

Immobilier neuf : les villes de province où trouver les meilleures rentabilités

MARJORIE CESSAC / CORRESPONDANTE À NEW DELHI | LE 11/04 À 14:49



Après Nantes, sa voisine, Angers serait-elle en train de connaître son heure de gloire ?

Certaines grandes villes de province sortent aujourd'hui du lot. Elles attirent cadres actifs, étudiants et de surcroît les investisseurs. Tour d'horizon des métropoles régionales et de leurs environs parfois plus accessibles.

Liaisons TGV accélérées, croissance démographique, grands projets d'urbanisme : certaines grandes villes de province savent aujourd'hui sortir du lot pour attirer plus de monde et de surcroît les investisseurs. Si ces paramètres liés à la dynamique migratoire et économique sont essentiels, ils peuvent aussi se combiner avec celui d'une [rentabilité locative plus ou moins élevée](#) . Zoom sur les villes les plus attrayantes.

Lille, ville étudiante

Dans ce contexte, la métropole de Lille s'affiche en tête, avec une rentabilité de 5,9 % selon les calculs réalisés par MeilleursAgents.com. Au rang des premières villes étudiantes de

France, la capitale des Flandres séduit aussi touristes et cadres du fait de sa proximité avec Bruxelles, Paris, Londres et d'Euralille, le troisième centre d'affaires français, en constante expansion.

L'an dernier, [les prix de l'immobilier](#) y ont d'ailleurs connu une embellie (+3 %) avec des prix moyens autour de 133.300 euros pour un studio dans le neuf. Le marché y étant tendu, l'investisseur peut envisager de louer son bien rapidement. De surcroît, la ville se trouve en zone A selon la loi Pinel, ce qui offre la possibilité d'avoir des loyers plus élevés. Parmi les quartiers à fort potentiel, ceux de Wazemmes (sud) et de Fives sont déjà recherchés.

Strasbourg, ville carrefour

A l'instar de Lille, Strasbourg est une ville carrefour - à la lisière de l'Allemagne - et des projets comme celui de « Métropole des deux rives » reliant le quartier du Heyritz, au bord de l'Ill à la ville de Kehl sur les rives du Rhin lui donnent une nouvelle impulsion. Et le tramway de la ville enjambe déjà la frontière pour se rendre à Kehl. D'anciennes friches sont réhabilitées. Sur ces 25.000 hectares, 9.000 logements sont entre autres prévus d'ici à 2025 tandis que la ville espère attirer 20.000 nouveaux habitants en parallèle.

Le quartier de l'Esplanade, où se trouve le campus universitaire, situé justement à deux pas du pont de Kehl, reste recherché par les étudiants, en grand nombre dans la capitale alsacienne. En moyenne à Strasbourg, il faut compter 164.000 euros pour un studio neuf et 178.800 euros pour un deux-pièces.

Pinel : quels loyers peut-on pratiquer ?

Les plafonds 2019, par mètre carré et en fonction du zonage, sont les suivants :

Zone A bis : 16,83 euros/m²

Zone A : 12,50 euros/m²

Zone B1 : 10,07 euros/m²

Zone B2 et C : 8,75 euros/m²

Source : loipinel-2019.fr

Rennes, une valeur sûre

Autre valeur sûre, Rennes. Centre de recherches, pôle du numérique, le chef-lieu de la région Bretagne garde la cote auprès des investisseurs. Et ce, d'autant qu'il ne se trouve plus qu'à 1 h 20 de Paris-Montparnasse en TGV. Sur le plan urbanistique, nombre de chantiers sont en cours, notamment dans les transports locaux - l'ouverture d'une deuxième ligne de métro par exemple - le grand projet EuroRennes de réhabilitation du quartier de la gare TGV, ou encore par exemple un programme de rénovation des immeubles délabrés au centre. Ce

dynamisme se reflète déjà dans la hausse des prix - de l'ordre de 2 à 3 % par an, avec un prix moyen de 127.400 euros pour un studio neuf.

Le quartier rénové de la gare LGV est déjà très prisé mais offre encore de belles perspectives. Tout comme celui de Beaulieu. Très fréquenté par les étudiants, il recèle de nombreuses petites surfaces.

Brest, hors des sentiers battus

Dans la même région, plus loin des sentiers battus, Brest offre une alternative intéressante et moins chère. La ville affiche une rentabilité comprise entre 7 et 9 %. « *A Brest, il est encore possible d'acheter un studio à 70.000 euros dans le neuf* », martèle Elena Azria, porte-parole de Océanic, promoteur immobilier et conseiller en investissement immobilier. Elle recommande particulièrement le quartier Saint-Marc, à l'est.

Parier sur Marseille

D'Euromed aux « Docks Libres », un projet urbanistique qui a vu émerger sur 25 hectares plus de 1.265 logements, Marseille entreprend elle aussi sa mue. Au sein de la région Paca, cette cité portuaire, qui bénéficie d'une position géographique exceptionnelle, offre encore des prix contenus (147.200 euros pour un studio en moyenne dans le neuf) même si l'an dernier, ceux-ci ont grimpé (+4,1 %).

La rentabilité locative y est cependant plus élevée qu'à Montpellier. Une grande partie des Marseillais sont éligibles à la location « Pinel », le plafond de ressources annoncé par décret étant bien au-delà du revenu moyen net à Marseille. Ce qui laisse à penser qu'il n'y a pas de difficultés à trouver un locataire, même si nombre d'investisseurs se montrent frileux à l'idée d'impayés plus élevés.

Angers, le réveil d'une autre belle endormie

Après Nantes, sa voisine, Angers serait-elle en train de connaître son heure de gloire ? La capitale angevine, qui s'est rapprochée de Paris grâce au LGV Grand Ouest (1 h 30 de trajet), fait l'objet d'un intérêt grandissant. « *La ville a mis du temps à décoller mais aujourd'hui, c'est un marché très dynamique, surtout en centre-ville* », acquiesce Guillaume Sauvestre, consultant immobilier indépendant chez Lieux Uniques à Angers.

« *Dans le neuf, elle est sortie du Pinel, ce qui a réduit la présence de promoteurs dans le cadre de ce type d'investissements, mais on trouve de nombreux programmes pour l'accession à la propriété et pour de l'investissement classique. Les petites surfaces, telles que les T1 et studios, sont très recherchés par les étudiants de plus en plus nombreux* », ajoute-t-il. Sur un an, les prix progressent toutefois de 5,2 %, pour tourner dans le neuf autour de 79.100 à 143.100 euros pour un 2-pièces (40 m²) et maximum de 90.000 euros pour un

studio.

Angers fait également l'objet de plusieurs chantiers qui vont réduire la pollution. A commencer par le recouvrement des voies sur berge, ou encore le lancement d'une nouvelle ligne de tramway qui sera testée à partir de 2022. A cela s'ajoutent la réhabilitation de certains lieux d'habitation - Monplaisir et Belle-Beille - et l'émergence d'un quartier d'affaires à la gare Saint-Laud d'ici à 2025.

Un choix sélectif à la périphérie de Bordeaux

Bordeaux est devenue une ville onéreuse où les bonnes affaires se font rares. « *Il existe sans doute encore des micromarchés intéressants dans la capitale bordelaise, concède Stéphane Van Huffel, directeur général de Netinvestissement, groupe de conseil en gestion de patrimoine présent dans la région. N éanmoins, il peut être judicieux de s'intéresser à la périphérie.* »

Bordeaux Métropole compte en effet 28 communes toutes très proches de la capitale régionale. « *La rive gauche de la Garonne est actuellement en pleine explosion* », poursuit cet expert, mais selon lui certaines communes comme Martignas-sur-Jalles et Saint-Médard-en-Jalles peuvent être mises en avant. « *Situées entre Bordeaux et le Bassin (Arcachon, Cap Ferret), celles-ci attirent de plus en plus d'habitants cherchant à se loger à moindre coût.* » De surcroît, l'implantation depuis 2016 du campus Thales en face des usines historiques de Dassault, près de l'aéroport de Mérignac, a renforcé le pôle aéronautique, créé 2.300 emplois, et contribué à dynamiser les communes alentour. Certaines d'entre elles comme Le Haillan, Mérignac et Eysines ont d'ailleurs déjà connu des envolées de prix.

Enfin, autre paramètre à prendre en compte : d'ici à 2025, la liaison TGV entre Bordeaux et Toulouse ne devrait plus être que de 50 minutes. Un bon point pour rejoindre la Ville rose, elle aussi très dynamique.

Marjorie Cessac