

Faut-il craindre une bulle dans l'immobilier d'investissement ?

par **Fabrice Rosset**, cofondateur et président du directoire d'Adomos .

Est-il trop tard pour investir dans l'immobilier ? Au quatrième trimestre 2005, les prix sur l'ensemble de la France ont encore augmenté de 10 %, contredisant les prédictions annonçant le début du ralentissement de la hausse. Mais le phénomène d'atterrissage en douceur, s'il avait lieu, n'affecterait pas que les seuls propriétaires de résidence principale. D'autres sont au moins autant concernés, puisqu'ils ont fait le choix de diversifier leur patrimoine en investissant dans l'immobilier locatif.

Ces propriétaires bailleurs représentent déjà 4 millions de Français, chiffre qui prend toute sa signification au regard des 6,2 millions de particuliers détenteurs d'un portefeuille d'actions. La tendance est à l'augmentation : les statistiques pour 2005 montrent que, sur les 405.000 logements neufs construits cette année, 65.000 concernent l'investissement locatif privé.

Depuis toujours, la pierre est un des placements préférés de nos concitoyens. Associé pendant longtemps aux tranches aisées de revenus, l'investissement immobilier commence à se démocratiser grâce à la conjonction de plusieurs facteurs favorables, tant au niveau de l'offre que de la demande.

Côté demande, un marché immobilier dynamique, soutenu par des évolutions structurelles profondes : croissance démographique de certaines régions du fait de migrations interrégionales, notamment vers l'arc atlantique et le Sud, augmentation des divorces qui multiplie par deux le besoin de logements... sont autant de facteurs qui engendrent une demande soutenue à l'achat ou à la location. Et cette tendance devrait perdurer, car la France manque de logements : l'Insee prévoit 75 millions d'habitants en 2050 contre 63 millions aujourd'hui... Il faut construire beaucoup pour loger tous ces nouveaux habitants !

Côté offre, l'intérêt des investisseurs

ne se dément pas : pour les particuliers cherchant à diversifier leur patrimoine, l'immobilier représente une alternative efficace à la Bourse et à l'assurance-vie. C'est aussi le seul support d'investissement à effet de levier d'endettement. Et ce dans des conditions très favorables, grâce à la « révolution du crédit », moins cher et plus long, qui permet de financer un bien sur vingt ou vingt-cinq ans – une banque vient d'ailleurs de lancer un prêt à trente-cinq ans ! Dès lors, un apport personnel minimal n'est plus indispensable pour acquérir un appartement de taille moyenne en vue de le louer. De ce fait, le marché est devenu accessible aux jeunes, qui conçoivent clairement l'investissement immobilier comme un outil essentiel de préparation de la retraite. Enfin, les diverses incitations fiscales mises en place par les gouvernements successifs pour favoriser et soutenir l'immobilier locatif ont pleinement joué leur rôle.

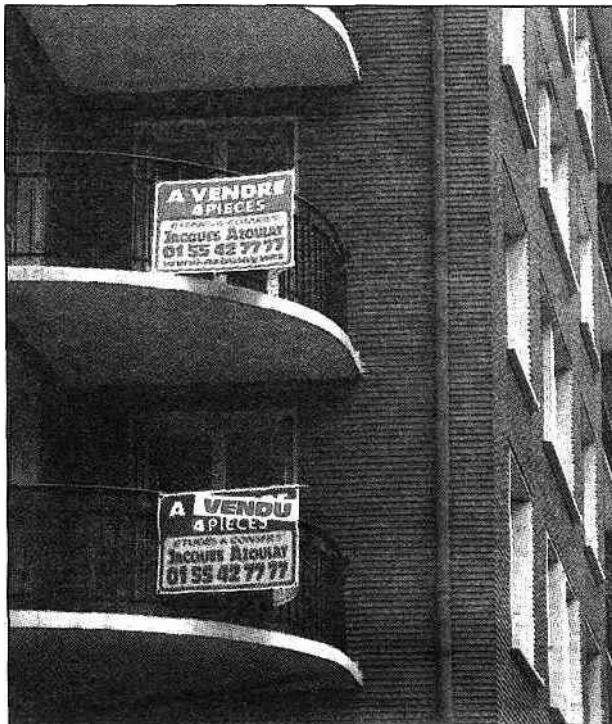
Maîtriser les risques. Investir pour louer, certes, mais comment maîtriser les risques ? Mauvais choix immobilier, prix trop élevé, financement inapproprié, insolvabilité du locataire, et l'investissement se transforme en une charge qui peut peser très lourd ! Pour répondre à ces préoccupations, des acteurs innovants sont apparus depuis quelques années sur le marché. Ils conçoivent des solutions fiables et sécurisées, sous forme de packages « clés en main », qui vont de la sélection des meilleurs programmes immobiliers à la recherche du locataire, en passant par la mise en place de financements appropriés et d'assurances contre les loyers impayés et l'absence

de locataire. Ce sont d'ailleurs ces précurseurs qui ont largement contribué à démocratiser le marché, en proposant aux investisseurs potentiels des biens de qualité adaptés à leurs revenus. Que se passerait-il en cas de baisse des prix ? Deux cas de figure : ceux qui ont récemment acheté, et les autres.

Que les premiers soient tranquilisés. Placement par nature à long terme, l'immobilier présente peu de risque de moins-value dès lors que l'investisseur n'est pas dans l'obligation de réaliser rapidement son bien – car le marché de l'immobilier connaît des hauts et des bas, ainsi que l'atteste la remontée des prix depuis 1997. Quant aux autres, il leur sera encore plus facile d'investir, tout simplement ! En d'autres termes, une baisse des prix démocratiserait

encore l'investissement immobilier, puisqu'un nombre plus élevé de Français pourraient devenir propriétaires bailleurs.

La remontée des taux, autre risque régulièrement évoqué, aurait également un impact limité : pour un bien de 140.000 euros, prix qui correspond actuellement au cœur de marché, l'effort d'épargne après impôt est de 350 euros par mois avec un crédit sur vingt ans pour un investisseur ayant une tranche marginale d'imposition moyenne. Une hausse de 1 % du taux augmente l'effort de 50 euros par mois, tandis qu'un allongement de dix-huit mois de la durée du crédit permet de conserver le même effort d'épargne. Dans ces conditions, l'investissement immobilier, qui permet d'associer rentabilité et sécurité, constitue un élément structurant et indispensable dans toute stratégie patrimoniale bien construite. Dès lors, il est promis à un bel avenir. En clair, il n'est jamais trop tard pour bien faire.



**L'INVESTIS-
SEMENT
IMMOBILIER SE
DÉMOCRATISE
GRÂCE À LA
CONJONCTION
DE FACTEURS
FAVORABLES,
TANT AU
NIVEAU DE
L'OFFRE QUE
DE LA
DEMANDE.**