

La lettre de Média Santé

SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé
de références fiscales,
sociales, juridiques et
patrimoniales du médecin

N° P757- 20/03/2009

Faut-il encore acheter de l'immobilier ?

Jamais la situation économique n'avait été aussi compliquée depuis plusieurs décennies. A peine étions-nous remis de la chute des marchés financiers des années 2000-2003 que l'immobilier s'est mis à flamber, non seulement en France, mais également dans d'autres grands pays industrialisés. Puis se fut, en quelques mois, une nouvelle baisse vertigineuse de la bourse. Pour autant, si ces fluctuations font peur à beaucoup de gens, nombreux encore sont ceux qui pensent que l'immobilier est un placement sûr qui ne peut baisser, toujours rentable et qu'il faut donc absolument détenir. Hélas, force est de constater que la chute de l'immobilier du début des années 1990 n'a laissé que peu de souvenirs et que le discours des principaux acteurs se veut rassurant. Mais la réalité est tout autre. Chacun peut lire que beaucoup de pays sont touchés par une baisse des prix et que les premiers signes se font ressentir en France.

■ L'immobilier baisse-t-il en France ?

Si les plus optimistes pensent que l'immobilier ne baisse jamais, ils doivent donc considérer que le marché n'a actuellement pas encore baissé ou, du moins, très peu. Et les statistiques les confortent dans ce sens : seulement 2 % de baisse en 2008. L'inconvénient des statistiques, c'est qu'elles ne font que regarder dans le rétroviseur. Imaginez, par exemple, une base 100 le 1^{er} janvier 2008. Imaginez ensuite une hausse à 110 au 1^{er} juillet 2008 pour finir à 98 le 31 décembre. Nous sommes bien sur une baisse de 2 % sur l'année. Mais nous sommes également sur une baisse de 12 % environ sur les 6 derniers mois !!! Compte tenu de la crise économique, il faudrait être particulièrement optimiste pour penser que nous en resterons là, que les prix ont atteint un plancher et qu'ils sont désormais stabilisés. Pour ma part, je n'y crois pas une seconde. Je pense que les résultats du premier trimestre 2009 ne seront pas bons pour l'immobilier. La baisse de 2 % annoncée au trimestre dernier devrait se confirmer et sans doute même s'aggraver. Les exemples de négociation que je connais autour de moi me font voir des baisses dans l'ancien de l'ordre de 10 à 20 % suivant les cas. Certes, cela n'a guère de valeur en termes de statistiques nationales. Mais il n'y a pas de raison non plus que je concentre uniquement des mauvais exemples. Il me paraît donc tout à fait raisonnable de penser qu'en vitesse instantanée, l'immobilier subit actuellement une baisse supérieure à 2 %. L'immobilier est bien en baisse et celle-ci semble très prononcée. Aussi, la véritable question n'est pas de savoir si l'immobilier va baisser, mais de combien et pour combien de temps.

■ Une baisse salutaire

Nul n'ignore la hausse très importante de l'immobilier au cours de ces dernières années. Et la hausse appelle la hausse : puisque cela monte tout le temps, autant acheter le plus vite possible. Ce qui augmente la demande, donc la hausse. Et cela conforte le raisonnement de départ. Quand les taux ont nettement commencé à monter, l'allongement de la durée du crédit a compensé, un temps, le surcoût et donc neutralisé la hausse des mensualités de remboursement. Cela a permis de conserver le nombre d'acheteurs potentiels. Mais si l'on pouvait emprunter à moins de 3 % il y a 5 ans, nous avons atteint des taux à plus de 5 % courant 2008. Emprunter pour acheter est donc devenu beaucoup plus cher. Comme le budget des ménages n'a pas suivi une telle augmentation, la première conséquence a été une chute très importante du nombre des acheteurs et donc du nombre de transactions. On parle d'une baisse de l'ordre de 25 % en 2008. Elle est sûrement supérieure en instantané. Comme le marché est libre, il s'ajuste donc automatiquement avec l'offre et la demande. Bien sûr, tout cela ne se fait pas immédiatement. Il faut plusieurs mois pour cela. C'est ce qui est actuellement en train d'arriver. Si dans un premier temps les vendeurs n'ont pas voulu baisser les prix malgré la disparition des acheteurs, ils vont bien être obligés de s'y plier... ou de se retirer du marché. Pour l'instant, les acheteurs semblent avoir pris le contrôle du marché et les négociations vont bon train... à la baisse. La crise économique et la difficulté d'obtenir un crédit ne font que rajouter du pouvoir à celui qui désire négocier un bien lors d'un achat. Mais tout ceci n'est



La suggestion de Frédéric Segoura

Conseil indépendant
en gestion de patrimoine

Faut-il choisir un taux fixe ou un taux révisable ?

Dès maintenant je suis à même de vous trouver un prêt à taux révisable moins cher qu'un taux fixe. Il y a quelques semaines encore, les taux révisables n'avaient vraiment pas la cote puisque, en plus du risque encouru, ils étaient plus chers dès le départ que les taux fixes. Malgré la quasi certitude de leur baisse imminente, impossible de convaincre un client qu'il serait plus judicieux de choisir un tel taux puisque la baisse surviendrait ensuite rapidement. Mais les choses évoluent.

Ainsi, vous pouvez obtenir en ce moment un prêt sur 15 ans avec un taux fixe d'environ 4,50 %. A côté de cela, grâce à la baisse des taux des crédits révisables, vous pouvez obtenir un taux de 3,50 % capé +1 sur 15 ans. Cela veut dire que votre taux de départ est de 3,50 % et qu'il va varier automatiquement à la hausse comme à la baisse en fonction de l'Euribor, mais que, au pire, grâce au cap +1, il ne pourra augmenter que d'un point, soit à 4,50 %. En d'autres termes, votre taux est nettement plus bas et au pire, il sera aussi cher que le taux fixe que vous auriez pu obtenir. Vous ne pouvez donc être que gagnant. Attention cependant à ne pas signer n'importe quoi : le calcul d'un taux variable est assez complexe et certaines banques ne vous expliquent pas tout, bien que l'offre de prêt doit vous détailler l'ensemble des paramètres du prêt. Ainsi, certaines n'hésitent pas à vous appliquer un taux d'appel pour la première année mais ensuite la hausse sera très importante. Pour vous éviter des déconvenues, je reste à votre disposition pour effectuer pour vous une recherche de financement au meilleur taux. ■ patrimoine@media-sante.com

pas une mauvaise nouvelle en soit. Les prix avaient atteint un tel niveau, qu'il était devenu impossible pour beaucoup de nos concitoyens d'envisager l'achat d'une résidence principale. De la même manière, les loyers n'ayant pas, heureusement, suivi cette hausse vertigineuse, les rendements locatifs sont devenus ridicules. Il ne restait donc qu'une seule issue possible : une baisse significative des prix.

■ La baisse sera-t-elle longue et importante ?

Bien malin est celui qui connaît la réponse. Chacun donne son avis, mais la vérité c'est que personne n'en sait rien. Voici cependant différents critères qui vont jouer dans un sens... et dans un autre. Chacun se fera ensuite sa propre prédiction de l'évolution future. Car, comme bien souvent en gestion de patrimoine, il s'agit en fait de prendre des paris sur différents choix qui s'offrent à vous.

• **Les facteurs de soutien.** Même si la baisse semble enclenchée, il reste tout de même des raisons de penser qu'il existe des forces soutenant les cours. 1- La demande intrinsèque. La France manque de logement. C'est un fait connu. Il y a donc une bonne marge de manœuvre à ce niveau-là. 2- Les mesures fiscales favorables mises en place par le gouvernement pour favoriser la construction de logements neufs. Et l'on sait à quel point les Français aiment tout ce qui permet de réduire la facture d'impôts. 3- La baisse du prix des matières premières. Si l'on a beaucoup souligné la pénurie de matériaux de construction au début de l'année 2008 ainsi que son corollaire, à savoir leur coût prohibitif, la crise actuelle a eu pour effet positif de faire baisser dans de grandes proportions le prix du pétrole, de l'acier, du cuivre, etc. Cela devrait logiquement se faire sentir sur les coûts et donc sur le prix final. 4- La baisse des taux. Même si elle est encore timide, elle devrait se faire sentir dans les mois qui viennent d'une façon très nette, surtout sur les taux variables. 5- Les mesures de soutien de l'économie pourraient permettre une amélioration de la situation générale, un desserrement de la politique d'octroi des crédits par les banques et donc une augmentation du nombre d'acheteurs potentiels.

• **Les facteurs de baisse.** 1- Malgré le manque de logements, il existe des disparités régionales. Dans certaines villes, on a trop construit et dans d'autres pas assez. Il faut, par ailleurs, veiller à construire en fonction du marché. Inutile de proposer des logements de standing dans une ville dont le besoin se situe au niveau de la classe ouvrière. 2- Les mesures fiscales sont un trompe-l'œil si le rendement final n'est pas au rendez-vous. Une baisse des prix du neuf est

donc nécessaire pour effectuer une bonne opération patrimoniale. 3- La baisse appelle la baisse tout comme la hausse avait appelé la hausse. Pourquoi acheter aujourd'hui quand on sait que le prix va baisser demain ? C'est un système sans faille qui fonctionne très bien... jusqu'au retournement de tendance. 4- La baisse des taux est surtout spectaculaire sur les taux révisables. Or, les Français empruntent surtout à taux fixe. Même si la baisse de ceux-ci est normale pour l'instant, l'État n'aura peut-être pas d'autres moyens que de les remonter pour financer la relance économique. Les Français vont donc se retrouver devant un grand dilemme : choisir un taux fixe cher ou choisir un taux variable très bon marché. Sans changement de mentalité, la hausse des taux longs (qui permet de calculer le taux des crédits immobiliers à taux fixe) pourrait jouer en faveur d'une baisse des prix. 5- Malgré tous les efforts entrepris pour relancer l'économie mondiale et française, les problèmes ne vont pas disparaître demain d'un coup de baguette magique. Il faudra donc du temps avant de retrouver une situation favorable. Et il faudra encore plus de temps avant que les gens acceptent de prendre le risque de se lancer dans une acquisition coûteuse.

■ Conclusion

Aucun doute, les prix de l'immobilier avaient trop monté, ils étaient devenus inabornables. Une baisse est donc nécessaire pour retrouver des prix raisonnables permettant un bon équilibre entre l'offre et la demande. Je n'ai aucun doute sur l'effectivité de cette baisse qui est en cours. Idéalement, il faudra investir lorsque les prix seront au plus bas. Mais personne ne pourra vous en donner la date. Il faut donc acheter en vous disant que, sauf hasard extrême, vous auriez pu acheter plus bas en effectuant la transaction soit plus tôt, soit plus tard. Partant de ce principe, vous pouvez commencer à vous réjouir car tout achat actuel se fera à un prix inférieur à celui d'il y a un an en bénéficiant, en plus, d'un crédit moins cher. Du coup, il ne s'agit pas non plus de foncer tête baissée dans un investissement immobilier. Profitez de l'orientation des prix et des taux à la baisse pour prendre le temps de chercher un bien qui correspond à ce que vous souhaitez, à préparer financièrement votre achat, à l'inscrire dans un cadre juridique approprié (démembrement, SCI) et à calculer sa rentabilité future. Des occasions d'investir vont arriver dans les prochaines semaines. C'est toujours ainsi lors d'un repli de marché. Sachez vous en réjouir et profitez-en pour investir. Ce raisonnement logique s'applique aussi aux marchés financiers malgré le mauvais réflexe généralement inverse qui consiste à s'affoler lorsque cela baisse. ■

Publication hebdomadaire. 50 numéros par an. Edité et imprimé par : Média-Santé SA, 13 Place des Arts, 74200 Thonon-les-Bains. Directeur de la publication : Pascal Lamperti. Prix de vente au numéro : 5 €. Abonnement annuel : 195 €. Tarif réduit médecins remplaçants : 140 €. N° CPPAP : 0912 I 87099

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco... pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre*, outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de

gestion. **Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique...

• **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La dupli-

tion par mailing-liste est notamment strictement interdite.

• **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■