



## Spécial immobilier

LES MEILLEURS RENDEMENTS DANS LE

GRAND OUEST

# La location saisonnière ne fonctionne pas encore dans toutes les villes

Certes, dans ces villes de l'Ouest, les prix ont repris leur ascension. Mais, de l'investissement sous forme d'immeuble à diviser à l'achat en bloc de parkings, les astuces ne manquent pas pour doper son rendement. Parier sur les murs d'entreprises locales sera plus délicat. La seule SCPI dédiée, Ouest Cap Atlantique, vient d'être lancée et ne détient pas encore d'immeuble.

**A Nantes**, le rendement du neuf est décevant, aux environs de 3,5%

de **3,5 à 7%** de rendement

**Prix moyen dans l'ancien**: 3 300 euros le m<sup>2</sup> en cœur de ville

**Prix moyen dans le neuf**: près de 4 100 euros le m<sup>2</sup> au centre

Ici, les loyers font du surplace, à +0,1% en 2016 selon l'observatoire

**A Rennes**, les travaux de structure parfois nécessaires dans les vieux immeubles plombent la rentabilité.

**Rennes**

de **2,3 à 9%** de rendement



PHOTO: © MIGNOT/ANDIA

Clameur. Mais les prix, eux, ont franchement redémarré, à +2,7% dans l'ancien. Pas étonnant dès lors que la rentabilité plafonne à 5%, notamment pour les studios du cœur de ville, du côté de la place Bouffay. «Dans ces coins-là, les bailleurs n'ont aucun problème de demande», rappelle toutefois Michel Cozic, d'Orpi. Ce 34 mètres carrés en bon état, dans un immeuble des années 1990 situé entre le CHU et le Centre des congrès, justifie ainsi un joli loyer de 500 euros par mois. Mais son prix d'achat de 114 000 euros limite son rendement à 5,3%. Si les rentabilités s'affichent aussi en berne du côté des Hauts-Pavés et de Saint-Félix, elles se redressent pour les deux et trois-pièces des anciens quartiers ouvriers de Chantenay et Sainte-Anne. Là, les 50 à 60 mètres carrés valent de 120 000 à 140 000 euros, et peuvent se louer autour de 680 euros. Soit un rapport de 6,2%.

Il est possible de faire mieux en visant l'île de Nantes, appelée à devenir le cœur de la métropole, avec le transfert du CHU à l'horizon 2026. Rue des Feuillantines, ce studio de 22 mètres carrés en rez-de-chaussée d'un immeuble sans charme, mais à côté des lignes 2 et 3 du tram, s'est échangé à 61 000 euros. Et la facture de rénovation, limitée à 10 000 euros, a permis de dégager 6,7% de rendement. En revanche, n'espérez pas vous enrichir en basculant votre bien en location touristique: si un deux-pièces en cœur de ville se loue 385 euros la semaine, la saison n'est qu'estivale. Les périodes de vacance locative plomberont donc votre rendement. Pour l'heure, attrayant à 6% de rentabilité, l'investissement en parkings pourrait, lui, décevoir: on annonce la construction, d'ici

2019, de 250 places sur le site de l'ancienne prison. En attendant, 10 000 à 15 000 euros suffisent le plus souvent, à l'image de cette place en deuxième sous-sol, rue Gaëtan-Rondeau, vendue 14 500 euros, et louée 75 euros. Investir en Pinel impose aussi de sérieuses concessions à la rentabilité. «Les loyers sont plafonnés à 10,07 euros par mètre carré», rappelle Loïc Cantin, président de la Fnaim Loire-Atlantique. Pour des prix d'achat salés: de 3 940 euros le mètre carré neuf à Sainte-Anne, à 4 130 euros en centre-ville, en passant par 4 060 euros sur l'île de Nantes. N'attendez donc pas plus de 3,5% de rendement, pour un studio comme pour un deux-pièces.

Anne-Lise Defrance

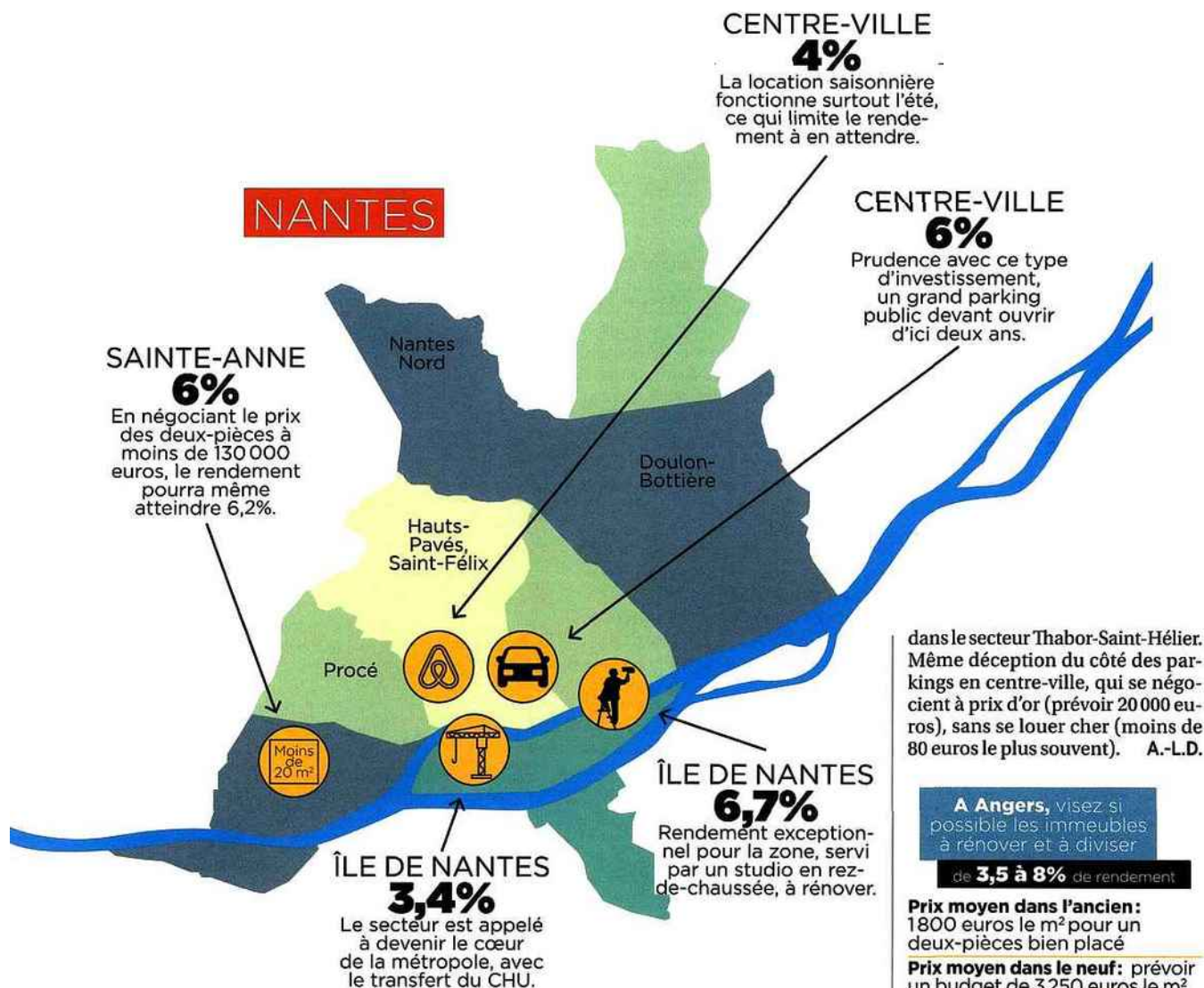
**A Rennes**, la clientèle des colocalitaires ne cesse de grossir

de **2,3 à 9%** de rendement

**Prix moyen dans l'ancien**: 2 800 euros le m<sup>2</sup> dans le quartier Thabor-Saint-Hélier

**Prix moyen dans le neuf**: un peu moins de 4 000 euros le m<sup>2</sup>

Les idées d'investissement ne manquent pas dans la ville, au nombre d'habitants en hausse régulière (+15 000 en trois ans). Première piste à creuser: la location de courte durée auprès d'une clientèle d'affaires qui devrait grossir avec l'arrivée dès juillet de la ligne à grande vitesse (LGV) reliant Paris en 1 h 27, et la construction de 125 000 mètres carrés de bureaux autour de la gare. Certains, en misant sur des biens en parfait état, atypiques et centraux, obtiennent déjà des rendements proches de 9%. Témoin ce 22 mètres



dans le secteur Thabor-Saint-Héliier. Même déception du côté des parkings en centre-ville, qui se négocient à prix d'or (prévoir 20 000 euros), sans se louer cher (moins de 80 euros le plus souvent). A.-L.D.

**A Angers, visez si possible les immeubles à rénover et à diviser**  
de **3,5 à 8%** de rendement

**Prix moyen dans l'ancien :** 1800 euros le m<sup>2</sup> pour un deux-pièces bien placé

**Prix moyen dans le neuf :** prévoir un budget de 3250 euros le m<sup>2</sup>

Dans cette ville aux 37 000 étudiants, ce sont bien sûr les petites surfaces qui s'arrachent. Rue Bressigny, à deux pas de l'université La Catho, un studio de 29 mètres carrés, négocié à 66 000 euros, s'est ainsi loué 350 euros, soit un rendement brut de 6,3%. Parmi les quartiers prisés des investisseurs : l'hypercentre, Ney, Saint-Serge et La Madeleine. Dans ce dernier secteur, rue du Haut-Pressoir, l'un d'eux a payé 94 000 euros un deux-pièces de 51 mètres carrés avec parking, pour le louer 480 euros (6,1% de rentabilité). « Dans ces quartiers, attendez-vous à une rotation des locataires supérieure à la moyenne », prévient Alain Vercreuisse, de l'agence Century 21. A condition d'en avoir les moyens, les meilleures opérations consistent cependant à acheter un immeuble entier, pour économiser les charges de copropriété, et, en étalant les travaux, générer un déficit foncier avantageux. Ainsi, dans

carrés des années 1930 avec cour privée, dans le quartier du Sacré-Cœur. Acheté 78 000 euros, il rapporte environ 580 euros par mois. Gare en revanche aux biens avec travaux du cœur historique. S'ils bénéficient d'une décote de 600 à 1 000 euros par mètre carré, ils peuvent réserver de mauvaises surprises. De nombreux immeubles à pans de bois connaissent en effet des problèmes de structure nécessitant d'importantes rénovations, à même de plomber toute rentabilité. Seconde piste : la location auprès d'étudiants, clientèle annoncée en hausse de 7 000 à 8 000 personnes d'ici à 2020. Si les classiques studios, bien placés en centre-ville, rapportent 5,2%, il faut tout de même prévoir un ticket d'entrée de 2 700 à 3 200 euros le mètre carré, pour viser 400 euros mensuels dans le cas d'un studio, et 550 euros pour un deux-pièces. « Moins chers, les sec-

teurs Beaulieu, Mabilais ou Gare vont en plus bénéficier de la ligne B du métro à l'horizon 2019 », signale Morgan Dréano, de Century 21. A la clé : des rentabilités plus proches de 6%, comme pour ce 47 mètres carrés, rue du Sapeur-Jouan, vendu 115 000 euros et loué 550 euros. Une bonne astuce est aussi de viser les trois à quatre-pièces. « Ils séduisent les colocataires, clientèle en hausse à Rennes », assure Fabien Oger, de l'agence Era Tour d'Auvergne. En atteste ce trois-pièces de 65 mètres carrés d'un immeuble sans charme près de l'université. Vendu à rénover 100 000 euros, puis loué après 20 000 euros de travaux un peu moins de 900 euros, il donne 9% de rendement. On n'en gagnera pas autant avec le neuf, à la rentabilité maximale de 3,7%. Il faut dire qu'il faut en moyenne déboursier 3 640 euros le mètre carré en centre-ville, avec une pointe à 4 360 euros

**RENDEMENT LOCATIF\***

- de 5,6% à 6%
- de 5,4% à 5,6%
- de 5,2% à 5,4%
- de 5% à 5,2%
- Parking
- Neuf Pinel
- Airbnb
- Biens avec travaux
- Studios et petites surfaces étudiantes

\* En moyenne, dans l'ancien, pour les studios et deux-pièces.



## À TOURS, LE NEUF RAPPORTE DE 3,7 À 4,1% PAR AN, AVANT BONUS FISCAL

le quartier Saint-Serge, rue Lardinde-Musset, cet immeuble aura coûté 127 000 euros. Divisé en trois logements, il affiche une rentabilité de 7,9%, grâce aux 10 000 euros de loyers cumulés annuels. Un chiffre que même les parkings, rares sur le marché, peinent à égaler (prévoir de 6,5 à 8% de rendement).

Si c'est le neuf que vous visez, jetez un œil du côté de Belle-Beille, un quartier apprécié des actifs. «Il sera prochainement relié au centre-ville par le tramway», rappelle Alexandre Duliège, président du promoteur Réalités Immobilier. Mais soyez sélectif dans les secteurs des Hauts de Saint-Aubin ou des Capucins, où le stock de biens reste conséquent. Budget à prévoir en moyenne : 3 200 euros le mètre carré, sans que le rendement final ne dépasse 4%.

Marie-Dominique Dubois

**A Tours, acheter des lots de parkings permet de doper la rentabilité**

de **3,7 à 9%** de rendement

**Prix moyen dans l'ancien :** 2 800 euros le m<sup>2</sup> pour une petite surface en centre-ville

**Prix moyen dans le neuf :** 3 100 euros le m<sup>2</sup> dans le quartier Europe, à Tours-Nord

Les candidats à la location touristique pourront viser trois secteurs : les abords de la place Plumereau dans le Vieux-Tours, ceux de la cathédrale Saint-Gatien, et les alentours de la gare. En privilégiant les deux et trois-pièces, dans une enveloppe de 130 000 euros pour 45 mètres carrés, budget d'ameublement compris. Les 200 nuitées que vous pourrez facturer en moyenne dans l'année, à 60 euros l'unité, rapporteront près de 9% de rendement brut.

Une rentabilité aussi servie par les places de parkings, à condition de les acheter en lots d'une dizaine, pour en ramener le prix moyen à 8 000 euros. Côté location classique, si un studio à Tours-Nord, proche de l'IUT, affiche jusqu'à 9% de rendement pour une mise de 40 000 euros, le centre-ville, de part et d'autre de la rue Nationale, permet de sécuriser son investissement. Enveloppe à prévoir, dans le cas d'un 30 mètres carrés : 65 000 euros, pour un rendement légèrement supérieur à 6%. Quant à ce trois-pièces de 65 mètres carrés proche de la cathédrale, il a coûté 130 000 euros, auxquels se sont ajoutés 65 000 euros de travaux. Et si le rendement global de ce bien est faible, à 3,9%, son propriétaire pourra généreusement déduire le budget de rénovation de ses revenus. En neuf, le choix est large,

### RENDEMENT LOCATIF \*

- de 7 à 10%
- de 6 à 7%
- de 5 à 6%
- de 4 à 5%

Parking

Neuf Pinel

AirBnB

Biens avec travaux

Studios et petites surfaces étudiantes

\* En moyenne, dans l'ancien, pour les studios et deux-pièces.

depuis les secteurs résidentiels, tels ceux de l'hôpital Bretonneau et de l'Institution Christ-Roi, où il faut prévoir 150 000 euros pour un deux-pièces rapportant 3,7%, jusqu'aux quartiers en mutation, comme celui des Deux-Lions. Là, l'enveloppe est de 130 000 euros, pour un rendement remontant à 4,1%.

Benjamin Saragaglia

### Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Angers : Century 21, Orpi Daniel Immobilier. Nantes : Orpi, Fnaim Loire-Atlantique, Cantin Imm., FPI, MonsieurParking. Rennes : ERA Tour d'Auvergne, Century 21 Dréano Imm., Groupe Giboire, FPI, MonsieurParking. Tours : Cabinet Guesdon, ERA Girati, MB Imm., Casactif, Nexity, Morning-Croissant, Gambetta Tours.

**VILLEJEAN 7%**  
Les quelque 7 000 nouveaux étudiants attendus d'ici 2020 dopent la demande en petites surfaces proches de la fac.

**CENTRE-VILLE 5,3%**  
Prévoir 20 000 euros pour un emplacement en centre-ville. Un prix élevé qui limite le rendement.

**BEAULIEU 6,2%**  
Opportunités à saisir dans ce quartier peu cher, mais qui sera bientôt desservi par la ligne B du tramway.

**CENTRE-VILLE 8%**  
La clientèle d'affaires, croissante, privilégie les petites surfaces bien placées et en état impeccable.

**GARE 3,7%**  
Avec un prix moyen légèrement inférieur à 4 000 euros le mètre carré, le neuf affiche une rentabilité basse.

