



## COMMENT CHOISIR LA VILLE ET LES PRODUITS DANS LESQUELS INVESTIR?



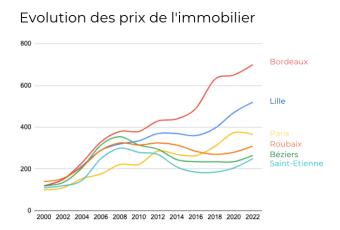
Pour réussir un investissement immobilier locatif, le choix de l'emplacement est un point important et au vu des nouvelles réglementations, les logements les plus énergivores devant être interdits à la location à partir de 2023, le choix du bien devient crucial.

#### Plusieurs facteurs entrent en jeu:

- la qualité de vie,
- le dynamisme économique,
- la présence de facs ou écoles pour les étudiants
- la présence d'un pôle d'activité,
- la proximité des services et des commerces
- disponibilité des transports

D'un quartier à l'autre, la demande locative peut varier et l'on peut observer de grandes différences d'attractivité. Une stratégie efficace consiste à saisir l'opportunité de la réhabilitation des logements les plus énergivores classés de E à G, devant progressivement être interdits à la location. Une fois les travaux de rénovation et de mises aux normes réalisés, le logement est de nouveau offert à la location.

Voici les principales différences entre petites et grandes villes :



#### Petites villes Grandes villes

#### **Avantages**

- Rentabilité intéressante
- Ticket d'entrée accessible

#### Inconvénients

- Taxe foncière élevée
- Risque de vacances locatives
- Beaucoup de surface à entretenir
- Difficulté à la revente

# +

#### Avantages

- Attractivité
- Liquidité extrêmement forte du marché
- Taxe foncière faible
- Plus values intéressantes

#### Inconvénients

- Rendements locatifs moins élevés
- Ticket d'entrée peu accessible

- Tension immobilière: 11% \*
- Taux de rentabilité net moyen: 7,50%

Potentiel locatif : Centre Euratechnologie : ler incubateur de France et 10ème européen. Euralille : 3ème quartier d'affaires de France avec des entreprises tournées vers le secteur tertiaire. Acteur majeur français dans le domaine de l'agro-alimentaire, la santé, le textile, le commerce et la grande distribution. Ville étudiante : ESJ, Edhec, Science Po, Centrale

**Potentiel de valorisation** : à 1h de Paris. De nombreux projets urbains dans différents quartiers de la ville + parler de la région lilloise

#### Quartiers avec le plus de demande locative :

- Quartier Wazemmes ou Quartier Moulin de part la proximité des facs
- Lille sud, de par l'implantation récente de Lillenium et de la future Cité Administrative de 2000 fonctionnaires Bld de Strasbourg
- A proximité de Lille : La ville de Villeneuve d'ascq ou la cité des nouvelles technologies : Euratechnologie sur la ville de Lomme

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs annuels	Rentabilité brute	Prix au m2	Mensualités 25 ans
33 Rue Saint-Eloi	Studio de 18m2	107 560 €	6 780 €	6,3 %	5 975,56 €	406€
7 Rue de la Paix d'Utrecht 33	TI bis de 20m2	129 072 €	7 500 €	5,81 %	6 453,60 €	487€
Rue de Roubaix	T1 bis de 41m2	253 476 €	11 400 €	4,50 %	6 182,34 €	956 €

#### + région lilloise avec Roubaix

Roubaix fait partie des villes les plus rentables de France. La ville profite d'une forte présence étudiante grâce à un campus universitaire diversifié et de la proximité de Lille. Le secteur Barbieux est le quartier le plus prisé de Roubaix grâce à son cadre de vie agréable et son parc magnifique. Le quartier de l'Union, entre Roubaix, Tourcoing et Wattrelos est une ancienne friche industrielle en pleine reconversion. Enfin, le nouveau Roubaix est un quartier attrayant avec sa proximité des commerces et des activités culturelles. Il occupe une position stratégique, c'est pourquoi la demande locative est très forte dans ce quartier. Le prix au mètre carré se situe entre 800 et 2 500 €.

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs annuels	Rentabilité brute	Prix au m2	Mensualités 25 ans
6 Rue du Maréchal Foch	T4 de 70m2	165 386 €	15 000 €	9,07 %	2 362,66 €	624€
38 Rue du Vieil Abreuvoir	Immeuble 150m2	322 663 €	24 600 €	7,62%	2 151,09 €	1 217 €
134 grande rue	T5 de 97m2	190 939 €	15 300 €	8,01 %	1968,44€	720 €

#### Chiffres clés

- Tension immobilière : 13% \*
- Taux de rentabilité net moyen : 4%

#### Potentiel locatif:

- une demande constante qui est extrêmement élevée
- risque de vacance quasi nul
- forte population étudiante

#### Quartiers à privilégier :

- Les 18e, 19e ou 20e arrondissements pour des rentabilités plus élevées
- Du 1er au 9e arrondissement pour leur aspect patrimonial

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs annuels	Rentabilité brute	Prix au m2	Mensualités 25 ans
8 Rue Bouret	T2 de 19,7m2	237 248 €	11 340 €	4,78 %	19 770,67 €	895 €
9 Rue du Morvan	T2 de 23,82m2	324 922 €	14 400 €	4,43 %	13 640,72 €	1 225 €



## PARIS

- Tension immobilière: 11% \*
- Taux de rentabilité net moyen : 6,00%

Si Marseille attire de plus en plus d'investisseurs c'est, certes en raison de sa situation géographique, mais aussi et surtout parce qu'elle est la deuxième plus grande ville de France après Paris. Alors qu'elle a subi de profondes mutations ces vingt dernières années, la cité Phocéenne représente une très forte attractivité en matière d'investissement immobilier locatif à fort potentiel de rendement.

Si au cours des cinq dernières années, la ville a connue une hausse de 18% des prix au mètre carré de ses biens immobiliers, leur prix moyen s'affiche aujourd'hui autour de 3.277€/m2; certains arrondissements ayant connu des hausses variables comme le 4ème arrondissement où les prix ont grimpé de 13,3% ces cinq dernières années.

#### Quartiers à privilégier :

- ler au 5ème arrondissementy principalement
- quartiers : Saint Charles, Timone, Canebière, Noailles, Saint-Pierre, Blancarde, Chartreux, Cinq avenues, Longchamps, Joliette, La Conception

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs mensuels	Rentabilité brute	Mensualités sur 25 ans**
40 rue Pierre Albrand -2eme	T4 de 60m2	171 890€	1 510 €	8,03 %	647€
199 avenue des Chartreux - 4eme	T4 de 68m2	233 797 €	1350€	6,93 %	880€
132 Boulevard de Roux	T3 en duplex de 60m2	150 210 €	850 €	6,79%	565€

- Potentiel locatif: Les étudiants représentent 17 % du marché immobilier, ce qui facilite la location d'appartement dans les zones aux alentours des facultés et en centre-ville.
  Bordeaux est le second pôle d'aéronautique, du spatiale et de la défense (Dassault, Safran, Thales)
- Potentiel de valorisation : Certains quartiers sont en cours de développement : la ligne "C" du tramway s'étendra jusqu'à Blanquefort et la ligne "A" jusqu'à l'aéroport.

### **BORDEAUX**

Bordeaux, 9ème ville de France en termes de population, et la 6ème en termes de PIB avec 80 milliards d'euros, grâce à un tissu économique riche et varié composé de nombreuses petites entreprises. 31 % des bordelais seulement sont propriétaires de leur résidence ce qui permet de soutenir la demande locative.

#### Quartiers à privilégier :

Le centre-ville de Bordeaux est très prisé : les quartiers Jardin publics, Tourny, la place Sainte-Catherine et Gambetta. Le quartier Bastide-Niel se réinvente comme un prolongement du centre-ville. C'est aussi le cas du quartier Saint-Michel, anciennement quartier populaire.

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs annuels	Rentabilité brute	Prix au m2	Mensualités sur 25 ans
142 Cours de l'Argonne	Studio de 30m2	159 434 €	8 280 €	5,19 %	5 325,12 €	601€
98 Rue Henri IV	Studio de 19m2	171 003 €	7 980 €	4,67 %	9 000,16 €	645€
29 Rue Jules Steeg	T2 de 27m2	198 198 €	9 300 €	4,69 %	7 340,67 €	747 €

## **MARSEILLE**

• Tension immobilière: 10% \*

• Taux de rentabilité net moyen : 6,80%

Potentiel locatif: ville très étudiante (105500 étudiants) - 1re ville en termes de croissance démographique - 50 % de la population de Montpellier est âgée de moins de 34 ans. (Insee) - Montpellier compte 5 pôles d'excellence soutenus par des pôles de compétitivité: L'agronomie avec Kraft Foods Mondelez ou qualiméditérrannée; L'environnement avec EDF, Véolia Énergie; Les TIC avec IBM, Orange, Free et Ubisoft. C'est le 4e meilleur incubateur mondial dans le domaine des start-up.

## **MONTPELLIER**

Potentiel de valorisation : l'attractivité de la ville est très importante : sa localisation, son climat, son ambiance.

Patrimonial: cœur de ville / centre historique, l'écusson.

Intermédiaire : première couronne

Rentabilité : Partie Nord

#### Quartiers à privilégier :

- L'Écusson qui est au centre de la ville
- Le quartier Port-Marianne, un quartier attractif avec des prix au mètre carré assez élevés;
- Montpellier Nord, Hôpitaux-Facultés, parfait pour les studios et les deux pièces;
- Le quartier Richter, une grande accessibilité et une proximité avec l'université;
- Le quartier Boutonnet, pour un investissement en appartements et résidence.
- Vous pouvez aussi penser à des quartiers comme Le Lez et le bassin de Jacques-Cœurs qui sont des quartiers de plus en plus fréquentés par la communauté étudiante.

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs mensuels	Rentabilité brute	Mensualités sur 25 ans**
46 Rue du Vercors	T5 de 78m2	287 303 €	1900€	7,94 %	1 067 €
53 Bd Charles Warnery	T4 de 68m2	251 596 €	1 470 €	7,01 %	934 €
180 Rue Pierre Bon	T4 de 74m2	314 967 €	1 470 €	5,60 %	1 169 €

#### Chiffres clés

• Tension immobilière: 10% \*

• Taux de rentabilité net moyen : 7,90%

## SAINT-ETIENNE

A Saint-Etienne, le marché est dynamique, diversifié et surtout accessible en comparaison à sa voisine, la ville de Lyon, située à 62 km. Saint-Etienne c'est également 25 000 étudiants. Beaucoup de grandes écoles supérieures attirent tous les ans les jeunes, comme l'EM Lyon, l'EKLYA Business School, l'École des Mines, l'ISTP, l'IRUP, l'IUT, l'IAE ou encore le CIDO (centre international d'ostéopathie).

#### Quartiers à privilégier :

- Le centre-ville pour son dynamisme,
- le quartier Châteaucreux pour sa proximité avec la gare,
- le quartier Carnot pour son grand nombre d'étudiants,
- le quartier Bergson pour son calme
- le quartier Fauriel très prisé par les couples et les familles.

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs mensuels	Rentabilité brute	Mensualités sur 25 ans**
34 Rue Clément Forissier	T5 de 118m2	293 764 €	2 150 €	8,78 %	1 091 €
13 Place Massenet	T4 de 73m2	168 158 €	1 175 €	8,38 %	624 €
7 Rue des Teinturiers	T3 de 59m2	96 150 €	715 €	8,92 %	357 €

• Tension immobilière: 12% \*

• Taux de rentabilité net moyen : 7,60%

Potentiel locatif: Metz est considéré comme la cité de la communication et des nouvelles technologies de l'information. Sa technopôle accueille près de 250 entreprises avec plus de 4000 salariés et 4500 étudiants réparties sur 180 hectares.

### METZ

#### Quartiers à privilégier :

- Centre ville : les rues piétonnes mettent bien en relief l'architecture atypique de la ville
- Sablon : populaire car il regroupe le complexe sportif et culturel des Arènes et le Centre Pompidou Metz.
- Bellecroix : quartier plus récent établi sur une colline avec la majorité des immeubles bâti après 1949

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs mensuels	Rentabilité brute	Mensualités sur 25 ans**
59 Rue de la Chapelle	Maison de 4 chambres de 92m2	246 490 €	1600€	7,79 %	915 € 792 €
39 Rue aux Arènes	T5 de 80m2	213 250 €	1 410 €	7,93 %	792 € 576 €
31 Avenue de Strasbourg	T3 de 66m2	155 150 €	920 €	7,12 %	3/0€

#### Chiffres clés

• Tension immobilière: 10% \*

• Taux de rentabilité net moyen : 7,90%

#### Potentiel locatif:

- Considérée comme étant la ville des étudiants notamment avec les nombreux pôle d'enseignement
- Près de 32 000 entreprises issues de différents secteurs y sont installées
- Existence de la technopôle de Nacy-Bravois qui est considéré comme la première zone d'emploi de Lorraine

#### Potentiel de valorisation :

• Mise en place du Grand Nancy Thermal

#### Quartiers à privilégier :

- La Vieille Ville : avec une architecture chargée d'histoire et de nombreux bâtiments et boutiques
- Saurupt : situé à l'Est de la ville, le quartier de l'Art Nouveau est embelli par le Parc Sainte-marie

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs mensuels	Rentabilité brute	Mensualités sur 25 ans**
49 Bd Albert 1er	F5 de 87m2	254 750 €	1 830 €	8,62 %	946 €
11 Bd Jean Jaurès	F4 de 64m2	194 330 €	1 350 €	8,34 %	721 €
182 Rue Jeanne d'Arc	T5 de 82m2	267 184 €	1800€	8,08 %	992 €

## **NANCY**

- Tension immobilière : 11% \*
- Taux de rentabilité net moyen : 7,80%

## **GRENOBLE**

#### Potentiel locatif:

• premier pôle de recherche privée et publique avec le CEA (Commissariat à l'Energie Atomique et aux énergies alternatives)

#### Potentiel de valorisation :

• extension du réseau de tramway

#### Quartiers à privilégier :

- Le quartier Championnet pour sa proximité avec l'hôpital
- Le quartier d'Europole pour sa proximité avec les quais

#### Exemples de projets réalisées par la société Investissement-locatif.com :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs mensuels	Rentabilité brute	Mensualités sur 25 ans**
57 Boulevard Maréchal Foch	T4 de 64m2	211 562 €	1 250 €	7,09 %	785 €
14 Rue Joseph Bouchayer	T4 de 66m2	181 028 €	1200€	7,95 %	672 €
63 Rue des Eaux Claires	T4 de 62m2	165 554 €	1100€	7,97%	615 €

## **Contact**

#### Dominique Calmels

Attachée de presse

Email: domcalmels@gmail.com

Téléphone : 06.85.41.62.10

#### Florence Choquet

Responsable Marketing

Email: florence@investissement-locatif.com

Téléphone: 06.70.39.87.68

