

Le dossier de la semaine

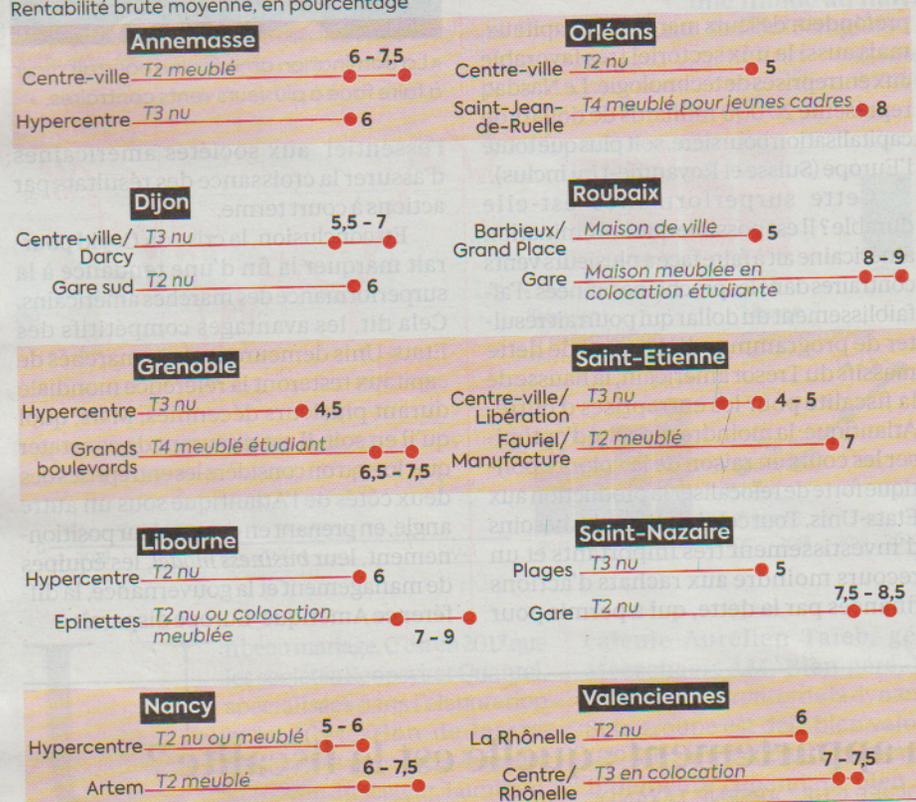
Immobilier : sortir des métropoles

Les prix sont devenus inaccessibles dans les grandes agglomérations. Pour doper la rentabilité de votre investissement, achetez plutôt dans les villes moyennes.

PAR MARIE PELLEFIGUE

Rentabilité locative : 10 villes passées au crible

Rentabilité brute moyenne, en pourcentage



SOURCE : INVESTISSEMENT-CONSEIL.COM / L'EXPRESS

Ces cinq dernières années, les Français sont devenus bailleurs ! Et la tendance perdure, car les taux de crédit historiquement bas, couplés à une rentabilité séduisante, ont fait exploser la demande. « Au premier trimestre 2021, 31,5 % de nos acquéreurs étaient des investisseurs », relate Laurent Vimont, président de Century 21. La cible privilégiée de tous ces acheteurs : les grandes agglomérations, où les locataires sont nombreux. Mais, face à cette demande exponentielle,

les prix ont flambé. En cinq ans, selon Meilleursagents.com, ils ont progressé de 53 % à Rennes, 44 % à Lyon, 39 % à Nantes, 34 % à Strasbourg, 30 % à Toulouse et 29 % à Bordeaux, Lille et Paris... Comme les loyers n'ont pas augmenté dans les mêmes proportions, la rentabilité locative s'y est donc effondrée. « Aujourd'hui, elle oscille entre 1 et 3,5 % en hypercentre des métropoles », constate Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement-locatif.com.

Pour optimiser leurs rendements, les particuliers s'intéressent donc aujourd'hui aux villes moyennes (voir tableau).

Mais, si cette stratégie permet de dépasser 4,5 % brut de rentabilité, elle nécessite de la prudence. Car toutes les communes n'offrent pas les mêmes perspectives, tant au niveau des risques que de la plus-value à terme.

Pour y investir, premier conseil : examinez l'évolution démographique de la ville ; si elle perd des habitants depuis dix ans, passez votre chemin. Ensuite, trouvez un endroit avec une université, des grandes écoles ou un CHU, ce qui attire les étudiants, mais aussi des administrations afin de vous assurer une demande de locataires fonctionnaires. Vous pouvez agrandir le spectre en cherchant où de nouveaux habitants seraient susceptibles de s'installer.

Avec le développement du télétravail, de plus en plus d'actifs quittent les grandes villes pour gagner en espace et en qualité de vie. Cette cible de « néolocataires » choisira votre appartement si les infrastructures routières et ferroviaires proches permettent de relier facilement les pôles urbains où l'emploi est concentré. « Nous constatons un retour en grâce des sous-préfectures situées dans le périmètre des mégalo-poles », confirme Laurent Vimont.

La présence d'une université, d'un CHU et d'administrations est un vrai plus

Dernier point : proposez un appartement en parfait état et au goût du jour. « La vacance locative est un peu plus forte dans les villes moyennes ; pour la minorer, le logement doit être de grande qualité, avec des normes de confort élevées », affirme Manuel Ravier. A titre d'exemple, si un 2-pièces de 35 m² est concevable dans une grande ville, il doit faire au moins 50 m² dans une commune moyenne. Aujourd'hui, un balcon ou un extérieur sont des atouts incontestables, tout comme une cuisine et une salle de bains équipées. Enfin, ne soyez pas trop gourmand et fixez votre loyer à un niveau inférieur d'environ 5 % à la moyenne du marché. Vous serez ainsi assuré de conserver votre locataire plus longtemps, ce qui vous évitera de longues – et coûteuses – périodes de vacance locative et allégera considérablement votre gestion au quotidien.