

Les paramètres à prendre en compte pour un bon investissement

OPTIMISATION. Rentabiliser un projet locatif ne s'improvise pas. Il est nécessaire de respecter quelques fondamentaux

Thierry Gironde

Avant tout, il est indispensable de bien évaluer sa capacité d'investissement car elle va déterminer l'envergure du projet. « Il faut savoir précisément combien on va pouvoir emprunter, et le mieux, pour cela, c'est de s'adresser à un courtier », soulignent Johan Joczqz et Coline Cuenca d'Orpi Sud 64, agence immobilière basée à Pau. « Mieux vaut opter pour le moins d'apport possible et plutôt mettre en avant ses capacités d'épargne. C'est en effet l'épargne qui va permettre de négocier un taux d'emprunt intéressant. Rappelons aussi que l'effet de levier du crédit contribue à optimiser la rentabilité d'un investissement. Le porteur de projet doit aussi veiller à l'importance de la demande locative dans la ville ou le quartier qu'il envisage de sélectionner. À Pau, nous bénéficions de la pré-



L'agglomération paloise bénéficie d'une bonne demande locative. Vue d'une location proposée dans le secteur de l'Ousse.. Photo Orpi Sud 64

sence de salariés de plusieurs grands groupes industriels et de nombreux étudiants, ce qui contribue à dynamiser le marché locatif dans toute l'agglomération. » Il faut aussi être vigilant sur la qualité de l'emplacement. La location sera plus aisée dans

un secteur bien desservi par les transports en commun, doté de nombreux commerces de proximité et de bonnes infrastructures scolaires et sanitaires. Les frais d'acquisition, de rénovation et de gestion du bien doivent également être pris en compte.

Le prix du marché, pas plus

« Surtout, il faut éviter de surpayer le bien. Acheter trop cher pénalise la rentabilité de l'opération et affecte la plus-value potentielle », prévient Jean de Balincourt qui dirige Lokizi, spécialiste de la location meublée basé à Bordeaux et à Paris. « Autre écueil : rechercher du rendement en ne s'occupant de rien. Déléguer intégralement la gestion de son bien permet de se simplifier la vie, mais cette solution réduit

les revenus locatifs. Et puis l'investisseur ne doit pas négliger les contraintes imposées notamment dans le cadre d'un bail commercial. Elles réduiront sa latitude d'action. » Le régime fiscal influence aussi le rendement. Le statut du loueur en meublé non professionnel (LMNP) peut contribuer à bonifier substantiellement la rentabilité d'une opération grâce en particulier aux possibilités d'amortissement qu'il permet sur le long terme.

EN BREF

RADIOSCOPIE DU MARCHÉ LOCATIF

D'après l'Insee, on dénombre à l'heure actuelle 7,5 millions de locataires en France, soit le quart des 30 millions de ménages recensés dans l'hexagone. Près de 70 % des locataires français sont logés en appartements. Et 40 % des logements loués ont été construits entre 1949 et 1999. Environ 1,5 million de logements meublés étaient proposés à la location en 2023, soit 20 % du parc locatif. Selon le site LocService, la mensualité moyenne pour une loca-

tion s'élève désormais à 723 € (charges comprises) dans notre pays. Les logements loués ont une surface moyenne de 42,50 m², ce qui correspond à un loyer au mètre carré de 17,03 €, en hausse de 3,3 % sur un an. Cette somme de 723 € permet de louer 15 m² à Paris et 25 m² dans Bordeaux. Concentrant 4 % des recherches, la Gironde fait partie des six départements les plus demandés par les candidats à la location.