



## Patrimoine

# L'immobilier locatif offre toujours des opportunités

SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER, le monde d'après la Covid-19 ne devrait pas être très différent du monde d'avant. « La pierre reste une valeur refuge aux yeux des Français, quoi qu'il arrive, analyse Grégory Lecler, gérant fondateur du cabinet Prudentia Patrimoine. Pour l'instant, les prix n'ont pas bougé. Ils reflètent le passage à l'acte des opérations déjà engagées avant la crise sanitaire. » « Il est encore un peu trop tôt pour apprécier les effets de la crise, corrobore Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine à l'Institut du Patrimoine. Les prix n'ont pas décroché, contrairement aux actifs financiers. La situation a révélé l'un des avantages de l'immobilier. Peu importe que les nouvelles soient bonnes ou mauvaises : le marché obéit à des cycles plus longs, il ne réagit pas brutalement. »

« L'immobilier est le seul actif que l'on peut financer en bénéficiant de l'effet de levier du crédit : l'apport initial en capital est minime et les échéances sont financées en partie par les loyers encaissés », souligne Grégory Lecler. Autre avantage : la possibilité de percevoir des revenus réguliers via les loyers perçus et peu ou pas fiscalisés.

**Gare aux impayés.** « Grâce à un mécanisme d'amortissement pratiqué sur les murs comme sur les meubles, le statut de loueur meublé non professionnel permet d'encaisser des loyers avec une fiscalité nulle ou quasiment nulle dans la limite de 23 000 euros de recettes annuelles, explique Grégory Lecler. Cet amortissement n'est pas repris dans le calcul de la plus-value, qui est totalement exonérée d'impôt au bout de 22 ans et de prélèvements sociaux au bout de 30 ans. » Un régime fiscal sans équivalent qui se prête plus particulièrement à la location de petites surfaces (studios, T2) en centre-ville des grandes agglomérations.

Le marché peut-il rester imperméable à la conjoncture ? L'augmentation du chômage va forcément peser. « L'immobilier locatif constitue toujours une prise de risque à cause des impayés de loyer, rappelle Christopher

Dembik, responsable de la recherche macro-économique chez Saxo Bank. La sélection des locataires devra être encore plus drastique. » Quid également d'un éventuel recul des prix immobiliers ? « Ils finiront bien par baisser, mais dans quelle ampleur ? Personne n'est en mesure de le quantifier », répond Grégory Lecler. « Les conséquences des fermetures d'entreprises, de la diminution des revenus, devraient commencer à se faire sentir à partir de septembre-octobre, évalue Fabrice Artinian. Certains propriétaires devront vendre rapidement et consentir des baisses de prix pour boucler leurs fins de mois. Cela dit, c'est d'abord la qualité des prestations et l'emplacement du bien qui font l'opportunité plus que son évaluation. Attendre une baisse de prix, c'est prendre le risque qu'il vous échappe. »

Dans le neuf, ces occasions sont d'autant plus rares que les stocks, déjà bas avant le confinement, n'ont pu être reconstitués par les promoteurs, dans un marché à l'arrêt.

« Il y a une marge de négociation sur le prix, certains promoteurs ayant besoin de restaurer leur trésorerie, constate Grégory Lecler. Je recommande toutefois à mes clients désireux d'investir dans le neuf d'attendre une nouvelle loi de défiscalisation. Je ne serais pas étonné qu'un dispositif plus favorable que la loi Pinel soit lancé pour relancer la construction ».

Olivier Brunet