

Votre Argent

Spécial placements. Le dispositif Scellier dope les ventes dans le neuf.

Par MARIE DE GREEF-MADELIN

Immobilier

Les acheteurs ont le jeu en main

Le marché immobilier reprend des couleurs. Tous les promoteurs vous le diront : après le coup de frein sur les transactions, qui a marqué 2008 et le premier semestre 2009, les ventes dans le neuf repartent. Les économistes tablaient sur 62 000 en 2009 ; ce sont finalement 104 000 transactions qui ont été réalisées, en hausse de 30 % par rapport à une année 2008 il est vrai désastreuse.

Ce rebond tient au retour des investisseurs. Le dispositif fiscal Scellier, qui permet sur neuf ans une réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement (plafonnée à 300 000 euros), a déjà séduit 65 000 particuliers, soit plus d'un acheteur sur deux dans le neuf. Accordée depuis 2009, l'économie d'impôt découlant de ce régime peut atteindre 8 333 euros par an. Et ce, quels que soient le montant des revenus et le taux d'imposition.

Le gouvernement l'a répété comme une évidence : les mesures de soutien au logement (loi Scellier mais aussi doublement du prêt à taux zéro dans le neuf, extension du Pass Foncier) et le plan de relance prévoyant la construction de 100 000 logements locatifs sociaux en deux ans sont indispensables. Ces mesures ont permis de sauver de la crise non seulement le marché immobilier mais aussi tout le secteur de la construction. Michel

Charles-Marie Jottras. "Les cadres n'attendent plus de baisse des prix."

Président de Féau Immobilier, Charles-Marie Jottras (photo) estime que le marché haut de gamme, à l'exception des châteaux, est sorti de la crise il y a un an. Le nombre de biens proposés à la vente a chuté de moitié par rapport à janvier 2009, entraînant un nouveau déséquilibre entre l'offre et la demande.

Peut-on parler de reprise dans l'immobilier haut de gamme ? La reprise a eu lieu en avril 2009. Entre 1998 et 2008, les prix ont triplé dans la capitale, augmentant près de deux fois plus vite qu'ailleurs. Après la faillite de Lehman Brothers, les transactions ont chuté de 65 % et les prix ont baissé de 10 à 15 % jusqu'en mars 2009. Depuis, le marché est reparti; le nombre de transactions et notre chiffre d'affaires ont augmenté pour retrouver les niveaux d'avant la crise. Au cours des derniers mois, nous avons même battu des records d'activité. Et notre stock de biens à la vente a fondu de moitié en un an, signe que le marché est de nouveau très acheteur. Le marché parisien des biens haut de gamme, dont la valeur est comprise entre 2 et 20 millions d'euros, est structurellement acheteur et, en période de crise, déconnecté de celui de la province.



Qu'en est-il du marché des châteaux ?

Contrairement au marché parisien, celui des châteaux est structurellement vendeur, hormis dans les régions les plus recherchées comme la Sologne ou la Provence-Côte d'Azur. La détention d'un château demande un investissement important, non seulement en argent mais aussi en temps. Il faut que l'acheteur ait de fortes motivations, des attaches familiales, ou une passion comme la chasse. Par ailleurs, un château est comme une pierre précieuse, il doit se vendre dans son écrin, c'est-à-dire avec quelques dizaines d'hectares de bois ou de près alentour offrant un environnement sans nuisances. Les propriétaires qui ont démembré leurs propriétés peinent à les vendre.

En 2009, l'euro s'est apprécié de près de 20 % par rapport au dollar. Cela freine-t-il l'ardeur des étrangers ? Non. Les étrangers et les Français non résidents fiscaux représentent toujours l'écrasante majorité – environ 70 % – des acheteurs du très haut de gamme, c'est-à-dire des biens supérieurs à 5 millions d'euros. Au cours des derniers mois, nous avons observé deux phénomènes: le retour de Français installés à Londres, souvent des jeunes financiers, et les expatriés de retour de Bruxelles. Pour cette clientèle bruxelloise, le bouclier fiscal a constitué un élément déterminant dans sa décision de revenir s'installer en France.

Peut-on dire que le haut de gamme est un indicateur avancé de l'ensemble du marché immobilier ? Probablement. Le marché traditionnel, à Paris comme en province, se réchauffe. Les cadres français, restés frileux et attentistes l'an dernier, n'attendent plus de baisse des prix pour acheter un logement. Un nouveau déséquilibre entre l'offre et la demande est en train de se créer, à Paris en particulier. Même les banquiers, qui privilégiaient auparavant les valeurs mobilières, recommandent désormais l'investissement immobilier, et ce, malgré un taux de rendement locatif faible, compris entre 3 et 4 % dans la capitale.

Propos recueillis par MARIE DE GREEF-MADELIN

« Il est impensable de faire absorber aux acheteurs une hausse à deux chiffres; les investisseurs en Scellier perdraient d'un côté ce qu'ils gagnent de l'autre en rendement et défiscalisation. Un surcoût de 5 % me semble un maximum tolérable », juge Henry Buzy-Cazaux. Les nouvelles normes permettront certes des économies de fonctionnement du logement (eau chaude, chauffage, éclairage), mais ce sont principalement les locataires qui en bénéficieront, via une baisse des charges. Les propriétaires, eux, peuvent craindre une baisse du rendement global liée à la hausse des prix de vente. Sans compter les perspectives de hausse des taux d'intérêt, qui viendraient aussi rogner la rentabilité.

Si le taux de rentabilité croise celui de l'emprunt, la machine se grippera

« Attention à ne pas décourager les investisseurs en décidant des hausses de prix liées au label BBC. Pour le moment, ils y trouvent leur compte; ils empruntent à 3,5 % pour un bien qui leur rapporte 4 ou 4,5 %. Si le taux de rentabilité croise celui de l'emprunt, la machine se grippera », prévient Bruno Corinti.

Reste l'investissement Scellier dans l'immobilier ancien. Les réductions fiscales sont les mêmes que dans le neuf et s'appliquent dès lors que les logements sont entièrement rénovés (façade, toiture, intérieur). Là encore, l'offre est faible, et peu de professionnels proposent un tel montage. Parmi eux, la société Financière Magellan propose d'investir dans des logements à Bayonne, à des prix compris entre 3 800 et 4 000 euros du mètre carré. La rentabilité de l'investissement atteint 3,5 % nets de l'avantage fiscal. À condition que le locataire ne fasse pas défaut...

L'enthousiasme ambiant sur le marché du neuf contraste avec la situation de l'immobilier ancien. « Le ventre mou reste l'accession à la propriété populaire. Les Français, souvent désolvabilisés, craignent pour leur avenir et leur emploi », résume Henry Buzy-Cazaux. La fragilité de la conjoncture économique et la poussée du chômage incitent à la prudence et à l'attentisme. Quant aux seconds acheteurs, qui veulent vendre leur logement avant d'en acheter un autre, ils restent les grands absents du marché, signe que l'immobilier, mis sous perfusion par le gouvernement, est encore convalescent. ●

Suite de notre dossier pages 48 à 56. >>