



LesEchos

PATRIMOINE

Le guide pratique de l'investisseur immobilier

COMPARATIF Grâce à la chute de taux, les Français ont pu accompagner sans problème la hausse des prix, voire gagner en pouvoir d'achat. Mais cette règle rencontre des exceptions dans les métropoles où les prix ont explosé.

Tous les professionnels de l'immobilier s'accordent à le dire : les prix s'envolent. A l'image de Paris, qui a franchi au cours de l'été 2019 le seuil historique des 10.000 euros, le mètre carré enregistrant une augmentation de l'ordre de 8,5 % en un an. Ou encore de Lyon, où la hausse a atteint 10,9 % au cours des douze derniers mois. Et la tendance ne semble pas près de s'inverser. Selon les estimations de MeilleursAgents, les tarifs de la pierre devraient continuer à grimper d'environ 1,5 % cette année avec des pointes à +5 % dans les dix plus grandes villes françaises, voire 6 % dans la capitale. Et pourtant... malgré cet accroissement constant des prix depuis maintenant quatre ans, le pouvoir d'achat immobilier des Français a littéralement explosé. En 2020, les acquéreurs de l'Hexagone peuvent en effet emprunter en moyenne 31 % de plus qu'il y a vingt ans. D'après les calculs du courtier en crédits immobiliers Credixia, la capacité d'emprunt d'un ménage français a ainsi augmenté de 97.000 euros depuis l'an 2000. Pour une mensualité de 1.814 euros par mois sur 15 ans (hors assurance), un couple de trentenaires ne pouvait en effet emprunter que 215.000 euros en 2000 contre 312.000 euros aujourd'hui.

Des taux de 6,5 %... il y a vingt ans
Principale explication à cette situation para-

doxale : le niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt. « *Alors que les taux d'emprunt toutes durées confondues s'affichent à l'heure actuelle autour du 1,13 %, ils atteignaient les 6,5 % il y a vingt ans* », détaille Estelle Laurent, porte-parole de Credixia. Or, même si une possible remontée de ces taux inquiète aujourd'hui nombre d'observateurs (depuis novembre, les taux ont augmenté de 5 points de base sur les prêts à taux fixe de 15 ans, 4 points sur les prêts à 20 ans et 3 points sur ceux à 25 ans, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA), la volonté réaffirmée de la Banque centrale européenne de maintenir ses taux directeurs à leur niveau actuel, voire plus bas, aussi longtemps qu'un retour durable de l'inflation légèrement sous les 2 % ne sera pas constaté, semble écarter cette menace. Mais, attention, prévient Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents, « *si les taux constituent certes un facteur essentiel pour analyser ce bond du pouvoir d'achat immobilier, les prix eux-mêmes sont à prendre en compte tout comme l'évolution du revenu des ménages français sur la période* ». Si les tarifs moyens du marché ont en effet grimpé ces dernières années, ils restent encore légèrement inférieurs à ceux atteints lors de leur plus haut historique de 2011.

Le grand écart
Une bonne nouvelle qu'il faut néanmoins



tempérer, souligne Estelle Laurent. « Cette hausse du pouvoir d'achat n'est pas lisse au niveau national. Il existe des disparités dues non seulement aux variations de prix plus fortes dans certaines communes que dans d'autres, mais aussi à la capacité des banques d'accorder des taux différents en fonction des régions et des typologies de clientèle. » Ainsi, pendant que le pouvoir d'achat à Angers, Montpellier et Tours n'a que très faiblement augmenté depuis dix ans (respectivement de +4 %, +6 % et +7 %), il s'est à l'inverse envolé dans de nombreuses villes (+17 % à Clermont-Ferrand, +22 % à Poitiers, +26 % à Reims et Amiens, +30 % à Nancy...).

Et encore plus dans celles où les prix du marché ont reculé durant cette période. C'est le cas à Mulhouse (+70 %), au Havre (+66 %), à Tourcoing (+58 %) ou encore à Dunkerque (+58 %). La palme revenant à Saint-Etienne, où le pouvoir d'achat a quasiment doublé durant les dix dernières années (+84 %), favorisé en cela par le repli des prix de l'ordre de 29 % essuyé par la commune pendant cette décennie. Quant aux communes où les tarifs ont explosé au cours des dix dernières années (Bordeaux en tête avec 64 % de hausse, talonné par Lyon, +61,9 %, et Nantes, +50 %), elles sont loin de profiter de cette euphorie. « Sur la période, seules huit communes parmi les cinquante plus grandes de France ont vu leur pouvoir d'achat immobilier reculer. Ce qui n'est au final pas énorme d'autant que cette baisse reste dans une certaine mesure assez limitée », tempère Thomas Lefebvre. De fait, le pouvoir d'achat a certes diminué de 15 % à Lyon, 14 % à Bordeaux, 12 % à Toulouse et 10 % à Paris mais seulement de 2 % à Lille ou encore à Villeurbanne.

Les loyers ne suivent pas

Si les candidats à l'achat de leur résidence principale ne peuvent donc que se réjouir de cet accroissement de leur capacité d'achat, les investisseurs, eux, n'en bénéficient pas forcément en termes de rentabilité. Motif ? Alors que les prix d'acquisition poursuivent leur ascension, les montants des loyers, eux, ne suivent pas forcément la même courbe. « Les prix de la location augmentent moins vite que ceux de l'achat, car ils sont soumis à des contraintes légales tant au cours d'un bail

qu'au moment du changement de locataire. L'indice IRL, qui sert de base à la révision annuelle du loyer que peut exiger un propriétaire, ne suit pas en effet l'évolution des prix immobiliers dans la mesure où il est calculé à partir de celle des prix à la consommation », précise Christine Fumagalli, présidente du réseau Orpi.

La preuve avec Paris, dont les loyers en 2019 ont enregistré une hausse de 1,7 % d'après les chiffres de l'Observatoire des loyers, Olap, alors que les prix de la pierre y ont grimpé parallèlement de plus de 8 %. Et cette absence de corrélation devrait s'accroître dans les années à venir dans la capitale, où les loyers, en plus du mécanisme d'encadrement, sont à nouveau soumis à celui du plafonnement depuis le 1^{er} juillet 2019.

— Anne-Lise Defrance

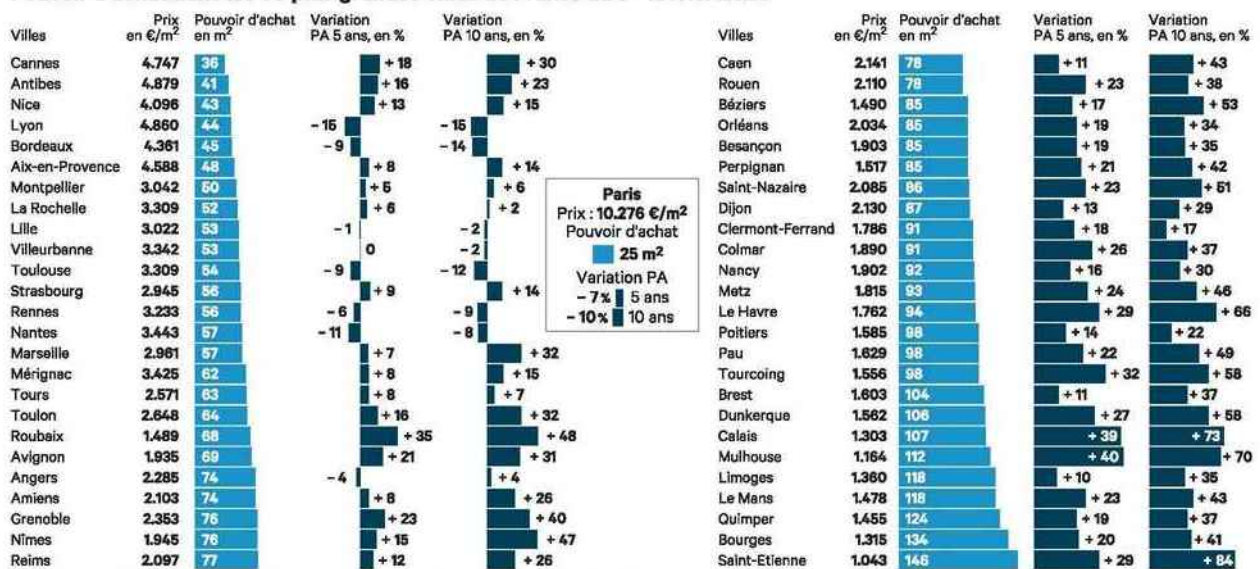
Tenter un achat à l'étranger

Vous rêvez d'acheter un logement à l'étranger pour en faire votre résidence principale ou pour le louer ? Attention à bien préparer en amont votre projet car, selon la destination choisie, les démarches administratives et juridiques ainsi que la fiscalité applicable en cas de mise en location du bien ou de revente varient. Alors qu'en France, par exemple, toute transaction immobilière doit être effectuée devant notaire, en Suède, c'est l'agent immobilier chargé de la vente qui s'en occupe tandis qu'en Slovaquie, un simple acte privé écrit de transfert de propriété peut suffire. Certaines précautions s'imposent en matière de financement de l'opération. Car s'il est possible de souscrire un prêt immobilier auprès d'un établissement bancaire français pour acheter un logement hors de France, la question de la garantie du crédit se révèle délicate.

Convaincre une banque d'accorder un prêt assorti d'une hypothèque sur un bien à l'étranger s'avère difficile, voire impossible. Conséquence, il vous faudra généralement pouvoir proposer une garantie sur un logement situé en France ou un nantissement sur un placement financier comme une assurance-vie. Autre solution : contracter directement un crédit auprès d'un établissement bancaire du pays où se trouve le bien. Prudence alors quant aux conditions d'octroi du prêt et à ses modalités de remboursement. Avant toute démarche, mieux vaut donc s'informer auprès du consulat français présent dans le pays choisi. Et si celui-ci fait partie des 22 Etats de l'Union européenne connaissant le système notarial, il existe le site www.jachetemonlogement.eu, qui propose des fiches d'informations résumant la réglementation en vigueur dans chaque pays.

Si les tarifs moyens du marché ont grimpé ces dernières années, ils restent encore légèrement inférieurs à ceux atteints lors de leur plus haut historique de 2011.

Pouvoir d'achat dans les 50 plus grandes villes de France au 1^{er} février 2020



Pouvoir d'achat calculé avec le revenu médian d'un ménage représentatif de la ville (Insee : 2017, 2014, 2012) pour un prêt sur 20 ans à un taux de 1,18 % pour 2020, 2,27 % pour 2015 et 3,53 % pour 2010 (Banque de France) sans apport.

• LES ÉCHOS • SOURCE : MEILLEURS AGENTS