

En 2 ans, entre décembre 2021 et décembre 2023, le marché du crédit a connu la hausse de taux la plus violente de ces 20 dernières années. Ainsi, le taux moyen du crédit immobilier est passé de 1% à 4% pour des emprunts de 20 ans (source Observatoire Crédit Logement / CSA). Dans ces conditions, investir en immobilier est-il toujours intéressant ?

Tout d'abord, il est inexact de penser qu'une multiplication par 4 du taux de crédit entraîne la même augmentation du coût de celui-ci. Il faut distinguer le volume d'intérêts, du montant de la mensualité remboursée.

Prenons par exemple le cas d'un emprunt de 100 000 Euros amortissable sur 20 ans. En passant de 1% à 4%, le coût total des intérêts est multiplié par 4,38 ; de 10 375 Euros à 45 435 Euros ; ce qui peut sembler rédhibitoire.

En revanche pour le même emprunt, la mensualité, indicateur le plus regardé par l'emprunteur, passe de 460 Euros à 605 Euros. Cette augmentation représente un surcoût de 31,5% ; certes une forte hausse mais loin néanmoins du quadruplement.

S'il s'agit pour l'acquéreur d'emprunter pour investir dans un bien locatif, il faut aussi s'intéresser à la fiscalité. En effet, les intérêts d'emprunt constituant une charge déductible des revenus fonciers, une augmentation du coût du crédit vient diminuer d'autant le bénéfice taxable. L'impôt et les prélèvements sociaux s'en trouveront réduits.

Dans le cas d'un contribuable ayant une tranche marginale d'imposition à 30% (entre 28 798 € et 82 341 € de revenus par an pour un célibataire), les bénéfices fonciers sont taxés à 47,2% (30% d'impôt + 17,2% de prélèvements sociaux). En conséquence, une hausse de 10 000 € d'intérêts sur un projet ne lui coûtera « que » 5 280 Euros une fois la fiscalité prise en compte. Et ce raisonnement est encore plus juste avec des contribuables taxés à 41%, voire 45%.

On le voit, avant de renoncer à un investissement pour cause de hausse des taux, celle-ci doit être correctement mesurée pour simuler son impact réel sur la pertinence de l'investissement projeté. Il existe aussi deux raisons conjoncturelles favorables à l'investissement malgré les taux d'emprunts élevés.

Entre 2013 et 2021, période de baisse continue des taux d'intérêts, l'IRL (indice de révision des loyers) qui détermine chaque année l'augmentation des loyers d'habitation a stagné entre 0% et 1% par an. A contrario, depuis début 2022 cet indice est fixé à 3,5% par an. Dans le cas d'un d'investissement locatif en habitation, 3 années à ce nouveau rythme représentent une augmentation de près de 11% de la rentabilité de l'opération, augmentation qui sera bénéfique tout au long du projet, les loyers d'habitation n'étant historiquement pas baissiers.

D'autre part, le marché immobilier ayant très fortement ralenti en 2023 (-22% sur les logements anciens et -40% dans le neuf – source Meilleurs Agents), certains vendeurs se voient contraints de baisser leur prix pour s'adapter à une demande atone. Dans la plupart des régions, ces baisses de prix ne concernent que peu de biens, mais ce peut être pour l'investisseur l'occasion de profiter d'un momentum favorable dans un marché historiquement et structurellement (démographie, normes thermiques, ...) haussier.

La période 2013-2022 proposait des taux d'emprunts anormalement bas. La remontée a été particulièrement violente mais les taux actuels sont plus proches des normales historiques. Comme on l'a vu plus haut, l'impact réel sur un projet de ce niveau de taux est parfois moins important qu'imaginé. D'autre part, l'inflation et l'accalmie du marché ouvrent quelques opportunités. Enfin, et c'est une bonne nouvelle, dans l'attente des premières baisses des taux directeurs, les banques semblent de nouveau vouloir gagner des clients et ont abaissé leurs marges sur les crédits immobiliers, il devient possible de viser 3,50%, voire un peu moins pour de très bons dossiers.

Après 18 mois d'accalmie, gageons que l'investissement immobilier à crédit repartira mi-2024.