



Immobilier : avec la fin du dispositif Pinel, l'investissement locatif vaut-il encore le coup ?

Charlotte Robinet

La fin du dispositif Pinel, annoncée pour décembre 2024, va-t-elle doucher les derniers espoirs des potentiels investisseurs ? Outre l'annonce faite par le gouvernement la semaine dernière, d'autres éléments peuvent freiner les envies d'achat : prix élevés du mètre carré dans les grandes villes, hausse des taux d'intérêt et difficultés d'accès au crédit, augmentation des taxes ou contraintes réglementaires en matière de rénovation énergétique... Autant de points qui viennent affecter la rentabilité des biens achetés pour être mis en location.

« Aujourd'hui, sur la moitié du territoire, on est sur un rendement négatif, c'est un désastre », se désole Christophe Demerson. Le président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ajoute à la liste des contraintes qui s'imposent aux bailleurs « la hausse des loyers plafonnée à 3, 5 %, qui devait être provisoire mais qui pourrait être prolongée de neuf mois, l'explosion de la taxe foncière, qui a bondi en moyenne de 12 % sur cinq ans ».

Plus que jamais, « il faut bien choisir son emplacement »

Toutes ces mesures ne concernent pas seulement les institutionnels, puisque la majorité des bailleurs sont des petits propriétaires qui souhaitent investir notamment pour disposer d'un complément de revenus. Mais alors, cette stratégie patrimoniale présente-t-elle encore un intérêt ? « C'est moins évident, il faut être encore plus attentif à la situation du bien, répond Stéphane Van Huffel, directeur général du site de conseil en gestion de patrimoine [Netinvestissement](#). Mais quelles que soient les contraintes, l'immobilier reste un investissement cohérent si vous vous engagez pour minimum quinze ou vingt ans. »

Pour Thierry Vignal, président de la plate-forme d'investissement locatif Masteos, la disparition du Pinel — qui permettait de bénéficier de réductions fiscales lorsque le bien est loué à des loyers plafonnés — n'est pas un problème en soi. « Les biens concernés avaient souvent pour défaut d'être chers à l'achat, difficiles à revendre avec une plus-value. Leur mauvaise performance financière était masquée par la carotte fiscale », argumente-t-il.

A contrario, ajoute-t-il, l'investissement locatif offre encore des opportunités intéressantes dans l'ancien. À condition de bien évaluer sa rentabilité espérée. « L'objectif est d'avoir un rendement supérieur au taux d'intérêt du crédit. Si vous empruntez à 4 %, il faut miser aujourd'hui sur 5 % de rendement net », estime Thierry Vignal. Comment le calculer ? En multipliant le montant annuel des loyers perçus par 100 puis en divisant par le prix d'achat du bien.

Pour le maximiser, premier conseil : plus que jamais, « il faut bien choisir son emplacement ». Quitte à « sortir des sentiers battus pour aller dans des villes un peu moins évidentes et plus accessibles avec un niveau de risque maîtrisé », poursuit Thierry Vignal. Angoulême, Niort, Draguignan ou Carcassonne sont de bonnes alternatives à Paris ou Lyon. L'expert donne d'autres exemples de villes « satellites » qui peuvent se substituer à celles initialement ciblées tout en restant dans la même région : « Ceux qui envisageaient d'aller à Nantes peuvent se tourner vers Cholet par exemple. »

Idem pour Montauban plutôt que Toulouse, Colmar plutôt que Strasbourg, Montélimar plutôt que Lyon... Illustration à Niort (Deux-Sèvres). Avec ses 1 925 euros le mètre carré à l'achat et un loyer moyen de



10, 5 euros/m², la « capitale des banques et des assurances » offre une sécurité locative intéressante et un rendement brut de 6, 55 %. Soit « environ 4, 3 % net », contre 3, 29 % à La Rochelle.

Facteur important à prendre en compte : la tension locative. À Niort, elle est de 9 (sur une échelle de 10), ce qui signifie que la demande locative y est très forte. « Il existe plein d'outils qui permettent de la tester, comme le tensiomètre locatif gratuit de la plate-forme LocService », indique Thierry Vignal. Quant au niveau élevé des taux d'intérêt qui pourraient atteindre les 4 % à la rentrée ? Pour Stéphane Van Huffel, si l'on en a les moyens, ce n'est pas un critère qui doit faire peur. « Si vous vous engagez sur quinze ans, il y a bien un moment où les taux vont redescendre. Et vous pourrez renégocier votre crédit à la baisse. » ■

