

Date : 18/02/11

## Immobilier locatif : ces villes détenues par les investisseurs



© REA

A ce niveau là, ce n'est plus un succès mais une ruée... Les ventes de programmes immobiliers locatifs affolent les compteurs dans quelques grandes villes de France. A Nantes, Orléans, Lyon, Bordeaux ou Toulouse, 70% des appartements neufs sont achetés afin d'être loués. Ce taux atteint même 80% à Lille et Montpellier ... écrasant le nombre de logements destinés à la simple accession, estime la Fédération des promoteurs immobiliers.

Point commun de ces nouveaux eldorados pour investisseurs : une forte demande locative. « Toutes ces agglomérations ont connu une importante croissance démographique ces dernières années, ce sont aussi des villes universitaires ce qui permet de louer facilement et rapidement. Un argument de poids pour inciter les acheteurs à faire du Scellier », note Jean-Michel Ciuch, président du cabinet Immogroup Consulting.

Autre attrait : certaines de ces villes, comme Lille, Rouen, Angers ou Nantes, se caractérisent par un coût du foncier peu élevé. Du coup, les promoteurs peuvent proposer des programmes moins chers. Un scénario idéal pour le propriétaire qui pourra ainsi maximiser le rendement de son investissement. A Montpellier, un programme bien placé, vendu en Scellier, permet ainsi de dégager des rentabilités de 4 à 4,5% hors avantage fiscaux, contre 3 à 3,5% en moyenne en France.

Reste que cette suractivité risque de créer de nouveaux déséquilibres locaux. « Certains quartiers sont à la limite de la suroffre, avec de réels risques de vacances locatives », explique Christine Vassal Largy, du cabinet de gestion de patrimoine **Thesaurus** . Or dans de nombreuses villes, les plafonds de loyers autorisés par le dispositif Scellier sont surévalués par rapport à la réalité du marché. Conséquence : les investisseurs qui achètent à Lyon, Strasbourg

## Évaluation du site

Site du magazine Capital diffuse des articles concernant l'actualité des affaires.

**Cible**  
Spécialisée

**Dynamisme\*** : 96

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

ou Bordeaux... doivent quand même se montrer vigilants, sous peine de ne jamais atteindre le niveau de rentabilité promis par les promoteurs.

Les villes prises d'assaut par les investisseurs :

Villes	Part des investisseurs en 2010 *
Montpellier	81%
Lille	80%
Nantes	76%
Orléans	75%
Lyon	74%
Bordeaux	74%
Toulouse	73%
Angers	71%
Strasbourg	68%
Rouen	66%

(\* Par rapport à l'accession à la propriété classique. Source : Fédération des promoteurs immobiliers)

© Capital.fr