



Selon une étude récente, l'immobilier locatif arrive en tête des placements préférés des Français.

PREMIER ACHAT

INVESTIR EN RESTANT LOCATAIRE

Un nombre croissant de primo-accédants achètent un bien pour le louer, notamment parce que l'immobilier est trop cher dans la ville où ils vivent. C'est sur les villes moyennes que beaucoup se replient

L'immobilier est plus que jamais le plus populaire des placements. Dans une étude publiée en avril 2021 et réalisée par l'institut Poll & Roll pour la start-up Masteos, l'investissement locatif est le placement favori de 20 % des sondés. Soit bien devant le livret d'épargne (11 %), l'assurance-vie (9 %) ou les actions en Bourse (6 %). Même des personnes qui louent leur résidence principale commencent à se tourner vers l'investissement locatif, profitant notamment des faibles taux d'intérêt. « Cela fait deux ans que l'on voit de plus en plus de jeunes diplômés rester locataires de leur appartement et investir dans la pierre », constate Yann Jehanno, président du réseau Laforêt. Les motivations sont multiples. Certains de ces primo-investisseurs ne peuvent

tout simplement pas encore acheter dans la ville où ils habitent et louent leur logement, à cause des prix de l'immobilier. D'autres préfèrent rester chez leurs parents, en colocation, ou profitent d'une situation professionnelle avantageuse. « Il y a pas mal d'ingénieurs souvent en déplacement, de militaires ou de personnes bénéficiant d'un logement de fonction. Ils ont en général des revenus importants ou du patrimoine », note Alain Atallah, président de Trinity Gestion privée.

L'engouement pour les villes moyennes gagne ces nouveaux investisseurs, souvent franciliens, qui n'hésitent plus à chercher en région. C'est que le marché locatif se tend dans bien des villes comme Valence, Orléans ou Limoges, souligne le groupe Orpi dans un communiqué : « En moyenne, dans ces secteurs, un bailleur peut espérer trouver un locataire en sept jours,

et en moins de trois semaines pour les localités les plus reculées, désormais de plus en plus considérées à condition d'être facilement accessibles. » Des communes que l'on retrouve aussi dans le plan gouvernemental de revitalisation des centres-villes baptisé Action cœur de ville, comme Bayonne, Vannes ou encore Quimper. « Elles sont éligibles au dispositif fiscal "Denormandie ancien", ce qui peut intéresser les investisseurs dont les tranches marginales d'imposition sont importantes, explique Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine du Groupe PatrimmoFi. S'il n'est pas toujours facile à prendre en main, ce dispositif permet à l'investisseur d'obtenir une réduction d'impôt maximale de 18% en achetant un logement ancien et en réalisant des travaux conséquents (au moins 25% du coût total de l'opération). »

Reste encore à sécuriser son investissement, en évitant, par exemple, d'acheter dans une résidence qui compte exclusivement des locataires ou en inspectant en détail les PV de copropriété. « Ce point est essentiel car, avec le vote de la loi climat, les travaux dans les copropriétés peu entretenues par le passé risquent de devenir un gouffre financier pour les investisseurs, souligne Alain Atallah. Il faut également tenir compte de la démographie dans la ville. Si la population augmente, vous aurez plus de chances de trouver un locataire. » Ne reste plus, alors, qu'à discuter avec son banquier pour se lancer. **L. C.**

"Bien estimer sa capacité d'emprunt"

THIERRY VIDVAL,
cofondateur de Masteos,
start-up spécialisée dans
l'investissement locatif

Les banques prêtent-elles aux locataires qui veulent investir dans l'immobilier ?

Oui, mais il faut montrer patte blanche. Le taux d'endettement des investisseurs ne doit pas dépasser 33 % de leurs revenus, ils doivent aussi avoir un apport d'au moins 10 % du prix du



bien et justifier d'une tenue de comptes exemplaire. Il faut bien estimer sa capacité d'emprunt, en recourant par exemple aux simulateurs sur internet. **Quelles sont les villes où il est intéressant d'investir lorsque l'on est locataire ?** Tout dépend de ce que l'on cherche : du rendement ou de la

sécurité ? Pour le rendement, on peut aller à Roubaix, mais le risque d'impayés est plus élevé qu'ailleurs, et la vacance locative est importante. Pour la sécurité, Bordeaux est une ville où on trouvera facilement un locataire, mais la rentabilité sera faible. **Existe-t-il une ville qui réunit ces deux atouts ?** En la matière, Marseille s'impose. La cité phocéenne dispose d'une forte tension locative et de prix encore abordables, ce qui permet d'assurer à un investisseur une rentabilité moyenne de plus de 5 % brut.