



Dans un climat économique morose, l'investissement locatif reste une valeur sûre pour de nombreux investisseurs. Toutefois, le resserrement des conditions de crédit, la hausse des taux d'intérêt et l'envolée des prix dans certaines métropoles ces dernières années orientent les acquéreurs en quête de rentabilité vers de nouveaux marchés. Les villes moyennes et l'immobilier ancien sont particulièrement regardés.

Ni la hausse des taux d'intérêt (à 2,84 % en février, soit +0,35 % comparé à janvier, pour une durée de prêt de vingt ans), ni l'inflation (6 %), ni même la frilosité des banques, ne semblent décourager les Français de l'investissement locatif. Selon un sondage mené par la société

d'investissement Bevouac, plus de 30 % des transactions enregistrées en 2022, soit 339 900, étaient un investissement locatif. En novembre dernier, 16 % des sondés comptaient mener un projet immobilier dans les douze prochains mois. « *L'immobilier résidentiel répond à un besoin fondamental et fait toujours office de valeur refuge quand la Bourse*

atteint des sommets dans une économie en crise », rappelle Martin Menez, président de Bevouac.

Mais alors que la révision du taux d'usure est devenue, au 1^{er} février dernier, mensuelle jusqu'en juillet – il a, de plus, été relevé à 3,79 % sur les prêts de vingt ans et plus –, fait-il bon investir en ce début d'année 2023 ? « *Le nouveau mode de*



calcul du taux d'usure va apporter une bouffée d'oxygène au marché et créer de nouvelles opportunités d'investissement », assure François Denoyer, président d'Altarea gestion immobilière. Malgré la conjoncture économique morose, les acquéreurs sont en position de force pour négocier les prix avec les vendeurs. « Les conditions de financement plus difficiles ont réduit le nombre de candidats à la propriété et le montant de l'enveloppe alloué à l'achat », observe Mickaël Zonta, cofondateur d'Investissementlocatif.com. Une nouvelle donne à laquelle les vendeurs doivent se plier.

En outre, le contexte joue en faveur des propriétaires-baillleurs. Les exclus du crédit immobilier viennent grossir les rangs des locataires, réduisant d'autant



Martin Menez, président de Bevouac.



Mickaël Zonta, cofondateur d'Investissementlocatif.com.



Thierry Vignal, cofondateur et président de Masteos.

les risques de vacance locative, et l'inflation assure une revalorisation constante des loyers. Pour Thierry Vignal, cofondateur de Masteos, c'est le bon moment

pour investir. « La demande explose, tandis que l'offre s'amenuise ; la sortie des passoires thermiques du parc locatif et le manque de logements neufs accroissent la tension dans les villes de plus de cinquante mille habitants », indique-t-il.

Raison de plus pour capitaliser dès maintenant sur le tassement des prix au mètre carré dans les grandes métropoles (+1,5 % sur un an en Ile-de-France, dont 1,2 % à Paris) et commencer à toucher des loyers sans attendre une nouvelle remontée des taux d'emprunt.

Loyers des appartements dans 12 villes ou agglomérations françaises (février 2023)

Catégories	Loyer médian HC*/m²	Loyer médian max HC*/m²
Lyon		
1 ^{er} , 2 ^e , 4 ^e , 5 ^e et 6 ^e arrondissements	13,80 €	16,10 €
Autres arrondissements	12,50 €	14,50 €
Bordeaux		
Centre	13,70 €	16,70 €
Autres quartiers	13,00 €	16,00 €
Toulouse		
Centre	13,50 €	16,40 €
Quartiers en périphérie du centre	12,00 €	14,20 €
Nantes		
Centre	12,60 €	15,00 €
Quartiers en périphérie du centre	11,70 €	13,60 €
Marseille		
	11,60 €	13,00 €
Angers		
	11,90 €	/
Caen		
	12,40 €	/
Brest		
	9,10 €	10,80 €
Tours		
	12,50 €	/
Dijon		
	12,00 €	/
Villeurbanne		
	12,90 €	15,30 €
Perpignan		
	11,00 €	/
Montpellier		
	12,80 €	15,20 €

* HC = hors charges.

Source : Altarea Solutions & Services

Hausse généralisée des loyers

De fait, en 2022, les loyers ont progressé de plus de 3 % sur un an dans les dix plus grandes villes de France (hors Paris), et de plus de 3,5 % à Rennes (+5,1 %), Nice (+4,8 %), Marseille (+4,8 %), Strasbourg (+4,2 %) et Toulouse (+3,7 %), selon le Baromètre LPI. Le loyer au mètre carré moyen pour un appartement meublé s'élève désormais à 16,50 euros à Rennes, 20,20 euros à Nice et 17,80 euros à Marseille.

La hausse des loyers concerne également les villes de taille moyenne, faisant partie des cinquante plus grandes villes françaises. Mérignac, limitrophe de Bordeaux, enregistre ainsi une hausse de loyers de près de +8 % en un an. Une tendance qui s'installe puisque les loyers ont augmenté de +4,1 % sur les trois derniers mois, dépassant le plafond d'augmentation légal instauré en octobre 2022. →



Dans les zones touristiques, le dynamisme du marché breton (+6 % sur les prix de l'immobilier en Bretagne en un an) se répercute sur les loyers de la ville de Quimper (+4,6 % en un an, pour atteindre +10,7 % en deux ans), où les loyers demeurent parmi les plus attractifs de France (11,20 €/m² pour un appartement T1 meublé, soit plus de trois fois moins cher que les prix parisiens).

A Paris, alors que les prix de l'immobilier ont baissé de -1,2 % en 2022, les loyers ont continué leur ascension, gagnant +1,8 % sur un an. Le loyer moyen pour un meublé s'élève désormais à 34 €/m² dans la capitale, soit 680 euros en moyenne pour un 20 m². A Lyon, les loyers connaissent une hausse modérée, contenue à +0,4 % sur un an. Dans la ville de Bordeaux, les loyers sont en légère baisse de -0,8 % sur un an. Une tendance imputable à la



Bertrand de Raymond,
président de Capcime.

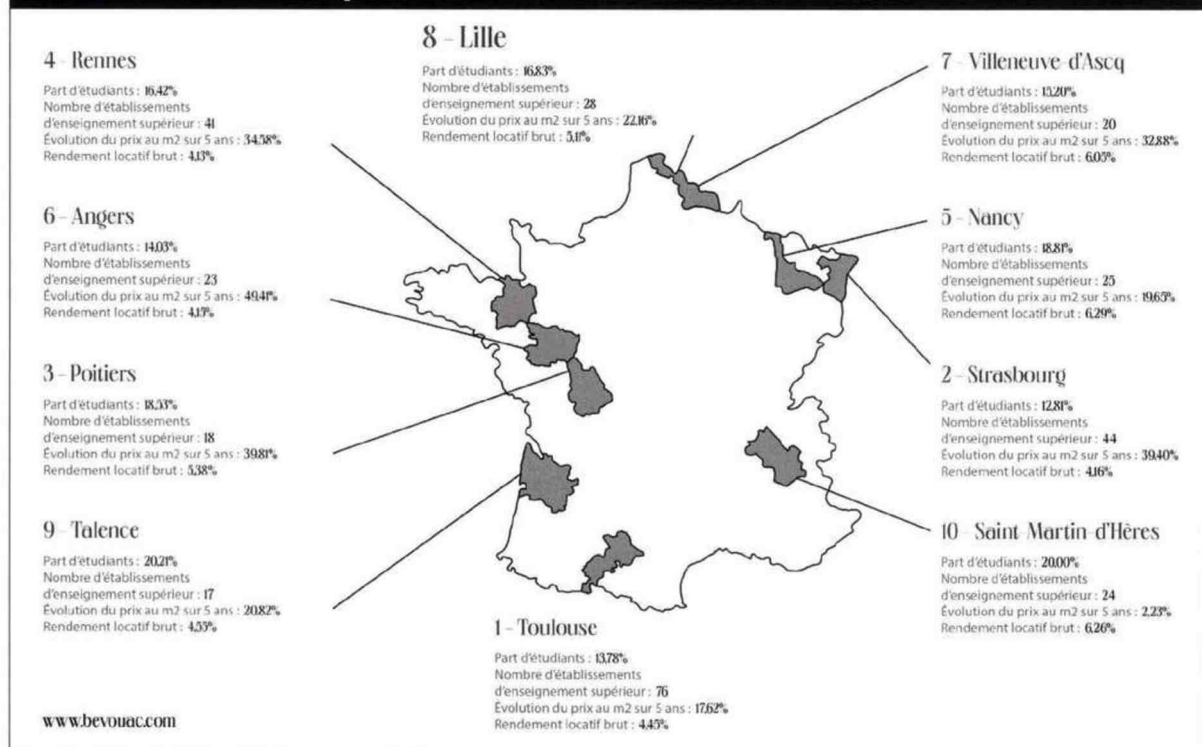


Stéphane Van Huffel,
expert en investissement immobilier
chez Netinvestissement

dynamique générale du marché local qui accuse un recul de ses prix immobiliers de 2,9 % en moyenne sur l'année 2022, soit la plus forte baisse de l'Hexagone. Ces évolutions de loyers sont à mettre en regard des prix de l'immobilier. En Ile-de-France, le ralentissement du marché de l'ancien a été très rapide en 2022 (1,5 % sur un an, contre 6,4 % en

2021), avec des prix à la baisse sur un tiers du territoire. En province, à l'inverse, la hausse des prix des appartements reste soutenue, à +6,7 % sur un an, pour des prix à 3000 €/m² en moyenne, contre 6566 €/m² en Ile-de-France. Les écarts se creusent donc entre des départements peu chers (Allier, Cantal, Corrèze ou Orne à 1500 €/m² en moyenne) où les prix s'élèvent de 7 à 10 % sur un an et les départements avec des prix « franciliens » où la hausse n'excède pas plus de 2 % (comme la Gironde, à 4308 €/m²). Sur le marché du neuf, les prix continuent de grimper, enregistrant une hausse de 5,3 % sur un an (+7,3 % pour les maisons et +4,9 % pour les appartements), alimentée par le coût des matériaux de construction, la montée des tensions salariales et les nouvelles exigences de la RE2020.

Top 10 des villes étudiantes où investir





Passoires thermiques : une opportunité ?

La loi Climat et résilience a bousculé le marché immobilier en gelant les loyers des passoires thermiques (étiquettes G et F du DPE) à partir du mois d'août 2022, puis en interdisant, depuis le 1^{er} janvier 2023, la location des biens notés G+. Cette réglementation a entraîné une hausse significative des mises en vente de ces logements aux performances énergétiques dégradées, qui représentaient 19,2 % des biens en vente fin 2022, contre 11,2 % en 2020, indique SeLoger. 90 % des futurs acquéreurs considèrent un mauvais DPE comme un levier de négociation pour faire baisser les prix. Conséquence, les prix des passoires thermiques ont augmenté deux fois moins que ceux des autres biens depuis juillet 2021, soit une hausse de +3,7 %, contre 7 %.

Une aubaine pour les investisseurs ? « Le doublement du déficit foncier, passé de 10 700 à 21 400 € pour financer certains travaux de rénovation énergétique, est un levier fiscal intéressant pour les propriétaires-bailleurs qui achèteront un bien décoté qu'ils pourront revaloriser après travaux, tout en ayant gommé une partie de leurs revenus du travail et foncier pendant dix ans », constate Bertrand de Raymond, président de Capcime. Un point d'attention, cependant, le coût des travaux de rénovation (entre 850 et 1 000 €/m² pour les lettres G) doit être mis en regard avec les prix de l'immobilier. « Dans une ville où le prix au mètre carré avoisine 2 000 euros, les fonds investis dans la rénovation ne seront jamais compensés par la revente du bien. À l'inverse, dans les métropoles valorisées à plus de 6 000 €/m², cela fait sens », souligne Thierry Vignal.

Parmi les cinquante villes détenant le plus grand nombre de logements classés F ou G identifiées par le conseiller en énergie Hello Watt, Paris occupe la première place, avec 24 % de logements mal isolés, dont 78 % ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974. Les régions alpines (Hautes-Alpes, Savoie, Haute-Savoie) comptent, également, un grand nombre de passoires thermiques en raison de la rudesse du cli-

mat et de logements faiblement isolés. Dans les zones rurales (Cantal, Lozère, Nièvre, Corrèze), l'utilisation du pisé (terre crue) a engendré une forte concentration de logements énergivores.

Investir dans le neuf, en périphérie

Si la demande reste soutenue dans les zones éligibles au dispositif Pinel, la pénurie de logements neufs – parfois liée aux politiques « anti-construction » des municipalités – et l'explosion des prix rendent difficile l'achat dans les métropoles. Et c'est bien souvent vers la périphérie qu'il faut regarder. « Trouver un bien neuf dans le centre-ville de Bordeaux est aussi rare que cher, avec des prix oscillants entre 6 000 et 8 000 €/m², trop élevés dans un objectif de ren-

dement. Prférez l'ancienne Communauté urbaine de Bordeaux qui regorge de petites villes, telles que Floirac ou Cenon où se développent des résidences neuves pour répondre aux besoins d'hébergement des locataires à des prix attractifs », souligne Stéphane Van Huffel, expert en investissement immobilier chez Netinvestissement. Rive gauche, le quartier des facultés, Talence et Villenave d'Ornon offrent des T3 ou T4 neufs, que les propriétaires peuvent aménager pour de la colocation.

À Toulouse, ville propice à la construction neuve, il est encore possible d'investir dans un T3 en Pinel pour un budget moyen de 270 000 euros ou, en sortant du cœur de ville, à Saint-Jory ou Saint-Jean, par exemple, dans une maison neuve de quatre chambres à partir de 300 000 euros. →

Nombre de ventes et prix des logements en Ile-de-France par commune

Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements (2018)	Nombre annuel de ventes (juin 2022)	Dont appartements (juin 2022)	Dont maisons (juin 2022)	Prix (juillet 2022-sept. 2022)	Logements vacants depuis + 2 ans
1. Paris (75)	1355197	36049	35866	183	10650 €/m ²	1,7 %
2. Boulogne-Billancourt (92)	66530	2248	2197	51	9211 €/m ²	0,7%
3. Asnières-sur-Seine (92)	42986	1681	1527	154	7135 €/m ²	1,6%
4. Saint-Maur-des-Fossés (94)	37069	1523	1060	464	6991 €/m ²	1,3%
5. Montreuil (93)	50527	1459	1156	304	6683 €/m ²	2,3 %
6. Courbevoie (92)	47479	1370	1317	53	7284 €/m ²	1,2 %
7. Argenteuil (95)	44189	1357	776	581	3665 €/m ²	1,6 %
8. Versailles (78)	41917	1274	1130	144	7570 €/m ²	1,1 %
9. Colombes (92)	37706	1270	877	393	6300 €/m ²	1,8%
10. Levallois-Perret (92)	35026	1220	1212	8	9910 €/m ²	1,7 %
11. Rueil-Malmaison (92)	36259	1175	897	277	6714 €/m ²	1,2%
12. Neuilly-sur-Seine (92)	34065	1150	1118	32	11226 €/m ²	1,3 %
13. Issy-les-Moulineaux (92)	35342	990	912	78	8259 €/m ²	0,7 %
14. Saint-Denis (93)	47141	983	881	101	4307 €/m ²	4,4 %
15. Vincennes (94)	27421	970	930	40	9457 €/m ²	1,6 %
16. Noisy-le-Grand (93)	29667	932	678	254	4414 €/m ²	1,1 %
17. Chelles (77)	23538	8954	502	391	3714 €/m ²	1,4 %
18. Créteil (94)	38973	893	785	108	4183 €/m ²	1,4 %
19. Champigny-sur-M. (94)	32002	880	501	379	4263 €/m ²	1,8 %
20. Evry-Courcouronnes (91)	27001	831	679	152	2544 €/m ²	1,0 %

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois.

Sources : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, data.gouv.fr, Fnaim.



Si les projets de construction restent abordables dans les secteurs Jeanne-d'Arc, Matabiau et Compans-Caffarelli, en revanche, dans le quartier historique de Saint-Cyprien, situé en bord de Garonne, les logements haut de gamme, équipés de terrasses avec vue sur le fleuve, se chiffrent à 11 000 €/m².

En Ile-de-France, les première et deuxième couronnes comptent de nombreux programmes de construction, notamment le long du tracé du Grand Paris Express. « Pour gagner en rentabilité, il faut s'éloigner de la capitale et cibler les communes du Val-d'Oise ou de la Seine-Saint-Denis, des villes où les prix au mètre carré demeurent encore accessibles, mais qui vont se valoriser avec l'évolution de l'offre de transports urbains », indique Olivier Princivalle, président de la Fnaïm du Grand Paris. En effet, sur l'ensemble de l'Ile-de-France, la valeur de l'immobilier résidentiel a progressé de 15 à 30 % entre 2014 et 2023, à l'exception des Yvelines, où les prix tendent à stagner.

Bien que les projets urbains et les programmes de construction en Pinel situés en banlieue, soient des catalyseurs d'activité régionale, Martin Menez estime le coût des logements neufs « 34 % plus cher que l'ancien ». Il pointe également l'amoindrissement du dispositif fiscal Pinel depuis la rentrée 2023 et des loyers soumis à un barème souvent en deçà des prix du marché.

Le meublé, plébiscité en cœur de ville

A l'inverse, les avantages du régime meublé (amortissement du bien, déduction des travaux et charges, location au prix du marché) expriment tout

Location saisonnière : stop ou encore ?

Menacée par les pouvoirs publics, la location saisonnière perd (un peu) de sa superbe. Depuis 2020, le meublé de tourisme se heurte à une réglementation plus restrictive dans les villes de plus de deux-cent mille habitants qui encadre la location via les plateformes d'hébergement, réduite à cent-vingt jours par an et à un seul bien par personne physique. Marseille et Toulouse échappent, pour le moment, à cette règle, mais jusqu'à quand ? En outre, les mairies exigent désormais des propriétaires qui souhaitent transformer leur logement en Airbnb de proposer une surface équivalente en location classique, dans le même périmètre géographique. A cela s'ajoute, d'une part, la menace d'une extension de l'obligation de rénovation énergétique aux hébergements de courte durée, qui grèvera considérablement la rentabilité de l'investissement, d'autre part, la possibilité, pour certaines communes, notamment les zones touristiques, de majorer la taxe d'habitation. Malgré ces contraintes, la location saisonnière demeure pertinente dans les stations de ski de haute montagne (comptez un rendement de 7 à 8 % aux Deux-Alpes ou à l'Alpe d'Huez) et en bord de mer, où le foncier se fait de plus en plus rare et cher.



leur potentiel dans les cœurs de ville. Une étude de cas à Lille, réalisée par Bevuac, démontre qu'un bien acheté à Lille et conservé vingt ans, avec scénario de hausse de 30 % des prix, délivrera une plus-value à la revente de 105 966 euros en LMNP, contre 26 193 euros en Pinel et 32 930 euros en Pinel+.

En outre, les offres clés en main, sans soucis de gestion, à l'image de la « Solution meublée » lancée par Altea Solutions & Service en 2020, séduisent les investisseurs. « De nouveaux usages se dessinent sur le marché locatif chez les étudiants et les jeunes actifs ou en transition professionnelle. Il a fallu adapter nos concepts et les segmenter par gamme de services et d'aménagement pour répondre à tous ces besoins », sou-

ligne François Denoyer. Selon le spécialiste de la location meublée Lodgis, la demande en location meublée traditionnelle a augmenté à Paris et en région au troisième trimestre 2022, avec le retour des étudiants – ils représentent 60 % des locataires à Paris, 77 % à Lyon, 75 % à Toulouse et 100 % à Montpellier – après des chiffres records au deuxième trimestre 2022, liés au retour en force des professionnels en mobilité.

Le marché des étudiants reste, en effet, le cœur de cible des investisseurs. « L'étudiant représente le client par excellence d'un investissement locatif. Par conséquent, investir dans une ville étudiante, c'est la garantie de bénéficier d'une dynamique de demande soutenue à la location », note Martin Menez.

Parmi les villes possédant a minima cinq établissements d'enseignement supérieur (hors Paris), il constate que Toulouse, avec près de 14 % d'étudiants locataires, est la plus intéressante pour réussir un investissement locatif, suivie de Strasbourg, Poitiers et Rennes. Des valeurs sûres, tant au niveau du rendement (cf. carte de France « Les villes étudiantes où investir ») que de la tension locative.

Comparatif d'un investissement en Pinel/LMNP

	Pinel/Pinel+	LMNP au réel
Prix	193 160 €	150 760 €
Nombre de m ²	35 m ²	40 m ²
Durée d'emprunt	20 ans	20 ans
Taux d'intérêt	1,50 %	1,50 %
Prise au m ² après travaux	5 519 €/m ²	3 769 €/m ²

Sources : Bevuac.

Les métropoles face à l'encadrement des loyers

L'appétence des investisseurs pour les métropoles ne se dément pas. Outre Paris qui continue de capter les Français résidents à l'étranger, les grandes villes du sud, comme Marseille, où les prix au mètre carré (3 997 euros) restent bas malgré leur rattrapage depuis deux ans, et Montpellier (3 686 euros) sont devenues des places fortes d'investissement. Lille et ses maisons de ville attirent, également, les acquéreurs, au même titre que Strasbourg et son rayonnement européen ou encore Lyon, pour sa proximité avec Genève et la Haute-Savoie.

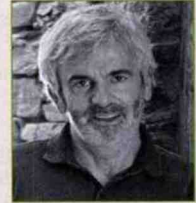
D'une façon générale, les métropoles régionales ont bénéficié d'un « phénomène de ruissellement » des Parisiens qui se détournent de la capitale, devenue trop chère pour investir. A Nantes (4 201 €/m²), Lyon (5 263 €/m²), Bordeaux (4 965 €/m²) et Rennes (4 280 €/m²), les prix ont grimpé de 30 à 40 % en cinq ans, avant de trouver un équilibre. « Dans ces grandes agglomérations sécurisantes, ce qui est perdu en rentabilité est regagné en sécurité et en valeur patrimoniale », rappelle François Denoyer. Et pour cause, en raison de leur tension locative forte et d'une hausse des prix continue, vingt-quatre villes accusent le coup de l'encadrement de loyer (et vingt-deux autres sont sur liste d'attente), appliqué à chaque changement de locataire, qui pèse sur la rentabilité.

A en croire Bertrand de Raymond, dans l'hypercentre de Lyon, la mesure entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2021 dans la capitale rhodanienne a fait perdre 0,5 point de rendement aux propriétaires-bailleurs. Le Baromètre LPI relève que, sur un an, le loyer des appartements non meublés a chuté de 3,4 % et de 5,3 % en deux ans, depuis la mise en place du dispositif. « En tant qu'administrateur de biens, je tiens compte de cet élément pour réajuster le prix de vente d'un bien. Le plafonnement des loyers a rendu les investisseurs plus sélectifs dans leur achat, et encore plus regardant sur la rentabilité de leur opération », témoigne le président de Capeime.

Pour gagner quelques points de rentabilité, la colocation reste une option.

Investir dans le luxe à la montagne

Au même titre que l'art, l'horlogerie ou les grands vins, Rising Stone considère l'immobilier de luxe comme un support d'investissement qui tire sa valeur de son exclusivité. Contraint par les lois Littoral et Montagne, le marché de l'hébergement touristique et de villégiature a fait de la rareté du foncier un argument de vente et un gage de pérennité. « Le déficit structurel nous garantit une visibilité. L'immobilier de luxe, qui relève de l'investissement plaisir, délivre des performances intéressantes car de plus en plus de familles, dans le monde entier, ont les moyens et l'envie d'accéder à ce marché », assure Jean-Thomas Olano, le fondateur de Rising Stone. Dans ce cadre, le promoteur s'est spécialisé dans les biens de luxe situés dans des lieux de villégiature prestigieux, Megève, Courchevel et Méribel en tête. Selon ce dernier, investir dans un chalet, un appartement ou une villa de luxe peut rapporter un rendement de 3,5 à 6 % selon la localisation, mais détient un potentiel de valorisation important. « Cela fait quarante ans que les prix augmentent à Méribel, à hauteur de 4 à 6 %. Les biens à vendre sont désormais les dernières opportunités dans la station dont la capacité de production est quasi nulle », souligne le fondateur. Ce dernier conseille d'investir via la création d'une Sarl familiale qui confie un mandat de location à un exploitant. Pour un achat à Méribel, comptez entre 8 et 12 millions d'euros. Rising Stone prévoit de lancer trois programmes d'exception dans la station en 2023 : les résidences *Fleur des Alpes* (du T2 cabine au penthouse T5 duplex, avec des surfaces modulables de 58 à 155 m², situé à 80 mètres du télésiège du Morel), *Alba* (vingt appartements avec vue panoramique et expositions sud) et *Génépi* (du T2 cabine au penthouse T6 duplex, avec des surfaces modulables de 80 à 220 m²).



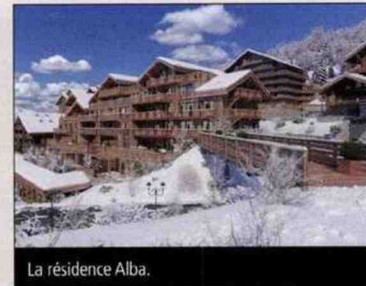
Jean-Thomas Olano, fondateur de Rising Stone.



La résidence Génépi.



La résidence Fleur des Alpes.



La résidence Alba.

« Dans le centre-ville des métropoles, il est intéressant d'investir dans un T3 pour des étudiants, actifs ou retraités qui verseront chacun leur part de loyer. Moyennant un effort d'aménagement intérieur, des équipements neufs – cuisine aménagée, connexion Wi-Fi, vaisselle, etc. – et une décoration soignée, la colocation permet d'obtenir une belle rentabilité et d'optimiser l'investissement, tout en limitant le turnover », confirme Renaud Solenne, fondateur et Chief Executive Officer de Promy.

Villes moyennes, marchés de report

Grandes gagnantes de la crise sanitaire, répondant aux envies de vert des Parisiens, les villes moyennes poursuivent leur rebond, quoique de façon plus modérée en 2022. Alors que la hausse des prix dans les métropoles marque le pas, les villes moyennes, dans le sillon des grandes villes, apparaissent comme des marchés de report. « A Roubaix, un investisseur peut autofinancer des petits →



produits locatifs très liquides et espérer une rentabilité de 6 à 7 %, contre 4 à 4,5 % à Lille », démontre Michael Zonta. Le constat est le même au Havre ou à Tourcoing. « Dès que l'on sort des centres-villes et des secteurs concernés par l'encadrement des loyers, le rendement locatif augmente, en moyenne, de 3 à 6 % », observe Stéphane Van Huffel. En Loire Atlantique, les communes de Saint-Herblain, Bouguenais, Rezé ou Les Sorinières délivrent des rendements jusqu'à 15 %, contre 4 % à Nantes. A une centaine de kilomètres à l'est de sa cousine nantaise, Angers s'impose, depuis trois ans, comme « le nouveau Paris ». A tel point qu'il devient difficile de trouver des petites surfaces dans l'hypercentre. D'autres villes prennent le relais, telles que Tours, Dijon ou Montauban. En Bretagne, Brest, Quimper (+ 30 % de hausse de prix) et Saint-Brieuc font office de marchés secondaires derrière Rennes. « N'obtenir que 2 à 3 % de rendement n'est plus acceptable pour les investisseurs. Restreints dans leur budget, ils portent leur intérêt sur les villes-satellites, à 2 000 €/m², à l'image de Niort, Cholet, Metz ou Dunkerque », observe Thierry Vignal, convaincu que « plus



la crise économique s'installe, plus les villes moyennes ont la cote ». Il souligne l'effet de taux qui pousse à la course à la rentabilité. « Un rendement locatif de 5 à 6 % quand le taux d'emprunt s'établit à 4 % au lieu de 1 % oblige les investisseurs à recréer l'écart en augmentant leur rendement », note le spécialiste. Cibler les marchés moins tendus pour améliorer sa rentabilité comporte une part de risque. « C'en est fini d'investir au pied de chez soi : il faut s'éloigner et investir dans des villes moins connues pour trouver le meilleur couple rendement-risque », annonce Martin Menez. Bevuac vient de publier un classe-

ment des « tops et des flops » des villes où acheter qui se base sur un indice de risque (chiffres de la criminalité, nombre d'entreprises, taux de chômage, nombre d'étudiants, etc.) visant à sécuriser l'investissement. « Il ne faut pas uniquement se fier au rendement, mais prendre en compte, également, le potentiel de valorisation du bien, l'évolution du quartier et la facilité à louer à un niveau de loyer suffisant pour rentabiliser l'opération », explique Martin Menez qui appelle à une lecture fine et globale du marché immobilier local.

■ Eugénie Deloire

Simulation d'un investissement dans le neuf pour un deux-pièces

Villes	Produit		Loyer marché		Loyer encadré	Dispositif Pinel			Prix		Rentabilité	
	SHAB* moyenne	Surface ext.	Loyer marché	Loyer marché/mois	Plafond	Loyer Pinel	Loyer Pinel/mois	Zone	Prix au m ²	Prix unitaire	Rentabilité avant avantage Pinel	Rentabilité marché
Montpellier	42,8 m ²	4 m ²	14,3 €/m ²	611 €	15,4 €/m ²	15,35 €/m ²	656 €/m ²	A	5 600 €/m ²	239 400 €	3,3% au lieu de 3,40% car encadrement des loyers	3,06%
Caen	45,0 m ²	4 m ²	13,3 €/m ²	599 €	/	12,12 €/m ²	545 €/m ²	B1	4 600 €/m ²	207 000 €	3,16%	3,47%
Dijon	45,0 m ²	4 m ²	13,0 €/m ²	585 €	/	12,12 €/m ²	545 €/m ²	B1	4 700 €/m ²	211 500 €	3,09%	3,32%
Villeurbanne	42 m ²	4 m ²	14,8 €/m ²	622 €	16,0 €/m ²	14,76 €/m ²	620 €/m ²	A	6 000 €/m ²	252 000 €	2,95%	2,96%
Tours	45,0 m ²	4 m ²	12,0 €/m ²	540 €	/	12,12 €/m ²	545 €/m ²	B1	5 000 €/m ²	225 000 €	2,91%	2,88%
Brest	45,0 m ²	4 m ²	10,8 €/m ²	486 €	/	10,54 €/m ²	474 €/m ²	B2	4 400 €/m ²	198 000 €	2,87%	2,95%
Perpignan	45,0 m ²	4 m ²	11,2 €/m ²	504 €	/	12,12 €/m ²	545 €/m ²	B1	5 200 €/m ²	234 000 €	2,80%	2,58%
Angers	45,0 m ²	5 m ²	13,0 €/m ²	585 €	/	12,25 €/m ²	551 €/m ²	B1	5 400 €/m ²	243 000 €	2,72%	2,89%
Bordeaux	45,0 m ²	7,2 m ²	15,1 €/m ²	680 €	14,6 €/m ²	12,42 €/m ²	559 €/m ²	B1	6 500 €/m ²	292 695 €	2,29%	2,7% au lieu de 2,79% car encadrement des loyers

* Surface habitable

Source : Cogedim