



Etudes | Immobilier

# Ces villes qui montent et qui baissent

*Le prix de l'immobilier d'une ville constitue pour un investisseur toujours un point de repère. Toutefois, d'autres informations comptent comme l'historique des valeurs, la démographie, la situation économique locale et la production de logements neufs.*

**D**es taux de crédits toujours bon marché, une performance de la pierre qui dame le pion aux placements financiers (cf. encadré), un pouvoir d'achat immobilier encore élevé et enfin la possibilité de profiter d'une réduction d'impôts sur le revenu grâce au dispositif Pinel en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017. Les mois passent et le cocktail en faveur de l'investissement locatif reste toujours aussi appétissant.

## Bien choisir sa ville

Depuis un an, l'activité immobilière ne s'est jamais aussi bien portée. La récente élection présidentielle n'a pas calmé cette animation, alors qu'habituellement cette période a tendance à ralentir les transactions plusieurs mois avant l'échéance. Dans le neuf comme dans l'ancien, les investisseurs sont actifs, voire hyper-actifs. Outre le type de bien recherché (petites surfaces, neuf ou ancien) et le régime fiscal adopté (location nue ou meublée, Cosse, Malraux, monuments historiques), le choix de la ville s'avère être un critère déterminant pour réussir son investissement locatif.

Pour ceux en quête de rendement, jouer la carte des métropoles régionales françaises paraît judicieux, de même que certaines villes du Grand Paris (cf. encadré). Ces communes ont l'avantage d'offrir à la fois des prix d'entrée raisonnables et des performances bien plus attractives que la capitale. Dans une période où l'immobilier retrouve des couleurs avec des délais de vente plus rapides, il convient de s'informer sur les prix pratiqués dans la commune convoitée. Au palmarès des cités dont le prix au mètre carré a le plus augmenté en l'espace d'un an (mai 2016-mai 2017), le site MeilleursAgents.com



place Bordeaux en tête (+ 11,2 %), suivi de Lyon (+ 6,8 %), de Paris (+ 6,2 %), de Nantes (+ 5,7 %), de Boulogne-Billancourt (+ 4,6 %) et d'Aix-en-Provence (+ 4,3 %). En revanche, du côté des communes qui affichent des prix dans le rouge, on trouve Saint-Etienne (- 3 %), Le Havre (- 2,3 %), Brest (- 1,7 %), Le Mans (- 1,3 %) et Perpignan (- 1,3 %).

## Les épargnants plus que jamais attirés par la pierre

Près de 60 % des Français pensent aujourd'hui que l'immobilier est un placement intéressant avec une nette préférence (34 %) pour l'immobilier physique. La pierre « en direct » fait jeu égal avec l'assurance-vie (34 %). Elle bat le plan épargne logement (17 %), le Livret A (17 %) et les actions (13 %). Tels sont les principaux résultats d'une enquête Opinionway réalisée en avril dernier pour Atland, un groupe spécialisé dans les métiers de la promotion, de l'investissement et de l'asset management. Cette étude indique que les trois-quarts des épargnants interrogés attendent un rendement locatif intéressant, loin devant la perspective d'une plus-value potentielle à la revente. A noter que pour un budget de 300 000 €, 44 % sont prêts à investir en Ile-de-France (20 % à Paris, 24 % en banlieue) et 53 % dans les grandes agglomérations de province. Dans ce dernier cas, 62 % des personnes interrogées sont des provinciaux et 16 % des Franciliens.

L.B.

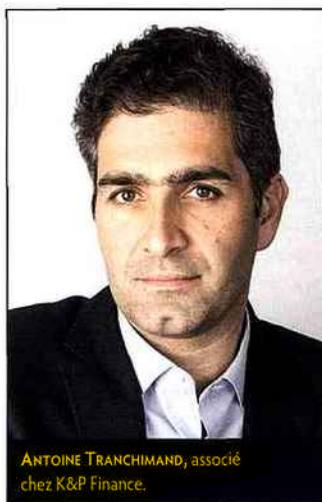


## Prospective

Toutefois sur quelle base choisir d'investir dans une métropole plutôt qu'une autre ? Il convient de remettre les variations à court terme observées dans une perspective de plus long terme. Et se poser la question : est-ce le début (ou la fin) de la hausse ou de la baisse des prix ?

Ensuite, « pour éviter tout affect mieux vaudra sélectionner une commune dans laquelle on ne réside pas et où l'on ne se projette pas. Grâce à cette précaution on sera à même de se décider sur la base de critères

objectifs sans oublier de faire toujours le déplacement pour se faire une idée de l'emplacement du (futur) bien, du quartier et de sa situation », conseille Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance. « L'attractivité d'une agglomération va dépendre d'une combinaison de multiples facteurs à la fois démographiques et socio-économiques. La situation géographique (la proximité des frontières, l'offre de transports et d'infrastructures) et les projets urbains menés par la collectivité locale participent également au développement d'une ville et de son agglomération », explique Renaud Capelle, directeur immobilier adjoint à l'Union financière de France (UFF). « La pérennité d'un marché locatif est principalement tenue par l'emploi environnant. Il faut donc opter pour des métropoles en bonne santé, c'est-à-dire dotées d'un tissu économique dynamique où les secteurs d'activité sont diversifiés. Mieux vaut privilégier des territoires où il existe un bassin de vie important », ajoute Antoine Tranchimand. « L'analyse des données démographiques donne beaucoup d'informations sur l'état général d'une ville et de sa périphérie », poursuit Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier, filiale de Théseis, un groupement de professionnels de la gestion de patrimoine. « Grâce aux statistiques de l'Insee, on s'informe évidemment sur l'évolution de la population (perte ou gain d'habitants), mais



ANTOINE TRANCHIMAND, associé chez K&P Finance.



FRANCK VIGNAUD, directeur du Laboratoire de l'immobilier.



RENAUD CAPELLE, directeur immobilier adjoint à l'Union financière de France (UFF).

aussi sur l'âge des habitants, leurs ressources (revenu moyen, taux de chômage, création d'emplois), leur situation (actifs, étudiants, retraités) et aussi sur la taille des ménages. Ce dernier élément s'avère être un bon indicateur car il traduit le besoin local de logements », ajoute ce dernier.

Outre le type du bien recherché et le régime fiscal adopté, le choix de la ville s'avère être un critère déterminant pour réussir son investissement locatif.

## Quelle part des locataires ?

Mais ce n'est pas tout ! La part des locataires et des propriétaires constitue également une information importante (cela donne une idée du potentiel de la demande locative) tout comme l'état du parc immobilier (dates de construction des immeubles, la répartition entre habitat privé et social, le taux de vacance) et le mode d'occupation de l'habitat (résidences principales et/ou secondaires). « Si le dispositif Pinel incite à l'investissement dans le neuf, il faut vérifier que la construction de logements est cohérente avec l'évolution de la population locale. Il faut aussi penser à s'informer sur le niveau et l'évolution des loyers », souligne Frank Vignaud.

Le Laboratoire de l'immobilier déconseille un investissement dans le neuf dans certaines agglomérations moyennes classées dans les zones B1 et B2. Certaines offrent un marché locatif détendu avec parfois un manque de vitalité économique et de création d'emplois. C'est le cas de Vichy, de Bourg-en-Bresse, d'Angoulême, de Saintes, de Cherbourg-Octeville, de Longwy, de Béziers, de Sens, de Dieppe ou encore d'Avignon. Et ce n'est un hasard, si le marché immobilier de ces villes est dans le rouge depuis déjà quelques années.

## Quels projets urbains ?

Autres informations importantes à connaître avant d'investir : les projets urbains engagés (ou à venir) par la municipalité ou la métropole. Il arrive que des collectivités locales reconvertissement d'anciennes friches (portuaires, ferroviaires, industrielles) « intra-muros » pour créer des écoquartiers et parfois des nouveaux morceaux de ville (Nantes, Marseille, Lyon).

### Qui seront les gagnants de demain ?

Ville	Perf. 2001 -> 2016 vs Grandes Villes	Perspectives de plus-value	Sur-performance attendue vs Grandes villes
Lyon	26%	★★★★★	+30 à +50%
Nantes	-11%	★★★★★	
Rennes	-48%	★★★★★	
Bordeaux	66%	★★★★★	+10 à +20%
Toulouse	11%	★★★★★	
Paris	6%	★★★★★	
Strasbourg	-11%	★★★★	-10% à -20%
Marseille	-45%	★★★★	
Lille	18%	★★★★	
Montpellier	21%	★★★★	
Nice	11%	★★★	

Source : Santé et perspectives du marché immobilier résidentiel français, MeilleurAgents.com, 6 septembre 2016



Certaines décident de reconstruire la cité sur elles-mêmes via des opérations urbaines en centre-ville de grande envergure (quartier Saint-Roch à Montpellier, gare du Sud à Nice, La Part Dieu à Lyon). Des métropoles, comme Nantes, Lyon et Strasbourg, disposent de suffisamment de fonciers maîtrisés pour s'étendre dans le respect d'une densité urbaine et d'une mixité des quartiers.

Quasi simultanément à ces projets urbains, un réseau de transports en commun est créé voire amélioré. Ainsi, on prolonge ou on crée une nouvelle ligne de tramway (à Strasbourg, Nice, Montpellier, Lyon) ou de métro (à Marseille, Toulouse, Rennes).

Il y a quelques mois, le site MeilleursAgents.com a passé au crible dix grandes villes afin de déterminer celles susceptibles d'offrir, demain, le meilleur potentiel de plus-value. Sur la base de trois critères clef (la vitalité démographique, la création d'emplois, l'amélioration du cadre de vie et des infrastructures), ce site a réalisé un classement où toutes ces métropoles ne sont finalement pas toutes logées à la même enseigne. Les plus prometteuses – donc les plus étoilées de ce palmarès – sont Lyon, Nantes et Rennes.

Elles obtiennent de bonnes notes aux trois critères retenus. Un peu moins bien noté (une étoile de moins), un second groupe de trois autres villes talonne ce tiercé. Il est composé de Toulouse, Bordeaux et Paris. Enfin suit un troisième ensemble composé de Lille, Marseille et Montpellier. La première serait gênée par le manque de perspectives d'évolution (beaucoup de grands projets sont achevés voire bien engagés). Quant aux deux autres, elles seraient handicapées par leur taux de chômage élevé.

### Cibler des villes desservies par le Grand Paris Express

Les prix de l'immobilier en première et en seconde couronne francilienne sont orientés à la hausse sans pour autant s'emballer comme c'est le cas à Paris. C'est tant mieux, car il existe de réelles opportunités d'investissement en banlieue parisienne. La raison ? Elles seront desservies par le nouveau transport en commun baptisé Grand Paris Express (GPE). D'ici quinze ans, ce réseau reliera soixante-quatre gares de région parisienne sur un tronçon de 200 kilomètres.

Et les premières communes concernées par ce tracé se préparent déjà à cette nouvelle connexion. Toutes planchent sur la construction de nouveaux quartiers créés autour de leur gare. Cet urbanisme sera volontairement mixte mélangeant des logements, des bureaux, des commerces et des équipements publics (culturels, sportifs).

Ce nouveau mode de transport va contribuer à désenclaver certaines communes, cela aura aussi pour conséquence la création d'emplois et engendrer un besoin de logements. Pour profiter d'une demande locative à venir, mieux vaudra investir dans un rayon de 800 mètres autour d'une gare du GPE. Parmi les villes qui bougent ou vont bouger, on trouve Massy (Essonne), Bagneux (Hauts-de-Seine), Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), Aubervilliers (Seine-Saint-Denis), Le Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), Villejuif (Val-de-Marne) et Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis). Aujourd'hui, les prix y sont encore accessibles.



Enfin, Nice occupe la dernière place de ce classement en raison d'une population vieillissante et une démographie légèrement déclinante.

Laurence Boccaro

### 18 grandes villes en hausse et en baisse

	Villes	Variation de prix sur 1 an (%)	Variation de prix sur 3 ans (%)	Prix moyen/m <sup>2</sup> dans l'ancien (€)	Loyer/m <sup>2</sup> /mois (€)	Rentabilité (%)
9 villes qui montent le plus sur un an	Bordeaux	11,2	14,40	3 386	12,1	4,3
	Lyon	6,8	4,30	3 483	11,9	4,1
	Paris	6,2	6,6	8 589	26	3,6
	Nantes	5,7	8,2	2 679	11	4,9
	Aix-en-Provence	4,3	2,5	4 068	14,6	4,3
	Strasbourg	3,3	- 1,8	2 593	11	5,1
	Nice	3	- 2,8	3 829	14,8	4,6
	Angers	1,9	1,2	1 830	9,4	6,2
	Marseille	1,8	- 1,5	2 437	11,7	5,7
9 villes qui baissent le plus sur 1 an	Saint-Etienne	- 3	- 14,6	999	7,2	8,6
	Metz	- 3	- 3	1 668	9,1	6,6
	Le Havre	- 2,3	13,4	1 553	9,3	7,2
	Brest	- 1,7	- 7,4	1 235	7,9	7,7
	Toulon	- 1,6	- 3,7	2 363	10,7	5,4
	Le Mans	- 1,3	- 8,8	1 261	8	7,6
	Perpignan	- 1,3	- 10,3	1 384	8,3	7,2
	Limoges	- 0,9	- 5	1 153	8,1	8,4
	Montpellier	- 0,2	- 0,7	2 689	12,3	5,5

Source : MeilleursAgents.com - mai 2017