

IMMOBILIER > INVESTISSEMENT

# INVESTISSEMENT LOCATIF À LILLE ET SES ENVIRONS : OÙ FAUT-IL ACHETER?

Marion Marten-Pérolin Le 14/03/2022 à 12:11



Investir à Lille, illustration. - Pixabay

Avec des rendements entre 4 et 9%, Lille se situe à seulement 1 heure de Paris en train et attire les investisseurs. Mais avec des prix en forte hausse dans la capitale des Hauts-de-France, d'autres communes limitrophes tirent aussi leur épingle du jeu.

Lille est une commune qui a la cote auprès des investisseurs. Une étude de la plateforme dédiée à l'investissement locatif Beanstock la plaçait ainsi dans **le top 3 les villes où investir dans un logement étudiant**. Et selon un autre spécialiste du secteur, la capitale des Flandres est certes prisée par les investisseurs, mais elle est en quelque sorte victime de son succès avec des prix en forte hausse.

*"Dans le vieux-Lille, les prix s'enflamment et peuvent parfois dépasser 6.000 euros du mètre carré, ce qui fait baisser la rentabilité. Mais certains quartiers de Lille sont en pleine mutation, avec notamment la sortie de terre du centre commercial Lillenum en 2020 avec une volonté de la commune de gentrifier certains quartiers", souligne Manuel Ravier, fondateur du site Investissement-locatif.com.*

Avec des prix en hausse de près de 40% sur 10 ans à Lille selon MeilleursAgents pour atteindre 3.500 euros du mètre carré en moyenne, la rentabilité a diminué dans la ville avec un rendement de 5 à 9% brut (avant charges et impôts) en moyenne. Toutefois, la ville a un fort potentiel selon les quartiers. En revanche, les investisseurs ne doivent pas oublier que **la ville applique le plafonnement des loyers depuis le 1er mars 2020**.

## Différentes stratégies selon le quartier

"On peut évoquer la mise en place de différents projets urbains comme Euralille 3000 qui doit améliorer le réseau de transports et créer des bureaux supplémentaires, des logements, des espaces de co-working...", ajoute Manuel Ravier. La ville étudiante, qui compte de grandes écoles comme l'EDHEC, l'ESJ Lille, Sciences Po ou l'École

## A LA UNE

Le bâtiment va pouvoir plus facilement répercuter la flambée des coûts sur la facture des clients

## TOP ARTICLES



1 Guerre en Ukraine: le mot "enfants" avait été écrit en lettres géantes autour du théâtre bombardé

2 Ce que l'on sait du Switchblade, le drone kamikaze que les Américains vont envoyer à l'Ukraine

3 Guerre en Ukraine: comment les Russes ont séduit les complotistes antivax

4 Poussières du Sahara: quels sont les risques pour la santé?

5 Carburant, alimentation... comment les Français ont dépensé leurs chèques inflation

## CONTENUS SPONSORISÉS



Panneaux solaires subventionnés à deux conditions : être propriétaire et avoir - de 65 ans

LesNewsEnFrance



La Fourche, l'épicerie bio en ligne qui vend ses produits sans marge à Paris

La Fourche



Le métaverse, c'est 800 milliards en 2024. Cette notion pourrait refléter la réalité

Centrale de Lille est une aubaine pour les investisseurs qui optent pour des studios ou des deux-pièces.

Encore faut-il viser le bon quartier. Investissement-locatif.com nous livre quelques clés. "Avec la proximité des facs, le quartier Wazemmes ou le quartier Moulin peuvent être des zones à viser. Au sud, de par l'implantation récente de Lillenum et de la future Cité Administrative, il y aura un besoin de logements", estime le professionnel.

Tout dépend aussi de la stratégie d'investissement, est-ce dans l'optique d'atteindre une certaine rentabilité ou de développer son patrimoine? La stratégie n'est pas la même et le type de bien à viser non plus (tout comme les risques qu'il ne faut jamais oublier dans un investissement locatif: loyer impayé, dégradation, entretien, squat, etc.).

## Investir à partir de 150.000 euros

Différents types d'investissements sont possibles. Si vous ciblez les étudiants, un studio de 150.000 euros pourra vous rapporter entre 4 et 6% de rendement brut en moyenne. Les colocations seront plus chères à l'achat, mais afficheront un rendement plus élevé (entre 6 et 7% de rentabilité).

Bien entendu, la rentabilité n'est pas le seul élément à analyser et il ne faut pas oublier l'imposition des revenus locatifs. "Nous préconisons la location meublée pour bénéficier du régime en location meublée non professionnelle (LMNP). L'avantage majeur du LMNP réside dans la possibilité de pouvoir amortir. Les durées d'amortissement sont à déterminer avec un expert-comptable qui estimera la durée selon la situation et le projet", explique Manuel Ravier.

**>> Téléchargez le guide de l'investissement LMNP de la rédaction de BFM Immo**

## Roubaix: une ville à suivre?

En conséquence des prix qui s'enflamment à Lille, la demande ruisselle dans la région avec des opportunités de placement dans des communes limitrophes comme Roubaix ou Tourcoing où les prix sont moins élevés. Tourcoing par exemple affiche des prix plus bas, environ 1.800 euros du mètre carré, en hausse de 12% sur 5 ans. Même chose pour Roubaix, environ 1.800 euros du mètre carré (1.600 euros pour une maison), avec une hausse de 12% sur 5 ans. Attention aux quartiers où investir, généralement plus le rendement est élevé, plus le prix est bas et plus le risque peut être important (notamment en matière d'impayés ou tout simplement pour trouver des locataires).



L'hôtel de Ville de Roubaix. © Wikipedia

### SUR LE MÊME SUJET

Assurer son investissement locatif : le réflexe GLI

Marseille, valeur sûre pour investir dans l'immobilier en 2022

Avec 50 000, 100 000 ou 200 000 euros, où faire un

Avec 50.000, 100.000 ou 200.000 euros, comment faire un investissement immobilier rentable?

A Roubaix, le marché locatif est assez inégal. Il existe un réservoir de hausse de prix, mais il faut bien sélectionner les bonnes zones, notamment celles qui sont bien desservies. "Roubaix fait partie des villes les plus rentables de France. La ville profite d'une forte présence étudiante grâce à un campus universitaire diversifié et de la proximité de Lille. Le secteur Barbieux est le quartier le plus prisé de Roubaix grâce à son cadre de vie agréable et son parc magnifique. Le quartier de l'Union, entre Roubaix, Tourcoing et Watrelos, est une ancienne friche industrielle en pleine reconversion", ajoute le fondateur d'investissement-locatif.com.

Marion Marten-Pérolin

## CONTENUS SPONSORISÉS



<p><b>Un bouquet de bijoux</b> Pandora FR</p>	<p><b>Flyer</b> HelloPrint FR</p>	<p><b>Mars 2022 : quels sont les prix au m2 à Paris?</b> Hosman</p>
<p><b>Xavier Niel s'offre l'hôtel particulier le plus cher...</b></p>	<p><b>Laurent Vimont, le patron de Century 21, est mort</b></p>	<p><b>Nouveau mode de calcul pour la révision des...</b></p>



TOUT SUR L'IMMO



APPLICATIONS MOBILES



### BFM IMMO

Prix  
Achat Vente  
Location  
Neuf  
Fiscalité  
Villes  
Programme TV Radio  
Canaux TV  
Archives  
Applications mobiles  
Plan du site

### NOS SERVICES

Services  
Guide Loi Pinel  
Guide LMNP  
Guide Acheter dans le neuf  
Immobilier neuf  
Comparateur  
Offres d'emploi  
Règlements

### EN SAVOIR PLUS

Nous contacter  
Devenir Annonceur  
Recrutement  
Mentions légales  
Données personnelles  
Cookies  
CGU  
Charte de déontologie

### LES SITES DU GROUPE

BFMTV  
BFM Business  
RMC Sport  
RMC  
01net  
RMC BFM PLAY  
RMC Découverte  
BFM Régions  
BFM Bourse  
Zone Turf  
Association RMC / BFM  
MyCuisine  
RMC Story  
Verif