

# Immobilier locatif : faut-il investir dans un quartier «Bourgeois» ou «Populaire» ?

[Stéphane Desquartiers](#)



[Investissement locatif](#)

Publié le 15/02/2017 à 10:13 - Mis à jour le 15/02/2017 à 09:59

**Le quartier «Bourgeois» rassure et garanti la valorisation de votre bien à moyen terme. Le quartier «Populaire» offre une rentabilité locative élevée. En fait, tout dépend votre situation personnelle (âge, niveau de revenu, etc) et vos priorités patrimoniales.**

En 30 ans d'expérience en transaction immobilière j'ai beaucoup appris de mes clients, notamment des «vendeurs» qui me confient leurs biens à commercialiser. J'en ai rencontré beaucoup qui ont su, dans la durée, se constituer des patrimoines importants, de 10/20/50 biens locatifs. Tous, je

dis bien tous, ont appliqué les mêmes principes : acquisition dans des quartiers populaires ou intermédiaires, peu ou pas d'apport personnel et recherche de l'autofinancement, soit l'équilibre entre la mensualité de crédit et le montant du loyer.

Cette équation exige des rentabilités élevées que l'on ne trouve pas dans les quartiers «Bourgeois».

Pour les parisiens, vous constaterez en allant sur les sites d'annonces immobilières que, en 1<sup>ère</sup> couronne, un studio meublé de 20 m<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt rapporte 4% brut. Alors qu'à Vanves/Bagneux/Malakoff, vous obtenez du 6%. Et dans le nord et l'est de la capitale (à Pantin, Montreuil etc.), vous montez à 7, voire 8% de rentabilité avant charges et impôts.

A Lyon, dans le 6ème très chic un bailleur peut espérer du 4%, contre 6% à Villeurbanne et jusqu'à 7% et plus à Bron ou Vénissieux village.

A Marseille, les 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements offrent également de bonnes opportunités à 6 ou 7% de rentabilité. Alors que les secteurs les plus cotés Corniche, Prado, Saint-Anne plafonnent à 5%.

## **Comment expliquer une telle différence de rentabilité ?**

Par le déséquilibre dans les quartiers «Populaires», entre une forte pression locative et une faible pression à l'achat (peu de foyers «solvables» en mesure d'acheter). Dans les secteurs «Bourgeois», la demande locative est également forte mais la pression à l'achat est aussi importante, d'où des prix plus élevés.

## **Faut-il, pour autant, oublier les quartiers «Bourgeois» ?**

Tout dépend vos objectifs et votre situation personnelle. Si vous voulez créer « ex nihilo » du patrimoine, privilégiez les secteurs populaires ou intermédiaires. Si vous avez un capital à faire fructifier et que vous n'avez

pas besoin d'une rentabilité, prospectez les quartiers « Bourgeois ».

La sécurité d'un patrimoine « bourgeois » rassure beaucoup d'acheteurs aujourd'hui. Il est vrai que la revente y est plus fluide que dans les quartiers intermédiaires. Toutefois, souvenons nous du dernier vrai « krach » immobilier en France entre 1991 et 1994, avec des baisses jusqu'à 40% en région parisienne et sur la french riviera. Ce sont les quartiers et banlieues chics de l'ouest parisien et de la côte d'Azur qui ont le plus souffert et qui ont mis le plus de temps (10 ans) à retrouver leurs valeurs.

Finalement nos «amortisseurs sociaux» protègent aussi le marché immobilier intermédiaire et populaire, a contrario des secteurs bourgeois alimentés en partie par des cadres, chefs d'entreprises, professions libérales qui par définition sont plus sensibles aux aléas conjoncturels.

## **Qu'en est-il du risque de loyers impayés dans les secteurs populaires ?**

Il n'existe pas de statistiques officielles en la matière, mais une enquête privée de 2009 montre qu'il n'y a pas plus d'impayés (dans le parc privé) en Seine-Saint-Denis que dans les Hauts-de-Seine. D'expérience, je peux témoigner que pour certains candidats à la location ne présentant pas toutes les garanties, c'est tellement difficile d'obtenir un logement que finalement cela se passe plutôt bien. Par ailleurs, dans les quartiers populaires ou intermédiaires une part non négligeable du loyer peut être directement versée par la Caf (avec l'accord du locataire).

Entre le «Bourgeois» et le «Populaire» il y a l'«Intermédiaire», comme la 1<sup>ère</sup> couronne sud de Paris (Vanves, Malakoff, Montrouge, etc.), qui offre souvent un bon compromis. En période de taux bas comme aujourd'hui, vous pouvez y réaliser des opérations qui nécessitent peu d'effort de trésorerie.

En résumé :

- 1 - Vous êtes jeune et n'avez pas d'apport personnel, commencez par du secteur intermédiaire près de chez vous en empruntant sur 20 ou 25 ans.
  
- 2 - Vous êtes déjà propriétaire de votre résidence principale et vous avez un capital à placer pour quelques années car vos placements liquides non risqués ne vous rapportent plus grand chose et vous disposez déjà d'une épargne de précaution, investissez dans un quartier prisé en mettant un apport de 30% minimum. La revente sera rapide en cas de besoin.
  
- 3 - Vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale (logement de fonction, mobilité professionnelle, prix trop élevés à l'achat). Investissez en urgence dans un bien locatif que vous pourrez occuper par la suite, en résidence secondaire ou principale. Dans ce cas précis investissez dans un secteur où vous pouvez vous projeter.