



RESPIRER | ARGENT & PATRIMOINE



Si les taux d'emprunt immobilier baissent depuis le début de l'année, le marché de la pierre demeure relativement figé. Dans ce contexte, comment investir ? Quelques suggestions d'experts.

Par Elisabeth Torres.

Avec un taux moyen de crédit immobilier à 3,81 % en avril, contre 3,90 % en mars et 4,21 % en décembre 2023, la baisse amorcée en janvier dernier semble se poursuivre selon l'Observatoire du crédit logement. Mais "cette situation n'est toujours pas favorable à une reprise forte et rapide du marché", estime l'organisme. Simon Mallette, conseiller en gestion de patrimoine (CGP) au sein du cabinet Gefinéo, partage le même avis : "Le marché immobilier est encore un peu attentiste. Les vendeurs n'ont pas encore compris qu'ils doivent baisser leur prix. Quant aux potentiels acheteurs, ils rechignent à se lancer compte tenu des taux d'emprunt élevés."

"De toute façon, renchérit Simon Mallette, le temps passant, les gens commencent à se résigner à emprunter à des taux élevés. De plus, l'immobilier concerne le plus souvent des projets de vie, or ceux-ci ne peuvent pas éternellement être mis en attente, qu'il s'agisse de l'arrivée d'un nouvel enfant, d'un divorce, d'une succession..." Par conséquent, le marché immobilier est appelé à se débloquer. "L'an prochain, on devrait assister à un retour à la normale, confirme Simon Mallette, certes sans renouer avec les "années folles" qu'on a connues, au cours desquelles l'investissement immobilier était facile. Quant aux conflits et crises actuels en Ukraine, ou encore au Proche-Orient, ils n'ont finalement qu'un impact limité sur l'immobilier. Sans compter que le placement dans la pierre s'entend sur la durée."

«... à la fois, on ne peut pas dire que le marché soit en attente, qu'il s'agisse de l'arrivée d'un nouvel enfant, d'un divorce, d'une succession...»

L'impact des taux élevés

«... le marché est encore un peu attentiste. Les vendeurs n'ont pas encore compris qu'ils doivent baisser leur prix. Quant aux potentiels acheteurs, ils rechignent à se lancer compte tenu des taux d'emprunt élevés.»

Si on est un adepte de l'immobilier "physique" par opposition à la pierre papier, deux solutions semblent pertinentes dans le contexte du moment, selon Simon Mallette. "Pour optimiser fiscalement ses revenus, on a le dispositif Pinel qui se termine fin 2024, indique-t-il. C'est le bon moment pour dénicher un projet intéressant, car les promoteurs proposent actuellement des offres attractives. Certes, la rentabilité Pinel a été un peu affectée par les taux, mais ceux-ci commençant à baisser, il est temps." Pour mémoire, Pinel est un dispositif d'investissement locatif qui ouvre droit à une réduction d'impôt sur le prix d'achat d'un logement mis en location, à certaines conditions : logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif, construit dans une zone

tendue, avec un niveau global de performance énergétique minimal, un plafonnement du loyer et des revenus du locataire, ainsi qu'une location d'une durée initiale de 6 ou 9 ans, pouvant être prorogée jusqu'à 12 ans.

Le LMNP régime réel

Avant d'être considéré comme un professionnel, le loueur doit remplir certaines conditions. Ces conditions sont énumérées dans l'article 156 du CGI. Elles sont les suivantes :

- la location immobilière est la seule activité exercée par le loueur ;

- le loueur ne peut pas exercer d'autres activités professionnelles ;

À l'inverse, dès lors que l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un particulier. Il doit alors louer en LMNP au régime réel, conseille Simon Mallette, ce qui permet de bénéficier en effet de plus de possibilités de déduction de charges.

A l'inverse, dès lors que l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme non professionnel. "Il fait louer en LMNP au régime réel, conseille Simon Mallette, en amortissant le bâti, on pourra en effet ne pas payer d'impôts dans la durée. Mais cela nécessite d'avoir recours à un expert-comptable et donc de supporter quelques frais supplémentaires. "Pour mémoire, le régime réel s'applique de manière obligatoire lorsque les revenus locatifs annuels sont supérieurs à 77 700 euros. Mais il est aussi possible d'opter en-deçà de ce seuil lorsque les charges liées à l'investissement sont importantes, en raison, par exemple, de travaux de rénovation. Le régime réel peut, en effet, être avantageux car il permet de déduire la totalité des charges locatives. Il comporte, en revanche, plus de contraintes administratives, fiscales et comptables.



