



INVESTISSEMENT LOCATIF : QUEL TYPE DE BIEN CHOISIR SELON VOTRE STRATÉGIE ?

Investir dans l'immobilier ne se résume pas à acheter un bien... C'est avant tout choisir une stratégie adaptée à vos objectifs. Rentabilité, sécurité, valorisation patrimoniale : chaque type de bien correspond à un profil d'investisseur bien précis. Retrouvez dans cette newsletter un guide concret pour orienter votre choix.

LE STUDIO : RENDEMENT ÉLEVÉ, MAIS ROTATION IMPORTANTE

Le studio reste une valeur sûre pour les investisseurs recherchant du rendement.

LES AVANTAGES

- Prix d'acquisition plus accessible
- Rentabilité brute élevée (loyer au m² supérieur)
- Forte demande locative constante (étudiants, jeunes actifs, mobilité professionnelle)

LES CONTRAINTES

- Rotation locative entraînant une gestion plus chronophage et plus de risque de vacance locative
- Usure du bien plus rapide

💡 À privilégier dans les zones tendues (proximité transports, universités, centres-villes)

LE 2 PIÈCES : LE COMPROMIS ÉQUILIBRE

Le T2 est souvent considéré comme le produit le plus sécurisé du marché locatif.

Pourquoi ?

- Forte demande (jeunes couples, célibataires)
- Rotation locative plus faible que les studios
- Bonne revente

Objectif : équilibre entre rentabilité et sécurité. C'est le choix le plus polyvalent pour un investissement serein.

LE 3 OU 4 PIÈCES : STRATÉGIE FLEXIBLE ET OPTIMISÉE

Le T3 et le T4 offrent plusieurs stratégies possibles.

OPTION 1 : LA COLOCATION

- Loyers cumulés plus élevés
- Rentabilité boostée
- Forte demande dans certaines zones

OPTION 2 : LOCATION FAMILIALE

- Locataires plus stables
- Moins de gestion
- Vision long terme

En contrepartie :

- Rendement locatif souvent plus faible
- Ticket d'entrée plus élevé

👉 C'est le type de bien le plus modulable.

EN RÉSUMÉ :

Vous cherchez du rendement ?

➡ Studio ou colocation en T3

Vous cherchez un équilibre ?

➡ T2 ou T3 classique

Vous privilégiez la sécurité ?

➡ T3 familial ou T4+

📍 FOCUS LOCAL : LE MARCHÉ

Le secteur de la Côte d'Azur, et plus particulièrement les zones autour de Nice et Cannes, présente des caractéristiques très spécifiques pour l'investissement locatif.

La demande locative y est structurellement forte, portée par :

- l'attractivité touristique internationale
- le dynamisme économique local
- la présence d'étudiants et de travailleurs saisonniers

👉 Les studios et 2 pièces y fonctionnent particulièrement bien, notamment en location meublée, saisonnière ou en mobilité, avec une excellente liquidité.

👉 Les 3 pièces, quant à eux, sont très recherchés :

- en colocation dans les zones urbaines
- ou en location familiale sur les secteurs résidentiels

💡 Notre conseil

Un bon investissement n'est pas seulement un bon bien... C'est un bien adapté à votre stratégie, votre fiscalité et votre capacité de gestion. Chaque projet mérite une analyse personnalisée.

Chez LE CABINET EUROPAZUR, nous vous accompagnons pour :

- Définir votre stratégie d'investissement
- Identifier les biens les plus rentables
- Sécuriser votre acquisition

👉 Possibilité d'accompagnement complet jusqu'à la mise en location

VOUS SOUHAITEZ METTRE EN **LOCATION** OU EN **VENTE** VOTRE BIEN IMMOBILIER ?
Nous avons une offre privilégiée pour nos copropriétaires.



NICE
9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE

CAGNES-SUR-MER
2, avenue de Nice, BP 135
06803 CAGNES-SUR-MER

CONTACTEZ-NOUS DÈS MAINTENANT

04 92 02 50 10
transaction@europazur.fr