



## Six villes à ne pas manquer

Où acheter en France en 2021 ? S'il n'existe pas de réponse univoque à cette question, tout porte à croire que les facteurs économiques et sociaux conditionneront largement les choix des acquéreurs et vendeurs ces prochains mois. Et même au-delà. Car l'augmentation du chômage guette de nombreux territoires. Partant de ce postulat, notre sélection de six villes fait la part belle aux bassins d'emplois dynamiques, ainsi qu'aux tissus urbains qui se développent harmonieusement, grâce à des fondamentaux solides. Investir dans ces communes permet tout à la fois de minimiser les risques de vacance, de profiter des cycles porteurs à long terme et de bénéficier d'un bon couple sécurité/rentabilité. Côté géographie et budgets, il y en a pour tous les goûts : notre échantillon couvre tous les points cardinaux de l'Hexagone, de l'est à l'ouest, du nord au sud, du littoral à la montagne... S'agissant des stratégies d'investissement, tout est possible, ou presque. De la location nue au meublé, de la petite surface à la colocation, sans oublier les placements de défiscalisation, les choix sont multiples. A adapter, bien sûr, aux spécificités locales.

### 3 valeurs sûres pour un investissement dans la pierre

A l'heure où les prix dans certaines grandes villes vacillent, nous avons retenu des communes dans lesquelles la démographie, le pouvoir d'achat des ménages et la résilience de l'emploi maintiennent une tension sur le marché immobilier.

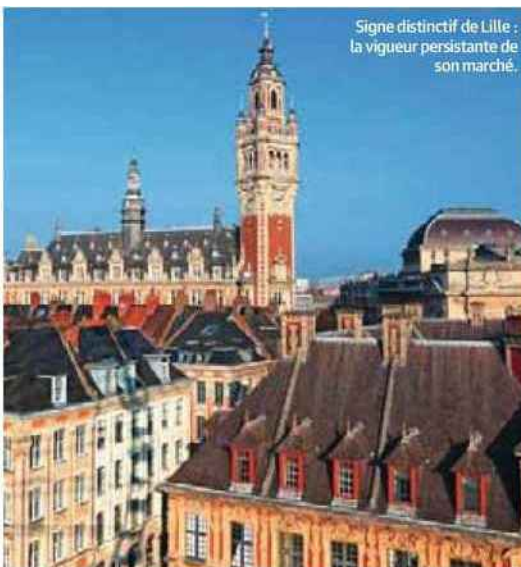
#### Lille, un havre de paix pour investir

Population (1)	232 787 hab.
Prix au m <sup>2</sup>	3 248 €
Var. sur 5 ans	+ 29,6%
Loyer au m <sup>2</sup>	14,50 €

Pour qui souhaite investir aujourd'hui dans l'immobilier en toute sérénité, Lille représente un choix naturel, presque évident. Très dynamique et à l'abri des secousses économiques, en raison du poids élevé de l'agroalimentaire, de la distribution et des services dans le tissu local, la capitale des Flandres se distingue de la plupart des autres grandes métropoles françaises par la vigueur persistante de son marché. Un an après le début de l'épidémie, la demande reste d'ailleurs très supérieure au stock de biens à vendre : de 19%, selon l'indice de tension immobilière publié par Meilleurs Agents pour le mois de mars. Une

PHILIPPE TURPIN / PHOTONISTOP/VIA AEF

frénésie acheteuse qui a disparu à Bordeaux, Lyon, Nice ou Paris, où cet indicateur est en nette perte de vitesse et ne dépasse plus les 8 % aujourd'hui.



Signe distinctif de Lille : la vigueur persistante de son marché.

Corollaire de ce déséquilibre, les prix ne cessent de grimper à Lille : ils ont progressé de pratiquement 30 % sur les cinq dernières années et poursuivent leur lancée, bien qu'à un rythme atténué, + 0,4 % entre décembre 2020 et mars 2021. Pour autant, aucune surchauffe n'est à craindre : à 3300 euros le mètre carré environ, les prix moyens dans la cité nordiste, appartements et maisons confondus, restent inférieurs d'une trentaine de pourcents à ceux de Bordeaux ou Lyon. Et ce, alors même que la commune de Martine Aubry n'est distante que de cinquante-neuf minutes de Paris en train via la LGV Nord, ce qui constitue un avantage compétitif indéniable.

Dans quels secteurs acheter pour ne pas se tromper ? Tout dépend du budget et de l'objectif patrimonial que l'on se fixe. Les investisseurs en quête de sécurité privilégieront les quartiers intra-muros qui, comme le Vieux-Lille, Lille-Centre ou Vauban - ce dernier étant le fief de « la Catho », l'une des deux universités de la ville -, concentrent la vie étudiante. Dans ces secteurs prisés, les petites surfaces (deux pièces ou moins) s'arachent parfois à 5000 euros du mètre carré, voire davantage dans les artères les plus convoitées, par exemple les rues Royale et de la Monnaie. La rentabilité s'en ressent forcément, mais c'est le prix à payer pour la sérénité absolue. Comprenez : un taux de vacance nul, grâce à la présence abondante des étudiants en quête d'un logement. Pour viser des rentabilités plus élevées, de 5 à 7 % brut, il conviendra de cibler un quartier moins central, à l'image de Moulins, Bois-Blanc ou Wazemmes.



Grâce à la diversité de l'offre à Nantes, toutes les clientèles s'y retrouvent.

### ► Nantes, imperméable à la crise

Population (1)	309 346 hab.
Prix au m <sup>2</sup>	3 724 €
Var. sur 5 ans	+37,9%
Loyer au m <sup>2</sup>	13,10 €

Dans la cité des ducs de Bretagne, l'euphorie immobilière joue les prolongations. Ainsi, les prix des appartements ont bondi de 12,6% en moyenne

en 2020, selon la base des notaires, pour atteindre 3620 euros le mètre carré, portant à quasiment 50% l'envolée des tarifs depuis une décennie. Sans forcer le trait, on peut évoquer un alignement des planètes pour l'immobilier nantais. Pour des raisons structurelles, essentiellement. A la pointe en ce qui concerne les biotechnologies, le numérique, l'innovation et la recherche, la métropole génère chaque année des milliers d'emplois qualifiés.

Forte de cet atout, mais aussi grâce à sa qualité de vie et à ses infrastructures (dont un aéroport international), la ville attire des hordes de nouveaux arrivants, qu'ils soient franciliens, lyonnais, bordelais ou expatriés. Cette pression démographique constante engendre un besoin pressant de logements... que la construction neuve ou le parc locatif existant ne parviennent pas à assouvir.

Hétéroclite, Nantes se caractérise par la diversité de ses quartiers. De la moderne île de Nantes (au sud) à Saint-Félix et Saint-Donatien (au nord du centre), prisés des familles catholiques, en passant par Chantenay et Zola (à l'ouest et au sud-ouest), à l'esprit village affirmé, et l'hypercentre, propice à un investissement dans une petite surface, toutes les clientèles s'y retrouvent, y compris à travers les programmes neufs, relativement nombreux. Avec toujours la possibilité pour les budgets serrés ou les familles de s'excentrer un peu pour gagner en surface et en verdure, vers les communes de la première couronne, comme Saint-Herblain. Malgré la hausse des prix, les fondamentaux du marché restent sains. « C'est un marché d'utilisateurs où la spéculation

n'a pas cours », clame Frédéric Duvert, président de la chambre des notaires de Loire-Atlantique. Nantes n'a sans doute pas fini de surprendre.

### Strasbourg, un rayonnement unique

Population (1)	280 966 hab.
Prix au m <sup>2</sup>	3 201 €
Var. sur 5 ans	+23,4%
Loyer au m <sup>2</sup>	13,40 €

A l'instar des deux autres grandes villes de notre sélection, Strasbourg résiste. Et pour cause, la capitale alsacienne peut s'appuyer, en ces

temps troublés, sur ses institutions européennes, la richesse de son tissu d'entreprises et sa relation transfrontalière avec l'Allemagne pour amortir le choc de la pandémie et envisager sereinement son avenir. Un signe : en ce début de 2021, la demande de logements surclasse nettement l'offre dans l'Eurométropole. Et ce, sur tous les types de biens.

« La tension est toujours vive dans le centre-ville et les quartiers prisés de l'Orangerie ou des Contades, confirme Luc Heitzmann, conseiller immobilier Capifrance. Cette forte appétence des acquéreurs fait tache d'huile sur les quartiers adjacents, type Cronenbourg, et les communes limitrophes, notamment Bischheim, Schlitigheim et Illkirch-Graffenstaden, devenues des marchés de report de Strasbourg. » Comme ailleurs en France, l'engouement pour les maisons s'est accru avec la pandémie. Les transactions dépassent parfois le million d'euros dans les secteurs convoités du centre - même quand les biens sont en mauvais état -, où ce type de logement est rare.

Avec sa population étudiante et son attractivité touristique, Strasbourg est aussi propice à un investissement locatif performant (voir p. 41) « Le rendement brut se situe habituellement autour de 5 à 6% et même davantage pour les petites surfaces et les colocations », indique Luc Heitzmann. Lui-même a vendu un cinq-pièces en rez-de-chaussée à Cronenbourg pour 115 000 euros.



A Strasbourg, les maisons atteignent le million d'euros dans les quartiers prisés.

SAIKO3P / GETTYIMAGES / ISTOCKPHOTO, VLASTIMIL ESTAK / ALAMY STOCK PHOTO



Si son heureux propriétaire a dû réaliser pour 45 000 euros de travaux afin de le remettre au goût du jour, chaque chambre est aujourd'hui louée 300 euros par mois. Du côté des petites surfaces, le centre est prisé pour son animation, tandis que le secteur Esplanade bénéficie de la présence de l'université. Il faut compter entre 120 000 et 160 000 euros pour un studio en bon état, et entre 200 000 et 250 000 euros pour un deux-pièces. Des budgets encore raisonnables comparés à ceux d'autres grandes métropoles françaises, pourtant plus éloignées des axes commerciaux essentiels et des poumons économiques européens que Strasbourg.

### 3 villes secondaires à fort potentiel

Développement du télétravail oblige, le retour en grâce des villes moyennes devrait s'accélérer. Du moins pour celles qui offrent des atouts spécifiques, dont un emplacement stratégique, et sont bien reliées aux métropoles. C'est le cas des trois que nous vous proposons.

#### Aix-en-Provence, opulente et sereine

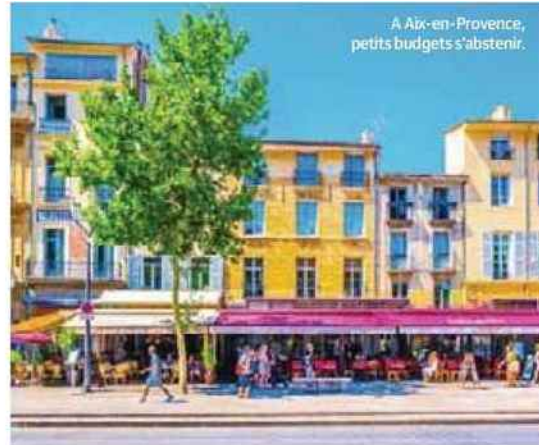
Population (1)	142 482 hab.
Prix au m <sup>2</sup>	4 852 €
Var. sur 5 ans	+16%
Loyer au m <sup>2</sup>	16,10 €

A la fois dynamique et à taille humaine, Aix-en-Provence opère une synthèse idéale entre les avantages d'une grande métropole et ceux

d'une ville moyenne. Un savant mélange qui se retrouve dans la diversité de sa population puisque la capitale de l'ancien comté de Provence fédère à parts égales toutes les générations. Les retraités sont autant attirés par la qualité des services que par la sérénité caractérisant la commune, en plus de la douceur de son climat méditerranéen. Quant aux actifs, ils trouvent tout ce dont ils ont besoin : des emplois dans des secteurs d'avenir, des infrastructures de premier plan et un emplacement privilégié, à équidistance de la mer et de la montagne (massifs des Alpilles et du Luberon, notamment).

En matière d'urbanisme, Aix-en-Provence offre aussi un bon équilibre. La piétonisation de nombreuses rues du centre-ville en a renforcé l'attractivité. Les quartiers périphériques, plus paisibles, bénéficient de la densification du réseau de bus et de l'appétence redoublée pour les biens avec espaces extérieurs. Mais la ville de Paul Cézanne se mérite. Proche des 5 000 euros le mètre carré, le prix moyen du marché aixois exclut de facto les petits budgets. « C'est la ville la plus chère de la métropole d'Aix-Marseille-Provence », confirme Didier Cassin, conseiller Capifrance. Elle tracte tout l'immobilier local et engendre des marchés de report dans les communes des alentours, jusqu'à une distance de 20 kilomètres. » Sans surprise, le rêve de la maison est onéreux. « En périphérie du centre-ville, les maisons de quatre ou

FRABANTOS/GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO



A Aix-en-Provence, petits budgets s'abstenir.

cinq chambres avec 1 000 à 2 000 mètres carrés de terrain et piscine sont très convoitées et cotent souvent le million d'euros », décrypte ce professionnel. Dans le centre, les maisons plus petites dépassent aussi ce seuil. Côté appartements, la demande est forte pour les grandes surfaces avec ascenseur, stationnement et balcon, ainsi que pour les petits biens, en particulier les deux-pièces.

Ces derniers sont recherchés par les investisseurs. Avec pour cibles locatives principales les étudiants (de septembre à juin) et les touristes (les mois d'été principalement). Les prix vont de 6 000 à 7 000 euros le mètre carré pour les logements irréprochables et bien situés. Dans cette fourchette, la rentabilité brute ne dépasse pas les 3,5% hors location saisonnière, mais cela va de pair avec la grande sécurité patrimoniale qu'offre ce type d'investissement.

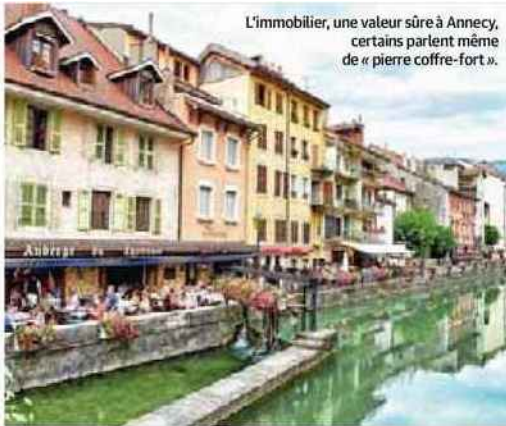
A noter : la ville est depuis quelques années la cible d'opérateurs de programmes de rénovation, en loi Malraux par exemple, pour des prix de vente avec travaux oscillant entre 8 000 et 10 000 euros. Le neuf a également le vent en poupe, grâce à l'essor de nouveaux quartiers comme La Duranne et La Constance. « Près de 1 000 logements sont construits chaque année à Aix-en-Provence », confirme Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'Immobilier. Une preuve supplémentaire du dynamisme du marché local.

#### Annecy, la perle des Alpes

Population (1)	126 924 hab.
Prix au m <sup>2</sup>	4 755 €
Var. sur 5 ans	+14,9%
Loyer au m <sup>2</sup>	14,90 €

Autant le dire tout de suite : la préfecture de Haute-Savoie n'est pas la ville la plus abordable de notre sélection. Bien au contraire, elle figure dans

le top 10 des communes de plus de 100 000 habitants les plus chères de France, flirtant avec le seuil symbolique des 5 000 euros le mètre carré en moyenne ▶



L'immobilier, une valeur sûre à Annecy, certains parlent même de « pierre coffre-fort ».



Redécouvrir Poitiers, une ville intéressante pour réaliser des plus-values.

► (appartements et maisons), soit davantage qu'à Nice, par exemple. « Et les tarifs grimpent au-delà dans le centre-ville et dans les quartiers des îlots et d'Albigny, face au lac, où les plus beaux biens peuvent dépasser les 7 000 euros le mètre carré », complète Clarisse Morin, directrice de l'agence *Espaces* atypiques.

Mais rien n'obère l'attractivité de cette « grande » ville moyenne. Pour au moins trois raisons. D'abord, parce que les loyers sont également hauts, en phase avec une demande locative très forte. Ensuite, parce que les flux touristiques permettent, en temps normal, des retours élevés, en location saisonnière ou de courte durée. Enfin, parce que la pierre à Annecy est cataloguée à juste titre comme un placement refuge - certains parlent même de « pierre coffre-fort » -, à l'instar de sa voisine Genève, distante d'une quarantaine de kilomètres seulement.

Les facteurs qui soutiennent l'immobilier annécien se résument en trois mots : emplacement, nature et histoire. Idéalement située à proximité de l'Italie et surtout de la Suisse, ce qui lui vaut les faveurs des travailleurs transfrontaliers, Annecy, entourée d'une nature préservée et de montagnes, offre une qualité de vie remarquable. La beauté de son architecture, de son cadre et de son patrimoine ne passe d'ailleurs pas inaperçue : 2,5 millions de personnes visitent chaque année celle que l'on surnomme la Perle ou encore la Venise des Alpes. A ces facteurs s'ajoute une topographie particulière - Annecy est située dans une cluse -, qui limite ses possibilités d'expansion autrement que par la densification de son tissu urbain. Au moment où la crise sanitaire rebat les cartes de l'immobilier au profit du plaisir et de la sécurité, en particulier pour les hauts patrimoines, Annecy réunit toutes les conditions pour un placement balisé et fructueux. « Privilégiez les trois-pièces, un type de logement qui permet de cibler les actifs et pour lequel la tension locative est forte », conseille Bassel Abedi, fondateur de *Rendementlocatif.com*.

### Poitiers, pleine de ressources

Population (1)	88 291 hab.
Prix au m <sup>2</sup>	1 831 €
Var. sur 5 ans	+26,1%
Loyer au m <sup>2</sup>	10,40 €

Après des années d'effervescence, le marché poitevin va-t-il ralentir ? Laurent Hervé, agent commercial du réseau Capifrance, le redoute. En cause, l'attentisme qui s'installe chez les vendeurs. « Face à l'incertitude sanitaire, les projets de transhumance des jeunes retraités vers des lieux de villégiature sont mis en pointillés », explique-t-il. Résultat, le stock de biens diminue. A l'inverse, la demande se porte toujours comme un charme, ce qui crée une tension. Non sans raisons, les prix ont flambé de 26 % en cinq ans à Poitiers. L'explication réside dans l'attrait qu'elle exerce auprès d'acheteurs de régions voisines, Tourangeaux et Nantais, ainsi que des Parisiens.

Principaux atouts : ses prix, sa richesse architecturale et sa qualité de vie. S'agissant du premier, le mètre carré moyen est sous les 2 000 euros, très en deçà du niveau national. Seule exception : le Plateau, centre historique, avec des tickets à 3 000 euros pour des biens de qualité et rénovés. Autres secteurs prisés, mais moins chers : la Gibauderie (au sud), qui séduit les familles grâce à son offre scolaire ; Montmidi, Chilvert et Condorcet, proches de la gare, beaucoup de Pictaviens empruntant régulièrement le TGV pour Paris.

Pour les investisseurs, la capitale du Poitou coche toutes les cases : démographie positive, développement économique axé sur les services et projets urbains ambitieux, grâce à l'essor du Grand Poitiers. Deux stratégies sont possibles : miser sur les petites surfaces dans le centre ou au sud, à côté de l'université, ou acheter des immeubles de rapport en périphérie, pour des montants jusqu'à 400 000 euros. « Dans les deux cas, la rentabilité brute avoisinera les 10 % », précise Laurent Hervé. Qui dit mieux ? ●

(1) Source des données : Insee (2017) et Meilleurs Agents (mars 2021).

MAGNONE / GETTY IMAGES / ISTOCKPHOTO, SERGINV / GETTY IMAGES / ISTOCKPHOTO