d'un appartement. Que faire ? D'abord, évaluez-le par vos propres moyens. Puis faites valider votre estimation auprès de deux professionnels différents, en demandant des explications si les résultats divergent. Arrêtez ensuite votre stratégie. « Si vous n'avez pas besoin immédiatement de cet argent, louez avec l'idée de vendre lorsque les prix seront repartis à la hausse », conseille Philippe Taboret. Si vous ne souhaitez pas vous occuper de la location (recherche de locataires, encaissement des loyers, suivi des travaux), sachez que la tranquillité se paie au prix fort. Le coût moyen de gestion par une agence

immobilière est de 6 à 7 % du loyer mensuel perçu, avec des records à 11-12 %... ►►





## Investisseurs : choisir les options les plus judicieuses

### Les villes à éviter

**L**e Crédit foncier et le Groupe Akerys ont recensé les villes où il ne faut surtout pas investir en Robien en raison de l'excès d'offre locative.

■ **Ouest** : Dieppe, Lisieux, Laval, Quimper.

■ **Est** : Auxerre, Charleville, Colmar, Epinal, Lons-le-Saunier, Mulhouse, Sedan, Vesoul.

■ **Centre** : Bourges, Clermont-Ferrand, Tulle, Vierzon.

■ **Sud-Est** : Alès, Annonay, Béziers, Carcassonne, Gap, Roanne, Saint-Etienne, Valence, Villefranche-sur-Saône, Uzès.

■ **Sud-Ouest** : Brive-la-Gaillarde, Cahors, Castres, Caussade, Cognac, Dax, Figeac, Langon, Marmande, Montauban, Mont-de-Marsan, Périgueux, Saint-Gaudens, Saint-Paul-lès-Dax, Saintes, Tarbes, Verdun-sur-Garonne, Villeneuve-Lot.

JÉRÔME CHATIN / VAN DER ELST FAMILY

### Est-ce le moment d'investir dans la pierre ?

■ L'investissement locatif consiste à acheter un appartement pour le louer afin d'en retirer une rentabilité et de bénéficier d'avantages fiscaux. « Le moment est loin d'être idéal pour un tel investissement, note Patrice Matagne, directeur du développement du courtier In & FI Crédits. Ces dernières années, le prix des biens a augmenté plus vite que les loyers. La rentabilité est donc en baisse. » « En outre, les conditions du crédit se sont resserrées pour les investisseurs immobiliers, précise Christophe Crémer, car les banques sont méfiantes après les déconvenues avec certains investissements défiscalisés. »

Pour autant, la rentabilité n'est

pas le seul paramètre.

« L'investissement immobilier permet de se constituer un patrimoine, notamment dans une optique de retraite », rappelle Daniel Znaty, directeur immobilier de l'Union financière de France. En vingt ans, le prix du mètre carré à Paris est passé de 2 000 à 6 300 euros, soit une hausse moyenne de 6 % par an.

### Sur quel type de bien miser ?

■ Les hauts revenus qui cherchent une forte défiscalisation opteront pour le statut de loueur en meublé professionnel. Pour l'obtenir, il faut payer au minimum 30 000 euros d'impôts par an. Yannick Ainouche, directeur général de Quiétude, société de conseil en investissement immobilier, suggère de miser sur trois types de biens : « Les maisons de retraite médicalisées, les résidences de tourisme et les chambres dans les résidences étudiantes des villes universitaires. »

Pour les revenus plus modestes, l'investissement Robien permet de devenir propriétaire dans le neuf et de déduire de son revenu impo-

sable jusqu'à 65 % du prix de l'acquisition.

Deux mises en garde pour ce type d'investissement : éviter les villes où il y a eu un excès de constructions neuves (lire ci-contre) et fixer le juste prix du loyer.

« Dans ce genre de dispositif, c'est la pérennité du loyer qui dicte tout. Mieux vaut un loyer revu à la baisse, mais payé régulièrement, qu'un logement vacant », insiste Christine Vassal-Largy, directrice générale de la société de conseil en patrimoine Thesaurus.

### Faut-il souscrire une assurance locative ?

■ Le coût de l'assurance loyers impayés varie de 3 à 4 % du montant annuel des loyers et charges. On peut y ajouter 2 % pour l'assurance vacance locative, qui garantit le paiement des loyers entre deux locataires, et 2 % de plus pour l'assurance carence, qui opère si un premier locataire n'est pas trouvé dans un délai précisé. Faut-il se barder de couvertures à ce prix-là ?

Pour Olivier Alonso, « l'assurance loyers impayés est indispensable. La précarité de l'emploi et des situations maritales peut entraîner des difficultés. Le propriétaire doit être sécurisé, surtout s'il s'agit d'un bien financé par emprunt. »

Daniel Znaty, lui, conseille vivement l'assurance vacance locative, « car il est difficile de relouer immédiatement après un départ ».

« Faites tout de même attention aux assurances qui se recouvrent et finissent par grever lourdement votre revenu », conclut Serge Redon, de L'Adresse.

