

[Dossier] Immobilier : nos conseils pour réaliser un investissement locatif en 2022

Vous avez mis la main sur un trésor enfoui au beau milieu d'une île déserte, et vous souhaitez le mettre à profit pour investir dans la pierre ? Excellent choix 😊

Oui, mais la question qui se pose est : où acheter en 2022 ?

La crise du Covid-19 a bouleversé le paysage immobilier français, notamment avec l'essor du télétravail, permettant à beaucoup de citoyens de se mettre au vert.

Résultat : des prix qui grimpent dans certaines villes moyennes et des opportunités à saisir en termes d'investissement locatif. Voyons cela de plus près.

Sommaire

- [Comment calculer la rentabilité d'un investissement locatif ?](#)
- [Quels sont les critères à surveiller avant d'acheter ?](#)
- [Est-ce raisonnable d'investir loin de chez soi ?](#)
- [Investir dans le neuf ou dans l'ancien : que choisir ?](#)
- [Quelles sont les 10 villes les plus attractives en 2022 ?](#)
- [Quelle assurance pour votre prêt immobilier ?](#)

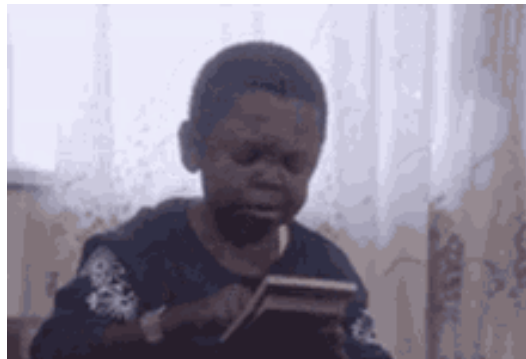
Comment calculer la rentabilité d'un investissement locatif ?

La première chose à faire avant d'acheter tel ou tel bien pour le mettre en location, c'est de **calculer sa rentabilité locative**, ou **rendement locatif**.

La rentabilité locative correspond aux revenus que vous pouvez espérer par rapport au montant investi.

Par exemple, si le rendement locatif de votre appartement est égal à 5 % et que vous avez payé 100 000 € pour l'acquérir, cela signifie que chaque année, vous percevez un revenu de 5000 € (= 5 % du montant investi) grâce à cet appartement.

La bonne nouvelle, c'est que vous n'avez pas besoin d'être Einstein pour déterminer la rentabilité locative, car les calculs sont assez simples 😊



[Calculer le rendement locatif... un jeu d'enfant]

Il faut d'abord distinguer **rendement brut** et **rendement net**, le premier n'incluant pas les charges locatives, contrairement au second.

Voici la formule à appliquer pour déterminer le **rendement brut** d'un logement :

Rendement brut

$$[\text{Montant du loyer} \times 12] \times 100 / \text{Prix d'achat du bien (frais de notaire compris)}$$

La valeur obtenue s'exprime en **pourcentage** (ex : 6 %).

Pour obtenir le **rendement net** de votre bien, il suffit d'inclure les **charges locatives** annuelles à votre calcul :

Rendement net

$$\frac{[\text{Montant du loyer} \times 12] \times 100 - [\text{charges locatives annuelles}]}{\text{Prix d'achat du bien (frais de notaire compris)}}$$

👉 Besoin d'un exemple ?

Prenons l'exemple de Paul, 35 ans, qui s'apprête à se lancer dans l'investissement locatif car, selon les conseils de son grand-père, « *la pierre c'est ce qu'il y a de plus sûr, ça ne peut pas attraper tous ces fichus virus informatiques* ».

Paul a repéré un grand appartement dans le centre-ville d'Angers (oui oui, c'est une ville tendance maintenant), en vente pour 190 000 €, ce qui inclut les frais d'acquisition. D'après ses estimations, il peut louer l'appartement pour un montant d'environ 900 € / mois.

Il décide donc de déterminer le rendement brut qu'il peut espérer obtenir s'il décide d'acheter ce bien :

$$\begin{aligned} & [900 \times 12] \times 100 / 190\,000 \\ & = \\ & 5,6 \end{aligned}$$

Le rendement brut de ce logement est donc estimé à **5,6 %**.

Pas mal ! Il faut cependant déduire les charges locatives pour avoir une idée plus précise du rendement réel :

$$\begin{aligned} & [900 \times 12] - [2200 (= \text{charges locatives})] \times 100 / 190\,000 \\ & = \\ & 4,52 \% \end{aligned}$$

On obtient donc un rendement net autour de **4,52 %**. De quoi permettre à Paul de réaliser une jolie plus-value sur son investissement 😊

Quels sont les critères importants à surveiller avant d'acheter ?

On n'achète pas un logement comme on achète une baguette, car contrairement au pain, les fruits d'un investissement locatif mettent du temps à mûrir. Il faut donc être capable de voir loin.

Voici **3 critères essentiels** à prendre en compte avant de réaliser un investissement locatif :

1 - La demande locative

La hantise de tout propriétaire, c'est la **vacance locative**. Ces périodes où votre logement est inhabité peuvent nuire à la rentabilité de votre investissement.

Veillez donc à vous assurer d'acheter un bien dans une zone qui se loue facilement. Des villes comme Paris et Lyon constituent des valeurs sûres, bien que la rentabilité locative y soit souvent moins élevée qu'ailleurs.

💡 Astuce : si vous souhaitez connaître les communes où la demande locative est la plus forte, il vous suffit de jeter un coup d'œil aux [zones éligibles au dispositif Pinel](#), car elles correspondent à des zones de **tensions locatives** (la demande y est plus importante que l'offre).

2 - La pression à l'achat

Trouver des locataires en nombre dans la zone où vous investissez n'est pas suffisant. Il faut aussi vous assurer que vous trouverez toujours de **potentiels acheteurs**.

En effet, vous pourrez être amené, à un moment ou un autre, à **revendre votre logement**. Il est donc important de pouvoir vous en libérer facilement le moment venu.

De plus, investir dans une zone où la pression à l'achat est forte peut vous permettre d'obtenir une jolie plus-value lors de la revente. Et le but de tout investissement locatif, c'est quand même de gagner de l'argent, non ? 😊

3 – L'évolution des prix de l'immobilier

Ce dernier point est en lien avec les deux premiers : en anticipant la fluctuation des prix de l'immobilier dans une zone spécifique, vous serez capable d'évaluer l'évolution de la demande en termes de demande locative et d'achat.

Il n'existe pas de science exacte pour déterminer l'attractivité d'une commune et ses conséquences sur les prix de l'immobilier, mais voici quelques éléments auxquels vous devriez porter attention :

- **Dynamisme économique** : taux de chômage, croissance de la population, opportunités professionnelles, présence d'entreprises dans des secteurs variés, attractions touristiques, connexion avec le marché international, etc.
- **Déplacements** : nombre et qualité des transports en commun, présence ou non d'un aéroport à proximité, lignes de train, autoroute accessible rapidement, etc.
- **Qualité de vie** : présence de services de qualité, sentiment de sécurité, organisation d'évènements culturels, zones de verdure, rues piétonnes, centres commerciaux, bars et restaurants...
- **Éducation** : la présence d'infrastructures scolaires qui vont de la maternelle au lycée peut peser positivement sur la balance dans l'esprit des familles qui veulent s'installer dans une commune. Par ailleurs, les villes universitaires peuvent sensiblement augmenter la demande locative grâce aux étudiants.
- **Emplacement géographique** : proximité avec la montagne ou la mer, accès proche aux grandes villes telles que Paris, climat (s'il faut choisir entre la pluie et le soleil...), etc.

- **Projets à venir** : ceci englobe l'ensemble des points abordés ci-dessus, mais il convient de préciser qu'un investissement immobilier est une stratégie long-terme, il est donc important d'anticiper les évolutions futures de la ville ou du quartier dans lequel vous achetez. Renseignez-vous sur les projets urbains à venir. Par exemple, la construction d'une nouvelle ligne de métro ou de bus à proximité de votre bien peut lui donner de la valeur, tandis que l'ouverture d'une discothèque à proximité peut faire chuter la demande locative.



[Ici, vous avez un exemple du genre de ville apocalyptique où il ne serait pas très judicieux d'investir]

Pour conclure, une **bonne connaissance du marché local** est importante si vous souhaitez limiter les risques lors de votre investissement. Si vous ressentez le besoin d'être accompagné, passez par un professionnel (par exemple un chasseur immobilier).

Est-ce raisonnable d'investir loin de chez soi ?

Nous venons de voir qu'il est important de bien connaître la situation immobilière d'une zone avant d'y investir. Ce qui nous amène à nous demander : est-ce une bonne idée d'investir à l'autre bout de la France ?

Il est vrai qu'en investissant à proximité de votre résidence principale, vous bénéficiez de certains avantages :

- **Meilleure connaissance du marché local** : si ça fait 10 ans que vous vivez dans une ville ou dans une région, il y a de fortes chances que vous ayez une idée précise de la façon dont y évolue le marché de l'immobilier, et que vous connaissiez les endroits où il fait "bon vivre". Vous serez alors mieux placé pour investir dans un quartier ou une commune à fort potentiel.
- **Gestion locative facilitée** : lorsque votre investissement locatif se trouve à proximité de chez vous, sa gestion en devient beaucoup plus aisée. Que ce soit pour effectuer des travaux, réaliser un état des lieux, gérer un litige ou participer à une réunion de copropriétaires, il est avantageux de pouvoir se déplacer rapidement. Si vous avez du temps à y consacrer, cela peut aussi vous éviter de payer une agence de gestion locative.

N'allez pas pour autant croire qu'il est toujours judicieux d'être attaché à tout prix à son terroir ! Se laisser la possibilité d'investir partout en France, c'est ouvrir sa porte à des opportunités plus... juteuses 😊

Par exemple, si vous habitez Paris, où le marché immobilier est déjà très tendu, vous pourriez avoir envie de vous rapatrier sur des villes de taille moyenne à fort potentiel, telles que Angers, Metz, Amiens... où la rentabilité locative est plus élevée.

Autre conseil : essayer d'économiser à tout prix n'est pas toujours la solution la plus intelligente. Par exemple, passer par une agence locative peut peser sur vos dépenses annuelles mais en contrepartie, elle peut aussi vous assurer de louer votre bien tout au long de l'année. A vous de faire vos calculs pour déterminer ce qui est le plus intéressant en termes de rentabilité.

Investir dans le neuf ou dans l'ancien : que choisir ?

Neuf ou ancien : voilà un dilemme qui n'a pas lieu d'être lors de l'achat d'une paire de chaussettes ou d'une brosse à dent (enfin remarque, chacun ses lubies... 😊). Pour l'immobilier, vous avez aussi le choix !

Alors, vaut-il mieux réaliser un investissement locatif dans du neuf ou de l'ancien ?

Pesons le pour et le contre :

👉 Investissement locatif dans l'ancien :

Bien souvent, **l'immobilier ancien est moins cher que l'immobilier neuf**, ce qui constitue un avantage important si votre budget est limité.

Si vous avez de quoi investir dans des **rénovations** (et qu'elles sont faites de manière intelligente bien sûr), il est possible d'effectuer des transformations pour décupler la valeur de votre bien. Ainsi, vous réalisez une grosse plus-value en cas de revente, tout en le louant plus cher à vos locataires.

Par ailleurs, vous profitez de certaines [lois immobilières](#) qui favorisent l'achat dans l'ancien :

- **Le dispositif Loc'Avantages (anciennement "Louer Abordable")** : il vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôts si vous proposez un loyer modéré à vos locataires.
- **Loi Denormandie** : vous bénéficiez d'avantages fiscaux si vous rénovez un logement dans une zone dégradée et que vous plafonnez votre loyer.
- **Loi Malraux** : elle octroie elle aussi une réduction d'impôt en cas de travaux de rénovation, mais elle concerne cette fois-ci les logements qui appartiennent au patrimoine historique français.

En revanche, attention au **coût des travaux de rénovation** et de mise en conformité, ils peuvent faire exploser votre budget et réduire à néant la rentabilité de votre bien.

De plus, les **charges de copropriété** d'un logement ancien sont généralement plus élevées que pour un logement neuf. De mauvaises surprises sur la facture, telles qu'un ravalement de façade ou la rénovation d'une cage d'escaliers, ont plus de chance de se produire si l'immeuble n'est plus tout jeune. Vérifiez bien les projets de votre future copropriété avant d'acheter !

Gare aux nouvelles lois sur les passoires thermiques !

Ces logements portent bien leur nom : les "passoires thermiques" désignent des biens **classés F et G**, ce qui correspond à une [mauvaise performance énergétique](#), dont la conséquence est une consommation annuelle supérieure à 331 kWh/m²/an.

Or, à partir de 2025, il sera **interdit de louer un logement classé G** ! En outre, n'importe quel locataire d'une passoire thermique pourra contraindre le propriétaire à effectuer des rénovations énergétiques... souvent très coûteuses.

Et puis à partir de 2028, ce sera au tour des logements classés F d'être interdits à la location. Faites donc bien attention à prendre en compte cet aspect si vous décidez d'investir dans de l'ancien 😊

👉 Investissement locatif dans le neuf :

C'est un fait, un bien neuf est plus cher qu'un bien équivalent dans de l'ancien, et le choix est plus restreint ("seulement" [320 000 logements](#) sont construits en France chaque année depuis 35 ans, contre plus d'1 million de logements anciens vendus rien qu'en 2020).

Néanmoins, vous faites **d'importantes économies en termes de coûts d'entretien**. En général, vous êtes à peu près tranquilles en ce qui concerne les rénovations pendant les 10 premières années suivant la construction du logement.

Autre avantage du neuf : le fameux [dispositif Pinel](#), qui vous permet d'obtenir des **réductions d'impôts** (jusqu'à 18 % du montant investi) si vous investissez dans du neuf.

Pour pouvoir en bénéficier, vous devez réaliser un investissement locatif dans une zone dite "tendue", c'est-à-dire dans des communes où la demande locative est forte mais l'offre limitée. La liste des communes éligibles est [accessible ici](#).

Pour finir, les **frais de notaire** sont moins élevés dans l'immobilier neuf que dans l'immobilier ancien. En effet, ils ne correspondent qu'à 2 % à 3 % du prix du bien dans le neuf contre 7 % à 8 % dans l'ancien.

Quelles sont les 10 villes les plus attractives en 2022 ?

L'attractivité d'une ville pour de l'investissement locatif ne dépend pas seulement du prix moyen au mètre carré, mais également de l'évolution des prix et de la rentabilité locative (parmi d'autres facteurs tels que l'attractivité générale, comme nous l'avons vu plus haut).

Nous avons sélectionné pour vous les **10 villes où il fait bon investir en 2022 et les avons classé par ordre de rentabilité** (sources : ideal-investisseur.fr et dividom.com) :

1 - Le Havre

- **1550 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **7,2 %**.
- **Points forts** : l'un des premiers ports de France, attirant de nombreux salariés cherchant à se loger. Une ville encore abordable proche de Paris.

2 - Le Mans

- **1400 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **6,86 %**.
- **Points forts** : élue la seconde ville la plus verte de France (450 ha d'espaces verts) et ville la plus sûre de France. Forte attractivité aux yeux des Parisiens qui viennent y chercher une maison abordable.

3 - Rouen

- **2000 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **6,54 %**.

- **Point forts** : à 1 heure de Paris en train, très bien desservie grâce à son aéroport, de nombreux transports en commun, plus de 40 000 étudiants, etc.

4 - Amiens

- **2300 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **6,5 %**.
- **Points forts** : à seulement 1h15 en train de Paris et Lille, ce qui est très recherché par les travailleurs Parisiens. Cadre de vie agréable et dynamique.

5 - Montpellier

- **3200 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **5,4 %**.
- **Points forts** : pôle économique important (siège de grandes entreprises, présence de nombreuses startups et PME), forte population étudiante, proximité avec l'Espagne et climat agréable.

6 - Marseille

- **2700 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **5,16 %**.
- **Points forts** : Une bonne qualité de vie, une situation géographique et un climat enviables, ainsi qu'un fort dynamisme économique et une population étudiante importante (université Aix-Marseille).

7 - Lille

- **3500 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **5,1 %**.
- **Points forts** : un emplacement privilégié, entre Londres, Paris et Bruxelles, ainsi qu'une forte population étudiante.

8 – Angers

- **2960 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **4,6 %**.
- **Points forts** : à seulement 1h40 de Paris, une vacance locative faible et beaucoup d'étudiants.

9 – Toulouse

- **3570 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **4,6 %**.
- **Points forts** : un pôle économique important et un emplacement privilégié (mer et montagne ne sont pas trop loin). Présence de nombreux étudiants.

10 – Nice

- **4610 € / m²**
- Rentabilité brute autour de **4,5 %**.
- **Points forts** : une qualité de vie agréable, une demande locative très élevée et une attractivité économique importante.

Il ne vous reste plus qu'à faire votre choix 😊 Bien entendu, ce classement ne concerne que les villes de plus de 100 000 habitants et peut être sujet à débat (comme n'importe quel type de classement). Cependant, il offre un bon aperçu des opportunités offertes en termes d'investissement locatif sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Prêt immobilier et investissement locatif : choisissez la bonne assurance

Il est parfois plus simple d'obtenir un prêt immobilier dans le cadre d'un investissement locatif, même sans apport personnel. Le montant des loyers perçus permet de rembourser votre crédit sans tronquer votre salaire.

Un peu de lecture ? [Investissement locatif : comment assurer son bien immobilier](#)

Si vous empruntez de l'argent à la banque, vous devez obligatoirement souscrire à une **assurance emprunteur**. Et ceci a un coût : jusqu'à 30 % du montant total de votre crédit.

La bonne nouvelle, c'est que si vous vous y prenez bien, l'assurance est le domaine où vous pouvez faire le plus **d'économies**.

En effet, une série de lois en faveur de la **libéralisation du secteur** a permis d'élargir l'offre d'assurance, de maximiser la concurrence et faire chuter les prix. Le but ? **Mettre fin au monopole des bancassureurs**, qui contrôlaient jusqu'alors le marché.

La [loi Lagarde](#), votée en 2010, a été la première pierre apportée à cet immense projet de libéralisation. Elle donne la possibilité à l'emprunteur de choisir librement son assurance emprunteur, sans être obligé - ce qui était le cas jusqu'alors - de passer par celle de la banque prêteuse.

Une autre révolution a eu lieu au début de l'année 2022 : la [loi Lemoine](#) va permettre, à partir du 1er juin 2022, de changer d'assurance emprunteur à tout moment pour un prêt déjà en cours, et dès le début si vous signez votre emprunt après cette date !

Concrètement, qu'est-ce que cela change pour vous ? Et bien, en passant par une assurance indépendante, vous pouvez faire [jusqu'à 32 000 euros d'économies](#) sur votre assurance emprunteur, sans faire de compromis sur vos garanties. Une sacré somme, n'est-ce pas ? 😊



[Réaction d'un emprunteur lorsqu'il réalise qu'il peut faire jusqu'à 32 000 € d'économies avec son assurance prêt]

D'ailleurs, si vous pouvez économiser de l'argent, pourquoi ne pas aussi **économiser du temps** ? [Assurly](#) est une assurance de prêt immobilier 100 % digitale, la souscription et la gestion de votre contrat se fait entièrement en ligne ! En bonus, on s'occupe même de certaines démarches à votre place 😊