

Interview

« Acheter votre résidence principale est une bonne opération patrimoniale »

Antoine Minot, fondateur du cabinet Fidam Conseil et président de la Chambre nationale des conseils en gestion de patrimoine de la région (CNCGP), nous éclaire sur les perspectives en termes de placements immobiliers dans le Rhône.

Pouvez-vous rappeler le rôle de la CNCGP ?

« La CNCGP est l'association représentative des Conseils en Gestion de Patrimoine en France, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). Nos 3700 cabinets adhérents (dont 350 dans la région) sont indépendants des établissements bancaires et compagnies d'assurances, et accompagnent une clientèle de particuliers et d'entreprises dans l'organisation de leur patrimoine. »

En tant que spécialiste de la gestion de patrimoine, comment pressentez-vous la fin de l'année 2024 ?

« L'économie française se montre résiliente, aidée par la baisse significative de l'inflation. Après avoir profité de solutions d'épargne court terme relativement bien rémunérées (comptes à terme, fonds euros), les épargnants sont aujourd'hui à l'écoute d'opportunités d'investissement avec un horizon plus lointain. À voir si la situation politique et fiscale ne va pas nous inciter à un certain attentisme. »

En matière d'immobilier, est-ce le moment d'acheter sa résidence principale dans le Rhône, ou de vendre ?

« Si l'objectif est de la conserver cinq à dix ans au minimum, acheter votre résidence principale est en principe une bonne opération patrimoniale, indépendamment du taux auquel vous empruntez. Le gain réside d'abord dans le fait d'occuper « longtemps » son logement. »

Dans la situation inverse où vous vous posez la question de vendre, cela dépend de l'objet du réemploi du produit de la cession. S'il s'agit de le réinvestir dans l'immobilier, par exemple dans l'achat d'une nouvelle résidence principale – dont le prix a, sauf exception, baissé depuis 12-24 mois – alors l'opération globale n'est peut-être pas si mauvaise. Dans la négative, et si vous en avez la capacité financière, il convient d'étudier la question de patienter quelques mois ou dizaines de mois, avec un scénario possible mais non garanti d'une lente remontée des prix alimentée par une baisse des taux d'emprunt. »

Et du côté de l'investissement locatif ?

La réponse est plus délicate ! Le cocktail récent d'une correction des prix immobiliers, de la tendance à la hausse des loyers (sous réserve du plafonnement local des loyers) et de la tendance à la baisse des taux d'emprunt rend en tout cas les perspectives d'investissement plus réjouissantes. La région lyon-



Antoine Minot, fondateur de Fidam Conseil et président de la CNCGP Auvergne Rhône-Alpes. Photo Olivier BOUCHERAT

naise reste une valeur sûre, la demande locative est très forte... En revanche, n'espérez pas autofinancer cet investissement. Car l'immobilier du territoire n'offre pas de folles rentabilités locatives. Il faut donc avoir des capacités financières suffisamment solides pour assumer la charge de cet investissement. »

Taux en baisse, prix en

baisse... Quelle stratégie adopter en matière de financement ?

« S'il y a bien une classe d'actifs qui peut être achetée à crédit, c'est l'immobilier. Et c'est une composante importante de la rentabilité globale d'un investissement immobilier, les loyers futurs venant payer tout ou partie des échéances bancaires. Donc, le principe est selon moi de recourir au crédit de

Repère ► A-t-on acheté trop cher ces dernières années ?

En 2022, les taux étaient encore bas, les prix au sommet. Ceux qui ont acheté à ce moment-là n'ont-ils pas acheté trop cher ? Pour Antoine Minot, tout dépend du contexte d'achat à l'époque. « Si vous avez profité de taux d'intérêt extrêmement bas et à la condition de conserver votre bien encore un certain nombre d'années, l'opération n'est pas forcément mauvaise puisque la mensualité bancaire est principalement composée de capital. En revanche, si vous avez financé votre acquisition uniquement par un apport, et que vous voulez ou devez vendre dans les mois qui viennent, alors oui, vous avez acheté trop cher. La situation actuelle nous rappelle qu'un projet immobilier doit s'envisager sur du long terme. »

manière significative, amortissable (peu d'appétence pour le crédit in fine) et plutôt sur de longues durées. Quant à la quote-part précise de l'apport d'une part et aux modalités de l'emprunt d'autre part, il convient de regarder projet par projet, en fonction de votre situation familiale, patrimoniale et professionnelle, et bien sûr des conditions d'octroi du crédit par la banque. »

● Propos recueillis par Y.F.

Les taux de crédit poursuivent-ils leur baisse en octobre ?

Après un mois de septembre marqué par d'importantes baisses de taux de crédit, le mouvement se poursuit en octobre, mais de façon plus modérée.

La plupart des barèmes reçus sont en baisse de -0,10 à -0,20 point. Une banque nationale qui avait déjà baissé ses taux de -0,30 point en septembre les a baissés à nouveau de -0,15 point.

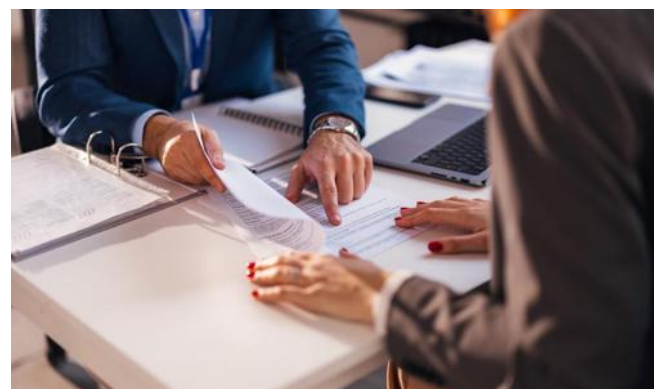
Selon le réseau de courtage Vousfinancer, les taux moyens en octobre s'élèvent à 3,30 % sur 15 ans, 3,50 % sur

20 ans et 3,70 % sur 25 ans, mais les taux les plus bas négociés atteignent 3,10 % sur 15 ans, 3,20 % sur 20 ans et 3,30 % sur 25 ans.

Selon Caroline Arnould du réseau Cafpi, avec la diminution de l'inflation qui se poursuit sur la zone euro, une nouvelle baisse des taux de la Banque centrale européenne (BCE), après celle opérée en septembre, « reste envisageable d'ici la fin de l'année. Cette option pourrait à nouveau impacter les taux de crédit immobilier en

les faisant diminuer. »

Cela pourrait également avoir une autre conséquence : « Le marché immobilier reprend plus vigoureusement en cet automne à la faveur du recul des taux des crédits, ce qui pourrait relancer rapidement une hausse des prix des biens », envisage Pierre Chapon président de Pretto. « Nous recommandons à tous les candidats à l'acquisition de se saisir de cette fenêtre qui constitue une très belle opportunité ! »



Selon Vousfinancer, les taux moyens en octobre s'élèvent à 3,70 % sur 25 ans. Photo AdobeStock