

Quelles stratégies gagnantes adopter en 2025 ?

CHOIX. L'investissement locatif permet de générer du patrimoine, d'obtenir des revenus réguliers et de bénéficier de rentabilités attractives. Le porteur de projet dispose de plusieurs options pour bâtir une stratégie adaptée à son profil et à ses objectifs

Thierry Gironde

La multiplication des contraintes sur certaines catégories de locations de courte durée laisse penser que l'investissement locatif n'est plus aussi attractif que par le passé. C'est une vision erronée car la demande locative se développe dans notre pays, en particulier dans les métropoles régionales. Comme le révèle la dernière étude publiée ce mois de janvier par le site immobilier LocService, les loyers progressent toujours (+ 3,3 % en moyenne en 2024), reflétant les tensions persistantes du marché. Et, si la disparition du régime Pinel est définitivement actée, il reste bien d'autres dispositifs incitatifs comme le statut LMNP, le Denormandie ou encore la loi Malraux. Mais, pour optimiser son placement, l'investisseur doit se poser les bonnes questions. D'abord, est-il préférable d'investir



Rentable et souple, la location meublée a de plus en plus la cote auprès des investisseurs et des locataires. Photo Lokizi-La Location Meublée

dans l'ancien ou dans le neuf ? « Acheter du neuf, c'est s'offrir un bien répondant aux dernières exigences en matière de qualité de construction, de performance énergétique et de confort de vie. Cela permet de faire la différence auprès des candidats à la location. On paie plus cher que dans l'ancien, mais on évite les coûteux

travaux de rénovation que réclament bien souvent les logements existants », explique Jean de Balincourt, président-fondateur de la société de gestion immobilière Lokizi-La Location Meublée, implantée à Bordeaux et à Paris. « Le principal avantage du marché de l'ancien réside dans des prix d'acquisition plus accessibles. On

peut ainsi obtenir de très bonnes rentabilités, avoisinant les 8 % net, à condition de bien maîtriser les coûts de rénovation. » Faut-il choisir un quartier prisé ou parier sur un secteur en devenir ? On peut en effet considérer que les zones urbaines émergentes permettent de générer des rentabilités supérieures. « Ce pré-supposé ne se vérifie pas systématiquement », reprend Jean de Balincourt. « D'abord, les prix d'acquisition sont assez élevés dans les quartiers neufs. Ensuite, il s'écoule souvent une bonne décennie avant que ces secteurs intègrent toutes les commodités et deviennent vraiment attractifs. Il sera donc nécessaire de s'armer de patience pour obtenir les rentabilités initialement escomptées. »

Location nue ou meublée ?

Et puis, il faut aussi choisir entre location nue et location meublée. La première permet une plus grande stabilité locative. La ges-

tion est, en principe, plus simple, les locataires ayant tendance à rester plus longtemps dans des lieux qu'ils ont personnalisés à leur goût. En revanche, la location meublée génère des loyers plus élevés, de l'ordre de 20 à 30 % de plus que pour une location nue. Surtout, louer meublée offre des avantages fiscaux plus importants. Grâce aux possibilités d'amortissement du bien et du mobilier autorisées via le régime réel, investir en meublée permet de gommer son imposition pendant de nombreuses années. « Ce n'est pas un hasard si le nombre de locations meublées progresse de 7 % chaque année depuis la crise sanitaire. En 2024, une annonce de location sur deux concernait un meublé », constate Jean de Balincourt. « Outre les avantages fiscaux, il faut également mentionner la diversité des baux (résidence principale, étudiant, mobilité, etc.) proposés dans ce cadre. »