

## En couverture

## Les villes où investir pour louer

*Acheter pour donner en location permet de se constituer un patrimoine à crédit. Mais attention à ne pas se laisser aveugler par le taux de rentabilité promis.*

Crainte de voir son niveau de vie baisser au moment de la retraite, une partie de ses économies disparaître dans un krach boursier ou volonté de se constituer un patrimoine à transmettre à ses enfants... Les arguments qui plaident en faveur de l'investissement dans la pierre sont nombreux. « *Au moment de la crise de fin 2008, nous avons eu une recrudescence de demandes de la part de particuliers qui cherchaient des petits appartements pour placer leurs liquidités*, confirme Bernard Cadeau, directeur d'Orpi. *Cette tendance perdue dans la plupart des grandes agglomérations.* »

## Deux taux de rendement

Devenir propriétaire bailleur offre un avantage majeur : celui de pouvoir se constituer un patrimoine à crédit, « *en profitant du loyer pour financer une partie de son investissement* », précise Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de [Thésaurus]. Seule condition pour que cette stratégie patrimoniale fonctionne : choisir son bien sans se focaliser sur le seul taux de rentabilité mis en avant par les promoteurs et les agences. « *Dans les faits, il existe deux taux de rendement : celui que l'investisseur retire de sa location, qui correspond au ratio entre les loyers annuels reçus et le prix d'achat; et celui que l'on peut calculer en intégrant la plus ou moins-value à la sortie* », précise Gérard Rul, directeur des études immobilières au Crédit foncier. Ainsi, un prix du foncier bas va doper le taux de rendement, mais le risque de vacance locative sera plus fort et les perspectives de plus-value seront plus faibles...

Le choix de la localisation reste la clé d'un investissement réussi. Pour aider les investisseurs, nous avons mesuré, avec l'aide du Crédit fon-



C. Lebedinsky pour Challenges

*Un futur bailleur doit toujours examiner le potentiel locatif de la ville où il veut acheter, privilégier un logement de qualité susceptible de se valoriser à terme, et considérer l'avantage fiscal comme un plus.*

**Christophe Pinault,**  
directeur général délégué au Crédit foncier.

cier (voir carte ci-contre) l'attractivité des grandes villes. Bonne nouvelle : le marché est loin d'être saturé. Hormis Angers, Bobigny, Brest, Clermont-Ferrand et Le Mans, toutes les villes étudiées présentent un marché où les locataires potentiels sont plus nombreux que les logements mis à leur disposition. Encore faut-il choisir un logement dans le bon quartier. Celui où la location se fera sans souci. Car certains acheteurs dans le neuf ne

voient que par le prisme de l'économie d'impôts qu'ils feront, sans réaliser qu'ils achètent en rase campagne où il n'existe pas de demande locative. En privilégiant le centre-ville ou des quartiers bien desservis par les transports en commun, ces investisseurs minoreront leur risque. Un logement à côté d'une station de tramway ou d'une ligne de bus se louera forcément plus vite, voire plus cher, que le même éloigné de toutes commodités.

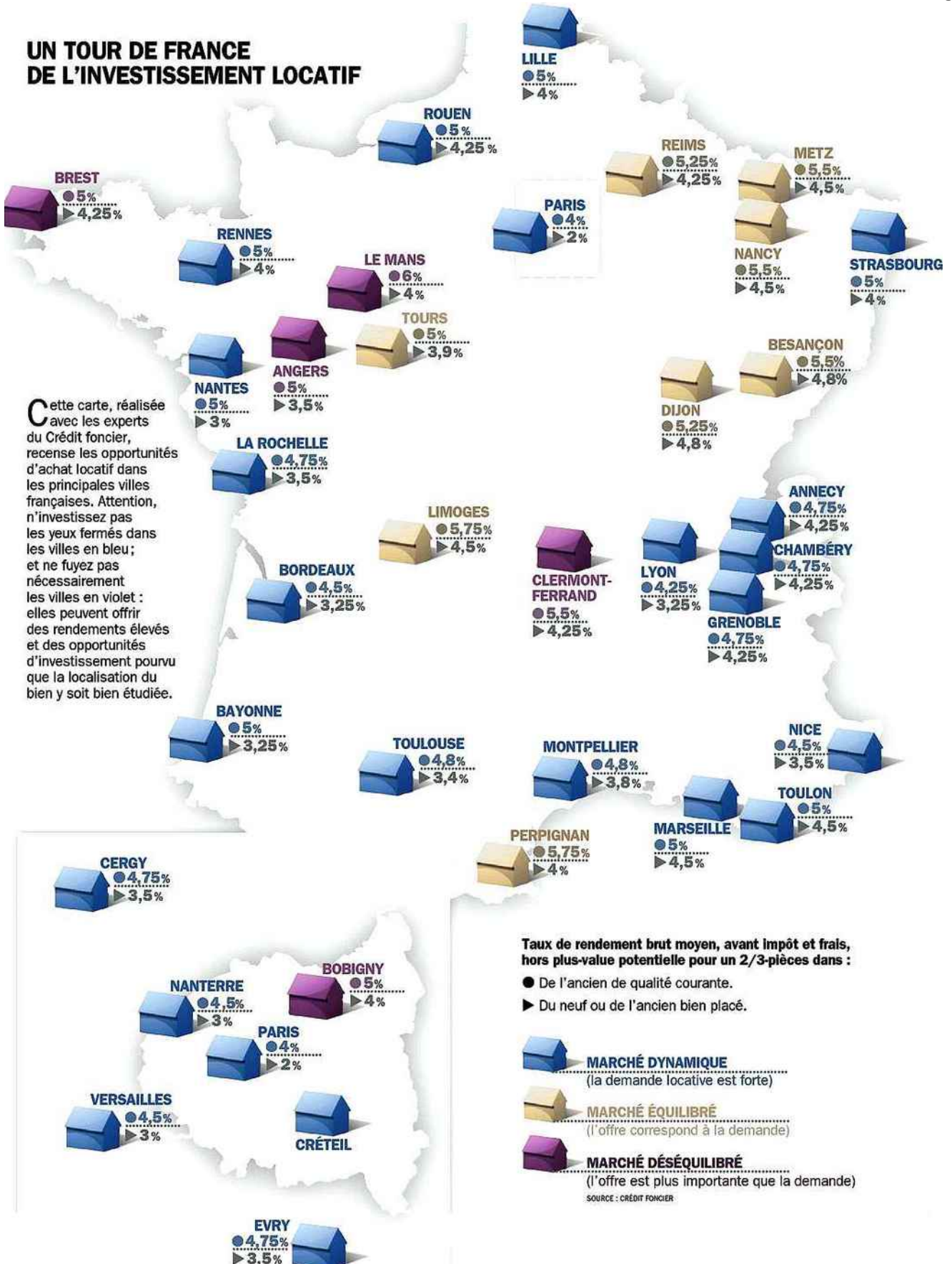
Ensuite, il faut adapter le type de biens aux locataires que vous visez, en achetant des studios ou des grands appartements à proposer en colocation si vous souhaitez attirer des étudiants; et plutôt des deux et trois-pièces si vous privilégiez une location à des jeunes couples, en visant dans ce cas un bien situé près d'une zone d'activité ou dans un quartier familial.

## Neuf ou ancien ?

Il reste encore à choisir entre le neuf et l'ancien. Le premier offre un surcroît de rentabilité compris entre 0,7 et 1 point grâce à l'économie d'impôts réalisée : 22,5% en 2011 sur le prix d'achat d'un logement basse consommation dans la limite de 300 000 euros. En revanche, il faut attendre la livraison du bien pour percevoir un loyer. L'ancien a l'avantage d'être moins cher, et de se louer quasiment au même prix s'il est bien placé, tout en fournissant des revenus immédiatement. Enfin, il faut éviter d'être trop gourmand : un loyer trop élevé pour une petite surface, même si elle est bien située, générera un fort turnover et donc des coûts de relocation qui minoreront la rentabilité globale. Il faudra bien entretenir le logement : le locataire bon payeur appréciera la réactivité en cas de problème de robinetterie, de chaudière, etc. Et il restera plus longtemps dans les lieux.

**Marie Pellefigue**

## UN TOUR DE FRANCE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF



Cette carte, réalisée avec les experts du Crédit foncier, recense les opportunités d'achat locatif dans les principales villes françaises. Attention, n'investissez pas les yeux fermés dans les villes en bleu ; et ne fuyez pas nécessairement les villes en violet : elles peuvent offrir des rendements élevés et des opportunités d'investissement pourvu que la localisation du bien y soit bien étudiée.

### Taux de rendement brut moyen, avant impôt et frais, hors plus-value potentielle pour un 2/3-pièces dans :

- De l'ancien de qualité courante.
- ▶ Du neuf ou de l'ancien bien placé.

- MARCHÉ DYNAMIQUE**  
(la demande locative est forte)
- MARCHÉ ÉQUILIBRÉ**  
(l'offre correspond à la demande)
- MARCHÉ DÉSÉQUILIBRÉ**  
(l'offre est plus importante que la demande)

SOURCE : CRÉDIT FONCIER