

Immobilier locatif : où et comment trouver de la rentabilité



(ILLUSTRATION FLORENT LAROSIÈRE POUR « L'OBS »)

Un investissement locatif en France rapporte de 1 à 12 % par an ! Tout dépend du prix d'achat du logement. Alors, où prospecter pour viser le haut du panier ?

L'immobilier locatif affiche des performances qui ne démeritent pas dans un contexte où les produits garantis ne rapportent plus rien. Certes, l'investissement locatif n'est pas exempt de risque. Mais une opération bien maîtrisée est réputée moins aléatoire que la Bourse. Pour dégager un bon rendement en limitant les risques, encore faut-il savoir se positionner sur les bonnes opportunités.

L'échelle des rentabilités locatives en France s'échelonne de 1 à 12 % par an ! « La moyenne nationale ressort à 5,9 % brut, c'est-à-dire avant impôt, sur les opérations que nous proposons », affirme Thierry Vignal, cofondateur de Masteos. La rentabilité se calcule en divisant le montant annuel des loyers par le prix d'achat du bien et en multipliant le résultat par 100. Ainsi, un studio acquis 100 000 euros, loué 5 400 euros par an, affiche un rapport locatif brut de 5,4 %.

• Où dénicher la meilleure performance ?

« Là où les prix à l'achat sont les moins chers, hors des grandes métropoles régionales notamment », répond Laurent Vimont, président de Century 21. En effet, l'écart de prix de vente d'une ville à l'autre peut varier fortement alors que le niveau des loyers est bien plus homogène sur tout le territoire.

Un double exemple : selon les données de la plateforme d'évaluation immobilière MeilleursAgents, le mètre carré d'un appartement vaut 1 394 euros à Bourges et se loue 10,6 euros, alors qu'il s'achète 3 217 euros à Montpellier, soit 240 % plus cher, mais ne s'y loue que 14,3 euros, soit 35 % de plus seulement. Résultat : la rentabilité ressort à 9,15 % à Bourges contre 5,34 % à Montpellier.

Une rentabilité élevée se dénicher en priorité dans les petites et moyennes villes. Au hit-parade des cités les plus alléchantes : Mulhouse, Saint-Etienne, Bourges, Perpignan, Tourcoing, Béziers, Roubaix, Le Mans, Limoges, Calais, Metz et Dunkerque dégagent toutes un rapport annuel d'au moins 6 %. Manuel Ravier, fondateur d'Investissement-locatif, avertit cependant :

« L'investisseur ne doit pas se laisser aveugler par ces rentabilités moyennes théoriques . Le manque de dynamisme économique et le faible pouvoir d'achat moyen de leurs habitants y augmentent singulièrement les taux de vacance et d'impayés. Mieux vaut se circonscrire aux emplacements les plus prisés de ces villes pour limiter ce risque. Voilà pourquoi nous ne visons par exemple à Saint-Etienne que les opportunités les mieux situées offrant un rendement de 5 %, alors que la moyenne théorique dans cette cité est supérieure à 10 % . »



Un bon revenu locatif n'est pas l'apanage des villes de moindre importance. Certains quartiers périphériques des principales agglomérations offrent aussi un bon rapport locatif. A condition d'y cibler une clientèle particulière : des étudiants, en raison de la proximité d'établissements d'enseignement supérieur, ou de jeunes actifs, près de grosses entreprises pourvoyeuses d'emploi. Ainsi à Toulouse, difficile de faire mieux que 3 % dans le centre-ville alors que certains logements en banlieue atteignent 12 %. Dans tous les cas, mieux vaut vérifier la réalité de la demande locative sur place et en fonction de chaque marché.

Autre paramètre important de rentabilité : la typologie des biens. Les petites surfaces, studios et T2, sont sans conteste les plus lucratives. Thierry Vignal confirme :

« Tous les mètres carrés ne se valent pas. Plus l'appartement est grand, moins il est rentable . Cinq mètres carrés de plus sur une surface de studio permettront d'augmenter significativement le loyer alors que passer de 100 à 105 mètres carré sur un T4 aura un effet marginal sur le montant de la quittance. »

Pour améliorer le gain locatif sur un T4 ou un T5, mieux vaut « redécouper » la surface dans le cadre d'une colocation. Prisées des étudiants et de jeunes actifs récemment mutés, les colocations offrent de bons rapports dans certaines banlieues de grandes agglomérations, telles Evry, en région parisienne, ou Roubaix, près de Lille. Reste que les étudiants génèrent un turn-over important, sachant qu'un changement de locataire engendre des frais de remise en location.
Le neuf pour défiscaliser

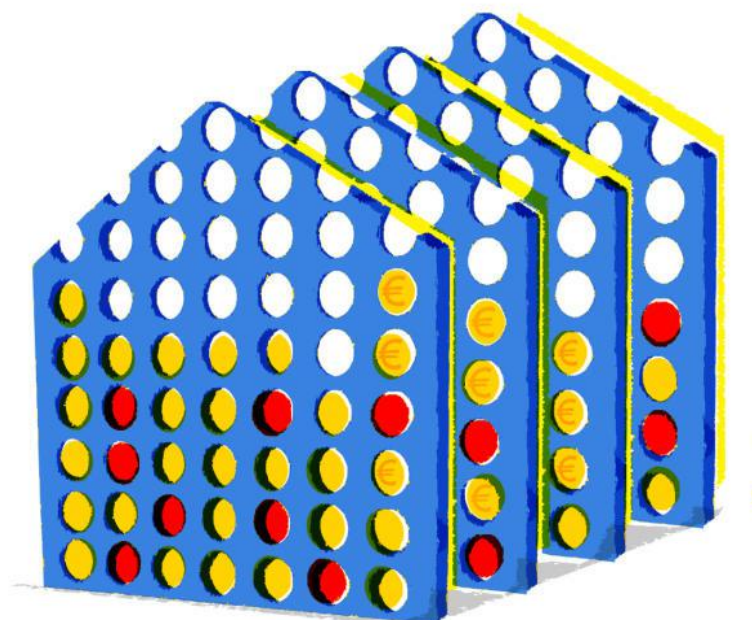
La réduction d'impôt consentie dans le cadre d'un logement neuf loué sous le régime Pinel ou Denormandie dope votre rentabilité locative. Elle représente 12, 18 ou 21 % du prix de revient du bien selon la durée de location obligatoire choisie. « La demande est forte mais les programmes disponibles sont rares, regrette Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine du groupe PatrimmoFi. Et ces investissements dans le neuf procurent un rendement généralement inférieur de 1 à 2 points à celui offert par l'ancien dans les grandes villes. » La réduction fiscale peut compenser ce manque à gagner. Reste que les biens neufs dans les grandes villes ne bénéficient pas des meilleurs emplacements. **G. M.**

• Louer meublé

Louer son logement en meublé est un autre facteur de sur-rentabilité. Son loyer pourra être majoré de 20 à 30 % par rapport à un même bien proposé vide. Par ailleurs, l'option pour le statut de loueur en meublé non professionnel permet de doper la rentabilité nette, en réduisant drastiquement l'imposition des loyers.

Mais pour qu'un meublé garde tout son avantage tarifaire et fidélise son locataire, « il est conseillé de le meubler de façon contemporaine avec un bon niveau d'équipements, notamment un lave-linge, de façon à créer un coup de coeur chez des étudiants disposant d'un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne », prévient Manuel Ravier.





(ILLUSTRATION FLORENT LAROSIÈRE POUR « L'OB »)

Gare toutefois à la saturation de meublés dans certaines villes, due au déversement des locations de courte durée type AirBnB sur ce marché : faute de touristes durant la crise sanitaire, ces biens ont été reconvertis en baux d'un an renouvelables. Une situation critique en voie de résorption mais qui a laissé des traces ici et là. « Aujourd'hui, tout appartement trouve preneur à Bordeaux vu la tension locative élevée, mais le meublé en nombre surabondant s'y loue au même tarif, voire moins cher que des appartements vides ! », souligne Thierry Vignal.

• Rendement immédiat ou plus value finale

Reste que la rentabilité locative ne constitue qu'un seul des deux moteurs de performance. L'évolution positive de son prix sur le marché pendant toute sa période d'exploitation en constitue le second. La plus-value réalisée à la revente à terme pèse lourd sur le bilan final de l'opération. Une plus-value de 40 % en vingt ans représente grosso modo 2 points de rentabilité en plus par an.

Le problème, c'est que ces deux vecteurs de gain évoluent de façon inverse. Là où la rentabilité est la plus forte, la progression des prix de la pierre est, le plus souvent, la plus faible ! Les opérations les plus prometteuses en termes de plus-value se trouvent en priorité dans les biens les plus chers à l'achat, « notamment dans les quartiers centraux des grandes agglomérations qui restent des valeurs sûres », relève Laurent Vimont, président de Century 21.

Au bout du compte, tout dépend de l'objectif de l'investisseur. Privilégier le rendement locatif en cas de besoin de revenus



complémentaires immédiats ou pour limiter l'effort d'épargne grâce à un niveau de loyers couvrant la majeure partie de votre mensualité d'emprunt. En revanche, il convient d'opter pour des perspectives de plus-value finale si l'on souhaite une bonne valorisation de son bien pour financer un autre projet à terme ou le transmettre à ses héritiers.

Un juste compromis consiste à prospecter de petites et moyennes villes telles qu'Angers, Orléans ou Poitiers, avec une population solvable et un marché immobilier dynamique, laissant espérer une progression favorable des prix. « Il faut s'intéresser aux fondamentaux de la dynamique immobilière locale : évolution démographique positive, activité économique solide, taux de chômage modéré », conseille Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents.com. Selon les simulations de cette plateforme d'évaluation, Brest, Perpignan, Clermont-Ferrand, Béziers, Limoges, ou encore Dijon, Colmar et Mulhouse figurent dans les villes offrant les meilleurs « couples » rendement/risque. A vérifier sur place.

Le crowdfunding immobilier, un investissement miracle ?

Le financement participatif immobilier consiste à lever des fonds auprès de particuliers sur internet pour cofinancer des opérations de construction. En pratique, vous accordez un prêt à un promoteur en souscrivant à des obligations d'une durée comprise entre 18 et 24 mois. A cette échéance, le capital est remboursé, assorti des intérêts dus selon le taux fixé à la souscription. Le rendement moyen est alléchant : 9,2 % par an, selon le dernier état du marché publié par un des leaders du marché Fundimmo.com. Le risque ? En théorie, il est élevé : la perte de votre capital si le promoteur fait faillite. Mais dans les faits, après plusieurs années de montée en puissance, le crowdfunding immobilier affiche un taux de défaut de remboursement toujours très faible, soit 0,10 %. En revanche, les retards de remboursement sont plus fréquents, et concernent environ 6 % des opérations. Des risques qui peuvent être drastiquement réduits en diversifiant ses projets financés, la mise de fonds minimale étant faible : de quelques centaines d'euros à 2 000 euros. **G. M.**

[Visualiser l'article](#)

