

DOSSIER LA GALAXIE DES ANTI-MASQUES

IDÉES LE DÉSIR APRÈS #METOO

**SPÉCIAL
MODE
FEMME**

L'OBSS

**L'IMMOBILIER
FACE À LA CRISE**

PARIS

ÎLE-DE-FRANCE

Tous les prix

**Quartier
par quartier**

Crédit

**Comment
se financer**

Travaux

**Echapper
aux arnaques**

Tendance

**Quitter la ville
pour changer
de vie**

AVEC

Europe 1

COPIE F. BOUXX / SIPA

M 02228 - 2917H - F: 4,90 €



INVESTIR

CHOISIR LA PIERRE SANS PRENDRE DE RISQUE

Pinel, Denormandie, meublé, location libre... quel que soit le régime, l'immobilier reste un investissement plébiscité par les Français, à condition d'éviter les pièges

Par **COLETTE SABARLY**

Dans un contexte de turbulences boursières, la pierre conserve ses qualités de valeur refuge et demeure une bonne stratégie d'investissement. Certes, « les critères d'accès au crédit ont été resserrés et peuvent bloquer certains jeunes investisseurs déjà endettés pour leur résidence principale ou n'ayant pas d'apport, reconnaît Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. Mais s'il n'est plus possible de s'endetter au-delà de 33 % de ses revenus ou d'emprunter 100 ou 110 % du montant de l'opération, nous parvenons toujours à financer les investisseurs ». Encore faut-il redoubler de prudence quant au choix du bien et du dispositif sous lequel investir.

PINEL, UN ZONAGE PLUS SÉCURISANT

Dans le neuf, le régime Pinel permet d'économiser jusqu'à 63 000 € d'impôt sur 12 ans. Une aubaine... « D'autant que le zonage a été recentré sur les secteurs où le marché locatif est le plus tendu, ce qui le rend plus cohérent », note Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'Immobilier. Mais, attention : entre



recul démographique et construction massive, certaines villes souffrent d'une forte vacance locative (de 15 à 17 %, contre 8 % à l'échelle nationale) et sont à fuir, comme Lens, Douai ou Elbeuf. À éviter aussi les grandes capitales régionales trop chères (sauf Toulouse et Rouen) et aux rentabilités trop faibles. Avec un rapport autour de 3 % brut (hors avantage fiscal), certaines villes proches s'avèrent plus judicieuses, à l'exemple de Mérignac, Talence ou Pessac, près de Bordeaux; de Ronchin et Ville-neuve-d'Ascq, près de Lille; ou de Saint-Herblain et Rézé, près de Nantes. En région parisienne, « à l'exception d'une bonne partie de la première couronne, le marché locatif offre souvent des rendements brut supérieurs à 3,4 % », conclut Franck Vignaud.

DENORMANDIE, ATTENTION À LA VACANCE LOCATIVE

S'il offre la même économie d'impôt que le Pinel, le dispositif Denormandie peine à

attirer les investisseurs dans l'ancien. « Il est trop complexe et décourage en raison des 25 % de travaux à réaliser sur le coût de l'opération », confie Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques chez MeilleursAgents. De plus, il n'est possible que dans les communes labellisées Cœur de ville ou faisant l'objet d'une opération de revitalisation du territoire (ORT). Inconvénient? « Dans 63 % des villes éligibles, 80 % de la population dépasse les plafonds de ressources imposés », poursuit Barbara Castillo Rico. Autrement dit, attention à la vacance locative. Au regard du risque, la rentabilité reste faible : 3,7 % net en moyenne. Des villes comme Quimper, Limoges ou Niort font mieux (autour de 4 %). Mais, en location meublée, la performance est bien meilleure (4,7 % net). Hors régime spécifique, l'ancien autorise des rendements plus élevés dans certaines villes moyennes comme Limoges, Perpignan ou Mulhouse (4,7 à 5,1 % net). ■

TOP 5 DES VILLES LES PLUS RENTABLES

Dans l'ancien

Ville	Prix au m ² (hausse sur un an)	Prix d'un 50-m ²	Loyer hors charges (évolution sur un an)	Rentabilité
Limoges	1 684 € (+7,3%) ▲	84 200 €	9,6 €/m ² (+3,8%) ▲	5,1%
Perpignan	1 664 € (+3,4%) ▲	83 200 €	9,9 €/m ² (-0,4%) ▼	5,1%
Saint-Etienne	1 497 € (+10,3%) ▲	74 850 €	8,4 €/m ² (+2,8%) ▲	4,9%
Amiens	2 356 € (+4,3%) ▲	117 800 €	12,9 €/m ² (-4,7%) ▼	4,8%
Mulhouse	1 663 € (+12,8%) ▲	83 150 €	9,1 €/m ² (+4,2%) ▲	4,7%

SOURCE : SELOGER