



IMMOBILIER St-Etienne

intéresse les investisseurs

On entend souvent dire que les Lyonnais sont de plus en plus nombreux à investir à Saint-Etienne. Mais ils ne sont pas les seuls. A cela une raison toute simple : un excellent rendement locatif. Photo Claude Escherl

PAGE 16

SAINT-ETIENNE

PAGE 17

Les étrangers séduits par la Biennale design



Photo Rémy Perrin

SAINT-ETIENNE

PAGE 12

Un dispositif exceptionnel d'accompagnement pour MoryGlobal

CINEMA

PAGES 40 ET 41

Les confidences de Léa Seydoux

ASSISES Loire : une famille avait été braquée à son domicile PAGE 11

SAINT-ETIENNE Des mécènes se mobilisent pour l'Opéra PAGE 13

SAINT-ETIENNE

Rédaction : 2 place Jean-Jaurès, 42000 Saint-Etienne - 04 77 45 10 10 - lprstienne@leprogres.fr - Publicité : 04 77 91 48 69 - lprpublicite42@leprogres.fr

« L'an dernier, 50 % des investissements immobiliers sont venus de l'étranger »

Conjoncture. On l'entend souvent dire : les Lyonnais seraient de plus en plus nombreux à investir à St-Etienne. Info ou intox ? Info. Et ils ne sont pas les seuls. A cela une raison toute simple : l'excellent rendement locatif. Explications avec Hubert Guignand, agent immobilier du cabinet Humbert.

Avez-vous beaucoup de clients extérieurs à Saint-Etienne ?

En 2013, sur l'ensemble de nos ventes réalisées dans le cadre d'un investissement, 20 % des acheteurs étaient des extérieurs. Ce pourcentage est monté à 50 % en 2014.

Et depuis le début de cette année, on est même à 68 %. Parmi ces acquéreurs, on trouve des Lyonnais et même des Parisiens, même si pour ces derniers, ce sont souvent des gens qui ont des origines ou des attaches sur la ville.

Quels genres de biens sont recherchés ?

Des studios ou des petits appartements, en dessous



Hubert Guignand. Photo Loïc Todesco

de 1 000 euros le m², souvent à rénover et qui sont bien situés, c'est-à-dire dans le centre-ville ou dans les secteurs à proximité des axes ou des grandes écoles, car ces biens sont essentiellement destinés à de la location étudiante. Il y a aussi une forte demande pour des immeubles avec plusieurs logements mais il y en a très peu.

Un rendement brut locatif de 8,7 %, contre 4,6 % à Lyon

Pourquoi un tel engouement des investisseurs ?

Parce que Saint-Etienne fait partie, avec Limoges et Mulhouse, des trois villes de plus de 100 000 habitants les plus rentables. Ici, le rendement brut locatif (1) est de 8,7 %, contre seulement 6,95 % à Clermont-Ferrand, 4,6 % à Lyon ou 3,7 % à Paris.

Pouvez-vous nous expliquer ce calcul ?

C'est simple comme un jeu d'enfant : Saint-Etienne est la ville de plus de 100 000 habitants la moins

chère de France ; le prix moyen au m² est d'environ 1 100 euros, même s'il y a de grandes disparités selon les quartiers, l'état des biens et les prestations. A Lyon, c'est 3 300 euros.

Quant au loyer moyen, il est de 8 € le m² à Saint-Etienne, 12,80 € à Lyon. On voit bien qu'à Lyon, vous payez un appartement trois fois plus cher qu'à Saint-Etienne mais vous ne le louez pas trois fois plus cher. C'est donc plus rentable ici.

On imagine que ce sont des gens au fort pouvoir d'achat qui investissent...

C'est vrai pour certains, mais pas forcément. Aujourd'hui, même sans être très riche, on peut se constituer un patrimoine. Avec seulement 100 000 euros, par exemple, on peut acheter deux appartements. Et on n'est même pas obligé d'avoir de l'argent de côté car le prêt va être couvert, voire au-delà, par le loyer.

En gros, on autofinance son investissement. En plus, avec des prix d'achat aussi bas, on ne prend pas des risques très importants. En revanche, en investissant ici, il ne faut pas forcément chercher à faire de la plus-value à court terme.



■ Ce sont des studios ou des petits appartements, en dessous de 1 000 euros le m², qui sont majoritairement recherchés. Photo Loïc Todesco

Mais est-ce facile de louer ?

L'offre locative est importante à Saint-Etienne. Les locataires sont donc exigeants, ils ne veulent pas avoir à faire de travaux. Mais si vous proposez un logement bien retapé et bien situé, vous le louerez facilement.

On ne prend donc pas beaucoup de risques en investissant ici ?

Non, d'autant que vous pouvez ne pas mettre tous vos œufs dans le même panier. Imaginons que vous avez trois appartements : si l'un d'eux n'est pas loué pendant un certain temps, il

vous reste toujours les deux autres loyers.

Tout ceci, c'est bien pour les investisseurs mais ce n'est pas forcément une bonne nouvelle pour la ville...

Si : le point positif, c'est que le parc immobilier se rénove. Et cela peut engendrer une légère hausse des prix, ou tout du moins une stabilisation. ■

Propos recueillis par Loïc Todesco

(1) Pour calculer le rendement brut locatif, on multiplie le loyer par douze et on divise par le prix d'achat.

« Pas de moyen plus simple pour se constituer un capital sans prendre trop de risques »

Marc Tailhardat, responsable de l'agence Century 21 Foch Immobilier, confirme que « les Lyonnais commencent à se rendre compte qu'il est plus intéressant d'investir à Saint-Etienne qu'à Lyon ». Les Lyonnais mais pas seulement : « Les investisseurs viennent d'un rayon de cent kilomètres autour de Saint-Etienne : Vienne, Le Puy-en-Velay... »

Sur l'année 2014, une vente sur cinq réalisée par l'agence Century 21 était un investissement locatif, « et dans la plupart des cas, il s'agissait de gens de l'étranger ».

Au mois de février dernier, ce taux est même monté à une vente sur quatre.

« Heureusement qu'on a ça, d'ailleurs, pour atteindre nos

objectifs... », soupire l'agent immobilier.

Les biens principalement convoités ? Des studios ou des petits appartements à destination des jeunes travailleurs ou des étudiants. « Saint-Etienne compte une grosse population étudiante et, avec les arrivées et les départs, les appartements se louent presque tout au long de l'année. »

Quant aux acheteurs, ce sont « en général des primo-investisseurs. Des ouvriers et employés à 35 %, des professions libérales à 30 % et des retraités à 20 %.

Les 15 % restants, ce sont les cadres, cadres supérieurs... Ce ne sont pas de gros investisseurs qui viennent à Saint-Etienne, les gens qui ont beau-

coup d'argent préféreront toujours, pour la plupart, investir sur la Côte d'Azur par exemple. »

Marc Tailhardat l'avoue sans détour : « Investir dans l'immobilier locatif, et plus particulièrement à Saint-Etienne, je ne connais pas de moyen plus simple pour se constituer un capital sans prendre trop de risques. »

Il donne cependant quelques conseils.

D'abord, proposer « un produit propre et correct, dans un immeuble bien entretenu et dans un bon environnement ». Ensuite « ne pas se lancer seul dans l'aventure si on n'est pas dans un professionnel : il vaut mieux s'appuyer sur une agence qui fait de la gestion locative ».

« Faire à Saint-Etienne, ce que j'ai fait à Lyon dans les années 2000 »

Samy, investisseur lyonnais

Je suis commerçant et gérant d'une SCI (Société civile immobilière). Depuis une quinzaine d'années, j'ai acheté quelque quarante logements locatifs à Lyon, j'en ai revendu certains et j'en ai aujourd'hui une trentaine.

Mais, vu l'envolée des prix de l'immobilier à Lyon, je n'arrive plus à autofinancer mes acquisitions en contractant des prêts sur dix, douze ou dix-huit ans comme je faisais jusqu'alors : on est obligé d'emprunter sur des durées de plus en plus longues. J'ai donc décidé de reproduire à Saint-Etienne ce qu'on pouvait faire à Lyon dans les années 2000 et qu'on ne peut malheureusement plus faire. Du point de vue d'un Lyonnais, les prix sont tout à fait raisonnables ici.

Pour l'instant, j'ai acheté un appartement au quatrième étage, place de l'Hôtel-de-Ville. J'y fais réaliser des travaux pour le transformer en deux T1 bis d'environ 35 m², mais aussi pour offrir des prestations de qualité aptes à séduire des étudiants ou des cadres.

Je vais les louer chacun à un peu plus de 300 euros par mois. Ce bien m'a séduit car il est situé en hypercentre, dans un immeuble avec une belle architecture, avec un cadre de vie agréable, et qu'on peut très facilement relier en tram la gare de Châteaueux, et donc Lyon. Il y a très peu de risques qu'il subisse une décade.

L'emissage sérieusement d'acquiescer d'autres biens immobiliers à Saint-Etienne.