

Spécial rentrée : Top 10 des villes où il est le plus avantageux d'investir

Alors que l'immobilier a vu son statut de valeur refuge littéralement galvanisé par la crise sanitaire et que la pierre n'a jamais exercé autant d'attrait aux yeux des Français, découvrez les dix grandes villes qui permettent de profiter des rendements locatifs les plus performants.

Il est intéressant de noter en préambule que dans un contexte économique pourtant assez flou, l'investissement, notamment locatif, est à la vent en poupe : il se démocratise et gagne les ménages modestes. Il est intéressant de noter (grâce à notre Observatoire du Moral Immobilier réalisé avec OpinionWay en mai dernier) que 32% des investisseurs (50% pour la région parisienne) sont locataires (et non propriétaires) de leur résidence principale. Jamais les achats destinés à l'investissement locatif n'ont été aussi nombreux (30,5% - près d'un achat sur 3 en 2021) selon le réseau d'agences Century 21.

Plus de 8 % de rentabilité locative nette à Rennes !

Tous les spécialistes de l'immobilier vous le diront, la performance d'un investissement locatif tient à la réunion de plusieurs facteurs. Il s'agit de la qualité du bien acquis, de l'adéquation de son prix (et des futurs loyers que vous en tirerez) avec le marché, de sa localisation (proximité d'un bassin d'emploi, de commerces, de transports...), de son potentiel d'attraction et du rapport entre l'offre et la demande locatives. Selon les données que nous avons rassemblées, c'est dans la préfecture du département de l'Ille-et-Vilaine qu'un investisseur pourra espérer décrocher les meilleurs rendements. Jugez plutôt, à Rennes, la rentabilité locative nette, c'est-à-dire la réduction faite des charges et des taxes, d'un investissement - tous types de biens confondus - culmine à 8,2 % !

Le Mans (7,1 %), Angers (6,2 %) et Brest (6,1 %) dans le peloton de tête

Si Rennes décroche la première place de notre classement, Le Mans et Angers se hissent respectivement sur la deuxième et la troisième marche du podium. Dans la préfecture de la Sarthe, il ressort de l'analyse de nos données que la rentabilité locative nette atteint 7,1 % et dans celle que l'on surnomme parfois l'Athènes de l'Ouest, un investisseur avisé peut compter sur 6,2 % de rendement net. Avec un taux de rentabilité locative nette avoisinant les 6,1 %, Brest constitue, elle aussi, une ville candidate de laquelle les aficionados de la pierre locative auraient tort de passer.

Mulhouse, Caen et Besançon à plus de 4 % de rentabilité !

Notre top 10 des villes de plus de 100 000 habitants qui permettent de profiter de hauts rendements locatifs se poursuit avec un quintet de métropoles dans lesquelles investir dans le locatif offre plus de 4 % de rentabilité nette ! Selon les données que nous avons agrégées, les marchés locatifs de haute performance, au sein desquels un investisseur avisé aurait tout intérêt à prospecter, se situent à Mulhouse, Caen, Besançon, Amiens, Limoges et Orléans. Alors que la banalisation du télétravail semble avoir durablement redessiné les contours du marché immobilier hexagonal en permettant aux citoyens de s'installer à la campagne, il est

intéressant de relever la présence, dans notre palmarès, de la forte représentation de villes qu'une à deux heures de train relie à la capitale : Rennes, Le Mans, Angers, Caen, Orléans ou encore Amiens. Enfin, il peut être utile de rappeler que l'immobilier n'est pas une science exacte mais qu'en prenant certaines précautions, il est possible de réduire les aléas liés à la pierre locative. En ne se focalisant pas sur le seul rendement mais en prenant soin de cibler des logements pouvant être loués facilement, de fixer des loyers raisonnables et adaptés aux revenus de la locataire locale et de limiter les frais liés à un « turn-over » trop important en ciblant des locataires stables.

Top 3 des villes qui affichent les délais de location les plus courts :

Angers : 21 jours

Rennes : 22 jours

Brest : 25 jours