

Immobilier à la hausse : faut-il encore acheter dans les villes les plus chères ?



D'après un classement publié par Le Parisien, Paris, Nice et Aix-Marseille sont les agglomérations où les loyers sont les plus élevés, en France.

Avec Philippe
Crevel

Atlantico : [Le Parisien](#) publiait ce mercredi 27 juin le "palmarès des villes les plus chères", à savoir Paris, Nice, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulon et Lille. Au regard d'un tel classement, que peut-on dire des opportunités qu'il reste à saisir sur le marché immobilier français ?

Philippe Crevel : Le classement du Parisien reflète la situation démographique et économique du pays ainsi que les aspirations des Français à se loger au cœur des grandes agglomérations d'autant plus si elles se situent en bord de mer.

La notion de ville chère est à relativiser tant pour les locataires que pour les propriétaires. A Paris et en région parisienne, les loyers sont élevés les salaires sont également plus importants qu'en province. Par ailleurs, la location peut être relativement plus intéressante que l'achat. En effet, ces dernières années, les loyers ont progressé moins vite que les prix des biens immobiliers surtout dans les villes du haut du classement du Parisien. Par ailleurs, les locataires n'ont pas à supporter l'ensemble des charges de copropriété, ni un certains nombres d'impôts attachés à la pierre.

De son côté, un investisseur dans l'immobilier locatif ne doit pas exclusivement regarder le montant des loyers. Il doit prendre en compte le coût d'achat de son bien immobilier et mesurer sa rentabilité. Il doit également évaluer de possibles plus-values et pour cela intégrer un grand nombre de facteurs, la qualité du bien, son positionnement et l'évolution du loyer. Il faut également mesurer le risque de vacance et l'aléa lié aux mauvais payeurs. Enfin, il est important d'étudier le meilleur régime fiscal et ne pas obligatoirement opter pour les formules d'investissement locatif défiscalisé style Pinel et consorts.

Dans ces conditions, l'investisseur a intérêt à privilégier des villes en croissance avec des prix d'achat mesuré et offrant des loyers corrects.

En retenant tous ces critères, faut-il rejeter Paris ? Oui, sur un point de la rentabilité économique immédiate. Non, en considérant que les biens peuvent encore s'apprécier et offrir une belle plus-value. Les prix ayant doublé depuis l'an 2000, les marges de valorisation tendent malgré tout à se réduire. Il convient de rechercher des villes ou des agglomérations disposent de fort potentiel de croissance tant en termes de population, les futurs locataires, qu'en termes d'emplois. L'acheteur doit également s'intéresser au pouvoir d'achat de la population de la ville dans laquelle il entend investir.

Avec la limitation de la circulation automobile et la saturation des transports publics au sein des grandes agglomérations, la demande de logements à proximité des zones d'emploi ne peut que se renforcer. Il convient également de regarder l'existence de services,

d'écoles, d'hôpitaux, de moyens de transports publics et de commerces. Les villes desservies par les futures lignes du Grand Paris connaissent ainsi une hausse des prix.

Enfin, l'investisseur immobilier doit prendre en compte le tropisme des Français pour l'Ouest, pour le littoral. Dans ses conditions, Nantes, Rennes sont évidemment recherchées. Marseille, trop souvent délaissée à l'achat, offre une bonne rentabilité, évidemment en sélectionnant bien le quartier d'investissement.

Est-il forcément risqué d'investir dans les zones qui sont déjà considérées comme dans le haut du classement ? N'est-ce pas également une forme de garantie d'y trouver une demande élevée ?

Le succès pour un investissement locatif passe naturellement par une forte demande en matière de logement. C'est pour cela qu'il faut choisir des villes dynamiques de l'Ouest et non des villes de l'Est de la France. Il convient de relativiser cette dernière phrase car dans les faits l'immobilier n'est qu'une série de micro-marchés obéissant à leurs propres règles. A Strasbourg, à Metz ou à Nancy, le cœur de ville reste demandé.

Au-delà des prix, il faut regarder la vitalité du tissu économique et l'évolution du parc de logements. Les prix à Bordeaux se sont envolés ces dix dernières années à la différence des loyers. La population locale ne dispose pas du pouvoir d'achat suffisant pour supporter des augmentations de loyers. L'activité économique de Bordeaux est assez limitée. C'est avant tout une ville administrative. L'arrivée dans cette ville de nombreux programmes immobiliers locatifs Pinel soumis à des contraintes de loyers et de ressources a déstabilisé le marché, ce qui aujourd'hui pousse vers le bas les loyers. Plusieurs opérations immobilières ont été réalisées au sein de quartier mal desservies et ne disposant pas de commerces et de services.

Quelles sont encore les villes moyennes peu chères et qui pourraient voir leur prix évoluer favorablement ?

L'investisseur doit miser sur des villes au minimum de 70 000 habitants. Des villes comme Angers, Le Mans voire Tours, souvent délaissé à tort, disposent de marges de progression. Concarneau, Vannes, La Rochelle, Saint Malo, Dinard sont des villes intéressantes à suivre. Les villes à forte activité touristique avec le développement saisonnier offre des possibilités de gain. En effet, le marché locatif traditionnel y est plus restreint, ce qui ouvre des moyens de valoriser son investissement. Au sein de l'Île de France, Montrouge, Arcueil, Villejuif, Nogent le Perreux, Palaiseau, Orsay, Gif sur Yvette peuvent offrir de bons rendements. En région bordelaise, le Bouscat, Talence, Bruges et Pessac sont des solutions de repli par rapport çà la ville centre. Sur Lyon, Saint Cyr au Mont d'Or, Caluire voire Givors proposent des alternatives au cœur de Lyon. Chambéry, en revanche, du fait de problème économique est plus risqué, quand, à l'opposé Annecy est trop chère. En revanche, Dijon malgré d'importants atouts constitue toujours une zone peu attractive mais cela pourrait se retourner si les collectivités publiques améliorent leur attractivité touristique.