

Sommaire du dossier

MASQUER LE SOMMAIRE

> Immobilier : les vrais prix dans 800 villes, comment investir, notre dossier exclusif

Immobilier : les vrais prix dans 800 villes, comment investir, notre dossier exclusif - 03/09/14 à 15:00 - Investir.fr

[Le rendement de la pierre se restaure progressivement](#) - 03/09/14 à 13:32 - Investir.fr

Tout ce qu'il faut savoir sur la fiscalité des revenus fonciers - 03/09/14 à 13:48 - Investir.fr

SCPI : un placement immobilier alternatif toujours compétitif - 03/09/14 à 14:10 - Investir.fr

Recentrages bouclés, les foncières à l'affût des meilleurs investissements - 03/09/14 à 14:28 - Investir.fr

Nos valeurs favorites - 03/09/14 à 14:37 - Investir.fr

Le rendement de la pierre se restaure progressivement

03/09/14 à 13:32 - Investir.fr 0 [Commentaire\(s\)](#)

La rentabilité de l'immobilier se redresse lentement à la faveur de la baisse des prix et de taux d'intérêt très compétitifs. La fiscalité reste le point noir de l'investissement.

Après une forte décrue observée ces dernières années, les rentabilités dans la pierre se restaurent en douceur. « *Ce phénomène s'explique par la conjonction de deux paramètres : le faible coût du crédit et la baisse du prix de l'ancien en région. Cette tendance devrait se poursuivre jusqu'à la fin de 2014. C'est donc le moment opportun pour réaliser de bonnes affaires* », indique Patrick Ganansia, associé gérant d'Herez, cabinet de gestion de patrimoine.

« *Même dans le neuf, les lignes ont bougé. Ayant du mal à vendre, les promoteurs accordent des rabais. L'offre est riche, avec la possibilité de sélectionner des biens de qualité* », ajoute Christine Vassal-Largy, chargée du pôle Immobilier chez Thesaurus. Selon les secteurs et le type de biens, les rendements bruts dans le neuf oscillent entre 2 % et 3 % en région parisienne et entre 3 % et 4 % en régions. Dans l'ancien, ils évoluent entre 5 % et 6 % bruts.

Reste que ces rendements faciaux sont en trompe-l'œil. D'abord, cette performance n'est jamais garantie. Elle peut chuter en cas de vacance prolongée du logement ou d'impayés.

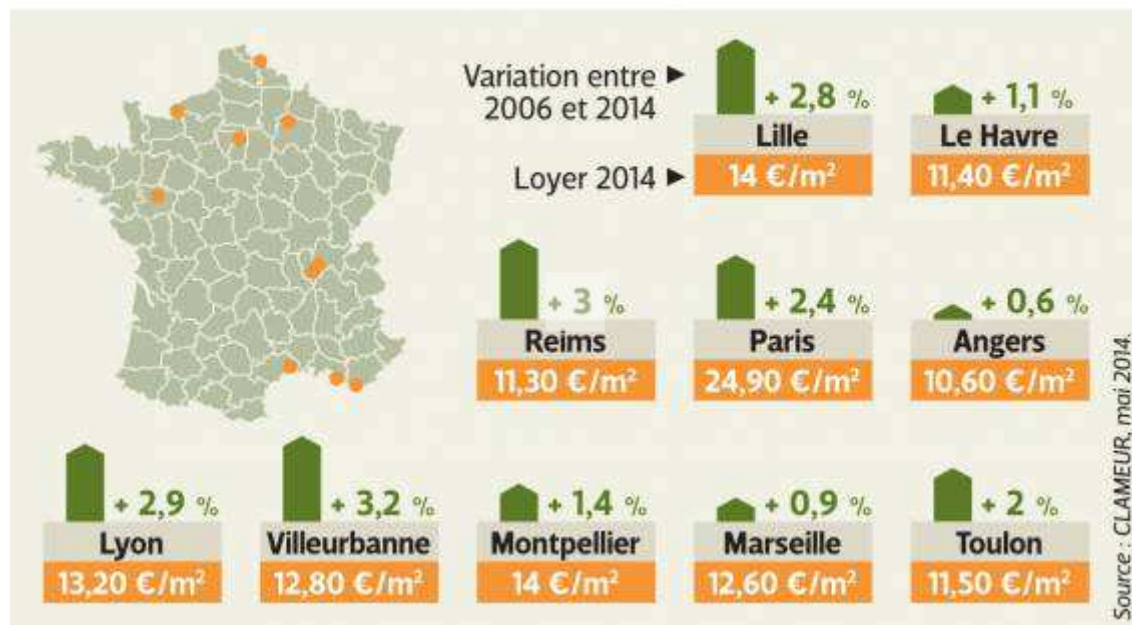
Gare à la variable fiscale

Autre paramètre imprévisible : l'évolution de la fiscalité, avec souvent un effet rétroactif. Une modification des régimes ou des taxes agit sur le rendement d'une opération en

cours.

« La réduction d'impôt doit rester la cerise sur le gâteau et ne pas être l'unique motif d'achat ! » prévient Christine Vassal-Largy. Aujourd'hui, le bailleur doit intégrer une stagnation (voire une baisse) des loyers à la relocation et tenir compte de la nouvelle règle d'encadrement des loyers. Il faut aussi anticiper un alourdissement régulier des charges, qui érodent le rendement de la pierre. Quant à l'espoir d'empocher à terme une plus-value à la revente, il est mince, voire nul, compte tenu du barème actuel (lire page suivante).

10 VILLES OFFRANT DE BONS RENDEMENTS



Le rendement de la pierre se restaure progressivement

En dépit de ces inconvénients, la pierre demeure un moyen de mettre un capital à l'abri de l'inflation, de s'en constituer un sur le long terme en utilisant l'effet de levier du crédit, dont les taux sont toujours bas (lire ci-dessous).

L'immobilier locatif continue de répondre à plusieurs objectifs de long terme : se construire un patrimoine, se préparer des compléments de revenus pour la retraite ou encore aider ses proches à se loger.

Un crédit toujours bon marché

« Les financements demeurent plus que jamais bon marché car le coût de l'argent est au plus bas depuis plusieurs mois », insiste Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi. Selon un autre courtier en ligne, Credixia, les taux fixes accordés en juillet pour les bons dossiers avoisinent 2,10 % sur 15 ans ; 2,45 % sur 20 ans et 3 % sur 25 ans.

« Au mois d'août, certaines banques ont pris l'habitude de légèrement augmenter leurs

taux, de 0,10 à + 0,20 % », indique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. Ce relèvement des barèmes est une technique éprouvée par les établissements prêteurs afin de limiter les demandes de crédit à un moment de l'année où leurs effectifs sont limités.

Des taux d'intérêt attrayants

Si l'on exclut ce sursaut annoncé au milieu de la période estivale, *« les taux devraient rester à ce faible niveau jusqu'à la fin de cette année. Il n'y a, à ce jour, pas de signe de remontée du prix de l'argent à l'horizon »*, avance Sandrine Allonier, responsable des Relations banques chez Vousfinancer.com. *« Dans ce contexte, les banques restent compétitives et offensives afin de capter une nouvelle clientèle »*, ajoute Estelle Laurent, porte-parole de Credixia.

Si l'on fait les comptes, depuis le début de cette année, les coûts des crédits ont baissé en moyenne de 0,5 % pour un taux sur 20 ans et de 0,35 % sur 25 ans. Le point bas de ce mouvement a été atteint en mai. Accéder à un crédit moins cher a pour effet mécanique de restaurer le pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs.

Un pouvoir d'achat immobilier en hausse

Le courtier en prêts immobiliers Cafpi souligne qu'à mensualités égales les acquéreurs réalisent une économie sur les intérêts d'emprunts et/ou achètent plus grand. Ainsi, dans des villes comme Metz et Rouen, où les prix sont en repli, le pouvoir d'achat immobilier s'est, en un an, apprécié de 16,1 % et 18 %. *« Ce gain équivaut à une chambre en plus »*, souligne Cafpi.

Selon une simulation réalisée par ce réseau de courtage, une mensualité de prêt de 1.000 € avec un taux de 2,70 % sur 20 ans, en juillet 2014, génère un coût total de 54.713 €. Il y a un an, soit en juillet 2013, ce taux s'établissait à 2,95 % (soit 0,25 % plus cher), soit un coût total sur 20 ans de 58.872 €.

DES TAUX BAS JUSQU'À LA FIN DE L'ANNÉE

Taux fixes nationaux moyens sur le marché



Un crédit toujours bon marché

En l'espace de douze mois, il a été possible d'économiser 4.159 € (58.872 € – 54.713 €) sur le coût du crédit. Quant au montant emprunté sur cette même période, il a augmenté (grâce à la baisse des taux) de 2,30 %, passant de 181.125 € en juillet 2013 à 185.290 € en juillet 2014.

Loi Alur : ce qui change

Les nouveaux rapports bailleur-locataire. Quelques mesures de la loi Alur votée le 24 mars 2014 seront prochainement modifiées. En attendant l'annonce précise de ces ajustements, voici un aperçu des changements prévus pour les bailleurs, locataires et les (co)propriétaires.

L'encadrement des loyers. Pas de marche arrière sur l'encadrement des loyers. Comme prévu par la loi Alur, les loyers libres privés seront bien encadrés. Cette règle s'appliquera dès la remise en location d'un bien sur le marché. Dans les « zones tendues », les préfets vont fixer chaque année, par décret, un loyer médian. Il est possible de majorer ce dernier de 20 % grâce à un loyer dit de « complément exceptionnel ». Cela concerne par exemple les logements atypiques (terrasse, vue, loft, etc.). Des observatoires locaux de loyers se mettent actuellement en place un peu partout en France pour établir des loyers de référence qui serviront de base à cet encadrement. Si l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) est prêt à donner des références à Paris et en Ile-de-France dès l'automne, dans de nombreuses villes, ce n'est pas encore le cas.

Les honoraires de l'agent immobilier. Le propriétaire d'un bien locatif prend

intégralement à sa charge les frais d'agence liés à la recherche d'un locataire (publicités, diagnostics, etc.). Mais les dépenses consécutives à la visite du logement, à la constitution du dossier de candidature du locataire, à la rédaction du bail et aux états des lieux (d'entrée et de sortie) sont désormais partagées entre le bailleur et le locataire.

Définition plus stricte de la location meublée. Les conditions de location en meublé sont quasi alignées sur celles de la location nue. Un décret à venir va préciser la liste des « équipements minimum » à fournir dans ce type de logement. Le dépôt de garantie est désormais fixé à deux mois de loyers. Pour récupérer son bien, le propriétaire doit désormais prévenir son locataire au moins trois mois avant la fin du bail et motiver tout « congé pour reprise ». Les charges locatives figurent dans le contrat de location, avec la possibilité pour le locataire de les acquitter sous forme de forfait. Les biens loués meublés sont concernés par l'encadrement des loyers.

La « mort » de la garantie universelle des loyers (GUL). La garantie universelle des loyers (GUL) ne sera finalement pas celle prévue par la loi Alur du 24 mars 2014. Elle sera révisée et devrait être limitée aux locations pour les jeunes, ce qui va considérablement limiter son champ d'application. Alternative à la caution, cette assurance devrait indemniser, pendant dix-huit mois, le bailleur privé en cas d'impayés de loyers et de charges.

Laurence Boccara

Précédent 1 2 3 4 5 6 Suivant

**ABONNEZ VOUS**

Découvrez **dès maintenant** nos offres d'abonnement.

Sommaire du dossier

MASQUER LE SOMMAIRE

> Immobilier : les vrais prix dans 800 villes, comment investir, notre dossier exclusif

Immobilier : les vrais prix dans 800 villes, comment investir, notre dossier exclusif - 03/09/14 à 15:00 - Investir.fr

[Le rendement de la pierre se restaure progressivement](#) - 03/09/14 à 13:32 - Investir.fr

Tout ce qu'il faut savoir sur la fiscalité des revenus fonciers - 03/09/14 à 13:48 - Investir.fr

SCPI : un placement immobilier alternatif toujours compétitif - 03/09/14 à 14:10 - Investir.fr

Recentrages bouclés, les foncières à l'affût des meilleurs investissements - 03/09/14 à 14:28 - Investir.fr

Nos valeurs favorites - 03/09/14 à 14:37 - Investir.fr

