

Le charme discret de l'immobilier de province

Pour espérer une rentabilité plus rapide, mieux vaut aujourd'hui regarder en dehors des grandes métropoles



Avignon - © SIPA

Particulièrement nette dans la capitale et dans les grandes métropoles, la chute des prix a refroidi les ardeurs des vendeurs. Portées par la légère baisse des taux, les ventes ont repris, mais à un rythme bien moindre que les années précédentes. Et le contexte politique n'a pas contribué à dynamiser le marché. Tout n'est cependant pas fermé. Pour qui veut investir, l'éclaircie est à chercher du côté des villes moyennes qui, moins chères que les grandes métropoles, ont su rester attractives.

Au printemps dernier, le secteur de l'immobilier a enregistré un frémissement. Brice Cardi, président de L'Adresse, explique cette éclaircie par le fait que vendeurs comme acheteurs avaient bien pris conscience que le marché était à la baisse, et avaient su adapter leurs exigences en conséquence. " Les acquéreurs faisaient des offres au prix, relève-t-il. Pour lui cependant, il n'y aura pas d'embellie en 2024 sur le nombre de ventes. " Sur 12 mois glissants, entre le premier semestre 2023 et le premier semestre 2024, notre réseau a enregistré une chute de 20% de ses volumes de vente et une baisse de prix de 8% sur l'ensemble du territoire, tous biens confondus. Au niveau national, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) estime à 800 000 le nombre de transactions pour cette année, soit une baisse de 8% sur un an. L'année 2024 devrait être la troisième année consécutive de baisse des volumes de vente. Quant à la chute des prix, elle concerne presque toutes les régions, à l'exception de Nice. À Paris notamment, l'érosion des prix est de 14% depuis la crise sanitaire. " La chute est particulièrement importante dans les arrondissements périphériques, qui avaient vu leurs tarifs fortement augmenter après le confinement, relève la Fnaim.

2024 devrait être la 3e année consécutive de baisse des volumes de vente. La chute des prix concerne presque toutes les régions, à l'exception de Nice.

Autre point important pour les investisseurs : la baisse des taux d'intérêt. " Ceux-ci devraient se stabiliser aux alentours de 3,5% au cours du troisième trimestre 2024, alors qu'en début d'année, ils étaient plutôt autour de 4%, annonce Imane Selmane,

chargée d'études économiques chez Se Loger/Meilleurs Agents. Néanmoins, l'on reste bien loin du 1,1% de septembre 2020, par exemple. " Le pouvoir d'achat des Français s'est réduit ces dernières années. En fait, la hausse des taux a été bien plus forte et importante que la baisse ne l'est actuellement. On ne retrouvera pas des taux similaires à ceux d'il y a deux ans, affirme l'experte. Le mieux est donc de se tourner vers des biens que l'on va garder dans le temps pour s'assurer un bon amortissement.

En immobilier, " le pouvoir d'achat des acquéreurs prend en compte leurs revenus, les taux d'intérêt et les prix du marché. Il sera donc meilleur dans les villes où les prix de l'immobilier ont baissé de façon importante, compensant ainsi la hausse des coûts d'emprunt, poursuit Imane Selmane.

Les villes secondaires reprennent des couleurs

D'après le réseau d'agences immobilières Orpi, plusieurs " villes secondaires ont repris des couleurs, telles que Pau, Limoges et Avignon. Moins chères que les grandes villes de leurs régions, elles sont plus attractives. " On y observe une baisse de prix plus marquée, qui encourage les offres, souligne encore le réseau Orpi, et les marges de négociations y sont actuellement en baisse. Pour Guillaume Martinaud, président d'Orpi, " ce qui a changé, c'est surtout l'état d'esprit des vendeurs qui ont bien compris qu'il fallait baisser leurs prix s'ils souhaitaient vendre rapidement.

" Ce qui nous a davantage surpris ces derniers mois, reprend Brice Cardi, c'est la chute des prix des maisons individuelles, de plus de 10% sur deux ans. Pour les maisons avec une mauvaise performance énergétique, la chute est de 20%. Alors que ce type de biens avaient la cote après les confinements et avaient vu leurs prix décoller, l'inflation et les effets de la guerre en Ukraine, entre autres phénomènes, ont calmé l'engouement. " Le fait que les prêts soient plus difficiles à obtenir et que les coûts des rénovations énergétiques aient augmenté, a entraîné un décrochage des prix, ajoute le président de L'Adresse. Nous nous devons d'accompagner nos clients qui ont des biens classés F ou G pour améliorer leur étiquette, car ils ont deux fois moins de chance de trouver preneur.

Les biens à faible performance énergétique, une opportunité

Toutefois, les biens aux performances énergétiques moindres peuvent se révéler rentables, notamment pour ce qui concerne les petites surfaces. C'est le constat que fait Imane Selmane : " entreprendre la rénovation d'un appartement dans le cadre d'un investissement locatif peut être intéressant à Lille, par exemple, où les biens disposant d'une mauvaise étiquette perdent 800 euros par mètre carré en moyenne sur leur prix de vente. Une telle acquisition avec une rénovation peut être rentable dès la première année.

Les biens aux performances énergétiques moindres peuvent se révéler rentables, notamment pour ce qui concerne les petites surfaces.

Un territoire fait cependant exception à toutes ces baisses de prix : la Côte d'Azur. " Les zones de villégiatures sont toujours aussi prisées et disposent de peu d'offres. De fait, le marché se maintient, même s'il y a moins d'acquéreurs. Les trois-quarts de ces derniers ne passent pas par un prêt pour acquérir leur bien, donc l'effet des taux ne joue pas. De plus, ils savent que les prix sont restés hauts et cherchent donc à négocier, mais les propriétaires ont les moyens d'attendre. La pression est moindre, car il s'agit davantage de résidences secondaires que de résidences principales, relève Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques.

" Par rapport aux prix, aux taux de crédit et aux capacités d'emprunt des Français, on revient à un équilibre financier qui me paraît cohérent. Le marché va retrouver sa tonicité naturelle avec le retour de la stabilité au niveau politique, assure Charles Marinakis, président de Century21.

Un contexte politique peu favorable au marché

Reste à savoir quand exactement cela arrivera et quel programme sera appliqué. " En fonction des sensibilités politiques, les projets qui concernent le logement sont totalement opposés : la gauche souhaite abroger la loi anti-squat, le Rassemblement national proposait de supprimer les étiquettes énergie pour les logements sur le marché de la location, quand l'ancienne majorité présidentielle envisageait de baisser les droits d'enregistrement pour les primo-accédants... Alors, comme tous les Français, on attend. Cette période d'incertitude n'est pas favorable au marché. On joue avec nos nerfs, regrette Guillaume Martinaud. Le risque étant que beaucoup d'acquéreurs reportent leur projet d'achat.

" L'acquisition de petits logements pour le marché locatif reste intéressant dans les 'villes cathédrales' ou dans les grandes villes, à condition que les loyers n'y soient pas encadrés.

Face à ce flou politique, il reste tout de même quelques certitudes pour sécuriser son investissement immobilier. " L'acquisition de petits logements pour le marché locatif reste intéressant dans les 'villes cathédrales' [de taille moyenne et situées à moins de 150 km de Paris, ndlr], ou dans les grandes villes, à condition que les loyers n'y soient pas encadrés et que les logements sociaux n'occupent pas une part importante du marché. Une précaution d'usage est de bien connaître le tissu locatif de la zone visée, ainsi que les projets innovants qui s'y préparent (dans les transports, les universités, les entreprises, etc.), appuie Brice Cardi.

" Sur le marché de l'immobilier, il y a des variations considérables d'une ville à l'autre, toutes les régions n'ont pas le même niveau d'attractivité. Il faut bien regarder zone par zone pour choisir un endroit où le rapport entre le prix d'acquisition et la valeur locative est cohérent, complète Charles Marinakis.

Marie Frumholtz

La fin de la " niche Airbnb ?

Les activités de locations meublées, type Airbnb, sont considérées comme des prestations de services par l'administration fiscale. Un abattement forfaitaire de 50% peut être appliqué au montant des recettes tirées de cette activité, à condition qu'elles n'excèdent pas 77 700 euros sur l'année, contre 30% pour les locations classiques. Des conditions privilégiées qui ont favorisé le développement d'Airbnb en France : la plateforme compte aujourd'hui plus de 500 000 locations saisonnières. " Le tourisme évolue à grande vitesse avec les réseaux sociaux, un coin perdu peut y être mis en valeur et les touristes affluent. Les 'spots' sont vite saturés par les très riches ou les étrangers. Les Français sont à la recherche de plus d'authenticité, ils peuvent donc se déplacer partout. Investir dans une location touristique peut donc être intéressant dans tout l'Hexagone, analyse Julien Hausy, fondateur d'Espaces Atypiques.

Toutefois, cette montée en puissance des plateformes menace le marché de la location traditionnelle. Dans certaines régions, notamment sur les littoraux ou à la montagne, il devient très difficile de trouver des logements à louer sur le long terme. Une proposition de loi transpartisane entend donc encadrer les meublés de tourisme pour favoriser le logement permanent en rendant la fiscalité moins avantageuse, en imposant un diagnostic de performance énergétique (DPE) à ces biens et, enfin, en renforçant les pouvoirs des maires pour les réguler. Une première version de cette loi, amendée par le Sénat avant la

dissolution de l'Assemblée nationale en juin, prévoit d'abaisser l'abattement fiscal à 30% dans une limite de 23 000 euros de chiffre d'affaires annuel. Si elle est adoptée par la nouvelle Assemblée, cette loi s'appliquerait aux revenus locatifs perçus à partir de 2025, et ne serait pas rétroactive.

Des taux directeurs à la baisse, mais...

En juin dernier, la Banque centrale européenne (BCE) a enfin consenti à baisser ses taux, permettant ainsi aux banques françaises de baisser leur taux d'intérêt moyen. En juillet, c'est le taux d'usure qui a été abaissé, une première depuis 2021. Cet indicateur, qui correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt, est fixé chaque trimestre par la Banque de France. Mais alors que son évolution inquiétait encore beaucoup l'an passé, ce n'est plus le cas aujourd'hui. " Depuis que les taux de crédit sont revenus à la normale, plus personne n'en parle. Les taux de crédit, l'inflation (dont l'évolution est encore à suivre), et l'ajustement des prix de vente sont aujourd'hui les trois critères déterminants, estime Charles Marinakis, président de Century 21.

Si ces trois indicateurs de la santé de l'immobilier s'étaient " bien réalignés au printemps, complète-t-il, le contexte politique du mois de juin et de l'été a comme figé la situation. " Tout le monde imaginait qu'un redémarrage du marché se profilait, mais aujourd'hui, on est dans l'expectative. C'est une année vraiment bizarre, poursuit le président de Century 21. Néanmoins, les personnes qui ont un projet d'achat ne doivent pas attendre, car les ajustements se feront désormais à la marge, il ne faut pas espérer de miracle.

Du côté du président d'Orpi, Guillaume Martinaud, le constat est le même : " Difficile d'avoir une vision claire de la situation à venir. On ne peut que continuer sur notre lancée, c'est-à-dire se battre pour faire baisser les prix. Notre objectif était de - 10%, aujourd'hui, on est à - 7%. Nous continuons de faire oeuvre de pédagogie auprès des vendeurs pour débloquer leur situation et faire en sorte que les acheteurs puissent concrétiser leurs projets. Les taux sont de retour à la normale, c'était lorsqu'ils étaient autour de 1% qu'il y avait un problème, les gens doivent avoir conscience que l'accès à l'argent n'est pas facile. Notre but est donc de rendre les biens à nouveau accessibles en baissant leur prix.

En un an, les prix de l'immobilier, en moyenne nationale, ont baissé de 3,8%. Il s'agit de la plus forte chute depuis quinze ans. Amorcée dans les grandes villes, elle s'est progressivement étendue à l'ensemble du territoire. En fonction de l'évolution des taux d'intérêt, la baisse pourrait osciller entre - 5% et - 7% en 2024.

Source : Conjoncture et politique du logement, juin 2024, Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier)