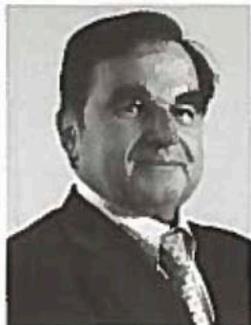


L'immobilier en 2015



Par **François Robine**,
gérant-associé,
François Robine & Associés

Comment qualifieriez-vous le marché immobilier en 2015 ?

Il n'y a pas un marché immobilier, mais «des marchés immobiliers».

Tous ne se développent que par une anticipation favorable des perspectives, fondée sur la confiance et la stabilité, juridique, financière et fiscale.

Une période de faible croissance économique et de chômage constitue un handicap lourd.

Ces marchés sont soit de consommation pour se loger soit des marchés d'investisseurs.

L'achat pour loger son domicile résidentiel est en berne. Pourquoi ? Essentiellement parce que l'immobilier constitue une vision à long terme alors que les évolutions sociétales sur les besoins, économiques et les variations fiscales sont plus rapides et génèrent un doute sur leur pérennité (contrat de travail trop temporaire, taux de divorce, etc).

L'achat pour tirer des revenus positifs sécurise, car les taux servis sont nettement supérieurs aux taux de financement bancaire, surtout depuis leur écrasement en dessous de 2,5 %. Il reste donc une marge appréciable de rémunération pour l'investisseur.

En revanche l'immobilier, n'étant pas délocalisable, est taxé de façon prégnante mais inconstante sur longue durée. Cette fiscalité est considérée compliquée, imprévisible et pénalisante.

À ce jour, le marché de l'habitation principale est à la baisse malgré une population croissante et des besoins insatisfaits dans les régions dynamiques.

Comment se décompose l'immobilier de rapport et quels en sont les avantages et inconvénients ?

L'immobilier de rapport se décompose ainsi :

- l'habitation (pour en tirer un revenu locatif) dispose d'un régime locatif tellement encadré que les institutionnels s'en sont retirés depuis des années et que les particuliers sont des investisseurs échaudés. L'immobilier n'a plus alors que l'avantage de conserver un capital en attente.

Le neuf, en habitation, quant à lui, n'est soutenu que par des avantages fiscaux considérés temporaires, à la suite de différents régimes d'aide portant le nom des ministres successifs. Sans ces aides les rendements seraient dérisoires ;

- l'actif commercial, détenu en propre ou par une société, n'est pratiqué que si une SCI écran non soumise à l'IS détient le bien. Le montage est à vo-

lution fiscale. L'amortissement de la valeur réduit l'intérêt de la cession ultérieure. Le bien est alors en glaciation et vaut la capitalisation d'un usufruit puisque le bien est devenu quasi hors marché ou lourdement décoté s'il sort de ce véhicule SCI.

Par contre, l'immobilier de rapport reste l'objet d'un engouement certain par la baisse des taux d'intérêt et malgré celle plus modérée des taux de rendement. La marge ainsi constituée permet de servir des rendements bien supérieurs à celui de nombre d'actifs (actions et obligations, etc.). L'immobilier est alors un placement par défaut.

L'immobilier commercial jouit-il d'un environnement favorable ?

Les revenus locatifs commerciaux peuvent être sécurisés. La législation des baux est encore libérale malgré les effets réducteurs de la Loi Pinel (juin 2014). Globalement, les perspectives à échéance de trois à cinq ans demeurent favorables. L'immobilier commercial est l'actif servant le meilleur rendement sur ce laps de temps.

Par contre, qu'en sera-t-il, lors de la remontée inéluctable des taux d'intérêt ? Les valeurs baisseront mécaniquement faute de pouvoir être financées à taux bas. Les emprunts avec remboursement du capital in-fine seront dès lors coûteux à honorer. L'investissement immobilier n'apparaîtra plus comme un placement de long terme toujours gagnant, mais comme un produit financier temporaire, à forte volatilité, ce qui est un paradoxe sur ce segment. Ceci est la conséquence de la financiarisation à outrance des activités immobilières.

Comment voyez-vous le marché immobilier évoluer ?

Pour passer cette épreuve inéluctable de hausse des taux, mieux vaut anticiper et considérer les qualités de l'emplacement, du bâti et de la signature du locataire - les FONDAMENTAUX.

Par contre, certains créneaux sont durablement porteurs, comme les hôtels de tourisme (et même sociaux) et les EHPAD du fait du vieillissement de la population.

Quels que soient les secteurs, les actifs immobiliers avec des services intégrés assurent à la fois rendement et pérennité. Ce sont les actifs privilégiés.

Le marché immobilier performant intégrera une part de risque de l'exploitant. La distinction murs et fonds va s'estomper. ■