

Scellier 2011

Où investir
gagnant
en Aquitaine ?



En matière d'investissement locatif, le risque zéro n'existe pas. Bien choisir la localisation du bien permet de limiter les aléas de l'opération.

Olivier Buret, directeur associé de la société COFF Aquitaine basée à Bordeaux et spécialiste de la gestion fiscale de patrimoine, évoque les secteurs à privilégier pour un investissement rentable.

L'emplacement, un critère déterminant ?

Oui, c'est un élément essentiel à prendre en compte. Pour ne pas se tromper, mieux vaut privilégier les zones où la demande de locations reste soutenue et excède l'offre. Cela permet notamment d'éviter les affres de la vacance locative. Aussi, il est préférable

d'investir en priorité dans les métropoles régionales comme Bordeaux ou l'agglomération bayonnaise. Classées en zone B1 (aires urbaines de plus de 250 000 habitants, avec un plafond de loyer mensuel de 13 € le mètre carré), elles offrent généralement les meilleurs rendements. A titre indicatif, un appartement Type 2 de 43 mètres carrés acheté 193 000 € sur le secteur des Chartrons, dans l'hyper-centre bordelais se loue aisément aux alentours de 560 € par mois. Cela permet d'obtenir actuellement un rendement voisin de 3,50 % hors avantage

Olivier Buret :

« Pour éviter les mauvaises surprises, il faut investir dans les zones où la demande locative reste soutenue. »

fiscal et de 5,40 % en tenant compte de cet avantage. Sur Bayonne, où le neuf s'affiche actuellement autour des 4 000 € le mètre carré, on peut espérer un rendement moyen proche des 3,7 % (hors avantage fiscal) pour un appartement de deux pièces.

Et si on ne peut acheter en cœur d'agglomération ?

On peut s'intéresser aux quartiers en devenir de la ville-centre. A Bordeaux, on a l'embarras du choix : le secteur du Lac avec l'éco-quartier Ginko, Bacalan avec la réhabilitation des bassins à flots, ou encore Belcier et le projet Euratlantique. Certaines communes périphériques doivent également être prises en considération. C'est le cas de Bègles dont l'image s'améliore, du Bouscat (grâce à l'arrivée de la ligne D du tramway en 2016), de Floirac (avec la construction prochaine du pont Jean-Jacques Bosc), mais aussi de Léognan qui bénéficie d'un cadre de vie agréable et qui offre des rendements voisins des 3,5 % (hors avantage fiscal). Attention toutefois à ne pas anticiper trop tôt les mutations.

L'investissement dans une ville moyenne est-il encore intéressant ?

Au cours de la décennie écoulée, on a beaucoup construit dans des villes comme Agen, Bergerac, Périgueux et Pau (toutes en zone B2, avec un loyer maximum plafonné à 10,60 € le mètre carré). En conséquence, l'offre locative est souvent supérieure à la demande. Pour bien investir, il ne faut pas hésiter à mener sa propre enquête sur place afin d'évaluer précisément l'importance de la demande locative et de connaître les niveaux de loyers réellement pratiqués. Soyez aussi très vigilants sur la qualité de l'emplacement. Et n'oubliez pas que les perspectives de plus-values seront souvent moindres que dans une grande ville.

THIERRY GIRONDE