

IMMOBILIER TROIS STRATÉGIES GAGNANTES POUR UNE RENTE RAPIDE



Etrange paradoxe : après avoir enrichi des légions de ménages durant des décennies, en particulier grâce à l'effet de levier de l'emprunt, l'investissement locatif ne fait plus guère recette. C'est même tout le contraire. En témoigne la raréfaction de cette catégorie d'emprunteurs sur le marché du crédit. « *La part des investisseurs dans les dossiers de prêts immobiliers est passée à 8 % sur les premiers mois de 2026 au sein de notre réseau, alors que cette proportion atteignait quelque 20 % il y a quelques années* », confirme Ludovic Huzieux, directeur général et cofondateur d'Artémis courtage.

Un passage à vide conjoncturel ? Pas seulement. Certes, le renchérissement des taux des prêts a raboté la marge de manœuvre de ces investisseurs. Pour un crédit de 200 000 euros, il faut désormais être en mesure d'assumer une mensualité de remboursement d'environ 1 200 euros, contre 900 euros il y a cinq ans. Le tout en respectant la règle du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) qui stipule que le taux d'effort ne doit pas représenter

plus de 35 % des revenus (en prenant en compte tous les emprunts), sauf dérogation. Mais ce qui freine le plus les candidats à l'investissement locatif est à rechercher ailleurs, et plus précisément dans l'avalanche d'entraves réglementaires et mauvaises nouvelles qui se sont abattues sur les potentiels bailleurs : interdiction de location pour les passoires thermiques, encadrement des loyers dans certaines villes, disparition du dispositif Pinel dans le neuf, mesures anti-Airbnb...

Faut-il pour autant se détourner de ce placement quand on veut devenir rentier ? La réponse tient en trois lettres : non ! Car il est encore possible de réaliser de (très) bonnes affaires dans la pierre. Condition pour réussir : déployer une stratégie mûrement réfléchie, qui ne laisse rien au hasard. « *Si, auparavant, presque tous les investisseurs pouvaient réaliser une opération rentable, même sans préparation particulière, il faut aujourd'hui faire preuve d'une grande sélectivité dans les investissements immobiliers, sous peine de voir la rentabilité s'éroder*, estime Dalia Hariate, associée fondatrice au sein du cabinet Rivaria Capital. *En optimisant chaque*

paramètre (emplacement, rendement, fiscalité, mode de financement...) il reste possible, dans certains marchés et sous certaines conditions, de dégager un flux de trésorerie positif. Pour autant, la recherche d'une rente immédiate ne doit pas devenir une obsession. Ce qui compte avant tout, c'est le taux de rendement interne (TRI) de l'opération, c'est-à-dire le rendement annuel net de l'investissement après prise en compte de l'ensemble des charges, de la fiscalité et de la valorisation du bien dans le temps. » Voici quelques pistes, dont certaines très facilement accessibles pour des petits budgets.

1. Investir dans une ville moyenne peu onéreuse

– Investir dans des villes secondaires plutôt que dans des métropoles est le meilleur moyen d'obtenir une rente rapide. Et pour cause. « *Dans beaucoup de communes de taille intermédiaire (30 000 à 60 000 habitants), les valorisations immobilières se situent entre 2 000 et 3 000 euros par mètre carré, bien en dessous de celles des grandes villes, alors que, à l'inverse, les loyers ne subissent qu'une faible décote*, observe Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué chez Maslow. *Dans ces territoires, atteindre une rentabilité locative comprise entre 6 et 10 %, brut de fiscalité, est possible.* »

Mais attention à ne pas se laisser guider uniquement par le retour le plus élevé : « *Les villes où la rentabilité est la plus flatteuse, parfois à deux chiffres, se révèlent être souvent aussi les plus dangereuses, faute de tension locative et de locataires solvables*, indique Pierre-Emmanuel Jus. *Tout est question de compromis et de dosage.* » Pour vous aider à cibler les pépites, nous avons établi, en partenariat avec Maslow, une sélection de villes au couple rendement/risque locatif optimal (voir p. 38). Certaines sont d'ailleurs situées en zone A (tendue), ce qui atteste de leurs qualités défensives.

Attention, dans l'immobilier locatif comme dans nombre de placements, le diable se niche dans les détails. Choisir une ville attractive, c'est bien. Mais il faut aussi sélectionner avec soin le logement. Un emplacement dans un quartier central ou recherché sera un gage

de revente facile. La typologie du bien déterminera aussi la cible locative, sachant que les petites surfaces sont particulièrement adaptées aux étudiants et aux jeunes actifs sans enfants.

« Pour améliorer la rentabilité de votre investissement, vous pouvez notamment vous orienter vers la colocation ou les immeubles de rapport », explique Dalia Hariate. Autre solution : acheter un logement décoté, par exemple un rez-de-chaussée, un appartement orienté au nord ou sans extérieur, car son loyer sera pratiquement identique à celui d'un bien de surface similaire dans le même immeuble. Aujourd'hui, vous pouvez réaliser de très bonnes affaires sur ce type de logements – ils intéressent peu les accédants à la propriété –, en espérant en tirer une très bonne rentabilité et même une plus-value, lorsque le marché redeviendra euphorique. Tout est affaire de cycles et de patience. Une seule condition pour cela : que le marché local soit suffisamment dynamique (avec une démographie porteuse) pour qu'une revalorisation puisse intervenir.

Autre astuce de professionnel : privilégiez le *off market*, c'est-à-dire les biens mis en vente par vos connaissances ou proposés directement par les agences, avant publication sur les sites d'annonces. Vous y trouverez de meilleures opportunités. Un dernier point à ne pas négliger : le régime fiscal. Dans beaucoup de cas, le plus intéressant est celui de la location meublée, en déclarant au réel. Cela vous fera bénéficier d'un loyer plus élevé (10 % supérieur à celui d'un logement nu équivalent, en

moyenne), en réduisant à la portion congrue l'imposition, grâce à l'amortissement fiscal de votre bien.

2. Créer de la valeur en rénovant des biens

– Nous le répétons régulièrement : les décotes constatées par les notaires lors des transactions sur les passoires thermiques (logements classés F ou G), comprises entre 15 et 25 % selon les régions, par rapport à des logements classés D de caractéristiques similaires, sont du pain béni. En tout cas pour les Français dotés d'un savoir-faire pour rénover, que ce soit en bricolant eux-mêmes ou parce qu'ils connaissent des artisans de qualité et pas excessivement chers. Pour réussir dans cette entreprise, vous devez prendre quelques précautions. Il vous faut, bien sûr, chiffrer très précisément les travaux (en incluant 5 à 10 % de marge car des imprévus peuvent survenir). Comment ? En demandant des devis avant de vous engager. Et vous devez négocier âprement votre prix d'achat.

Attention, cela n'en vaut la peine que dans des zones tendues. Retenez un chiffre : « En dessous d'un prix de marché de 4 000 ou 4 500 euros le mètre carré, une telle opération est rarement rentable », rapporte Pierre-Emmanuel Jus. A souligner : les biens défraîchis se situent bien souvent dans des copropriétés elles-mêmes dégradées. Ce qui peut avoir un impact sur le prix de revente.

Vous pouvez, bien sûr, mettre en location le bien une fois rénové. Auquel

cas vous pourrez bénéficier d'avantages fiscaux, si vous optez pour le régime réel des revenus fonciers ou si vous utilisez le tout nouveau dispositif Jeanbrun, en location nue dans les deux cas. Nous y reviendrons dans le prochain numéro de *Mieux Vivre Votre Argent*. Autrement, vous pouvez opter pour une stratégie d'achat-rénovation-revente, en vous acquittant de l'impôt sur la plus-value si ce n'est pas votre résidence principale. Mais répéter ce type d'opérations vous fera basculer dans un statut de marchand de biens, avec les contraintes comptables et fiscales associées.

3. Louer une partie de votre résidence principale ou ses annexes

– Et si la pièce en plus de votre logement vous apportait un revenu complémentaire en devenant une chambre pour un étudiant ou un gîte (location type Airbnb) ? Cette pratique a été utilisée depuis des lustres par des familles dont le logement était devenu trop grand, après le départ de leurs enfants, par exemple. Cela peut vous rapporter un loyer de quelques centaines d'euros par mois pour une chambre. Voire davantage si vous louez aux touristes. Pour éviter la promiscuité, le mieux est de pouvoir clairement séparer la partie du logement réservée à la location des espaces de vie personnels.

Il faut respecter également les règles de décence en termes de surface (9 mètres carrés) et de hauteur sous plafond (2,20 mètres). Dans certaines communes, vous devez aussi obtenir l'auto-

2nd Market
REVENTE SCPI

Plateforme d'annonces SCPI

Des SCPI jusqu'à 35%.
Achetez. Revendez. Sans attendre.

Capital fixe, variable, démembrement | Cadre notarié

> 4 M€

TRANSACTÉS

500+

ANNONCES ACTIVES

> 6%

RENDEMENT BRUT EFFECTIF OBSERVÉ

Possibilité d'acquérir des parts SCPI à prix décoté. Délais moyens sur 2ndMarket.fr : quelques semaines

Données observées (source: transactions 2025-2026), performances passées non garanties. 2nd Market n'est ni CGP ni société de gestion. Risque de perte en capital.

Labellisé:
Finance Innovation

En savoir plus:
www.2ndMarket.fr



risation de louer, notamment pour un bail de courte durée. Un de nos lecteurs a ainsi commencé à construire son patrimoine en louant son deux-pièces au cœur de Paris une bonne partie des week-ends. Ce qui lui procurait, à l'époque, quelque 2000 euros par mois. Inspirant, même si les obstacles pour y parvenir étaient alors moins nombreux.

Vous pouvez aussi tirer des revenus de votre résidence principale en utilisant chaque espace comme une surface locative, quitte à le détourner de son usage initial. Quelques exemples : si vous habitez en maison, transformer un garage en petit logement indépendant. N'importe quelle annexe peut remplir cette fonction, y compris un studio de jardin préfabriqué, à l'image des solutions proposées par des entreprises comme Greenkub ou Natibox. Ces structures modulaires offrent une

surface habitable supplémentaire qui peut être louée comme chambre d'appoint ou petit logement indépendant, voire comme bureau. Elles répondent à une demande croissante pour des espaces flexibles et peuvent générer des revenus locatifs significatifs. Il est toutefois impératif de se renseigner sur les réglementations locales d'urbanisme et les démarches administratives (permis de construire, déclaration préalable) qui encadrent la construction et la location de ces annexes, car elles varient fortement d'une commune à l'autre. Dans les territoires ruraux, les espaces extérieurs peuvent aussi abriter des yourtes, des roulottes ou des *tiny houses*, pour un usage touristique notamment.

Par ailleurs, ne sous-estimez pas le potentiel des espaces de stockage. Les caves et autres dépendances inutilisées

représentent une opportunité réelle de générer des revenus passifs. Dans des villes comme Lille, par exemple, la location de caves peut atteindre une rentabilité impressionnante de 12 %, selon des données de Jestocke.com. C'est deux à trois fois plus que l'immobilier classique. Ce gain élevé s'explique par une forte demande en zone urbaine pour du stockage additionnel, combinée à des coûts d'investissement initiaux souvent minimes. Que ce soit pour des particuliers ayant besoin d'espace supplémentaire ou pour des professionnels cherchant un entrepôt, ces petites surfaces peuvent devenir de véritables atouts financiers pour les propriétaires astucieux. Attention, toutefois, à la fiscalité assez lourde (barème progressif de l'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux). ●

SIX VILLES OÙ ACHETER POUR UNE RENTABILITÉ ÉLEVÉE

Commune	Département	Zone ⁽¹⁾	Evol. population 2015-2021	Taux de logements vacants ⁽²⁾	Concentration emplois ⁽²⁾	Prix au m ²	Loyer m ² studios et deux-pièces	Rentabilité
Colomiers	Haute-Garonne	A	+ 0,6 %	1,10 %	179,5	2 670 €	15,19 €	6,83 %
La Roche-sur-Yon	Vendée	B1	+ 0,4 %	6 %	206,6	2 443 €	13,60 €	6,68 %
Meaux	Seine-et-Marne	A	+ 0,6 %	7 %	97,1	2 912 €	19,29 €	7,95 %
Narbonne	Aude	B1	+ 0,9 %	7,50 %	154	2 513 €	13,07 €	6,24 %
Saint-Herblain	Loire-Atlantique	B1	+ 1,3 %	5 %	212,7	2 768 €	15,62 €	6,77 %
Villepinte	Seine-Saint-Denis	A	+ 1 %	3,90 %	111,3	2 990 €	22,92 €	9,20 %

(1) Les zones A et B1 correspondent aux secteurs où le marché immobilier est respectivement très tendu et tendu. (2) En dessous de 10 %, ce taux est considéré comme normal. Au-dessus, il peut traduire un marché atone. (3) Cet indicateur rapporte le nombre d'emplois au nombre d'actifs résidents. S'il est supérieur à 100, le territoire est un bassin d'emploi. Sources : Maslow.immo, Insee (pour l'évolution de la population, le taux de logements vacants et la concentration d'emplois), Base DVF 2024 pour les prix au m², Clameur pour les loyers, au 31-12-2025.

SCPI : UNE MACHINE À RENTE, MAIS UNE SÉLECTION RIGOUREUSE S'IMPOSE

Par rapport à l'immobilier physique, la pierre papier possède des qualités supplémentaires qui méritent d'être rappelées.

● Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) libèrent totalement leurs associés de la gestion locative et s'apparentent en ce sens à de purs produits financiers. En complément, elles donnent accès à des typologies d'actifs (bureaux, commerces, entrepôts, etc.) qu'un investisseur pourrait difficilement acheter en direct, et permettent de diversifier significativement son allocation.

Mais la période récente est venue rappeler que les SCPI ne sont pas sans risques. Votre capital n'est pas garanti : les prix de part peuvent subir des dévaluations si la valeur intrinsèque des immeubles détenus par ces fonds chute en raison de leur obsolescence ou d'une hausse des taux d'intérêt sur les marchés obligataires. Plus embêtant encore, vous pouvez vite vous retrouver coincé si l'accumulation d'ordres de retrait d'associés qui souhaitent quitter le navire crée un engorgement, non compensé par les souscriptions

nouvelles. Dans un tel scénario, vous n'aurez plus comme portes de sortie que le fonds de remboursement déployé par la société de gestion ou la vente de gré à gré, si de telles solutions sont mises en place, ou de passer par une plateforme spécialisée comme 2ndMarket. Avec une forte décote à chaque fois.

Cette remarque étant faite, nous considérons la SCPI comme un produit utile dans une allocation patrimoniale et une solution incontournable pour créer une rente durable. En l'absence d'amélioration conjoncturelle sur les marchés de l'immobilier tertiaire — les taux restent hauts, tandis que la vacance s'accroît, en particulier pour les bureaux de zones périphériques —, la sélectivité est plus que jamais de mise. Nous privilégions toujours des SCPI de création récente ou qui ont montré leur résilience grâce à leur pilotage très rigoureux. Vous trouverez un classement des meilleurs produits dans les podiums de nos Grands Prix des SCPI, à découvrir en page 47.