



Tendances et actualités 2024

Conseiller en gestion de patrimoine, Caroline Leandri vous apporte chaque mois ses conseils. Cette chronique est réalisée avec Pascale Gimbert, dirigeante de l'agence immobilière C&P Associées

Avant de dessiner les grandes lignes du marché immobilier en 2024, prenons quelques instants pour faire l'état des lieux du secteur en 2023. Sous l'influence des taux d'intérêt des prêts immobiliers quadruplés en 2 ans, l'année 2023 a été marquée par une baisse notable des transactions, avec environ 865 000 ventes sur l'année, soit une baisse de 22 % par rapport à l'année précédente. Le premier semestre 2024 s'annonce encore difficile. Les ventes au niveau national devraient encore baisser en 2024 (-10 % par rapport à 2023) malgré une baisse des prix attendue pour redonner du pouvoir d'achat aux acheteurs. La croissance économique reste faible, avec cependant une inflation qui marque le pas. La production de crédit continue son recul impactant l'accès à la propriété. Cette baisse des ventes touche davantage le marché immobilier neuf contraint par des coûts de production et des matières premières qui ont subi de plein fouet l'inflation galopante de ces derniers mois. Cependant, la plupart des départements accusent désormais une légère diminution des prix (surtout au sein des métropoles), à l'exception des zones touristiques (stations balnéaires et de ski). La région Corse et le long de la Côte d'Azur restent des zones attractives qui résistent encore. Ainsi, le marché devrait s'infléchir en faveur des acheteurs. Les taux des crédits immobiliers n'augmentent plus et ont même entamé une légère baisse. L'offre de biens est en hausse et la capacité d'achat devrait se redresser au cours de l'année 2024.



COMMENT OPTIMISER VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Pour réaliser votre investissement immobilier dans les conditions optimales, votre projet doit faire l'objet d'une étude qui intègre plusieurs axes de réflexion, notamment sur le plan juridique, fiscal et financier. Pour construire et détenir le patrimoine privé, deux modes d'acquisition/détention s'offrent aux investisseurs : la détention en direct ou en société. Il n'y a pas une solution meilleure que l'autre mais la détention en société présente un certain nombre d'avantages pour la gestion, la fiscalité et la transmission. Néanmoins, prudence, elle n'est pas toujours adaptée et la détention en direct peut parfois être plus efficace. Par ailleurs, il conviendra de définir la fiscalité des revenus et l'impact sur votre pression fiscale. Les revenus issus des locations nues sont imposables dans la catégorie

des revenus fonciers. Les revenus issus des locations meublées sont quant à eux imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux. Certains investissements immobiliers offrent la possibilité de bénéficier de régimes de faveur. Le mode de financement du bien immobilier doit être étudié avec soin. L'investissement peut se réaliser soit au comptant, soit au moyen d'un prêt (amortissable ou in fine) dont les intérêts seront fiscalement déductibles des revenus fonciers de l'investisseur ou des BIC (excepté en régime micro). L'acquisition à crédit d'un bien immobilier peut procurer un effet de levier financier. Le choix de l'investissement et des caractéristiques du crédit peut donc permettre d'accélérer le développement du patrimoine.

OÙ INVESTIR ?

En France ou à l'étranger, il existe de très nombreuses villes dans lesquelles investir dans l'immobilier. Nous choisirons celles dont l'offre est bien inférieure à la demande et nous favoriserons par principe les villes qui permettent de bénéficier d'une rentabilité accrue avec des loyers relativement élevés par rapport au prix d'achat. Au-delà du choix de la ville, il est important de bien choisir l'emplacement et vérifier la demande locative dans le secteur envisagé (projet urbain, qualité de vie, moyens de transports, proximité des écoles, centres commerciaux, centres médicaux...) Pour éviter les carences locatives, il est important d'investir dans un logement qui correspond à la demande du secteur. Nous vous conseillons de rechercher des actifs présentant une bonne qualité de construction et de prestations. Le prix d'acquisition du logement est un facteur clé de l'investissement. L'acquisition d'un bien survalorisé entraînera mécaniquement une diminution du rendement et un risque de moins-value à terme.

EST-CE LE MOMENT D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?

L'achat d'une résidence principale ou secondaire n'obéissant pas à une logique de rentabilité pourrait par principe être réalisé à tout moment. L'immobilier de rapport utilisé dans le cadre d'un investissement locatif s'inscrit dans une démarche de valorisation et doit être envisagé sur le long terme. Le meilleur moment pour investir dans l'immobilier est souvent subjectif et dépend de nombreux facteurs. De manière générale, c'est lorsque les conditions du marché sont favorables, c'est-à-dire lorsque les taux d'intérêt sont bas et les prix accessibles. Cependant, ce moment idéal est rare. Il est donc essentiel de prendre en compte des éléments tels que votre situation financière, vos objectifs patrimoniaux et votre horizon d'investissement.

LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE : TOUJOURS POSSIBLE ?

Le dispositif Pinel vit sa dernière année. Vous avez en effet jusqu'au 31 décembre 2024 pour acquérir un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement éligible et, bénéficier de la réduction d'impôt Pinel. En contrepartie, vous prenez l'engagement de louer nu, pendant une durée de 6 ans ou 9 ans, à des locataires respectant des conditions de ressources et pour un loyer respectant des plafonds. Pour les acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2024, le taux de cette réduction d'impôt est abaissé de 10,5 % à 9 % du montant investi, et ce pour un engagement de location de 6 ans. Cette baisse ne concerne toutefois pas les logements situés dans certaines zones spécifiques (Pinel+).

Un sursis pour le dispositif Pinel Normandie : il devait initialement prendre fin le 31 décembre 2023 ; il est finalement prolongé jusqu'au 31 décembre 2026. Ce dispositif qui consiste en l'acquisition d'un logement vide à rénover, situé dans certaines zones, vous ouvre droit à une réduction d'impôt, sous réserve du respect des conditions de location. L'investissement dans une SCPI dite « Normandie » donne également accès à cet avantage fiscal. Le taux de la réduction est de 12 % du montant investi en cas de location pendant 6 ans et 18 % en cas de location pendant 9 ans, que l'achat soit effectué en direct ou au travers de SCPI.

Le dispositif Loc'Avantages permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est calculée sur les revenus locatifs bruts perçus et son taux dépend de la décote appliquée au loyer ainsi que des modalités de location. La réduction d'impôt est entre 15 et 65 % du montant des loyers bruts. Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à plusieurs éléments, notamment de louer à un loyer inférieur au prix de marché à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources. Ce dispositif concerne les logements loués avec une convention signée avec l'agence nationale de l'habitat (Anah) entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024.

Le dispositif Malraux : la rénovation d'immeubles d'habitation et destinés à la location permet aussi de réduire ses impôts, avec une réduction de 22 % à 30 % du montant investi. La réduction d'impôt de 30 % est accordée au titre des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD), ou dans un quartier visé par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). L'avantage est prorogé pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2024. Pour les biens situés dans les autres zones éligibles, il n'y a pour l'instant aucune date limite d'investissement.