

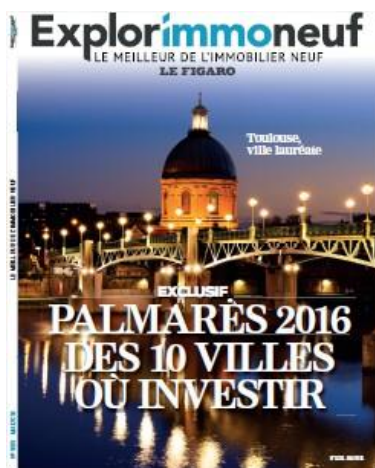
**Le palmarès des 10 villes où investir en 2016  
- Toulouse conserve la 1ère place, Tours et Reims intègrent le TOP 10 -**

Paris, le 3 mai 2016 – [Explorimmo.com](http://Explorimmo.com) et [Explorimmoneuf.com](http://Explorimmoneuf.com) présentent la cinquième édition du palmarès des dix villes où investir en France. L'année 2016 place de nouveau Toulouse en tête du classement devant Bordeaux et Nantes. Par ailleurs, Tours et Reims font leur entrée respectivement à la 6ème et 10ème place.

Chaque année, Explorimmo et Explorimmoneuf établissent ce classement sur la base de plusieurs critères économiques conjugués avec des indicateurs de l'immobilier dans les 30 villes françaises les plus peuplées. Evolution de la démographie et de l'emploi, prix moyens des loyers, part des investissements dans le neuf, part des étudiants... autant de facteurs pour établir ce TOP 10 annuel.

PALMARÈS DES 10 PREMIÈRES VILLES								
Ville Classement	Démographie	Évolution emploi	Évolution étudiants	Prix/m <sup>2</sup> neuf	Prix/m <sup>2</sup> ancien	Loyers T1	Loyers T2	Part investisseurs
1- Toulouse	4	5	4	14	4	9	2	2
2- Bordeaux	7	13	12	21	6	7	8	2
3- Nantes	8	3	23	8	13	16	12	4
4- Rennes	9	9	16	6	1	15	22	14
5- Lyon	3	1	7	17	8	24	23	15
6- Tours	20	16	27	7	15	2	7	5
7- Montpellier	1	2	19	16	10	22	20	11
8- Strasbourg	13	18	6	3	5	27	18	12
9- Villeurbanne	5	10	7	10	3	30	27	15
10- Reims	18	28	5	4	19	7	5	25

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,** commente : « Pour la seconde année consécutive, Toulouse est première. La ville rose séduit les entreprises, les salariés, les étudiants et dispose toujours d'une attractivité immobilière de premier plan. Résistance des prix (2.500 €/m<sup>2</sup> en moyenne contre 8 000 €/m<sup>2</sup> à Paris), projets porteurs, nouveaux éco-quartiers... les atouts ne manquent pas et les investisseurs sont largement présents dans le neuf. Il faut dire qu'avec des taux d'intérêt historiquement bas et des prix qui se stabilisent dans les grandes villes, le dispositif locatif Pinel rencontre un franc succès. Acheter pour louer sur 6, 9 ou 12 ans permet de réduire ses impôts de 12, 18 ou 21 %. Autre avantage : la possibilité de louer à un ascendant ou un descendant. Mais il ne faut pas investir les yeux fermés. Au-delà de la rentabilité, l'investissement dans la pierre doit s'envisager sur le moyen ou long terme. Il faut privilégier l'emplacement, se rendre sur place, étudier le dynamisme du marché locatif, pour ne pas risquer de fortes déconvenues. Pour un placement patrimonial ou un complément de revenus, l'immobilier reste le meilleur investissement pour la retraite. »

## Coup de projecteur sur le trio vainqueur

### 1 – Toulouse, toujours première

INDICATEURS TOULOUSE	
→ Démographie	+ 4,45 %
→ Emploi	+ 0,6 %
→ Étudiants	+ 3,4 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans le neuf (3 810 €)	+ 1,5 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans l'ancien (2 500 €)	- 0,5 %
→ Loyer moyen d'un studio (15,60 €/m <sup>2</sup> )	+ 1 %
→ Loyer moyen d'un 2-pièces (11,40 €/m <sup>2</sup> )	- 0,4 %
→ Part des investisseurs dans le neuf	75 %

#### Largement devant, Toulouse semble indétrônable.

Démographie galopante et pôles d'activité de premier plan (aéronautique, espace, santé, agroalimentaire,...), attirent de nombreuses entreprises et, dans son sillage, des salariés. Ce leadership traduit un impact certain sur son marché immobilier, en forte reprise de transactions et avec des prix relativement stables. Son attractivité économique va de pair avec son attractivité immobilière.

Les investisseurs ne s'y trompent pas, toujours plus nombreux à porter leur attention sur la ville rose. Réaménagement du centre-ville et des quais... Pour ceux qui cherchent de bons placements, il faut se tourner vers les quartiers comme les Carmes, Capitole ou Saint Etienne prisés des jeunes et des étudiants. Il y a aussi Les Minimes, Borderouge et Croix Daurade qui offrent de belles opportunités. Dans le neuf, notamment, les secteurs de Lalande, au nord, et Rangueil, au sud, sont à suivre.

### 2 – Bordeaux, en pleine lumière

#### En 5<sup>ème</sup> place l'an dernier, la ville fait son grand retour, atteignant aujourd'hui la seconde marche du podium.

Nouvelles constructions, démographie en forte croissance, emploi, population étudiante... les atouts ne manquent pas. Une remontée liée aussi à son marché immobilier, dont les prix résistent dans le neuf comme dans l'ancien. Les grands projets qui se réalisent dans la ville depuis quelques années et continuent d'y être menés génèrent la confiance des investisseurs.

INDICATEURS BORDEAUX	
→ Démographie	+ 3,36 %
→ Emploi	+ 0,2 %
→ Étudiants	+ 2,4 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans le neuf (4 040 €)	- 0,1 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans l'ancien (3 060 €)	- 0,7 %
→ Loyer moyen d'un studio (16,50 €/m <sup>2</sup> )	+ 0,2 %
→ Loyer moyen d'un 2-pièces (12,40 €/m <sup>2</sup> )	+ 0,2 %
→ Part des investisseurs dans le neuf	75 %

L'ouverture de la Ligne à grande vitesse qui mettra Bordeaux à deux heures de Paris en 2017, amplifie le phénomène.

### 3 – Nantes redouble d'attractivité

INDICATEURS NANTES	
→ Démographie	+ 3,13 %
→ Emploi	+ 0,9 %
→ Étudiants	+ 1,4 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans le neuf (4 010 €)	+ 4,4 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans l'ancien (2 490 €)	- 2,0 %
→ Loyer moyen d'un studio (15,90 €/m <sup>2</sup> )	- 2,5 %
→ Loyer moyen d'un 2-pièces (11,30 €/m <sup>2</sup> )	- 0,2 %
→ Part des investisseurs dans le neuf	73 %

#### Comme l'an dernier, Nantes se maintient en 3<sup>ème</sup> place du classement, démontrant qu'elle a su se rendre très séduisante aux yeux des investisseurs.

La ville gagne des points en matière d'emploi, de la part des étudiants notamment. Son marché immobilier est bien orienté avec des prix moyens autour de 2.500 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien et 4.000 €/m<sup>2</sup> dans le neuf. Si les prix ont grimpé dans le neuf, les nouveaux programmes ont fait l'objet d'une forte demande (fin 2015, 73 % des ventes étaient destinées aux investisseurs).

Nantes sait se rendre attractive et ne lésine pas sur les projets d'aménagement, offrant à la fois bureaux, activités, commerces, équipements et logements.

## Les deux nouvelles entrées

### 1 – Tours gagne du terrain

**19<sup>ème</sup> l'an passé, Tours s'invite désormais à la 6<sup>ème</sup> place du TOP 10.** Parmi ses atouts, la ville possède des indicateurs immobiliers très bien orientés. Des prix moyens de l'ancien en retrait 2 100€/m<sup>2</sup> (- 2, 3 %). Les prix du neuf eux, grimpent 3 400 €/m<sup>2</sup> + 5, 6 %. Beaucoup de nouveaux programmes bien situés et de qualité ont séduit les investisseurs qui ont accouru en 2015. La ville n'a pas ménagé ses efforts pour la rendre attractive depuis une décennie. Le quartier des 2 Lions est devenu un quartier à part entière (2 000 habitants, plus de 2 000 salariés, 4 500 étudiants...).

INDICATEURS TOURS	
→ Démographie	- 0,46 %
→ Emploi	0 %
→ Étudiants	+ 0,9 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans le neuf (3 410 €)	+ 5,6 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans l'ancien (2 110 €)	- 2,3 %
→ Loyer moyen d'un studio (16 €/m <sup>2</sup> )	+ 3,6 %
→ Loyer moyen d'un 2-pièces (11,60 €/m <sup>2</sup> )	+ 0,4 %
→ Part des investisseurs dans le neuf	72 %

Il y a aussi les constructions sur l'éco quartier Montconseil et les casernes Beaumont et Chauveau qui seront reconverties en logements (pour 1500 personnes). A deux pas du centre-ville, des 2-3 pièces procurent de bonnes rentabilités. Il faut compter avec Tours, très dynamique.

### 3 – Reims fait une belle percée

INDICATEURS REIMS	
→ Démographie	- 0,52 %
→ Emploi	- 0,8 %
→ Étudiants	+ 3,2 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans le neuf (3 440 €)	+ 7,1 %
→ Prix au m <sup>2</sup> moyen dans l'ancien (1 940 €)	- 3,3 %
→ Loyer moyen d'un studio (15,70 €/m <sup>2</sup> )	+ 0,2 %
→ Loyer moyen d'un 2-pièces (10,50 €/m <sup>2</sup> )	+ 0,6 %
→ Part des investisseurs dans le neuf	35 %

**En 26<sup>ème</sup> position du précédent classement, Reims effectue cette année une remontée spectaculaire et se classe désormais 10<sup>ème</sup>.** Reims fait une belle percée. Bien orientée du côté de la démographie, des étudiants...A 45 minutes de Paris par le TGV, la ville possède de bons indicateurs immobiliers. Moins de 2000 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un logement ancien (1940 €), 3440 € dans le neuf. De nombreux efforts sont menés pour rendre la ville attractive. Le projet Grand Centre de Reims en est le parfait exemple : construction d'un vrai cœur de ville, création d'une salle événementielle de 5 000 à 6000 places, d'un complexe aqua ludique mais aussi reconquête des Promenades, améliorations des réseaux de transports.

En pleine métamorphose, le cœur de ville a de quoi séduire les investisseurs.

\*\*\*\*\*

**Pour retrouver le palmarès complet et le descriptif détaillé de chaque ville, merci de cliquer [ici](#) ou de contacter l'agence Wellcom :**

**Elise Plat - [elise.plat@wellcom.fr](mailto:elise.plat@wellcom.fr) / 01 46 34 60 60**  
**Sonia Perret - [sonia.perret@wellcom.fr](mailto:sonia.perret@wellcom.fr) / 01 46 34 60 60**

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> dans le neuf

- en 2015 sur un an\*\*
- > Évolution du prix moyen au m2 dans l'ancien en 2015 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).

## <sup>2</sup> Les classements précédents

- > Première édition du classement disponible [ici](#)
- > Deuxième édition du classement disponible [ici](#)
- > Troisième édition du classement disponible [ici](#)
- > Quatrième 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 : Xiti – mars 2015 (web & mobile) / \*\*source : outils statistiques internes Explorimmo, 2015

### **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 201 000 visites.

\* Source : Xiti - mars 2015 (web & mobile)

[www.explorimmoneuf.com/](http://www.explorimmoneuf.com/)

### **Contacts presse**

[Agence Wellcom](#)

Tél : 01 46 34 60 60

Email : [Elise Plat](#) / [Sonia Perret](#)