Capital

Date : 17/07/2020
Heure : 10:36:46
Journaliste : Thibaut LAMY / Sylvain Deshayes

www.capital.fr
Pays : France
Dynamisme : 53

Visualiser l'article

Immobilier : impayés de loyer, bonnes affaires... votre plan de bataille pour 2020

Kritchanut / iStock / Getty Images Plus

Alors que certains bailleurs font déjà face à une chute du rendement locatif, la crise devrait à l'inverse ouvrir des opportunités d'investissement à prix cassé. Nos conseils pour s'adapter.

Avec près de 90% des chantiers de construction à l'arrêt, et un volume de transactions en chute libre de 85%, le confinement a fait de nombreux dégâts dans le secteur immobilier. Quant à la reprise d'activité en cours, elle ne s'annonce guère plus facile. C'est ainsi qu'il faudra, un temps du moins, se financer à des taux d'emprunt légèrement supérieurs. Les banques, qui cherchent à restaurer leurs marges, ont en effet, à 90%, profité de la crise sanitaire pour augmenter leurs barèmes. Surtout, il faudra s'attendre à de mauvaises surprises sur les loyers, et donc sur le rendement perçu. Aucun secteur ne devrait être épargné : pas plus les murs de commerces ou d'hôtels, bien sûr, que ceux de bureaux, car le télétravail va forcer les entreprises à revoir les superficies louées.

Quant à l'immobilier résidentiel, il souffrira de la baisse du pouvoir d'achat des locataires. Restera enfin à connaître l'ampleur du recul des prix, sur lequel parient de nombreux spécialistes. En attendant, quelques mesures de prudence s'imposent, comme celle consistant à sécuriser vos loyers, soit par une assurance, soit, à plus long terme, en passant par le démembrement de propriété.

>> Nos services pour optimiser vos investissements immobiliers

Tous droits réservés à l'éditeur

A faire à court terme : se prémunir des impayés de loyer

Avec la crise, il y a fort à parier que les impayés de loyer vont bondir. Bien sûr, pour un bailleur confronté aux difficultés d'un locataire, le moins coûteux sera alors de se retourner vers sa caution, ou d'accepter un rééchelonnement de dette. Pas sûr toutefois que ce propriétaire puisse totalement récupérer son dû. Le plus efficace consistera à souscrire une assurance de loyers impayés (voir comparatif ci-dessous). A l'inverse de la garantie publique Visale, réservée aux locataires entrant dans les murs, qui plus est âgés de moins de 30 ans ou sous contrat de travail précaire, les polices commercialisées par les assureurs privés permettent toutes de se couvrir en cours de bail (soit à partir de quinze jours après l'entrée dans les murs, en général), pour un coût compris entre 2,5 et 3,5% du loyer, charges comprises. Pour que le dossier soit accepté, il faudra tout de même respecter certains critères, notamment qu'aucun incident de paiement ne soit à déplorer durant les six à douze derniers mois. "Ne souscrivez pas une telle garantie si vous avez déjà connaissance des difficultés de votre locataire, au risque de vous voir opposer un refus d'indemnisation", prévient Bruno Tuma, président du courtier Sacapp-Saa.

Loyer impayé : notre comparatif des principales offres

NOTRE COMPARATIF DES PRINCIPALES GARANTIES DE LOYER IMPAYÉ DU MARCHÉ

Distributeur (Assureur ou courtier)	Tarif (1)	Sélection préalable du locataire	Maximum d'échéances couvertes (Plafond par sinistre)	Délai de carence (2) (Franchise)	Garantie des dégradations locatives (Plafond)	L'avis de Capital
BNP Paribas (Sacapp)	2,7%	Oui	24 mois (80 000 €)	Aucun (Aucune)	Oui (7 700 €)	Un contrat aux garanties dans la moyenne. A noter : pour assurer un locataire en place depuis plus de six mois, il faut prouver qu'il n'a pour l'heure eu aucun retard de paiement.
Crédit agricole (Predica)	3%	Non	24 mois (74 400 €)	2 mois (Aucune)	Oui (7 000 €)	C'est au bailleur de vérifier la solvabilité de son locataire. Et un rabais de 0,45 point sur le tarif est accordé aux propriétaires assurant aussi le logement au Crédit agricole.
ERA Locagestion (Axa)	3%	Oui	Illimité (90 000 €)	Aucun (Aucune)	Oui (10 000 €)	Proposée dans le réseau ERA, cette assurance offre un niveau élevé de garanties. Dans le cas d'un locataire déjà en place, il faut justifier de six mois sans incident, loyer et charges.
Maif (Maif)	3,5%	Oui	30 mois (69 000 €)	Aucun (Aucune)	Oui (6 mois de loyer et 8 000 €)	Excellent contrat, dont le tarif plus élevé que la moyenne se justifie par la possibilité de couvrir les locataires en CDD ou les étudiants. Une exception chez les assureurs.
Protectionloyer.com (Axa)	2,5% (3)	Oui	Illimité (90 000 €)	Aucun (Aucune)	Oui (10 000 €)	Le meilleur rapport qualité-prix de notre panel pour cette garantie distribuée par le courtier PGA Assurances. Mais un délai de carence de trois mois s'applique aux locataires déjà en place.
Sacapp-SAA (MADP)	2,7%	Oui	24 mois (80 000 €)	Aucun (Aucune)	Oui (2 300 € (4))	Un contrat au tarif très compétitif. Dommage cependant que le plafond d'indemnisation des dégradations locatives soit trois à quatre fois inférieur à la moyenne constatée.
Socaf (MMA)	3,3%	Oui	Illimité (Aucun)	2 mois (Aucune)	Non (NP)	Pour ceux privilégiant la sécurité : ce contrat, cher, n'impose aucun plafond d'indemnisation des loyers impayés. Le tarif grimpe même à 3,50% avec la garantie dégradations locatives.
Solly Azar (Solly Azar)	3,13%	Oui	30 mois (75 000 €)	Aucun (Aucune)	Oui (10 000 €)	Un contrat au tarif dans la moyenne haute. Mais le plafond d'indemnisation en matière de dégradations locatives est plus élevé que la moyenne constatée.

(1) En pourcentage du loyer, charges comprises. (2) Délai probatoire décompté à partir de l'entrée dans les murs du locataire et de la signature du contrat, durant lequel l'assurance sera résiliée si un sinistre est déclaré. (3) 25 euros de frais de dossier en sus. (4) 400 euros de franchise. NP : non pertinent, la garantie n'étant pas disponible.

S'assurer en cours de route ne vous obligera pas, en revanche, à faire valider le dossier de l'occupant par l'assureur, aux critères de solvabilité souvent stricts (CDI, salaire net d'au moins trois fois le loyer, etc.). Rassurant, notamment s'il s'agit de couvrir un locataire passé au chômage partiel durant le confinement.

Tous droits réservés à l'éditeur

Attention, certaines polices prévoient un délai de carence, c'est-à-dire une période probatoire durant laquelle, si un sinistre intervient, l'assurance sera résiliée (et la cotisation remboursée). Comme le montre notre tableau, ce délai est de deux mois à compter de la signature du contrat chez Crédit agricole et Socaf. Et même de trois mois, dans le seul cas où l'assurance est souscrite en cours de bail, chez Protectionloyer.com. Sachez enfin que vous devrez réagir dès le premier incident, au risque sinon de perdre toute protection. Ces critères satisfaits, de telles garanties devraient largement permettre de tenir pendant la crise : elles s'étendent sur 24 à 30 mois d'impayés, pour un montant global par sinistre de 70.000 à 90.000 euros.

iframe : defiscalisation.immobilier.capital.fr

Voilà des sécurités dont ne bénéficieront malheureusement pas les quelque 130.000 investisseurs en résidences meublées de tourisme, auxquels le loyer dû était en principe garanti par les gestionnaires en place. Ces grands noms (Odalys, Pierre et Vacances, Appart'City, etc.) ont en effet suspendu de façon unilatérale le paiement des loyers à compter du confinement, qui les a obligés à fermer leurs sites, soit le 14 mars dernier. Et ce, pour certains d'entre eux, jusqu'à une très vague "reprise normale de l'activité", quand d'autres évoquent la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit depuis le 11 juillet. "Cela pourrait se traduire par une perte de 70% du revenu annuel pour les investisseurs", explique Christine Lorenzini, présidente de la Fédération nationale des associations de propriétaires en résidences de tourisme (FNAPRT). Et pourtant, ces gestionnaires sont loin de correspondre aux locataires autorisés à suspendre leurs loyers commerciaux. "Selon l'ordonnance du 25 mars dernier, seules les entreprises de moins de 10 salariés y ont droit", rappelle l'avocat spécialisé Romain Daubié.

Si vous êtes chez un de ces investisseurs, commencez par vous rapprocher des autres propriétaires de la résidence, afin de faire pression pour obtenir un loyer. Il vous faudra aussi négocier un rééchelonnement de prêt avec votre banque, même si le loyer n'a été que réduit, de 70% par exemple. Tout en espérant que l'impossibilité de voyager à l'étranger cet été incite les Français à remplir ces résidences. "En cas de crise durable, les gestionnaires pourraient aussi tenter de renégocier les baux à la baisse", prévient Nicolas Lefebvre, du cabinet de gestion en patrimoine Euodia. Du côté des nouveaux investisseurs en Pinel, enfin, il s'agira d'évaluer le retard pris par le promoteur sur le chantier, stoppé durant le confinement. Car toute livraison au-delà de trente mois après la signature de l'acte de vente vous fera perdre l'avantage fiscal. Un décalage de chantier pourrait aussi vous amener à devoir rembourser des mensualités de crédit pleines et entières, sans avoir de revenu locatif pour vous y aider.

>> Notre service - Faites des économies avec notre comparateur d'Assurances de Prêt Immobilier

A faire à moyen terme : guettez les opportunités d'achat

Baisse des prix, hausse de la vacance locative, déflation des loyers… Les effets à prévoir de la crise pourraient inciter à arbitrer au sein de votre patrimoine. Gare toutefois à la précipitation. "L'immobilier étant par nature peu liquide, il faut se garder de réagir à chaud", conseille Stéphane van Huffel, le directeur général de Netinvestissement.fr, qui ne note par ailleurs pas de baisse de demande de la part des investisseurs. Même avec la reprise d'activité, passer les actes restera par ailleurs compliqué durant plusieurs mois. La faute à l'encombrement des études notariales, qui devront reprendre les dossiers laissés en suspens pendant de longues semaines. A l'inverse, certaines opportunités pourraient se faire jour dès le second semestre. "Il y aura sans nul doute des bailleurs pressés de vendre, et disposés à négocier", prévoit Fabrice Artinian, de l'Institut du Patrimoine. Dans son dernier baromètre, MeilleursAgents évalue même à -10% la baisse de prix attendue par les acquéreurs. Tous les marchés n'évolueront pas à un rythme identique, bien sûr, notamment en Ile-de-

France et dans les grandes villes, mais, comme le souligne le site, "il faut s'attendre à des négociations plus difficiles et plus longues". Mieux vaudra alors être du côté des acheteurs que des vendeurs…

>> Notre service - Trouvez votre nouveau logement, ancien ou neuf, à acheter ou à louer, beaucoup plus facilement grâce à nos annonces géolocalisées !

Mêmes opportunités à guetter en matière d'immobilier géré. Et si on a compris que mieux vaudra éviter les résidences de tourisme ainsi que celles dédiées aux étudiants (la fermeture des universités a elle aussi vidé ces immeubles, dès la mi-mars), vous pourrez, sinon, regarder du côté des Ehpad. "La demande locative pour ces chambres va rester élevée dans les années à venir", assure Fabrice Artinian. Mais la sélectivité s'impose plus que jamais. "Mieux vaudra éviter les petits gestionnaires, et choisir un gérant reconnu", détaille Nicolas Lefebvre. S'en remettre à des leaders comme Orpea ou Le Noble Age ne suffira d'ailleurs pas. "Nous ne vendrons plus de lots de Korian ces prochains mois, la pandémie ayant dégradé sa réputation auprès des investisseurs", nous a ainsi confié, sous couvert d'anonymat, un gestionnaire de patrimoine. Comme les plus-values de revente sont plus qu'hypothétiques sur ce type de biens, il faudra rester vigilant sur le rendement servi, qui devra se situer entre 4 et 5%.

Et si l'achat d'un bien de "seconde main" est conseillé, mieux vaudra éviter de se lancer avant le renouvellement de bail, une période souvent mise à profit par le gestionnaire pour abaisser le loyer. Rappelons enfin que grâce au statut LMNP (loueur en meublé non professionnel), l'amortissement permet d'effacer tout impôt sur plusieurs années. Exemple avec cet appartement en seconde main d'un Ehpad de Seine-et-Marne, affiché à 127.660 euros, pour 6.000 euros de loyer annuel (4,7% de rendement brut). L'amortissement, de 5.745 euros par an sur vingt ans, viendra effacer la taxation des bénéfices encaissés. "Seuls les impôts fonciers, de 317 euros par an ici, seront à prévoir en sus pour ce montage", précise Fabrice Artinian.

>> Notre service - Faites des économies en testant notre comparateur d'Assurances Habitation

Enfin, si vous aviez cédé aux sirènes de la location en Airbnb, l'heure est sans doute venue de revenir en arrière. Alors que le géant américain a annoncé le licenciement d'un quart de ses 7.500 employés, pour un chiffre d'affaires divisé par deux, et que les interdictions de voyager devraient perdurer, la location touristique à la nuitée risque de rester durablement déprimée. Inutile de revendre : vous pourrez facilement reconvertir le logement en location meublée classique, avec un bail de longue durée. "Le durcissement de la réglementation l'an passé, avec la limitation à 120 nuitées, avait déjà refroidi beaucoup d'investisseurs", souligne Alexis Alban, directeur général adjoint de l'agence spécialisée Lodgis. Vous multiplierez ainsi vos chances de retrouver un occupant, puisque ce type de location s'adresse aussi bien aux étudiants (bail de neuf mois) qu'aux cadres aisés (bail d'un an) ou aux travailleurs en mobilité professionnelle (bail mobilité d'au minimum un mois), au loyer réglé par leur employeur. Dans les grandes villes, vous pourrez de plus en profiter pour revendre la commercialité du bien, puisque le logement va passer d'un bail marchand à un bail classique. Même si la cote devrait baisser, ce droit se négocie aux environs de 2.000 euros le mètre carré à Paris.

>> A lire aussi - Airbnb : pourquoi il est désormais (beaucoup) plus rentable de louer votre logement à l'année

A faire à long terme : privilégiez le démembrement de propriété

Tous droits réservés à l'éditeur

Un investissement dans la pierre avec la garantie de toucher quoi qu'il arrive les loyers ? Cette sécurité, apportée par la technique du démembrement de propriété, a désormais de quoi séduire. Il s'agit plus précisément d'acquérir la seule nue-propriété d'un bien, les loyers (l'usufruit) étant conservés par le vendeur, sur une durée de trois à vingt ans. En contrepartie, vous bénéficiez d'une décote sur le prix d'achat, proportionnelle aux loyers dont vous vous privez dans l'immédiat. Enfin, au terme de l'opération, vous récupérez le bien pour sa valeur en pleine propriété, sans impôts à payer, l'opération n'étant pas considérée comme une plus-value. Pour ne rien gâcher, les montants investis sortent de la base taxable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), le temps du démembrement. "Cette technique est particulièrement conseillée à partir de 50 ans, âge où l'on gagne en général mieux sa vie, pour une imposition au sommet", détaille Raphaël Oziel, directeur du pôle immobilier chez Linxea. De nombreux intermédiaires, comme Perl, se sont fait une spécialité de la vente d'appartements de ce type, le plus souvent à statut social.

Mais le montage est aussi possible avec des SCPI, ces fonds investis en murs de bureaux et de commerces. La décote obtenue dépendra alors de la durée du démembrement, mais aussi du rendement moyen de la SCPI concernée. "Plus il est élevé, plus le rabais à l'achat sera important", détaille Jérémy Orféo, président et cofondateur de Periance, une plateforme spécialisée en immobilier. C'est ainsi que, selon Linxea, la décote variera d'un minimum de 10%, pour un montage sur trois ans avec Europimmo (La Française AM), à un maximum de 48%, pour vingt ans de démembrement sur Epargne Pierre (groupe Voisin). Avantage supplémentaire de l'opération : "Les barèmes de décote n'ont pas été révisés à la baisse, malgré la crise économique en cours", explique Raphaël Oziel. Ce qui vous protège donc, le temps du démembrement, d'une hausse de la vacance locative et d'un probable fléchissement du rendement.

>> Notre service - Pour vous aider à choisir les meilleures SCPI, bénéficiez de conseils d'experts gratuits grâce à notre partenaire

Comme le montre notre tableau ci-dessous, établi pour 50.000 euros investis sur la SCPI Activimmo (6% de rendement), le montage dope la rentabilité, y compris sur une période courte de cinq ans. La décote, de 21,5%, permet d'espérer un rendement net de 5,47%, contre 3,17% pour un investisseur ayant acheté en pleine propriété, et soumis à la tranche marginale d'imposition de 30%. A l'échéance du démembrement, le revenu brut à attendre sera par ailleurs de 3.800 euros, soit 27% de plus que pour un achat non démembré. Si vous êtes tenté, sachez que cet investissement, à l'inverse des autres achats immobiliers, se paie le plus souvent en cash. "La déductibilité des intérêts d'emprunt ne trouve en effet à s'appliquer à aucun loyer!", rappelle Raphaël Oziel. D'autant que les banques, à l'exception du Crédit mutuel Arkea pour les SCPI de son groupe, ne se bousculent pas pour financer de tels montages. "Il faudra pouvoir investir au moins 100.000 euros, et accepter que l'établissement se garantisse par le nantissement d'un contrat d'assurance vie, ou via une hypothèque d'un logement que vous détenez par ailleurs", détaille Jérémy Orféo.

Tous droits réservés à l'éditeur

L'ACHAT EN DÉMEMBREMENT DE PARTS DE SCPI, POUR S'ASSURER DE GARDER UN BON RENDEMENT

Détails de l'opération, pour 50 000 euros investis (1)	Si achat en pleine propriété	Si achat de la seule nue-propriété sur…		
		5 ans	10 ans	15 ans
Décote octroyée sur le prix de la part	Aucune	21,50%	34,50 %	41 %
Prix d'achat de la part (1)	610 €	478,85 €	399,55 €	359,90 €
Nombre de parts obtenues	82 parts	104 parts	125 parts	139 parts
Valeur totale au terme de l'opération (1)	50 000 €	63 440 €	76 250 €	84 790 €
Rendement net annualisé	3,17% (2)	5,47%	5,26%	4,63%
Loyers annuels bruts à l'issue du démembrement	3001 €	3806 €	4575 €	5087 €
Commentaire	Au débouclage de l'opération, la reconstitution de la valeur en pleine propriété permet au nu-propriétaire de parts de SCPI de toucher quoi qu'il arrive les loyers prévus, même si certains locataires ont fait défaut entre-temps. Le tout, en franchise d'impôts, ce qui permet de doper le rendement du montage, même sur une longue période de démembrement. Et si ce même investisseur décide de garder les parts, il empochera un loyer annuel de 27 à 70% supérieur à celui à attendre s'il avait acheté en pleine propriété.			

(1) SCPi Activimmo, de la société Alderan, avec un rendement de 1,5% au premier trimestre 2020, soit 6% de taux annualisé. Dans notre hypothèse, le montant des parts n'est pas revalorisé. (2) Pour une tranche marginale d'imposition (TMi) de 30%. Pour un TMi de 11, 41 et 45%, le rendement passe respectivement à 4,27%, 2,5 % et 2,27%.Simulations réalisées par Linxea.

Tous droits réservés à l'éditeur