



N° et date de parution : 1560 - 01/02/2008

Diffusion : Non renseigné

Périodicité : Mensuel

IndicateurBertr_1560_51_311.pdf

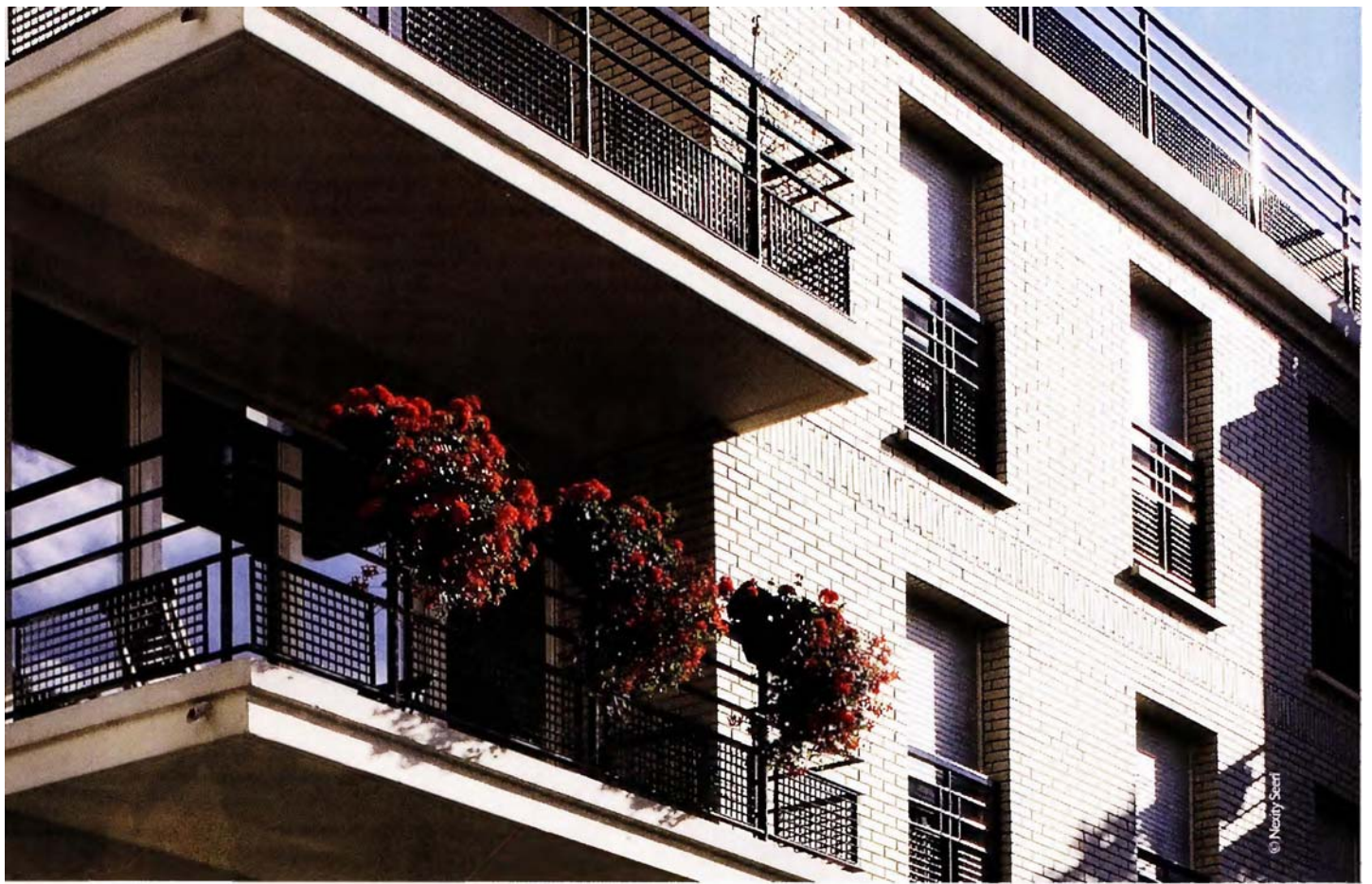
Site Web : www.indicateurbertrand.com

Page : 50

Taille : 85 %

Indicateur Bertrand N° 1560

Pôle Immobilier



Les clés de la

Le gouvernement mène la vie dure aux propriétaires-bailleurs pour qu'ils limitent la progression des loyers et les demandes de garanties. Mais acheter pour louer reste toujours un bon placement.
Eclairage.

Les prévisionnistes tablent sur une baisse de 3 à 5 % des prix de vente de l'immobilier cette année. En indexant le prix des loyers sur le coût de la vie, le gouvernement entend réguler la hausse constante des loyers enregistrée ces dernières années. Alors faut-il continuer à investir dans l'immobilier neuf ? *"Oui, car la France enregistre chaque année un déficit de 500 000 logements. La demande sera donc toujours supérieure à l'offre. Mais il est clair que les rendements ont baissé. Raison de plus pour ouvrir les yeux avant de se lancer"*, plaide Stéphane Cremades, fondateur du cabinet l'Institut du patrimoine. Par rendement locatif, on entend en fait le rapport entre les loyers annuels et le prix d'acquisition du bien. *"Dans le neuf, on se situe en moyenne aujourd'hui entre 3,8 et 4,5 %"*,

relève Hubert Beauvils, secrétaire général du Laboratoire de l'immobilier. Rien à voir avec les 7 à 8 % servis il y a encore cinq ans. Pour autant, investir pour louer reste un bon placement. D'abord, même si les rendements sont plus faibles, ils n'en restent pas moins plus sécurisants que ceux des grands concurrents de la pierre. Celui des obligations n'est pas fameux et les actions sont toujours aussi volatiles. Ensuite, le rendement facial (loyer annuel/prix achat) n'est pas le seul indicateur à prendre en considération. Il faut voir à plus long terme et s'attarder, entre autres, sur le rendement en capital. A savoir, la plus-value que vous réaliserez à terme sur la revente du bien. Même s'il est impossible de préjuger des prix de l'immobilier dans 10 ou 15 ans, il est important de prendre en compte cette potentielle plus-value dans le calcul de la rentabilité.



© Shutterstock

rentabilité locative

Il y a rendement et rendement

Mieux que le rendement facial, vous devez porter votre attention sur ce que les gestionnaires de patrimoine appellent le "rendement effectif". Ce chiffre, souvent plus élevé que le rendement facial dans le neuf, prend en compte l'optimisation fiscale et toutes les autres charges déductibles. Il est donc plus proche de la réalité. Toutefois attention, ne perdez pas de vue que les avantages fiscaux disparaissent au bout de 9 ans dans le cadre d'un investissement en Robien et au bout de 15 ans pour un placement en Borloo populaire. Passé ce délai, la rentabilité effective sera donc moins importante.

"Attention, à comparer ce qui est comparable. Autrement dit, l'investisseur doit toujours chercher à savoir ce qui se cache derrière ce chiffre. Par exemple, est-ce que le prix d'achat

englobe le prix du parking, les frais de notaires ? Quand on parle de rentabilité, on doit rester sur des frais immobiliers et pas sur les autres", insiste Christine Vassal-Largy, directrice générale, responsable du pôle immobilier du conseil en gestion de patrimoine Thésaurus. Pour comparer différents programmes entre eux, assurez-vous que les bases de calcul du rendement sont bien identiques. Pour faire grimper ce chiffre, certains vendeurs ont tendance à minorer le prix d'achat.

Autre point de vigilance : le caractère "brut" des chiffres avancés par les vendeurs immobiliers. Une fois toutes les charges déduites, la rentabilité nette est inférieure de 10 à 15 % aux premiers chiffres communiqués. L'investisseur doit également être attentif au taux de rentabilité interne. Le fameux TRI également nommé taux de

rendement de l'épargne. Il s'agit en fait du rapport entre les rentrées d'argent annuelles issues de l'investissement et l'effort d'épargne réalisé. Contrairement à ce que le terme laisse à penser, l'effort d'épargne ne correspond pas à une somme placée mais à de l'argent déboursé par l'investisseur. Il s'agit en fait de la différence entre les rentrées d'argent (loyers, économies d'impôts) et les sorties (remboursement d'emprunt, charges de copropriété, frais de gestion, taxe foncière...). Bref, ce que vous devez sortir de votre poche chaque mois. *"Le TRI est un taux important à surveiller, car il exprime réellement ce que l'investissement coûtera au final au particulier",* insiste Stéphane Cremades de l'Institut du patrimoine. On considère qu'un investissement est réussi si le TRI est supérieur au rendement facial et à la rentabilité effective. ●●●



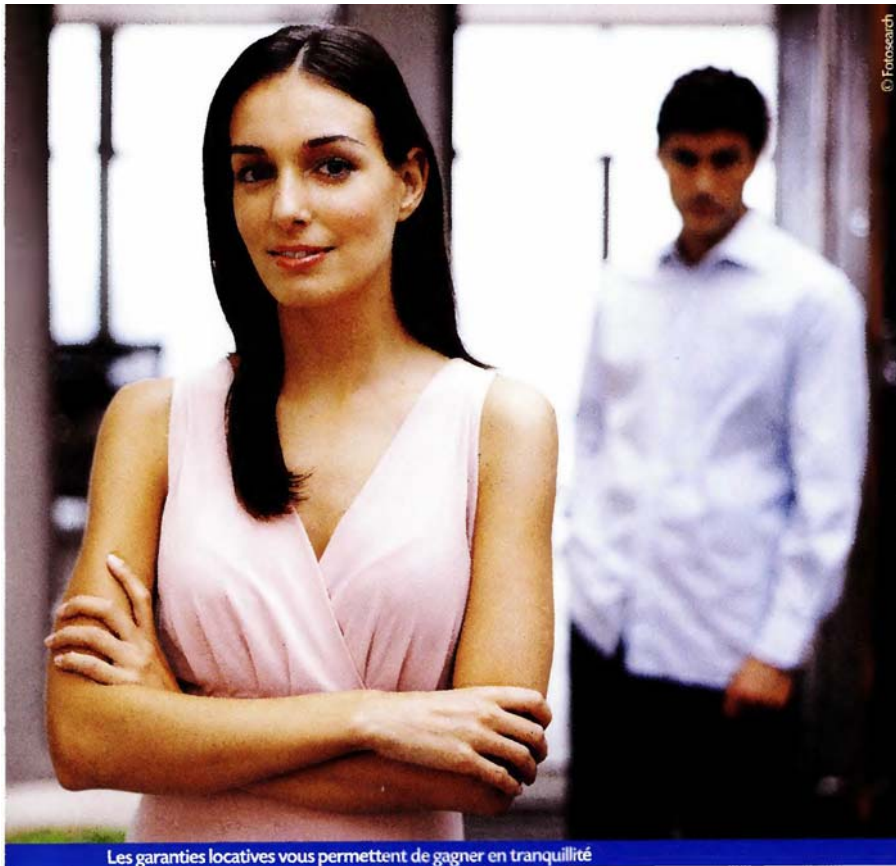
Voir grand ou voir petit ?

Si vous recherchez un rendement immédiat couplé à des impératifs de défiscalisation, les petites surfaces semblent plus appropriées. A cela plusieurs raisons : d'abord, parce qu'elles représentent près des deux tiers du marché locatif, mais aussi parce que le loyer moyen y est plus élevé que pour des logements plus grands. En centre-ville (hors Paris), le rendement d'un studio neuf avoisine les 4 % contre moins de 3 % pour des biens plus spacieux. Maintenant, si vous investissez pour votre retraite, donc à plus long terme, voyez plus grand. La revente de ces biens est plus rapide et les locataires, généralement des familles, sont plus stables. Vous économisez ainsi des frais de vacance locative et de remise en état du logement.

Si vous recherchez une rentabilité immédiate, mieux vaut éviter l'hyper centre des grandes métropoles. Les liquidités y sont certes meilleures et le nombre de transactions plus élevé qu'ailleurs, mais les prix de vente y flambent. *"A Paris, par exemple, on est déjà en dessous de 3,8 % de rentabilité"*, souligne Hubert Beaufiles. Ces biens au cœur des grandes agglomérations trouveront en revanche toute leur place pour un investissement à plus long terme. Les perspectives de belles plus-values sont plus importantes. Certaines villes de taille plus réduite réservent encore de bonnes surprises. *"A Valenciennes, par exemple, on a encore peu de logements neufs et une forte demande locative. On est actuellement à 4,5 % de rentabilité. Même tendance à Chartres"*, recense Hubert Beaufiles. Quelle que soit votre motivation, pas question d'investir les yeux fermés en se préoccupant uniquement de l'impact fiscal.

L'emplacement, c'est le placement

Les professionnels de l'immobilier ont coutume de dire que la déduction fiscale doit être la cerise sur le gâteau. Seuls l'emplacement et l'existence d'un marché locatif local doivent guider votre choix. Inutile d'aller investir dans un logement étudiant si la ville ne compte ni classe prépa et ni la moindre faculté. De même, acquérir un appartement dans une région où le mode de vie repose davantage sur les pavillons, revient à prendre des risques inutiles. Visez plutôt le calme et la présence de commerces pour des locataires plus âgés. La proximité des écoles et des transports est primordiale si vous vous orientez vers des locataires type



Les garanties locatives vous permettent de gagner en tranquillité

“famille” ou “étudiants”. Pour vous faire une idée de la réelle “proximité”, un détour sur place s’impose. Vous pourrez alors évaluer le temps de trajet entre votre bien et les transports et/ou l’école. Vous profiterez également de votre visite sur place pour faire le tour des agences immobilières du quartier. *“Cette enquête de terrain est primordiale car elle permet de valider la réalité de la demande locative et les prix du marché”,* insiste Christine Vassal-Largy de Thésaurus. Rien de pire pour ruiner une rentabilité locative que des loyers surestimés par le vendeur et qui au final s’avèrent très en dessous de la réalité du terrain. Profitez-en aussi pour savoir si d’autres programmes vont prochainement sortir de terre. *“Il suffit qu’un maire signale un manque de logements dans sa commune pour que deux projets sortent en même temps. Dans les petites villes, deux projets simultanés risquent de rapidement saturer le marché. Au final, ce qui se présentait comme un bon investissement peut se transformer en échec”,* souligne Stéphane Cremades de l’Institut du patrimoine.

Assurances versus rentabilité

En effet, dans une ville saturée, vous courez le risque ne de pas trouver de locataires et

donc de vous priver des recettes prévues. Sans compter que pour bénéficier d’un dispositif fiscal type Borloo populaire ou Robien recentré, vous devez louer votre bien dans les 12 mois qui suivent la remise des clés. Sinon, vous n’êtes pas éligible à ces dispositifs. Sans loyer, ni ristourne fiscale, la rentabilité locative se trouverait plus qu’affaiblie.

Pour vous prémunir contre ces risques, les promoteurs proposent différentes garanties et assurances. Parmi elle, l’assurance “locataire”. Moyennant 4 % du prix d’achat (soit autant que la rentabilité affichée ou du moins attendue), le gestionnaire de votre bien vous garantit les loyers pendant 6 ou 12 mois. Vous pouvez alors bénéficier d’une déduction fiscale... tout en réduisant la rentabilité bien sûr. Vous pouvez également souscrire d’autres garanties locatives comme l’assurance contre les impayés, contre la vacance locative... Ceci vous coûtera en moyenne 4,5 % du montant des loyers. Enfin comptez entre 7 et 9 % des loyers TTC pour les frais de gestion locative (recherche de locataire, état des lieux, bail, encaissement des loyers). Au final, plus vous gèrerez votre bien en direct, plus vous gagnerez en rentabilité. Mais pas nécessairement en tranquillité. ■

Sylvie Laidet