

INVESTISSEURS

« L'IMMOBILIER D'HABITATION N'A PAS ASSEZ BAISSÉ »

Selon Yves Gambard de Lignières, la pierre n'a toujours pas retrouvé son statut de valeur refuge. Pour ce conseiller en gestion de patrimoine au sein de Lignières patrimoine, d'autres placements s'avèreraient plus rémunérateurs.

Le Mensuel : Le retour des ventes dans l'ancien signifie-t-il que la pierre est à nouveau une valeur refuge ?

Yves Gambard de Lignières : Pas vraiment. Certes les transactions sont reparties à la hausse mais pas les prix. Je pense que les taux d'intérêt très bas constituent la motivation principale, d'autant que nous sommes davantage sur des achats de résidence principale. Nous sommes donc dans une approche différente de celle des investisseurs, plus affective et tournée vers la bonne opportunité au bon moment. Du côté des investisseurs locatifs, les prix des loyers et les rendements locatifs sont bas. La loi Alur impose aussi des contraintes importantes. Ce n'est pas franchement le moment de faire de l'investissement dans le collectif. Je ne dirais donc pas que la pierre soit actuellement une valeur refuge.

Certains observateurs annoncent la fin de la baisse des prix dans l'immobilier. Que vous inspire cette perspective ?

De mon point de vue, l'immobilier d'habitation n'a pas assez corrigé (*baissé, NDLR*). Il se maintient à des niveaux trop élevés, notamment soutenus par les taux d'emprunt historiquement bas. C'est-à-dire de « l'argent pas cher » qui doit s'investir quelque part. Certains observateurs comme Jacques Friggit (*économiste spécialiste du secteur immobilier français, NDLR*) « parie » sur

une correction d'au moins 35%. Sa dernière étude montre bien que l'on évolue à des niveaux bien trop élevés par rapport à l'historique de 1965 à 2000.

Même au niveau de l'Europe, nous sommes l'un des rares pays à ne pas avoir assez corrigé. *The Economist* estime d'ailleurs que la France est surévaluée entre 25 et 29%.

Quel sont vos conseils pour les irréductibles investisseurs en immobilier d'habitation ?

Il faut d'abord dire que d'autres placements sont plus rémunérateurs et comportent moins de risques : c'est le cas des fonds en euros d'assurance-vie ou des sociétés civiles de

placement immobilier bureaux/commerces qui présentent des rendements locatifs plus importants. Mais si un investisseur veut s'exposer à de l'immobilier d'habitation, mieux vaut, me semble-t-il, acquérir de l'ancien qui est à 1 900 €/m² (contre 3 000 € pour le neuf), le rénover avec les avantages fiscaux liés puis le louer.

Et le dispositif Pinel ?

Le niveau encore élevé des prix de l'immobilier résidentiel, le surcoût du neuf par rapport à l'ancien, les contraintes de plus en plus importantes portées par le bailleur, les conditions de loyer et de ressources du locataire (...) rendent ce dispositif peu attractif. Sauf dans certains cas particuliers : emplacements et prix exceptionnels ou bien location souhaitée à un ascendant ou un descendant. ●



THE
ECONOMIST
ESTIME QUE
LA FRANCE
EST
SURÉVALUÉE
ENTRE 25 ET
29%

INCERTITUDES CONJONCTURELLES SUR LE RISQUE LOCATIF

Temps incertain pour la garantie sur les impayés de loyers. Le dispositif de garantie du risque locatif, le GRL, jusqu'à présent assuré par le département du Morbihan et Action logement a officiellement disparu le 31 décembre 2015.

Créée au début des années 2010, cette garantie permettait aux propriétaires d'assurer leurs locataires aux revenus les plus modestes, refusés par les assureurs classiques, et de se voir garantir les loyers impayés dans la limite de 18 mois. « La loi Alur avait prévu une

garantie universelle des loyers à partir de 2016, mais le projet a été avorté », explique Elsa Palito, juriste à l'Adil56. Depuis le 20 janvier, la ministre du Logement a annoncé le lancement d'un nouveau dispositif, le Visale. Cette caution cible principalement les jeunes actifs de moins de 30 ans. Elle garantira aux propriétaires jusqu'à 36 mois maximum de loyers impayés. La Visale devrait entrer en vigueur le 1^{er} février prochain.

Renseignements sur www.visale.fr