

Meilleurs Agents lance un nouvel outil d'estimation des loyers

Pour tous les propriétaires bailleurs qui hésitent au moment de fixer le montant de leur loyer, pour ceux qui s'interrogent sur la rentabilité d'un investissement locatif et pour tous les autres par simple curiosité, Meilleurs Agents lance aujourd'hui un nouvel outil d'estimation des loyers. Objectif : proposer à tous les particuliers de découvrir en temps réel la valeur locative de leur logement. Et ce, où qu'ils se trouvent dans l'Hexagone.

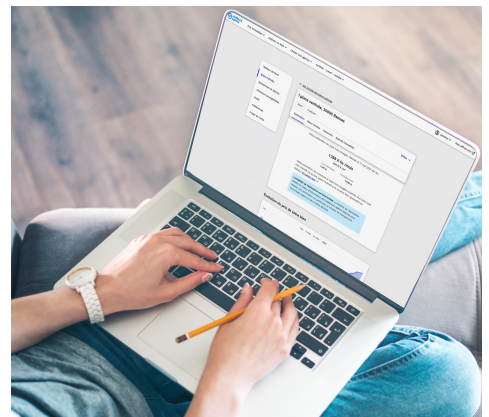
Un outil gratuit pour aider les propriétaires à connaître la valeur locative de leur bien

Reconnu depuis plus de douze ans pour son expertise sur les prix du marché immobilier, la plateforme leader de l'estimation immobilière en ligne a choisi de mettre son savoir-faire en matière de data science immobilière au service de l'analyse du marché locatif.

Accessible gratuitement depuis la page [Estimation du site Meilleurs Agents](#), cette nouvelle fonctionnalité permet en moins de deux minutes de connaître la valeur locative hors charges de tous les biens (appartement comme maison) loués non meublés sur l'ensemble du territoire national.

En effet, il suffit d'indiquer l'adresse précise du logement à estimer ainsi qu'une dizaine de caractéristiques (superficie, nombre de pièces, étage, état, année de construction, présence d'un balcon, d'une cave, ou encore d'une place de stationnement).

L'algorithme développé par Meilleurs Agents fait alors le reste. Tout comme celui développé pour l'estimation du "prix de vente", il s'appuie sur une approche par comparables, se basant sur les références locatives les plus proches au regard des caractéristiques du bien et de sa localisation précise. Pour construire cet outil d'estimation, Meilleurs Agents se base sur les annonces de locations mises en ligne par les professionnels de l'immobilier sur sa plateforme.



*« Les données utilisées sont particulièrement fiables et représentatives du marché immobilier locatif. D'une part, parce que contrairement à la vente d'un bien immobilier, la négociation entre le loyer observé dans une annonce et celui dans le bail est extrêmement rare, ce qui permet d'utiliser les annonces sans craintes. Et d'autre part, notre plateforme regroupe à elle-seule environ 30% des annonces de location au niveau national et jusqu'à 50% dans les plus grandes métropoles de l'Hexagone. Au final, nous mesurons une marge d'erreur médiane de seulement 8%. », déclare **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.***

Animé par la volonté constante de rendre le marché immobilier toujours plus transparent, Meilleurs Agents profite de cette occasion pour développer de nouveaux indices d'évolutions des loyers dans les onze plus grandes métropoles françaises. A l'instar des [IPI de Meilleurs Agents](#), ces nouveaux indices seront mis à jour tous les mois et sont de nouvelles clés de lecture de référence pour suivre l'évolution des niveaux de loyers dans les grandes métropoles françaises. Egalement, Meilleurs Agents enrichit ses cartes de loyer au m² quartier par quartier dans toutes les communes limitrophes aux onze plus grandes villes françaises.

Où investir dans un studio qui s'autofinance ?

Pour accompagner le lancement de son outil d'estimation des loyers et puisque connaître la valeur locative d'un bien est essentiel pour les investisseurs, Meilleurs Agents dévoile aujourd'hui les résultats d'une [enquête inédite sur les villes où investir pour devenir propriétaire d'un studio de 20 m² de manière autofinancée en vingt ans](#), le tout avec un apport inférieur à 15 000 euros.

Pour déterminer les communes offrant le plus fort potentiel en la matière, les équipes scientifiques de Meilleurs Agents ont passé au crible les 200 plus grandes villes de France. **L'objectif étant de trouver le bon plan avec des revenus locatifs qui couvrent la totalité des frais liés à l'achat et des charges courantes, tels quels les frais d'agence et de notaire, la taxe foncière, l'impôt sur le revenu, les charges de copropriété et les frais d'entretien courant acquittés, ainsi que la mensualité du prêt.**

« Sur l'ensemble des communes étudiées, 72 d'entre elles nécessitent un apport inférieur à 15 000 € pour que le bien acheté s'autofinance. Mais nous avons voulu aller plus loin que le simple aspect financier immédiat en prenant également en compte les risques de non location du bien et de dépréciation. », précise **Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents.**

Au regard de ces différents éléments, 10 villes émergent pour investir dans un studio autofinancé où l'apport est le plus faible (moins de 15 000 euros), tout en présentant un risque mesuré.

Parmi elles, **Poitiers, Nancy et Saint-Martin-d'Hères font partie du TOP 3 :**

- Du fait de sa forte population étudiante (plus de 30%), de sa demande importante pour les studios (1/3 des locataires d'appartements du parc privé occupent ce type de bien) et de son marché immobilier dynamique, **Poitiers fait en effet figure de valeur sûre avec seulement 11 364€ d'apport nécessaire pour rentabiliser sans effort financier supplémentaire l'achat d'un studio.**
- **Ville tout aussi étudiante, Nancy talonne néanmoins cette dernière de près en matière d'acquisition autofinancée avec de belles perspectives de plus-values à la revente (+5,8% en un an).** Conséquence de prix d'achat plus hauts, l'apport nécessaire pour que le bien s'autofinance s'établit à 13 410€.
- **Saint-Martin-d'Hères, dans la périphérie de Grenoble, est la ville étudiante par excellence : le nombre d'étudiants est équivalent à 85% de la population.** Les prix d'achat y sont de 2 192€/m², similaires à ceux de la capitale des Ducs de Lorraine.

Où investir dans un studio qui s'autofinance ?



	Loyer HC pour un 20 m²	Apport nécessaire
Limoges	277 €	3 016 €
Pau	295 €	8 259 €
Poitiers	294 €	11 364 €
Brest	286 €	11 507 €
Clermont-Ferrand	311 €	13 219 €
Besançon	315 €	13 396 €
Nancy	341 €	13 410 €
Nîmes	313 €	13 899 €
Saint-Martin-d'Hères	346 €	14 018 €
Arras	320 €	14 415 €

meilleurs agents

Les villes à éviter pour un investissement autofinancé

Les villes à éviter pour investir dans un studio autofinancé



	Loyer HC pour un 20 m²	Apport nécessaire (% de la valeur d'achat du bien)
Bagnaux	550 €	48,4%
Antony	547 €	48,5%
Cannes	469 €	50,6%
Rueil-Malmaison	597 €	51,1%
Antibes	463 €	52,7%
Meudon	586 €	54,4%
Nice	432 €	55,3%
Les Sables d'Olonne	347 €	57,9%
Anglet	381 €	58,2%
Fontenay-sous-Bois	515 €	60,3%

meilleurs agents

Un foncier très cher, des loyers qui ne suivent pas les prix du marché, un risque de dépréciation des logements plus importants et, au final, un apport nécessaire équivalent à 50 à 60% du prix d'achat d'un studio... À l'opposé de ces villes où investir pour s'offrir un bien autofinancé, **les stations balnéaires comme Nice, Cannes, Anglet ou Antibes ainsi que certaines villes d'Ile-de-France comme Meudon ou Bagnaux se présentent donc pour Meilleurs Agents comme les villes à éviter si on cherche à investir dans un studio qui s'autofinance.**

« Avant de se lancer dans un investissement locatif, certains éléments sont à prendre en compte : bien connaître la ville, s'assurer que la demande est présente, connaître la valeur locative du bien. Pour bien définir cette dernière, comme chaque bien est unique avec des caractéristiques propres, il est essentiel de l'estimer pour prendre en compte tous ses aspects », conclut **Thomas Lefebvre.**

Méthodologie :

L'étude porte sur les 200 plus grandes villes françaises.

La coût d'un appartement de 20 m² inclut les frais d'agence et de notaire. Le loyer net de charges est le loyer charges comprises duquel on déduit : la taxe foncière, l'impôt sur le revenu (avec hypothèse d'un régime micro-foncier et d'un taux d'imposition à 30%), les charges de copropriété et les frais d'entretien courant. Le montant de l'emprunt possible est calculé avec une mensualité égale au loyer net de charges, sur 20 ans avec un taux de 1,1% et un taux d'assurance de 0,15%. L'apport nécessaire pour que le bien s'autofinance est la différence entre le coût de l'appartement et le montant de l'emprunt possible.

Le risque total est mesuré par un score allant de 1 à 5 et est une moyenne de deux sous-scores : le score de risque de vacance locative et le score de risque de dépréciation du bien. Le premier prend en compte la part de logements vacants, la part de ménages locataires du parc privé, la part de ménages locataires d'appartements du parc privé d'une pièce et le nombre d'étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de la ville rapporté à sa population. Le deuxième tient compte de la variation de la population entre 2012 et 2017, du classement des zones d'emploi les plus affectées par la crise, du taux de chômage de la zone d'emploi au 4e trimestre 2020, des évolutions de prix des appartements et du pouvoir d'achat immobilier de la ville.

Sources : Banque de France ; meilleurecopro.com ; impots.gouv.fr ; INSEE ; Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation ; France Stratégie ; Prix et Indices des Prix de l'Immobilier Meilleurs Agents au 1er mai 2021.

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 350 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. www.meilleursagents.com

Contact presse

Elan Edelman pour Meilleurs Agents

Joséphine Reneaume - 06 25 32 65 54 - Josephine.Reneaume@elanedelman.com