

Le palmarès des 10 villes où investir en 2014 - Nantes se hisse à la première place et Clermont Ferrand crée la surprise en intégrant le TOP 10 -

Paris, le 30 avril 2014 – Pour la troisième année consécutive, [Explorimmo](#) et [Explorimmoneuf](#) dressent le palmarès des dix villes où investir en France en 2014, en mesurant leur dynamisme économique et leur attractivité immobilière*. Cette nouvelle édition met Nantes à l'honneur – suivie par Toulouse - détrônant ainsi Bordeaux qui était en tête du classement depuis deux ans et qui passe en troisième position.

Stéphane SCARELLA, directeur délégué d'Explorimmo et d'Explorimmoneuf commente : « Avec ce classement nous souhaitons apporter aux acheteurs et investisseurs toutes les informations utiles à la réalisation d'un projet immobilier. Comme l'an dernier et pour chaque critère, les villes ont été classées en fonction de leurs résultats. Cette édition 2014 est marquée par le retour gagnant de Nantes et l'entrée de Clermont Ferrand dans ce TOP 10. »

PALMARÈS DES 10 PREMIÈRES VILLES								
Ville Classement	Démographie	Évolution emploi	Évolution étudiants	Prix neuf	Prix ancien	Loyers T1	Loyers T2	Part investisseurs
1- Nantes	8	3	7	7	8	8	18	3
2- Toulouse	7	10	1	10	13	10	5	7
3- Bordeaux	5	1	6	11	13	14	15	2
4- Lyon	3	5	3	19	2	12	4	20
5- Villeurbanne	1	2	30	25	8	2	3	12
6- Montpellier	2	11	10	6	2	19	21	14
7- Paris	4	8	13	16	15	5	11	23
8- Strasbourg	16	16	11	29	5	7	10	9
9- Clermont-Ferrand	9	17	24	3	1	27	14	15
9 ^(*) - Nîmes	13	6	21	27	4	3	17	19

Classement des 10 villes par catégorie et par position (classement complet des 30 villes sur [explorimmoneuf.com](#)). * ex aequo.



Olivier Marin, rédacteur en chef d'Explorimmo et Explorimmoneuf conclut : « Que ce soit dans le cadre d'un placement patrimonial, d'un complément de revenus ou pour en profiter au moment de la retraite, l'investissement immobilier doit répondre à des fondamentaux. Le prix, la surface, la qualité du bien constituent des éléments déterminants, mais l'emplacement est le facteur essentiel. Il faut s'informer sur le marché local et se rendre sur place. Non seulement l'immobilier est le meilleur des placements, mais investir contribue à construire des logements. À l'heure où l'on cherche à combler la pénurie dans les zones tendues, c'est la plus belle façon d'apporter sa pierre à l'édifice. »

Coup de projecteur sur le trio vainqueur

1 – Nantes, la ville gagnante

INDICATEURS NANTES

→ Démographie	+1,77 %
→ Emploi	+1,11 %
→ Étudiants	+2,2 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf	3 860 € (+2,4 %)
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	2 580 € (-0,4 %)
→ Loyer d'un studio	15,7 €/m ² /mois (+1,5 %)
→ Loyer d'un 2-pièces	11,3 €/m ² /mois (0 %)
→ Part des investisseurs	63 %

Absente du précédent Top 10, Nantes fait une remontée fulgurante cette année. Elue capitale verte de l'Europe en 2013 pour sa politique environnementale, Nantes déploie de grands projets urbains pour accompagner son dynamisme économique et son fort taux de croissance en termes de population : EuroNantes Gare, île de Nantes/quartier de la Création, tram-train Nantes/Châteaubriand. Ce dynamisme rejaillit sur le marché immobilier.

Dans l'ancien, les prix résistent et offrent de bonnes rentabilités. Dans le neuf, les valeurs ont même progressé sur un an (+ 2,4%) preuve de la solidité du marché qui attire de plus en plus d'investisseurs (63%).

2 – Toulouse, une belle constance et des projets porteurs

Premier pôle économique du Grand Sud-Ouest, Toulouse conserve la deuxième place du palmarès. La ville rose continue d'attirer près de 20 000 habitants extra-locaux chaque année, dont 14 000 intra-muros. Toulouse a mis en place un plan local d'urbanisme (PLU) qui prévoit de bâtir 6 000 logements par an, et prépare également l'arrivée de la future ligne à grande vitesse. Côté marché immobilier, le neuf se redresse. En 2013, les ventes ont progressé de 10 % et les investisseurs sont de retour. Dans l'ancien, les rendements oscillent, selon les quartiers, entre 4 et 5%.

INDICATEURS TOULOUSE

→ Démographie	+2,38 %
→ Emploi	+0,18 %
→ Étudiants	+3,3 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf	3 720 € (+1,8 %)
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	2 500 € (-1,4 %)
→ Loyer d'un studio	15,8 €/m ² (+0,8 %)
→ Loyer d'un 2-pièces	11,6 €/m ² (+2,2 %)
→ Part des investisseurs	60 %

3 – Bordeaux, un prestige conservé et de beaux atouts

INDICATEURS BORDEAUX

→ Démographie	+3,1 %
→ Emploi	+1,22 %
→ Étudiants	+2,3 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf	3 940 € (+1,1 %)
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	2 890 € (-1,4 %)
→ Loyer d'un studio	16,2 €/m ² (+0,3 %)
→ Loyer d'un 2-pièces	12,2 €/m ² (+0,5 %)
→ Part des investisseurs	66 %

Première du classement durant deux années consécutives, Bordeaux cède deux places. Bien qu'elle progresse en termes d'emplois et de population, la ville perd des points sur le plan immobilier. Les prix de l'ancien s'essouffent : aujourd'hui, le prix moyen au mètre carré atteint 2 890 €, en chute de 1,4 %. Dans le neuf, malgré une activité en forte hausse par rapport à 2012, les prix progressent désormais faiblement car le prix au mètre carré atteint quasiment 4 000 € en moyenne. Dans les secteurs porteurs, les investisseurs restent tout de même très présents.

Clermont-Ferrand, la surprise

9ème du Top 10, la préfecture du Puy-de-Dôme fait cette année son entrée dans notre palmarès. Dans le neuf, les prix progressent sur un an de 5,8 % et dans l'ancien de 4,7 %. Preuve que la ville dispose d'un marché où la demande est bien orientée. Malgré ces hausses, les prix de l'immobilier à Clermont-Ferrand restent attractifs. Pour un investisseur, les secteurs porteurs ne manquent pas : quartier République, proche du tramway ou encore éco-quartier Trémonteix sur les hauteurs de la ville. Les rendements sont au rendez-vous et il y a des opportunités à saisir.

INDICATEURS CLERMONT-FERRAND

→ Démographie	+1,66 %
→ Emploi	-0,43 %
→ Étudiants	-2,0 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf	3 300 € (+5,8 %)
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	1 700 € (+4,7 %)
→ Loyer d'un studio	12,5 €/m ² (-4,7 %)
→ Loyer d'un 2-pièces	9,9 €/m ² (+0,7 %)
→ Part des investisseurs	48 %

Pour retrouver le palmarès complet et le descriptif détaillé de chaque ville, rendez-vous dans les kiosques à partir du 30 avril avec la sortie du dernier numéro d'Explorimmoneuf, ou contacter l'agence Wellcom : Elise Plat - ep@wellcom.fr / 01 46 34 60 60

* Critères d'évaluation / Sources :

- > Évolution démographique sur 5 ans *
- > Évolution de l'emploi sur un an *
- > Évolution du nombre d'étudiants sur un an **
- > Évolution du prix moyen au mètre carré dans le neuf en 2013 sur un an ***
- > Évolution du prix moyen au m² dans l'ancien en 2013 sur un an***
- > Évolution du loyer d'un studio en 2013 par rapport à 2012****
- > Évolution du loyer d'un 2 pièces en 2013 par rapport à 2012****
- > Part des investisseurs en 2013 dans le neuf *****

*(source Insee) **(source Insee et ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche) ***(source Perval/Notaires) ****(source Clameur) ***** (source FPI)

A propos d'Explorimmo

Lancé en octobre 2000, EXPLORIMMO propose le meilleur de l'immobilier sur Internet et sur mobile pour tout internaute à la recherche d'un logement à louer, acheter ou vendre. EXPLORIMMO rassemble plus de [700 000 annonces immobilières](#)* dans l'ancien, le neuf, le prestige, en vente, en location, sur tout le territoire. Outre les annonces, les internautes trouvent également sur EXPLORIMMO un ensemble de conseils et d'informations lié à l'habitat en général, ainsi que des services pratiques touchant de près l'univers de l'immobilier (solutions de financement, assurance, etc.).

EXPLORIMMO totalise plus de 3 millions de visites par mois et près de 7 millions d'annonces vues par mois**.

* source : outils statistiques internes Explorimmo, 2014 / *Source : Xiti – mars 2014 (web & mobile)

www.explorimmo.com

Applications mobiles : <http://www.explorimmo.com/mobile>

Twitter : <http://twitter.com/explorimmo>

Facebook : <http://www.facebook.com/explorimmo>

A propos d'Explorimmoneuf :

Lancé en février 2003, Explorimmoneuf propose plus de 90 000 logements neufs pour habiter ou investir partout en France. Les annonces sont également accessibles sur le site d'Explorimmo et sur ceux de ses partenaires. Les internautes retrouvent sur le site des actualités régionales, des conseils d'experts, des bons plans, un guide avec tous les prix de l'immobilière région par région, ainsi qu'un annuaire des constructeurs de maisons individuelles et de terrains à bâtir. Ils ont par ailleurs accès à plusieurs services gratuits : alertes e-mails, simulateurs d'emprunts bancaires...

Le site Internet d'Explorimmoneuf totalise 170 000 visites et plus de 320 000 programmes vus par mois**

* source : outils statistiques internes Explorimmo, 2014 / ** Source : Xiti - mars 2014 (web & mobile)

Contacts presse

[Agence Wellcom](#)

Elise Plat / Hélène Boulanger / Ingrid Zémor

Tél : 01 46 34 60 60

Email : ep@wellcom.fr / hb@wellcom.fr / iz@wellcom.fr

 <http://wellcom.fr/presse/explorimmo/>