

On le sait, **l'immobilier est l'investissement préféré des Français**. Au-delà de la résidence principale, nombreux sont les investisseurs à acquérir un ou plusieurs biens dans l'optique de se constituer un complément de retraite. Sur ces dix dernières années, tous les signaux étaient au vert : le déficit permanent de logements stimulant la pression locative et les taux d'intérêts historiquement bas ont permis une croissance régulière des prix dans la plupart des agglomérations françaises.

Depuis le début de 2022, en plus de la crise énergétique et de la guerre en Ukraine qui touchent tous les secteurs, quelques nuages s'amoncellent sur ce petit paradis pour investisseurs qu'est l'immobilier. Les taux d'intérêts sont fortement remontés, ils ont quasiment doublé en un an. D'autre part, la mise en œuvre de la loi pour la transition énergétique disqualifie progressivement les logements les plus énergivores, les étiquettes de DPE « G », puis « F » et enfin « E » étant programmées pour être retirées du marché locatif. En conséquence, le volume de transactions est attendu cette année en retrait de 5% et, si les prix ne baissent pas significativement, il semble que leur hausse ininterrompue marque une pause.

La situation actuelle doit-elle inciter les investisseurs à renoncer à l'immobilier ? L'investissement immobilier présente des avantages structurels que la conjoncture ne saurait effacer. Dès lors, quels paramètres doit-on prendre en compte pour réussir un investissement immobilier en 2022-2023 ? Les perturbations actuelles du marché ne doivent-elles pas inciter à une plus grande sélectivité dans le choix des supports d'investissement ?

L'immobilier est le seul support d'investissement pour lequel les particuliers peuvent emprunter pour investir. A ce jour, les conditions d'octroi de crédit se sont resserrées, il est devenu difficile de s'affranchir de la recommandation du HCSF (Haut Conseil à la Stabilité Financière) sur le taux d'endettement à un maximum de 33% des revenus. Il n'en reste pas moins que les banques continuent de financer des ménages solvables pour leurs investissements immobiliers. Les taux ont certes monté fortement sur les 12 derniers mois, passant schématiquement de 1% à 2% sur 20 ans pour un très bon dossier, mais ils restent particulièrement bas sur une tendance longue. Il ne faut pas perdre de vue que c'est la période que nous quittons qui était atypique, pas celle dans laquelle nous entrons.

D'autre part, il y a fort à parier que dans le contexte inflationniste ambiant, les taux vont continuer de monter sur les 12 ou 24 prochains mois.

Aussi, pour les ménages qui le peuvent et qui n'ont pas saturé leur capacité

d'endettement, le contexte de remontée des taux devrait être un catalyseur plutôt qu'un frein à l'endettement. Par voie de conséquence, ces ménages devraient raisonnablement continuer à investir en immobilier.

Si le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) existe depuis de nombreuses années, il était cantonné à une fonction d'information de l'acquéreur. Depuis le 1er juillet 2021, cette « étiquette environnementale » du logement a évolué sur 3 points. Tout d'abord la méthode de calcul a changé, la rendant généralement plus sévère, en particulier pour les petites surfaces. D'autre part, c'est la moins bonne des deux notes (consommation et émissions de gaz à effet de serre) qui prime sur la meilleure. Enfin, le DPE devient opposable, c'est-à-dire que le vendeur et le diagnostiqueur en sont responsables vis-à-vis de l'acquéreur. A partir du 1er janvier 2023, les logements classés « G » les plus énergivores deviendront interdits à la location, puis tous les « G » en 2025 et les « F » en 2028. Pour autant, il est clair que les zones les plus tendues (Ile-de-France et très grandes villes) ne peuvent voir une importante quote-part de leurs logements sortir du parc locatif, au risque de créer une pénurie encore jamais connue sur le marché de la location.

Depuis l'été 2022, la prise en compte du paramètre « DPE » par les investisseurs a engendré d'importants écarts de prix entre les logements en fonction de leur classe énergétique. La rénovation thermique des logements est en effet coûteuse (isolation, changement d' huisseries, système de chauffage, ...).

Aussi, les particuliers désireux d'investir en immobilier en 2022 ou 2023 doivent acquérir des biens rénovés pour garantir leur adéquation au marché locatif sur les années à venir. Pour les plus audacieux, il est possible de réaliser de bonnes affaires en achetant, à un prix décoté, un bien classé « G » pour y réaliser des travaux de rénovation énergétique. Il est toutefois prudent dans ce cas de travailler avec un diagnostiqueur en amont des travaux pour les ajuster aux contraintes de l'obtention d'une meilleure note.

Les investisseurs en immobilier sont avant tout à la recherche d'un rendement régulier pour compléter leurs revenus ou leur retraite.

Un emprunt à un taux relevé d'un point ne doit pas remettre en cause la pertinence d'un investissement, surtout si l'on anticipe une poursuite de la hausse des taux. D'autre part, les contraintes environnementales qui s'appliquent au marché locatif ont tendance à accroître le déséquilibre du marché en réduisant l'offre.

En parallèle, l'inflation entraîne dans son sillage une hausse des loyers. L'indice de référence des loyers est même plafonné par décret à 3,50% pendant un an. Une forte hausse des loyers est donc une quasi-certitude sur les années à venir.

Aussi, malgré les perturbations engendrées par les changements macro-économiques ou réglementaires, la conjoncture présente aussi des atouts pour les propriétaires bailleurs. Les nouveaux paramètres de conjoncture ne dégradent pas sensiblement l'intérêt pour l'immobilier d'investissement.

Tout en restant très sélectifs sur le choix de leur investissement, les ménages désireux d'épargner ont donc tout intérêt à continuer à investir en immobilier. Il y a fort à parier qu'ils ne s'y tromperont pas et que la pierre restera en 2023 au cœur de la stratégie des épargnants français.