

Le palmarès des 10 villes où investir en 2015 - Toulouse remporte la première place et Le Mans intègre le TOP 10 -

Paris, le 5 mai 2015 – **Explorimmo** et **Explorimmoneuf** présentent la quatrième édition de leur palmarès des dix villes où investir en France¹. L'année 2015 redistribue les cartes, en plaçant Toulouse en tête du classement - suivie de Lyon - détrônant ainsi Nantes qui repasse à la troisième place. Le Mans fait par ailleurs son entrée.

Stéphane SCARELLA, directeur délégué d'Explorimmo et d'Explorimmoneuf, commente : « pour établir ce classement, nous avons une nouvelle fois comparé plusieurs critères économiques essentiels. En conjuguant à l'attractivité immobilière, nous offrons ainsi un outil clé en main aux acheteurs et investisseurs qui souhaitent réaliser un projet immobilier cette année ».

PALMARÈS DES 10 PREMIÈRES VILLES								
Ville Classement	Démographie	Évolution emploi	Évolution étudiants	Prix/m ² neuf	Prix/m ² ancien	Loyers T1	Loyers T2	Part investisseurs
1- Toulouse	5	5	1	6	7	12	16	1
2- Lyon	3	3	4	20	7	18	8	15
3- Nantes	6	4	10	16	13	11	19	1
4- Lille	11	10	2	3	22	19	10	5
5- Bordeaux	7	14	9	8	2	15	25	4
6- Villeurbanne	1	5	4	17	13	22	13	15
7- Montpellier	2	1	16	14	23	13	17	9
8- Nîmes	8	7	16	9	28	10	8	19
9- Grenoble	12	10	20	12	11	17	5	20
10- Le Mans	17	29	10	5	21	9	11	10

Classement des 10 villes par catégorie et par position (classement établi à partir des 30 villes les plus peuplées - explorimmoneuf.com).



Olivier Marin, rédacteur en chef d'Explorimmo et Explorimmoneuf, conclut : « Après s'être détournés du dispositif Duflot, les investisseurs reviennent dans le neuf. Il faut dire qu'avec des taux d'intérêt historiquement bas, le dispositif Pinel présente de solides avantages fiscaux. Acheter pour louer sur six, neuf ou douze ans permet de réduire ses impôts de 12, 18 ou 21 % sur le prix de l'opération. Autre avantage : la possibilité de louer à un ascendant ou un descendant. Au-delà de la rentabilité, l'investisseur doit toujours privilégier l'emplacement du bien, se rendre sur place, étudier le dynamisme du marché local. Que ce soit pour un complément de revenus ou dans le cadre d'un placement patrimonial, l'immobilier reste le meilleur investissement pour préparer sa retraite ».

Coup de projecteur sur le trio vainqueur

1 – Toulouse, la championne

INDICATEURS TOULOUSE

→ Démographie	+ 3,15 %
→ Emploi	+ 0,7 %
→ Étudiants	+ 3,3 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf (3860 €)	+ 5,2 %
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	2500 € (+ 0,2 %)
→ Loyer moyen d'un studio	17,7 €/m ² /mois (+ 0,1 %)
→ Loyer moyen d'un 2-pièces	11,4 €/m ² /mois (- 1,4 %)
→ Part des investisseurs	69 %

Toulouse offre un cadre de vie très agréable qui séduit à la fois les entreprises, les salariés et les étudiants. Entre ses pôles aéronautiques, espace, systèmes embarqués, santé, recherche, agroalimentaire, la ville rose voit arriver tous les ans sur son territoire des chercheurs, ingénieurs, cadres ... Elle dispose d'une attractivité immobilière de premier plan.

Résistance des prix et des transactions, projets porteurs, nouveaux éco-quartiers... les atouts ne manquent pas, comme en témoigne la part de 69 % des investisseurs privés dans l'immobilier neuf.

2 – Lyon, les clés de la réussite

Lyon offre à ceux qui cherchent à investir dans l'immobilier de solides fondamentaux.

Parallèlement, elle peaufine son image, utilisant ses grandes friches urbaines pour des réaménagements d'ampleur : Lyon Confluence, Lyon Part-Dieu, Carré de Soie ou encore Gerland. Dans la plupart de ces quartiers, logements, équipements publics, bureaux, commerces... s'y construisent pour accueillir les entreprises et la population.

Dans le neuf, le nouveau zonage qui fait passer Lyon de B1 en zone A améliore les rendements avec le dispositif Pinel.

INDICATEURS LYON

→ Démographie	+ 5,08 %
→ Emploi	+ 1,00 %
→ Étudiants	+ 2,6 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf	4450 € (- 0,7 %)
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	3290 € (+ 0,2 %)
→ Loyer moyen d'un studio	16,2 €/m ² (- 2,2 %)
→ Loyer moyen d'un 2-pièces	12,6 €/m ² (- 0,6 %)
→ Part des investisseurs	47 %

3 – Nantes, toujours attractive

INDICATEURS NANTES

→ Démographie	+ 3,03 %
→ Emploi	+ 0,8 %
→ Étudiants	+ 2,2 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf	3840 € (+ 0,7 %)
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	2540 € (- 1,6 %)
→ Loyer moyen d'un studio	16,3 €/m ² (+ 0,2 %)
→ Loyer moyen d'un 2-pièces	12,3 €/m ² (- 2 %)
→ Part des investisseurs	69 %

Première l'an passé, Nantes se retrouve handicapée par l'emploi en légère décélération, de même que par des prix d'acquisition qui marquent le pas dans l'ancien (- 1,6 % sur un an soit 2 540 €/m² selon les notaires). Dans le neuf, en revanche, les valeurs restent en légère augmentation et la Fédération des promoteurs note une augmentation de 10,2 % du nombre de ventes à investisseurs.

A quelques kilomètres de l'océan, la cité des Ducs de Bretagne continue d'offrir un cadre de vie agréable aux citoyens. Il y a de belles opportunités immobilières dans la ville et dans les communes voisines.

Le Mans, une place stratégique

10ème, la préfecture de la Sarthe entre cette année dans le palmarès. Depuis quelques mois, les investisseurs sont de nouveau très présents au Mans. Selon la FPI, les ventes faites à cette clientèle ont progressé de + 25,8 % au 4ème trimestre 2014 par rapport au 4e trimestre 2013. La ville, desservie par le TGV, n'est qu'à 54 minutes de Paris et à une heure trente de l'océan.

INDICATEURS LE MANS

→ Démographie	- 0,39 %
→ Emploi	- 0,9 %
→ Étudiants	+ 2,2 %
→ Prix moyen au m ² dans le neuf	2830 € (+ 5,8 %)
→ Prix moyen au m ² dans l'ancien	1340 € (- 3,4 %)
→ Loyer moyen d'un studio	10,9 €/m ² (+ 0,4 %)
→ Loyer moyen d'un 2-pièces	9,2 €/m ² (- 0,8 %)
→ Part des investisseurs	55 %

Elle a également vu ses prix baisser sensiblement ces dernières années, de l'ordre de 5 % par an dans l'ancien. Cette correction a un effet positif, celui de rendre l'investissement immobilier plus rentable dès lors que les loyers sont assez stables comme pour les studios. Les prix de l'ancien sont donc très attractifs. Dans les secteurs les plus recherchés, comme le centre-ville ou la gare Nord, les biens s'échangent plutôt autour de 2 000 - 2 200 €/m2. Un 2-pièces de 40 m2 peut se louer 9,20 €/m2 en moyenne et rapporter 5,5 %.

Pour retrouver le palmarès complet et le descriptif détaillé de chaque ville, contactez l'agence Wellcom : Elise Plat - ep@wellcom.fr / 01 46 34 60 60

¹ Critères d'évaluation / Sources :

- > Évolution démographique sur cinq ans*
- > Évolution de l'emploi sur cinq ans*
- > Évolution du nombre d'étudiants sur un an**
- > Évolution du prix moyen au m2 dans le neuf en 2014 sur un an***
- > Évolution du prix moyen au m2 dans l'ancien en 2014 sur un an***
- > Évolution du loyer d'un studio sur un an****
- > Évolution du loyer d'un 2-pièces sur un an****
- > Part des investisseurs dans le neuf*****

*(Source : Insee) ; **(Source : Insee et ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche) ;
*** (Source : Perval/Notaires) ; **** (Source : Clameur) ;
***** (Source : Fédération des promoteurs immobiliers - FPI).

² Les classements précédents

- > Première édition du classement disponible [ici](#)
- > Deuxième édition du classement disponible [ici](#)
- > Troisième édition du classement disponible [ici](#)

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 2015 (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 2015 (web & mobile)

www.explorimmoneuf.com/

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

Contacts presse

[Agence Wellcom](#)

Elise Plat / Ingrid Zémor

Tél : 01 46 34 60 60

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