



Le 3 mai 2022

## Rendement locatif attrayant ne rime pas systématiquement avec bon investissement

*Avec la crise sanitaire, les Français ont énormément épargné. Dans une note publiée en mars dernier, la Banque de France estimait à 175 milliards d'euros le surplus d'épargne financière accumulée par les ménages entre début 2020 et fin 2021. La hausse de l'inflation post-pandémie, aggravée par la guerre en Ukraine et son corollaire, la flambée des cours des matières premières, va encore renforcer le statut de valeur refuge de la pierre. Pour permettre aux investisseurs et aux propriétaires d'y voir plus clair, l'entreprise Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif « clé en main » dans l'ancien, a analysé le couple rendement/risque dans plusieurs grandes villes. Il apparaît que l'un et l'autre sont, souvent, inversement proportionnels. Démonstration...*

### Forte vacance locative et rendements élevés sont corrélés

On observe que les cinq villes affichant les plus forts taux de vacance sont aussi celles où les rendements bruts sont nettement supérieurs à la moyenne : plus de 9 %, par exemple, à Béziers, Perpignan et Mulhouse. La vacance locative est un véritable fléau pour l'investisseur : elle le prive de revenus et peut le mettre en difficulté pour rembourser sa mensualité de crédit. On le voit, un rendement élevé est souvent la contrepartie d'un risque accru.

A contrario, les cinq villes dénombrant peu de logements vacants ont des rendements moindres, compris entre 2,79 % (Cannes) et 5,90 % (Créteil).

**Top 5 des villes ayant le plus de logements vacants**

Villes	Part de logements vacants (2018)	Rendement locatif brut moyen (2018)	Evolution prix vente 10 dernières années
Pau	16,76%	7,64%	16,80%
Béziers	16,51%	9,78%	-10,10%
Mulhouse	15,90%	10,40%	-13,60%
Perpignan	15,61%	9,35%	-12,50%
Avignon	15,35%	6,49%	13,00%

### Top 5 des villes ayant le moins de logements vacants

Villes	Part de logements vacants (2018)	Rendement locatif brut moyen (2018)	Evolution prix vente 10 dernières années
Cannes	2,32%	2,79%	18,50%
Ajaccio	3,30%	5,25%	11,30%
Mérignac	3,53%	3,36%	55,50%
Pessac	3,56%	4,73%	62,70%
Créteil	3,95%	5,90%	14,10%

#### La rentabilité, un indicateur clé

Plus qu'au seul rendement brut (aisément obtenu en divisant les loyers par le prix d'achat, « acte en main »), il est intéressant de s'intéresser aussi à la rentabilité, un indicateur qui inclut la plus-value escomptée à de la revente du bien.

Par exemple, le rendement à Mérignac n'est que de 3,36 %, mais la vacance est faible (3,53 %) et les prix ont grimpé de 55,5 % sur la dernière décennie. Un investissement à Mérignac en 2013 aurait donc dégagé un rendement faible, mais une excellente rentabilité finale. Contrairement à Mulhouse où le rendement atteint 10,40 %, mais où les prix ont perdu 13,6 % en 10 ans.

Conclusion : pour être patrimonial et réussi, un investissement locatif ne doit pas s'accompagner d'une vision court-termiste.

### Méthodologie

Pour cette étude, Bevouac a, dans un premier temps, restreint le champ d'action aux 100 plus grandes villes de France. Parmi celles-ci, Bevouac a observé la part de logements vacants en 2018 et son évolution entre 2013 et 2018, pour les mettre en parallèle avec le rendement locatif brut observé. A cela Bevouac a ajouté l'évolution des prix dans ces villes pour s'intéresser à la rentabilité de l'investissement. Bases de données utilisées : INSEE, DVF, Meilleurs Agents et Observatoire des loyers.

#### À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France.

[www.bevouac.com](http://www.bevouac.com)