

Immobilier locatif : en 2017, investissez près de chez vous !

[Stéphane Desquartiers](#)



[Investissement locatif](#)

Publié le 11/01/2017 à 10:37 - Mis à jour le 11/01/2017 à 10:24

Vous vous simplifiez la vie, achetez au juste prix parce que vous connaissez le marché et pourrez utiliser le logement pour loger un proche. Une analyse de Stéphane Desquartiers, PDG de «La Maison de l'investisseur».

En immobilier, Bordeaux est à la mode. Hier, c'était Marseille. Avant-hier, Toulouse. Doit-on suivre la tendance, quitte à investir à l'autre bout de la France ? Ou, au contraire, se montrer contrariant ?

Remettons nous en mémoire le vieux slogan du Crédit Agricole : «Le bon

sens près de chez vous». Avec une petite variante, pour vos investissements locatifs, « le bon sens, c'est près de chez vous », dans votre secteur, pas forcément dans votre rue, ni dans votre ville, mais à moins d'une heure de voiture.

Pourquoi aller chercher à 500 kilomètres ce que vous pouvez faire à moins de 50 ? Il n'y a pas de différence flagrante de rentabilité qui justifie une « délocalisation » de ses investissements, à part si votre région est vraiment sinistrée ou en suroffre locative mais c'est très rare...

Le bon sens, c'est d'investir près de chez vous pour 3 raisons

1) Vous connaissez le marché et investissez au juste prix. Il n'y a pas un marché de l'immobilier mais une multitude de micro marchés. Et il est important de bien les connaître pour acheter au prix du marché, voire un peu en dessous. Depuis Paris, il est difficile de décoder le marché de Montpellier, depuis Lyon celui de Marseille.

Je ne pourrai pas balayer la question en quelques lignes mais, y compris pour les investisseurs résidant en zone rurale, il y a toujours une ville qui draine l'activité économique à moins d'une heure de voiture ou de train, c'est sur cette ville que vous devez concentrer vos recherches. Après consultation de quelques sites Internet d'annonces immobilières, on peut se faire une idée assez claire des prix, des loyers, et donc des rentabilités de chaque secteur.

2) Sur le plan logistique, vous vous simplifiez la vie. Pour trouver le bien (parfois 5 à 10 visites). Puis pour la gestion locative, même si vous avez un bon gestionnaire vous apprécierez par vous-même s'il faut refaire des travaux entre chaque locataire. Et assurerez personnellement la réception du chantier, parce que personne n'est aussi soucieux de votre argent et de vos dépenses que vous-même. D'autre part, vous pourrez organiser vous-même la recherche de locataire, cela vous

permettra de vous rendre compte du marché locatif tout en évitant au locataire des frais d'agence qui alourdissent de façon non négligeable sa facture.

3) Enfin, vous pouvez envisager une utilisation future. Ce que l'immobilier a de supérieur à tous les autres placements (au delà de la rentabilité), c'est que l'on peut l'utiliser à titre personnel (même si ce n'est pas prévu pour ça au départ) pour loger ses proches, (parents, enfants) ou soi-même (séparation, pied à terre après avoir vendu l'appartement ou la maison familiale).

Ces règles souffrent quelques exceptions

Premier cas : cette ville lointaine est votre région d'origine, ou celle où vous avez longtemps vécu, vous connaissez le marché et vous avez des personnes de confiance pour organiser la logistique (travaux, location, etc.).

Deuxième cas, vous investissez dans un secteur que vous aimez et pour en faire votre future résidence secondaire et/ou principale à la retraite mais dans ce cas c'est souvent une région que l'on connaît en terme de marché puisqu'on y a passé du temps de villégiature. Et ici l'utilisation future est certaine.

Troisième cas, si votre secteur est «sinistré», en suroffre locative. C'est rare mais cela arrive (Vichy, St Etienne, Poitiers pour les studios, etc.). Visez alors la métropole régionale la plus proche.

Quatrième cas : votre ville vous paraît trop chère pour dégager une rentabilité correcte ou le ticket d'entrée est trop élevé pour votre budget.

Vous habitez Paris intra muros dans un secteur réputé cher. Vous pouvez dans ce cas investir dans un quartier plus abordable, comme les 18, 19 ou

20e arrondissements où il est possible d'acheter sur la base de 6.000 euros le m2 quand les autres quartiers caracolent entre 8 et 10.000 pour les studios, avec des plafonds de loyer assez contraignants pour les petites surfaces.

Vous pouvez également vous positionner sur la première ceinture parisienne qui va évoluer avec le Grand Paris. On peut trouver des 2 pièces entre 5.000 et 6.000 euros le m2 à Malakoff ou Chatillon dans l'ancien qui permettent de dégager une rentabilité de l'ordre de 5% en nu et jusqu'à 6% en meublé.

En résumé, agissez avec bons sens, privilégiez des investissements locaux, ce sera plus simple, moins couteux, et vous ou vos proches pourront en avoir l'usage un jour.