

L'EMPRUNT

par GMT Consulting



Emprunter pour acheter un bien immobilier délivrant un loyer est-il toujours intéressant dans un contexte de hausse de taux?

Nous allons évoquer dans cette newsletter le sujet de l'emprunt pour l'achat d'un patrimoine de rendement, autrement dit, d'un bien immobilier procurant un loyer !

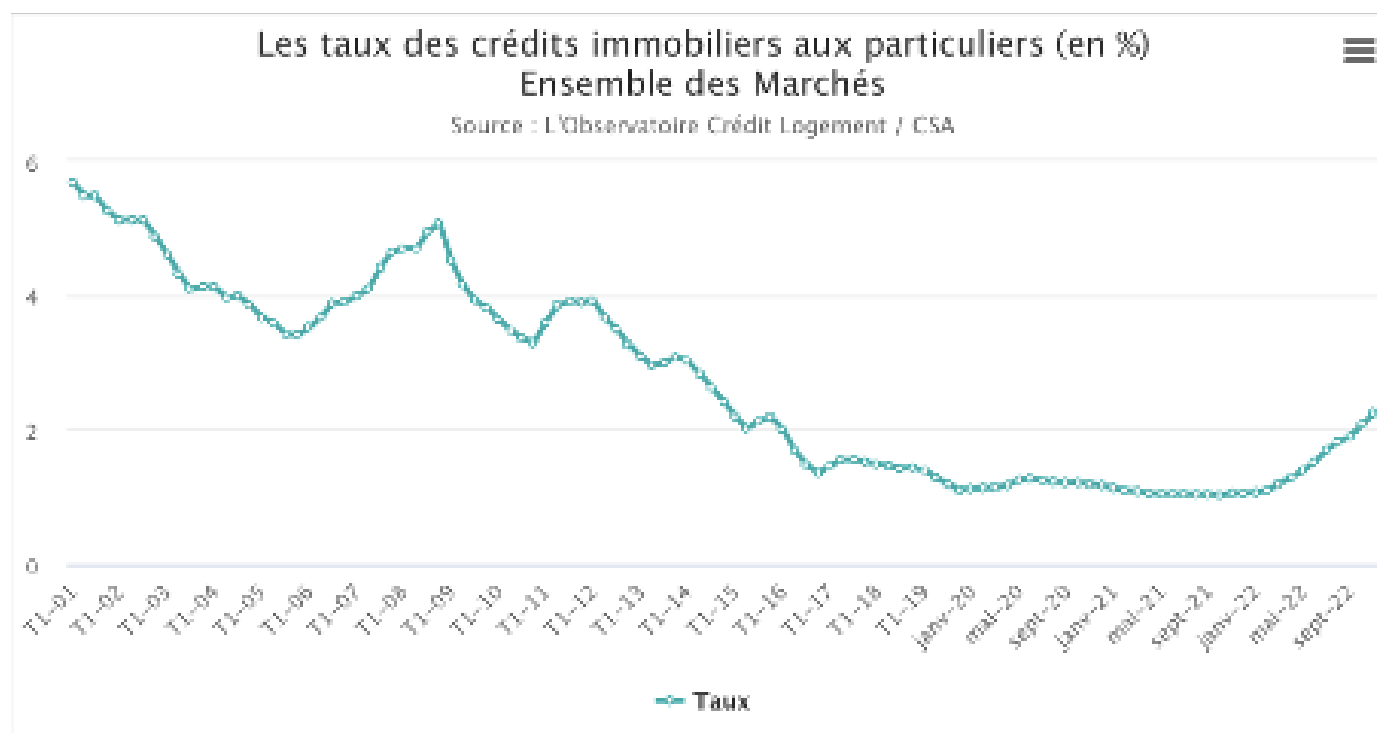
Nous conseillons majoritairement à nos clients de financer leur investissement immobilier par le biais d'un emprunt et de mettre le moins possible d'apport.

Dans un contexte de hausse de taux, est-ce que ce principe est toujours valable ou faut-il utiliser ses économies pour financer cet investissement ?

C'est ce que nous allons essayer de décrypter aujourd'hui.

Avant tout, où en sommes-nous dans l'augmentation des taux d'emprunt immobilier ?

Voici un historique des taux moyens depuis 2001 :

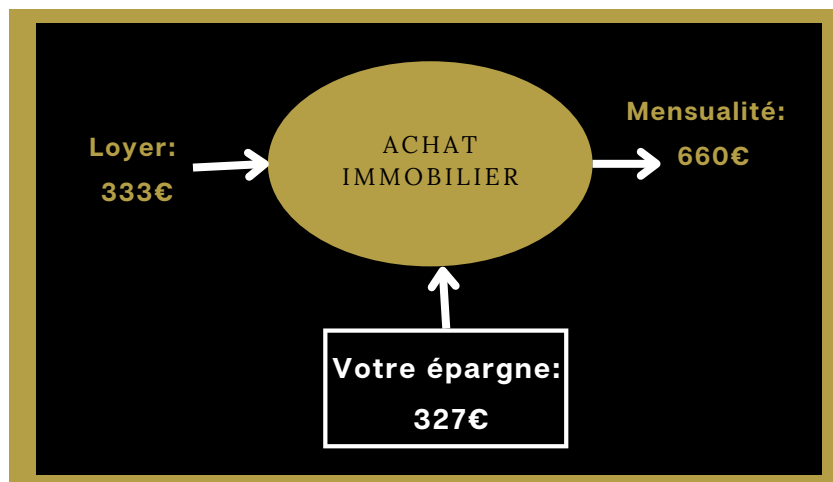


Ainsi, nous remarquons que les taux ont fortement baissé pendant plus d'une décennie et nous observons un **retournement depuis la fin du premier semestre 2022**, avec un taux moyen en décembre 2022, à 2,4%, contre 1% en janvier 2022, soit une hausse assez vertigineuse de **+140%**. Nous pouvons également constater que les taux se situent, malgré tout, à un niveau relativement bas et qu'ils vont **continuer d'augmenter** selon le souhait de la Banque Centrale Européenne afin notamment de diminuer l'inflation.

En revanche, nous ne savons pas quand cette hausse s'arrêtera ni quel sera le plus haut atteint.

Amusons-nous à déterminer si un taux d'emprunt à 5% sur 20 ans est toujours intéressant pour un investissement de 100 000€.

La mensualité associée à cet emprunt est d'environ 660€. Prenons comme hypothèse un rendement de notre investissement de 4% net de charge et de fiscalité, soit un loyer de 333€/mois.



Ainsi vous devez réaliser une épargne de 327€/mois dans cet investissement pour être à l'équilibre, ce qui représente sur 20 ans, 78480€, soit un gain, de 21 520€. Le point d'inflexion se situe dans cet exemple à 6,6%, ce qui laisse une marge assez confortable par rapport aux taux actuels. Bien entendu, il s'agit d'une simulation simplifiée sans prise en compte de certains éléments comme l'inflation, la revalorisation, etc...

Gardez en tête que l'emprunt correspond à de l'argent que la banque vous prête et que allez posséder au fur et à mesure des remboursements. Ainsi, vous constituez progressivement votre patrimoine immobilier. De ce fait, le financement reste une excellente solution surtout si la trésorerie que vous n'utilisez pas en apport et optimisée sur des placements financiers. Vous diversifiez votre patrimoine avec du financier et de l'immobilier, ce qui vous permet de respecter l'adage suivant:

"Ne pas mettre tous ses oeufs dans le même panier"

A titre d'information, les taux moyens en 1992 s'établissaient à plus de 10% (source : Banque de France), ne tardez pas trop à nous contacter si vous souhaitez une analyse plus approfondie !