



SPÉCIAL IMMO

LE DOSSIER DE LA SEMAINE

Le boom de l'investissement locatif

En deux ans, il a bondi de 69 % dans la région, selon Century 21. Du jamais vu !
Même à Paris, malgré les prix très hauts, les investisseurs affluent.



Les taux bas et programmes de défiscalisation ont pu booster les investissements locatifs en Ile-de-France.

LP: MATHIEU DE MARTIGNAC



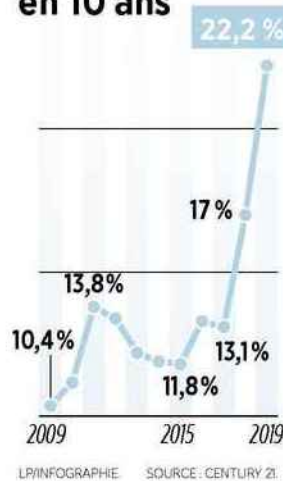
PAR AUBIN LARATTE

C'EST LA FOLIE ! « On a jamais vu ça », révèle Laurent Vimont, le président de Century 21. Selon le réseau immobilier, plus d'un achat immobilier sur quatre, en France, correspond à un investissement locatif. Et l'Île-de-France, malgré des prix qui montent, n'est pas en reste : les investissements locatifs ont représenté, en 2019, plus d'un achat sur cinq. « En deux ans, leur nombre a augmenté de 69 % dans la région, 45 % à Paris », continue Laurent Vimont. Et l'expert de préciser : « L'immobilier devient le lingot d'or absolu. »

Les chiffres ne trompent pas. Quand, en 2009, la part des investissements locatifs ne représentaient que 10 % des achats en Île-de-France, c'est deux fois plus aujourd'hui. Une hausse qui s'est surtout jouée

“
Avec un bon projet,
sur un bon
emplacement,
l'investisseur est
certain d'être financé
MAËL BERNIER, DE MEILLEUR TAUX

Il a plus que doublé en 10 ans



dans les dernières années : de 13,1 % en 2017, la part d'investissements locatifs dans notre région était passée à 17 % en 2018 et 22,2 % en 2019. La Seine-et-Marne et l'Essonne sont les départements hors Paris qui en concentrent le plus : ils représentent plus d'un achat sur quatre.

À Paris, où acheter pour louer a, a priori, moins de sens, avec des prix d'achat toujours plus haut, et des loyers plafonnés par l'encadrement des

loyers, les investisseurs continuent pourtant d'affluer. Ces investissements représentent, selon Century 21, 31 % des achats (+ 8,8 % sur l'année 2019). Laurent Vimont y voit une explication toute simple : « La rentabilité locative perd son importance : le but est de placer en empruntant à épargne forcée pour se constituer un patrimoine. »

« On n'achète pas à Paris pour du rendement, confirme Maël Bernier, de Meilleur taux. On y achète car on pense à ses enfants qui pourront peut-être y vivre pour leurs études, ou pour ses vieux jours... On sait que c'est un bien qui ne perdra pas ou peu de valeur. » « C'est davantage un placement patrimonial », confirme Bassel Abedi, à la tête de Rendement locatif. Nombreux sont aussi les Parisiens à acheter en province, ou en banlieue parisienne, et à rester locataires à Paris. Pour ceux qui ont eu le nez creux, les loyers encaissés peuvent même payer le leur.

« Cerise sur le gâteau » pour certains, la défiscalisation (lois Malraux, Pinel ou plus récemment Denormandie) n'est pas non plus étrangère à ce « boom » selon d'autres. « Quand on vient me voir, c'est d'abord pour faire baisser les impôts, explique Ber-



trand de Raymond, le patron de la Capcime. Les investisseurs se disent que l'immobilier peut être une solution pour défiscaliser, puis seulement après ils s'intéressent au bien, à son emplacement, etc. »

Mais attention, prévient Loïc Guinchard, directeur commercial de Build Invest : « Sur le papier c'est très beau la défiscalisation, mais il faut concentrer sa recherche là où il y a de la demande de location. Car pour défiscaliser, il faut louer ! » « Il faut faire très attention ! » ajoute Maël Bernier. Un bien vacant, c'est pas de loyer et une défiscalisation... qui s'envole. Le retour de bâton peut faire (très) mal.

Les banques adorent les investisseurs

Et les banques alors ? En plus des taux bas, les établissements financiers se montrent plus tendres avec un investisseur qu'avec une personne qui achète sa résidence principale. « Avec un bon projet, sur un bon emplacement, l'investisseur est

certain d'être financé », précise Maël Bernier. La porte-parole de Meilleur taux le confirme : « Les investisseurs, en achetant pour louer, capitalisent pour leur retraite. Ils voient là une opportunité intéressante de compléments de revenus. »

LE TÉMOIN

« Je paie mon loyer à Paris grâce à ceux que j'encaisse »

C'est un doux rêve que de nombreux investisseurs ont : faire du cash-flow positif. C'est-à-dire gagner plus d'argent qu'en perdre sur un même investissement. « Je paie mon loyer à Paris, de 1 200 €, grâce aux loyers que j'encaisse de mes appartements achetés à Rennes », explique Alexandre Thill, 27 ans, analyste financier dans l'informa-



tique, qui depuis quatre ans a acheté quatre appartements dans la capitale bretonne. Trois sont loués en colocation, un sur Airbnb.

Faire du cash-flow ? Laetitia (le prénom a été modifié), juriste de 37 ans, en fait aussi. Et prouesse : elle en fait... à Paris ! « C'est quelque chose de très compliqué vu les niveaux des prix », confie un bon connaisseur. Depuis septembre 2017, elle a acheté dans le XVI^e arrondissement cinq appartements et totalise un patrimoine « d'1 M€ ». Avec des prix qui montent, Laetitia a bon espoir de voir ses biens fructifier : « Les prix sont encore très loin de ceux de Londres et New York (NDLR : respectivement 15 000 et 13 000 € le m²), donc les prix monteront encore ! »

Des biens dont personne ne veut

Sa recette ? Acheter au prix le plus bas et profiter d'opportunités que personne d'autre ne voudrait. « Ce sont des studios qui nécessitent beaucoup de travaux », explique-t-elle. En cheville avec un artisan, elle parvient à faire des travaux « 40 % moins cher que le prix normalement pratiqué ». Des ingrédients qui lui permettent une rentabilité nette, dit-elle, de 5 à 11 % selon ses investissements !

Pour ses appartements, un investissement total de 450 000 €, Alexandre Thill, lui, a pu emprunter... à 120 %, sans aucun apport ! « Le prêt me rembourse l'achat, les frais d'acquisition et les travaux, explique-t-il. J'ai juste eu à payer 15 000 € pour meubler mes appartements. »