

RENTABILITÉ // Prix en hausse, loyers en berne, prélèvements sociaux majorés et fiscalité moins attrayante que celle d'autres placements. La pierre résiste cependant aux derniers coups de canif portés à sa rentabilité.

Faut-il toujours investir dans l'immobilier locatif ?

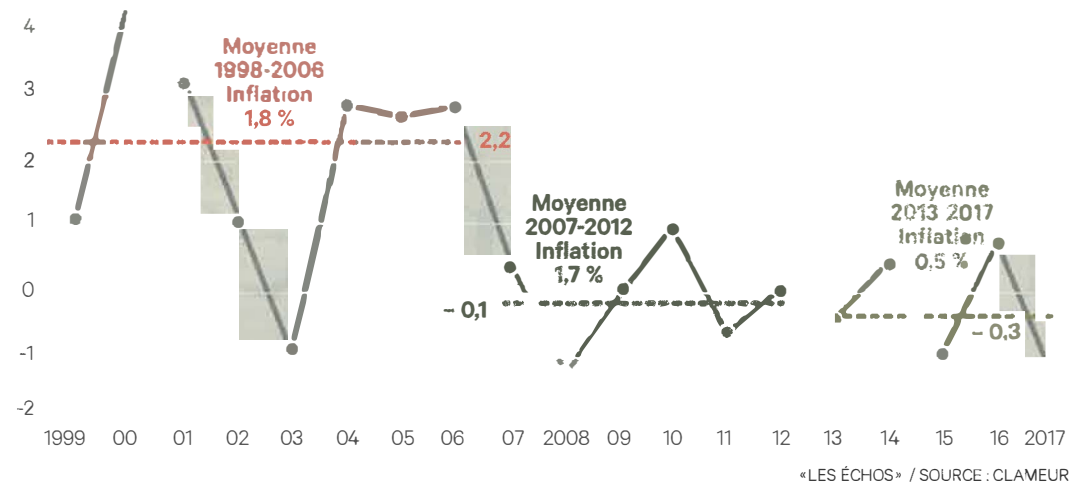
Selon un sondage réalisé début janvier par Empruntis.com, courtier en prêts immobiliers, les Français sont toujours aussi nombreux à vouloir se lancer dans un investissement locatif : 13 % en 2018 contre 7 % en 2017. « A noter que les Franciliens, portés par la difficulté de devenir propriétaires de leur résidence principale, sont plus sensibles à l'investissement locatif (17 %) que les provinciaux (12 %) », indique ce sondage.

Pourtant, il faut rester vigilant avant de se lancer car le contexte favorable à l'investissement locatif commence à se dégrader par petites touches. Avec la nouvelle donne fiscale, des taux d'intérêt en passe de remonter, l'année de transition avant l'entrée en vigueur du prélèvement à la source, l'« alignement des planètes » en immobilier semble moins évident qu'il y a encore quelques mois. Ces changements cumulés ne seront pas sans impact sur le rendement de la pierre.

● **LE PINEL MOINS RENTABLE** Ce dernier se fragilise pour cause de loyers en berne. Selon Clameur, les valeurs locatives ont abandonné, fin 2017, 0,1 % face à une inflation de

Une érosion continue des loyers

Taux de variation des loyers hors inflation en France, en %



« LES ECHOS » / SOURCE : CLAMEUR

1,1 %. Quant au recentrage géographique du Pinel sur trois zones tendues (A, A bis, B1) – mesure effective depuis le 1^{er} janvier – il a pour effet de circonscrire l'éventail des rendements possibles. « Investir dans du Pinel, des programmes de qualité bien placés, rapporte entre 3,20 et 3,70 % par an, le 4 % est devenu assez rare », souligne Benoît Perrusset,

responsable du développement de l'immobilier résidentiel chez Eternam, filiale immobilière du groupe Cyrus.

Dans ces zones, il conviendra d'être vigilant sur l'abondance des programmes neufs. « Trop de biens à louer au même endroit et au même moment pourront faire baisser les loyers de marché », prévient Jac-

ques-David Bellaïche, directeur associé du groupe Quintésens.

● UNE FISCALITÉ PEU COMPÉTITIVE

L'immobilier est aussi terni par la fiscalité. D'abord, il y a la majoration de 1,7 % des prélèvements sociaux. Depuis le 1^{er} janvier, ils s'établissent désormais à 17,2 %. Cette ponction supplémentaire va encore grignoter la rentabilité. Autre bémol notable : l'immobilier s'avère être le grand perdant de la réforme fiscale des placements. Les revenus fonciers ne sont pas concernés par la flat tax à 12,8 % ou à 30 %, prélèvements sociaux inclus. Dans les faits, l'immobilier reste taxé comme avant, à savoir imposé sur la base de la tranchée marginale d'imposition sur le revenu du bailleur. Pour les contribuables les plus imposés, cela représente désormais 62,2 % (45 % + 17,2 %) d'imposition prélèvements sociaux inclus.

Autre curseur susceptible de bouger défavorablement : la fiscalité locale. Assez disparates selon les secteurs, ces impôts décidés et per-

çus par les collectivités pourraient être majorés et donner lieu à un coup de rabet supplémentaire sur ce placement. La raison ? La baisse continue des dotations de l'Etat et la suppression engagée de la taxe d'habitation réduisent les ressources des collectivités locales. Pour compenser ce manque à gagner, certaines pourraient décider de relever à terme la taxe foncière.

Mais rien n'est encore joué. Selon un récent baromètre réalisé par Randstad, « La Gazette des communes », Villes de France et l'Assemblée des communautés de France (AdCF), 36 % des collectivités territoriales envisagent une stabilité ou une hausse de leur fiscalité, tandis que 55 % jugent peu probable de l'alourdir. « La variable des impôts locaux ne constitue pas un facteur déterminant dans la décision d'acheter. Il faut néanmoins en tenir compte », nuance Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière de Natixis Wealth Management.

● QUID DES REVENUS FONCIERS 2018 ?

Autre nouveauté : la mise en place en 2018 d'une année fiscale « blanche » qui précède l'entrée en vigueur du prélèvement à la source (PAS) prévu en 2019. Durant cette année de transition, un crédit d'impôt modernisation recouvrement (CIMR) a été instauré pour gommer les revenus 2018 récurrents. Seuls seront donc taxés les revenus exceptionnels. Or en matière de revenus fonciers, il en existe quelques-uns. « La loi de finances pour 2017 considère comme des revenus exceptionnels : les subventions perçues de l'Agence nationale de l'habitat, tous les loyers versés par anticipation (par exemple fin 2018), tout arriéré de loyer d'années passées, ou encore plus de 12 mois de loyers encaissés d'un coup », détaille Christine Chiozza-Vauterin.

Ils ont dit



« Investir dans du Pinel, dans des programmes de qualité bien placés, rapporte entre 3,2 et 3,7 % par an. »

BENOÎT PERRUSSET
Responsable du développement de l'immobilier résidentiel chez Eternam



« Trop de biens à louer au même endroit et au même moment pourront faire baisser les loyers de marché. »

JACQUES-DAVID BELLAÏCHE
Directeur associé du groupe Quintésens

Photos DR

Dans ce contexte changeant, l'immobilier résiste encore bien et conserve sa place dans un patrimoine. « La pierre demeure le seul placement finançable à crédit [voir encadré, NDLR] et dont le moteur de performance dépend à la fois du rendement et de la valorisation du bien sur une longue durée », rappelle Gilles Etienne, associé gestion de fortune chez Cyrus Conseil.

— Laurence Boccara

Toujours le levier du crédit

En matière de financement à crédit, le climat change. Encore bas et attractifs, les taux d'intérêt commencent à faire du sur-place. « Après des baisses en décembre, les barèmes des banques sont en janvier globalement stables », indique Maël Bernier, directrice de la communication du courtier Meilleurtaux.com. Reste que cette stabilité est trompeuse. Elle concerne surtout les meilleurs profils d'emprunteur. Pour les autres, les taux sont plus élevés. D'après ce courtier, début janvier, les taux sont de 1,40 % sur 15 ans ; de 1,62 % sur 20 ans et de 1,85 % sur 25 ans. « Au 1^{er} trimestre 2018, les taux devraient rester relativement stables.

Même si une hausse de 20 centimes maximum est envisageable, difficile cependant de présager de la suite de l'année. En cas de projet immobilier, le 1^{er} trimestre constituera une belle fenêtre de tir, en offrant des conditions relativement favorables », commente Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.com. Une chose est sûre : face à la hausse des prix et de l'arrêt de la dégrèvement des taux, le pouvoir d'achat immobilier des ménages commence à s'effriter. La Fnaim chiffre la perte à 5 m² en 2017. C'est un signal car « cette capacité d'achat affichait une hausse continue depuis cinq ans », relève le site MeilleursAgents.com.