



## DÉCRYPTAGE

# Immobilier : le palmarès des villes à haut potentiel 🏡

Les investisseurs recherchent les villes HPI, autrement dit à haut potentiel immobilier. Et contrairement aux apparences, les meilleurs placements ne se font pas toujours dans celles affichant la meilleure rentabilité brute. D'autres critères sont à prendre en considération. Ce qu'il faut savoir avant de signer.

Lire plus tard

Immobilier

Partager

Commenter

## PATRIMOINE

## DÉCRYPTAGE

Immobilier : le palmarès des villes à haut potentiel 🏡

## DÉCRYPTAGE

Immobilier : les bonnes et mauvaises affaires des passoires thermiques décotées 🏡

## MODE D'EMPLOI

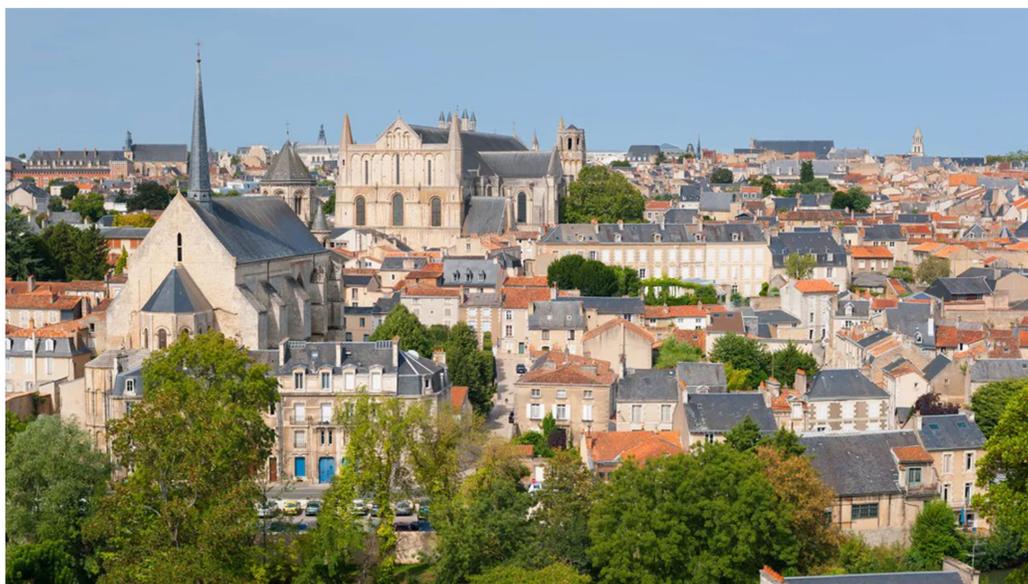
Déclaration d'impôts 2022 : l'allocation pour frais de télétravail à nouveau exonérée

## AGENDA

Immobilier : investir dans le neuf « zéro impact », un placement rentable ? 🏡

## MODE D'EMPLOI

Chefs d'entreprise : comment cumuler emploi et retraite



Poitiers affiche une rentabilité brute pour un 20 m<sup>2</sup> de 8,5 % et compte surtout un fort pourcentage de locataires. (Shutterstock)

Par **Anne-Lise Defrance**

Publié le 10 mars 2022 à 7:20 | Mis à jour le 10 mars 2022 à 10:27

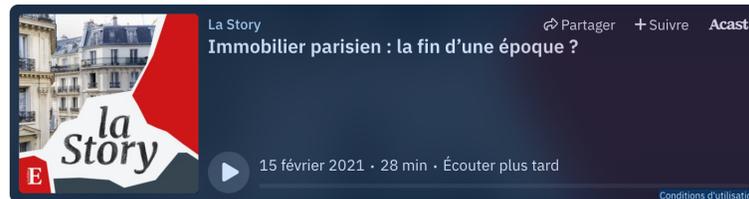
Un seul mot d'ordre pour réussir son investissement en région : ne surtout pas céder aux sirènes de la rentabilité. « Aussi paradoxal que cela puisse paraître », met en garde Thierry Vignal président cofondateur de Masteos, start-up spécialisée dans l'investissement locatif, « les villes qui offrent le plus haut potentiel ne sont pas forcément celles qui affichent le meilleur rendement ». Car, qui dit rentabilité élevée, dit aussi prix d'achat bas.

Or, selon la logique du marché immobilier, des tarifs de la pierre faibles témoignent du manque d'attractivité d'une commune. Bref, d'un risque accru quant à la demande (tant à l'achat qu'à la location) avec, à terme, un potentiel de plus-value moindre et un danger de vacances locatives plus important.

## Le bon rapport rendement risque

D'où l'importance pour qui souhaite acheter pour louer de chercher le meilleur rendement ajusté pour le meilleur niveau de risque. Autrement dit, d'être prêt à sacrifier un peu de rentabilité en contrepartie d'une tension locative forte. « Ce cocktail parfait passe une étude fine des fondamentaux économiques de chaque commune, à commencer par son activité et son taux de chômage », explique Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement-locatif.com.

Un avis partagé par Barbara Castillo-Rico, responsable des Etudes économiques de Meilleurs Agents pour qui il faut, « dès lors que l'on décide de quitter les communes en périphérie des grandes métropoles régionales qui constituent les principaux bassins locaux de travail, viser les villes dotées d'un tissu d'emplois indépendant ». A ce premier niveau d'analyse vient également s'ajouter celui de la population locale et de ses besoins en matière de logement. Motif ? Privilégier comme destination une commune autonome économiquement n'est pas pour autant gage de trouver un locataire. Dans les villes où le pouvoir d'achat immobilier est important et où la durée pour rentabiliser son acquisition est relativement courte, nombre de ménages tendent en effet à devenir propriétaires plutôt qu'à rester locataires.



## Viser les 2-pièces

Pour les investisseurs, la question du type de bien à acheter dans ces communes devient donc primordial. « De manière globale, mieux vaut dans ces villes se positionner sur des 2-pièces qui apparaissent comme la surface idéale pour des personnes en début de carrière ou des couples sans enfant. En revanche, il est souvent plus risqué de viser des grandes superficies dans la mesure où le public qui pourrait être intéressé par celles-ci est généralement composé de familles qui, une fois leurs calculs faits, vont être plus fréquemment menées à elles-mêmes acheter », commente Barbara Castillo-Rico.

Dernière **précaution enfin avant de choisir définitivement** la ville où réaliser son investissement : s'assurer de sa capacité de valorisation sur le moyen/long terme ; laquelle peut peser sur le potentiel de plus-value à la revente pour l'investisseur. « Pour ce faire, il est essentiel d'observer les grands projets de la ville en matière d'urbanisme, d'infrastructures et d'aménagement du territoire tout comme sa politique sociale », conseille Manuel Ravier.

## Les villes qui sortent du lot

Au regard de ces critères d'analyse, trois villes moyennes sortent actuellement du lot. A savoir Poitiers, Nancy et Reims. « En termes de prix d'achat, ces trois communes constituent un groupe très homogène. Elles se vendent toutes entre 2.100 et 2.500 € le mètre carré. Il en va de même en matière de population », détaille Thierry Vignal. Avec plus de 100.000 habitants chacune, elles offrent une bonne profondeur de marché. Quant à leur taux de rendement brut, ils sont là aussi quasi-identique. De l'ordre de 7,7 à 8,9 % d'après les données de Meilleurs Agents.

---

### Immobilier : les prix s'assagissent à Paris et dans sa banlieue

### Crédit immobilier : faut-il avoir peur de la hausse des taux ?

---

Au niveau du risque locatif pourtant, **c'est Poitiers qui s'en sort le mieux**. La raison ? Si la préfecture de la Vienne affiche une rentabilité brute pour un 20 m<sup>2</sup> de 8,5 %, elle compte surtout un fort pourcentage de locataires (près de 70 % de sa population totale) logés, pour un cinquième d'entre eux, dans des studios. Ville universitaire avec près de 28.000 étudiants, Poitiers possède également un bassin d'emplois dynamique attesté par un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale (6,1 %) et une démographie croissante (+1,4 % d'habitants entre 2013 et 2018). Conséquence, selon Meilleurs Agents, la commune présente un score de risque global (risque de ne pas louer son bien associé à celui de voir ce dernier se déprécier) de 1,87 sur 5. Un niveau particulièrement rassurant donc pour les investisseurs.

Très attractive aussi avec un taux de rentabilité brut pour un 20 m<sup>2</sup> et un pourcentage de locataires plus élevés que Poitiers (respectivement 8,9 % et 69,6 %), Nancy apparaît toutefois un tout petit peu plus risqué pour qui souhaite acheter pour louer. La faute à une moindre croissance démographique, à un taux de chômage plus haut (7,3 %) ainsi qu'à une évolution des prix de l'immobilier moins importante que dans la préfecture de la Vienne (+6,9 % en un an contre +9,3 %). D'où une note de risque de 2,36 sur 5.

En troisième position de ce podium des villes de province où il fait bon investir, Reims obtient, quant à elle, un score de risque total de 2,42 sur 5. Si le marché immobilier y est très dynamique (7,8 % de hausse des prix en un an) et la part de locataires par rapport à la population totale tout aussi conséquent qu'à Nancy ou Poitiers (70,8 %), le pourcentage d'étudiants y est en revanche divisé par deux et le taux de chômage nettement plus important (8,6 %). Dans cette commune, la rentabilité brute d'un 20 m<sup>2</sup> atteint les 7,7 %.

Anne-Lise Defrance

## DÉCRYPTAGE

# Immobilier : les bonnes et mauvaises affaires des passoires thermiques décotées 🏠

Progressivement exclus de la location, les logements mal classés au DPE subissent une décote séduisante pour les investisseurs. En faisant jouer le Denormandie ou le déficit foncier pour réhabiliter ces biens, ils peuvent y trouver de la rentabilité. Sous certaines conditions.

[Lire la suite](#)

Les Echos / Patrimoine / Immobilier

## Les Echos



### Pratique

- Service clients
- Abonnement
- Publicité
- Abonnement presse numérique
- Entités du groupe
- Cookies
- Mentions légales
- Conditions générales et particulières
- Politique de confidentialité
- Charte éthique
- Archives
- Plan du site

### Services

- Sommaire
- En direct
- Le Journal
- Newsletters
- Lire plus tard
- Podcasts
- Infographies
- Vidéos
- Thema
- Mon compte

### Le Groupe

- Les Echos
- Investir
- Entrepreneurs
- Les Échos Week-End
- Série Limitée
- Les Echos Start
- Planete
- Capital Finance
- Radio Classique
- Connaissance des Arts
- ImaginE
- Les Echos événements
- Annonces Légales
- Marchés Publics