



Investir dans l'immobilier tout en restant locataire, une formule plébiscitée

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. Et beaucoup se replient sur les villes moyennes.



Selon une étude récente, l'immobilier locatif arrive en tête des placements préférés des Français. (JACQUES LOIC / Photononstop via AFP)

Tout savoir sur le marché de l'immobilier en 2021

Les nouvelles priorités des acquéreurs , la reconstruction d'espaces déjà urbanisés , le succès des biens atypiques , l'engouement pour les piscines ... Retrouvez toutes les tendances du moment ainsi que des conseils pour bien ficeler son dossier d'emprunt dans notre dossier spécial .

L'immobilier est plus que jamais le plus populaire des placements. Dans une étude publiée en avril 2021 et réalisé 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 Jéhanno, 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.

Inspecter en détail les PV de copropriété



[Visualiser l'article](#)

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 groupement 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.