



Biens locatifs : un indispensable du patrimoine

L'immobilier est la pierre angulaire de toute bonne stratégie patrimoniale, surtout en vue de la retraite... à condition de bien choisir.

L'immobilier reste la colonne vertébrale du patrimoine, 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. Les investisseurs locatifs représentent seulement 14% des dossiers de demande d'emprunt chez le leader du courtage en crédits, Cafpi (13% en 2018). Pourtant, vu le niveau actuel des taux (1,17% en août, toutes durées confondues), il ne faut pas, ou plus, hésiter à se lancer.

ENCORE ET TOUJOURS L'EMPLACEMENT

Le risque est relativement limité si vous faites bien attention au critère prépondérant : 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) et ne pas s'intéresser d'assez près au logement qu'ils s'approprient à acquérir. Certains ne se déplacent même pas sur les lieux ! L'emplacement est d'autant plus fondamental que vous comptez justement sur les loyers pour rembourser votre crédit (si vous en avez souscrit un) et/ou pour percevoir des revenus complémentaires. Or, un logement mal situé ne va pas attirer les locataires...

DOUBLE CRITÈRE

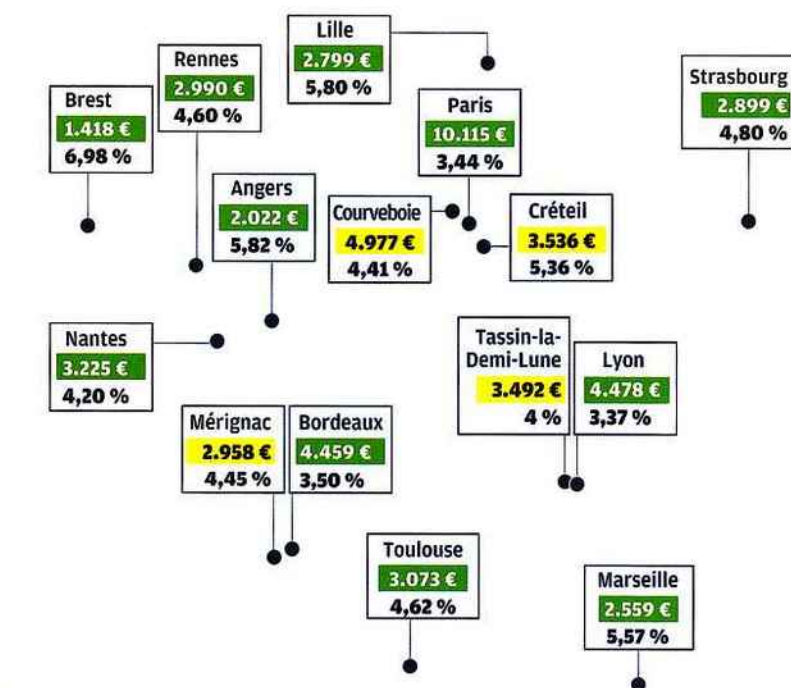
L'emplacement est un critère à double choix : celui de la ville, puis, en son sein, celui du quartier, car tous ne se valent pas. Il ne faut pas se laisser griser par les rendements élevés qu'affichent certaines métropoles, telles Mulhouse (8,4% brut en moyenne), Limoges (7,7%) ou encore Le Mans et Saint-Etienne (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'embaras du choix. « Les villes qui offrent de forts rendements sont bien souvent en perte de vitesse économique », analyse Bertrand Tourmente, gérant d'Althos

15 villes à potentiel pour investir dans l'immobilier

■ Prix moyen au m² pour les appartements

■ % Rendement locatif brut moyen



■ L'alternative à la grande ville où les rendements s'érodent : la commune limitrophe.

Source : Meilleursagents.com (au 1^{er} septembre 2019).

Patrimoine. « Il vaut mieux préférer les 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 quinzaine de villes au potentiel intéressant (voir carte ci-dessus). 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 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 ou de la grande couronne bien desservies. La problématique est la même à Bordeaux, où les prix se sont envolés ces dernières années, et à Lyon, qui attire de plus en plus.

Visez plutôt une commune limitrophe prisée mais moins chère. Enfin, pour mettre toutes les chances de votre côté, privilégiez un emplacement de qualité : dans le centre-ville, proche des universités, dans les quartiers recherchés, bien desservis, pourvus de commerces... Une bonne astuce ? Achetez un bien comme si vous comptiez y vivre ! — S. M.