



## DOSSIER

# Investissement locatif

## L'attrait des villes à fort rendement



Un gain de de 7 à 10% avec l'immobilier, c'est possible dans certaines villes. Mais entre rendement et valorisation du patrimoine, il faudra parfois choisir.

L'immobilier fait partie des placements favoris des Français: la pierre rassure et assure des revenus complémentaires dès lors que le placement est bien réfléchi. En investissant pour louer, on espère couvrir ses mensualités de prêt et tout ou partie des frais, travaux, impôts et, plus tard, obtenir des revenus complémentaires. Aujourd'hui, compte tenu du niveau des taux des prêts immobiliers, un rendement de 6% (brut) suffit pour être à l'équilibre entre le remboursement du crédit (hors frais) et le loyer, mais certaines villes offrent une meilleure rentabilité. C'est tentant.

### Des rendements supérieurs à 7% au Mans, à Limoges, à Mulhouse

Alors que l'investissement dans la grande majorité des grandes villes rapporte entre 3 et 5% au mieux, on peut espérer des rendements de 8% (brut) à Limoges, 8,6% à Mulhouse et 9,14% à Saint-Étienne. «Celui qui a une capacité d'emprunt, mais peu de capacité d'épargne, peut se constituer un patrimoine avec peu d'effort d'épargne», précise François Hasenfratz, conseiller en gestion du patrimoine chez Institut du Patrimoine. Pour cela, vous allez investir dans une ville où les prix de l'immobilier sont peu élevés. Comptez entre 1000 et 1400 euros en moyenne le mètre carré où les loyers pratiqués se situent entre 7,50 et 9,50 euros le mètre carré. Revers de la médaille, c'est un placement qui présente des risques à moyen et long terme. En effet, l'évolution de votre patrimoine peut être incertaine. Selon Meilleursagents.com, les prix ont baissé de 18,8% à Saint-Étienne, de 17,30% à Mulhouse ou de 9% à Perpignan sur cinq ans. «Dans les villes offrant un rendement

### Dix marchés immobiliers à bon potentiel

Villes	Population	Prix du m <sup>2</sup>	Loyer au m <sup>2</sup>	Rendement
Saint-Étienne	170761	945 €	7,20 €	9,1%
Mulhouse	109588	1141 €	8,20 €	8,6%
Perpignan	122765	1412 €	7,10 €	8,4%
Le Mans	142626	1351 €	7,20 €	8,1%
Brest	137839	1367 €	7,10 €	8,1%
Limoges	134577	1228 €	8,20 €	8%
Bourges	66528	1269 €	7,70 €	7,3%
Béziers	75701	1265 €	7,70 €	7,3%
Le Havre	175497	1707 €	9,30 €	6,5%
Roubaix	94713	1760 €	9,40 €	6,4%

SOURCES: MEILLEURS AGENTS, VILLE DATA - PHOTO: SHUTTERSTOCK



## Simulation

Hervé et Jeanne Martin, mariés, deux enfants, investissent dans un studio de 25 m<sup>2</sup> à Brest pour une valeur de 45 000 euros (49 975 euros frais inclus). Leur apport est de 20 %, leur taux marginal d'imposition de 14 %. Le loyer estimé est de 320 euros.

### Un rendement de plus de 6 % net pour Hervé et Jeanne Martin

Durée du prêt	15 ans	20 ans
Taux hors assurance	1,45%	1,65%
Apport	9000 euros	9000 euros
Capital emprunté	40975 euros	40975 euros
Coût global	47775 euros	51020 euros
Effort d'épargne moyen mensuel	75 euros	22 euros
Taux de rendement net *	6,12%	6,6%

\* Taux net d'impôts, de taxes, tenant compte d'un prix de vente stable.

élevé, la valorisation de l'achat immobilier sera lente, car il n'y a pas de pression démographique, ni d'explosion de l'emploi", prévient François Hasenfratz. C'est un risque à prendre en compte.

### Appréciez le potentiel de la ville

De bons investissements sont possibles. Étudiez le marché immobilier de ces villes dans le détail, en vous informant de l'évolution de la population et du solde migratoire qui permettent de savoir s'il y a plus d'«entrants» que de «partants». Un solde négatif n'est pas forcément un bon signe pour espérer trouver de futurs locataires. Autre indicateur, la part des propriétaires et des locataires dans la ville. Un faible pourcentage de propriétaires dans la commune laisse supposer que l'offre locative est importante, que les locataires ont le choix. Inversement, investir dans une ville où la part des propriétaires est importante peut être judicieux, car on peut présager que l'offre locative est plus rare et qu'il est facile de trouver des locataires. Renseignez-vous aussi sur la vacance locative, c'est-à-dire la période pendant laquelle un appartement reste vide entre deux locations. Lorsqu'elle est importante, on peut en déduire que l'appartement a du mal à se louer parce que l'offre de locations dans la ville ou dans le quartier est fournie et que les locataires disposent d'un large choix. Cela peut signifier aussi qu'il est mal placé, en mauvais état ou trop cher. Faut-il pour autant se détourner de ces villes et de leur potentiel? Bien sûr que non, mais vous devrez bien cibler votre achat.

### Mettez toutes les chances de votre côté

La présence d'écoles supérieures, de facultés, d'hôpitaux, de bases militaires et d'entreprises dans la commune augure d'une importante

demande locative. Il faut tâter le terrain auprès des agents immobiliers.

Une fois que vous aurez jeté votre dévolu sur une ville, la quête du quartier sera un autre choix déterminant. Au Havre, par exemple, le rendement brut peut monter à 8 % dans le centre et 10 % lorsque l'on s'en éloigne, car il y a une différence de prix de l'immobilier, mais très peu de différence de loyers. En passant d'un quartier à un autre, il est possible d'améliorer sa rentabilité, mais aussi de perdre en valorisation du capital. Il faut vous assurer que la demande locative est bel et bien là, et vous rapprocher le plus possible de ses attentes: les jeunes locataires ont une préférence pour les abords du centre-ville, des animations et des transports, par exemple, et les salariés sont sensibles à la proximité des transports ou des pôles d'activité.

Enfin, l'appartement doit être en parfait état. Plus l'offre locative est importante, plus les locataires ont le choix et le pouvoir de négocier les loyers, voire de quitter l'appartement à tout moment s'ils ne sont pas satisfaits.

### Étudiez d'autres pistes

Afin de dynamiser un peu plus les rendements, vous pouvez étudier des investissements qui sortent des sentiers battus.

Certains acheteurs avertis n'hésitent pas à investir dans des appartements des années soixante-dix. Ils dégagent de bonnes rentabilités car ils sont décotés sur le marché immobilier, même dans les grandes villes. «Dans ces résidences, il y a peu de différence de loyer par rapport à l'immobilier ancien; en revanche, il y a des différences dans les prix et on peut gagner un point de rendement», explique un agent immobilier lyonnais. À Limoges, par exemple, un investisseur parisien a acheté 57 300 euros un appartement de 68 mètres carrés dans une résidence des années soixante-dix qu'il destine à la colocation. Après travaux, il louera chacune des deux chambres 300 euros, soit un rendement supérieur à 10 %. L'acheteur table sur la valeur locative de son investissement plus que sa valorisation patrimoniale. Il faut rester attentif à l'emplacement, au montant des charges et des travaux qui peuvent être importants dans ces logements cinquantenaires.

D'autres choisissent d'investir dans de petits immeubles de rapport. À Brest, par exemple, rue Victor-Hugo, un petit immeuble réhabilité comprenant sept deux-pièces, a été acquis 550 000 euros. Après quelques aménagements, chaque appartement sera loué 350 euros, soit une rentabilité de 7,5 % sur toute l'opération et, grâce à sa bonne situation, il devrait en plus conserver un intérêt patrimonial. ■

MYRIAM SIMON



### À ÉVITER

Méfiez-vous des villes qui comptent beaucoup de logements vacants, notamment celles où ont été construits trop de résidences étudiants, de programmes neufs de défiscalisation Pinel ou Duflot, où les loyers sont plafonnés.