



Un indispensable du patrimoine... à condition de bien choisir

L'immobilier reste la colonne vertébrale du patrimoine des Français, ne serait-ce que par l'acquisition de la résidence principale.

Acheter un bien pour le louer n'est, en revanche, pas encore devenu un automatisme chez les Français lorsqu'il s'agit d'édifier une stratégie de placement. A titre d'illustration, les investisseurs locatifs représentent seulement 14 % des dossiers de demande d'emprunt chez le leader du courtage en crédits, Cafpi (13 % en 2018).

emplacement à double entrée

D'après le niveau actuel des taux, il ne faut pas, ou plus, hésiter à se lancer, même si s'engager sur quinze à vingt ans peut paraître effrayant. Cela dit, le risque est relativement limité si vous faites bien attention au critère prépondérant, à savoir l'emplacement !

Beaucoup d'investisseurs font encore cette erreur : acheter un bien locatif d'abord pour sa carotte fiscale (avec un programme Pinel, Malraux ou Monument historique, vous baissez votre impôt sur le revenu). Par conséquent, ils sont encore nombreux à ne pas s'intéresser d'assez près au logement qu'ils s'approprient à acquérir. Certains ne se déplacent même pas sur les lieux !

Pourtant, « l'emplacement est fondamental », rappelle Jean-Maximilien Vancayezeele, directeur général délégué de Crystal Expert & Finance. Il l'est d'autant plus que vous comptez justement sur les loyers pour rembourser votre crédit (si vous en avez souscrit un) et/ou pour percevoir des revenus.

L'emplacement est un critère à double choix : celui de la ville, d'abord, puis au sein même de celle-ci, tous les quartiers ne se valant pas.

Il ne faut pas se laisser griser par les rendements élevés qu'affichent certaines villes, telles Mulhouse (8,4 % brut en moyenne), Limoges (7,7 %) ou encore Le Mans et Saint-Etienne (un peu plus de 7 %). Car la demande locative y est... plutôt molle ! Il n'est pas impossible de louer, mais ce n'est pas sans risque. Vous vous heurterez à des locataires très exigeants qui n'ont que l'embarras du choix.

« Les villes qui offrent de forts rendements sont bien souvent en perte de vitesse économique », analyse Bertrand Tourmente, d'Althos Patrimoine. « Il faut préférer des villes qui bénéficient d'un bon dynamisme économique, d'une croissance démographique, notamment en nombre d'étudiants, et bien desservies par les transports », ajoute Benjamin Prod'homme, directeur associé d'[Inter Invest Immobilier](#).

C'est sur ces critères que nous avons sélectionné une douzaine de villes au potentiel intéressant (voir carte ci-contre). La plupart de ces métropoles ont déjà prouvé que leur marché locatif était solide. D'autres sont à (re)découvrir. Par exemple, Brest, en pleine mutation, accueille chaque année toujours plus d'étudiants. Marseille, qui fait l'objet de grands travaux d'embellissement, plus particulièrement dans le centre-ville, mérite que l'on s'y intéresse de nouveau.

Si Paris reste une valeur sûre, la rentabilité est de plus en plus faible, eu égard aux prix de la pierre. Il vaut mieux privilégier les villes de la petite couronne ou même celles qui sont plus éloignées, mais bientôt desservies par le métro du Grand Paris.

investir.lesechos.fr

Pays : France

Dynamisme : 30

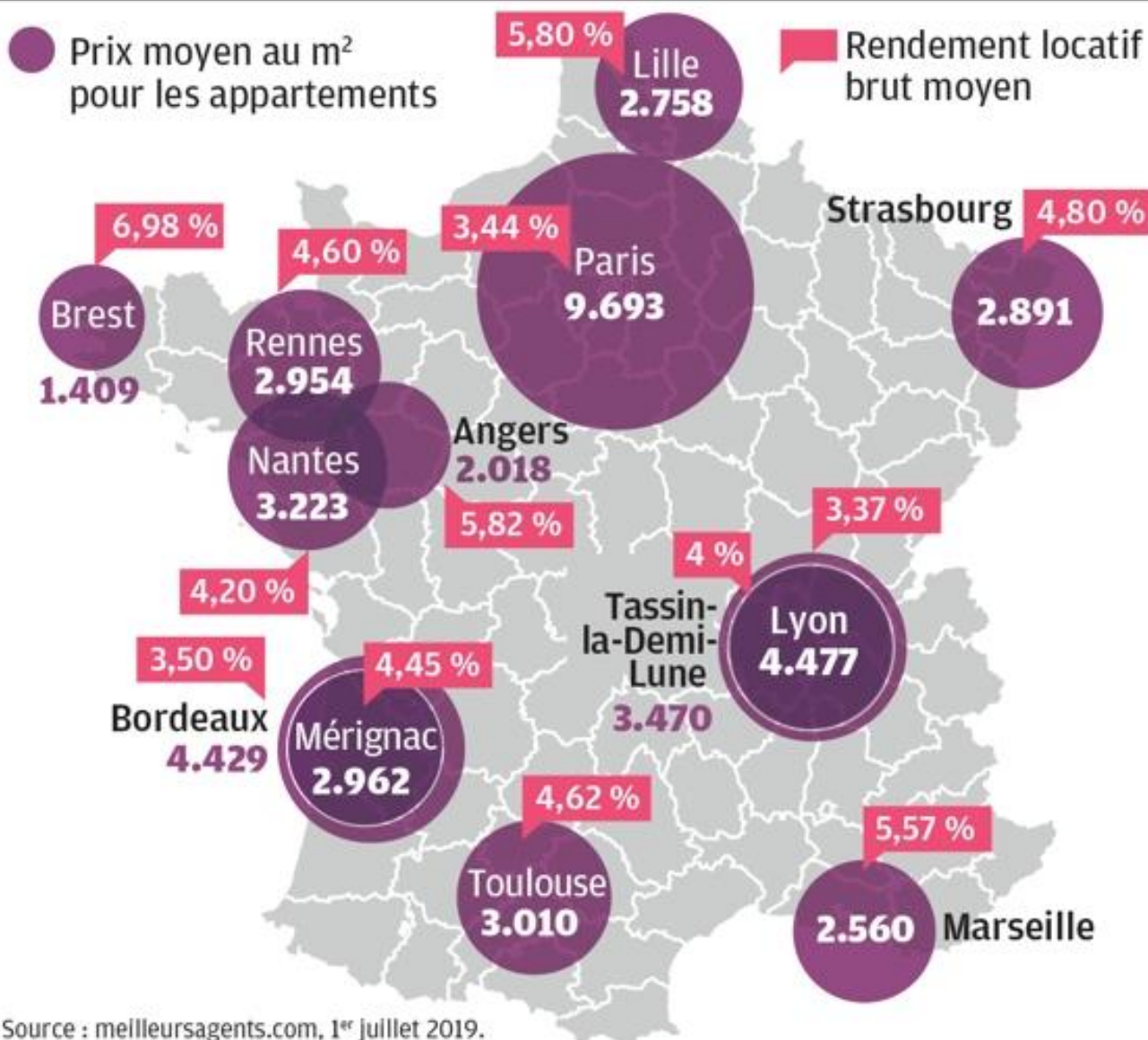
[Visualiser l'article](#)

La problématique est la même à Bordeaux, où les prix se sont envolés, ces dernières années, et à Lyon, une ville qui attire de plus en plus, tant les jeunes que les familles. Pour chacune, nous proposons une commune limitrophe assez prisée mais moins chère, Mérignac pour la première et Tassin-la-Demi-Lune pour la seconde.

Enfin, il est également important de choisir un logement bien situé pour mettre toutes les chances de votre côté : dans le centre-ville, proche des universités, dans les quartiers prisés, bien desservis, pourvus de commerces. Une bonne astuce ? Achetez un bien comme si vous comptiez y habiter !



12 villes où investir dans l'immobilier



Source : melleursagents.com, 1^{er} juillet 2019.

12 villes où investir dans l'immobilier