

Michaël Ferrari

# Les 12 villes dans lesquelles investir dans l'immobilier

[esprit-riche.com](http://esprit-riche.com)

# Qui est Michaël Ferrari ?



Parti de zéro, issu d'une famille surendettée, Michaël a construit sa liberté financière pas à pas.

En 2007, il crée le blog Esprit Riche, dans lequel il partage ses idées en toute transparence à travers plus de 1 200 articles et plus de 400 vidéos sur sa chaîne Youtube.

Avec sa communauté de plus 100 000 personnes Michaël aborde avec simplicité et franchise ses investissements immobiliers et partage ses conseils. Entrepreneur et investisseur, sa passion est d'accompagner les personnes qui veulent suivre le même chemin en partageant des conseils pratiques et d'actualité.

Aujourd'hui, Michaël possède plus de 40 lots dans l'immobilier, un portefeuille boursier générant plus de 1 500 €/mois de dividendes et plusieurs sociétés. Pourtant, ce jeune père mène une vie simple et bien loin du bling-bling. Ce qui lui tient à cœur, c'est de transmettre à sa famille son goût pour les voyages et la liberté.

[Pour en savoir plus sur Michael, consultez cette interview réalisée par le Figaro](#)





## **Je Réussis Mon Premier Investissement Locatif**

**est une formation en ligne pour apprendre à générer des revenus alternatifs et passifs avec l'immobilier. Il s'agit de vous accompagner pas à pas dans la réalisation de votre premier investissement locatif (le plus important de tous !).**

**Cette formation a pour but de vous faire comprendre absolument tout sur l'investissement immobilier, savoir identifier une bonne affaire, calculer la rentabilité, vous entourer de partenaires compétents...**

**De la même façon qu'il faut apprendre à conduire pour être un bon conducteur, il faut apprendre à investir pour réussir ses investissements. « Je Réussis Mon Premier Investissement Locatif », c'est le code de la route de l'immobilier !**

**[En savoir plus](#)**

## Où investir sans crainte dans l'immobilier ?

**Voici 12 villes qui offrent de belles opportunités**

**Investir dans l'immobilier est le meilleur moyen de vous créer du patrimoine et une liberté financière.**

**Mais comment vous y retrouver ?  
Quelle ville choisir ?**

**Zones d'attractivité, évolution démographique, croissance économique mais aussi prix du marché et rapport entre offre et demande.**

**Passons ensemble au crible ces indicateurs pour 12 villes dans lesquelles vous pourrez investir les yeux fermés.**

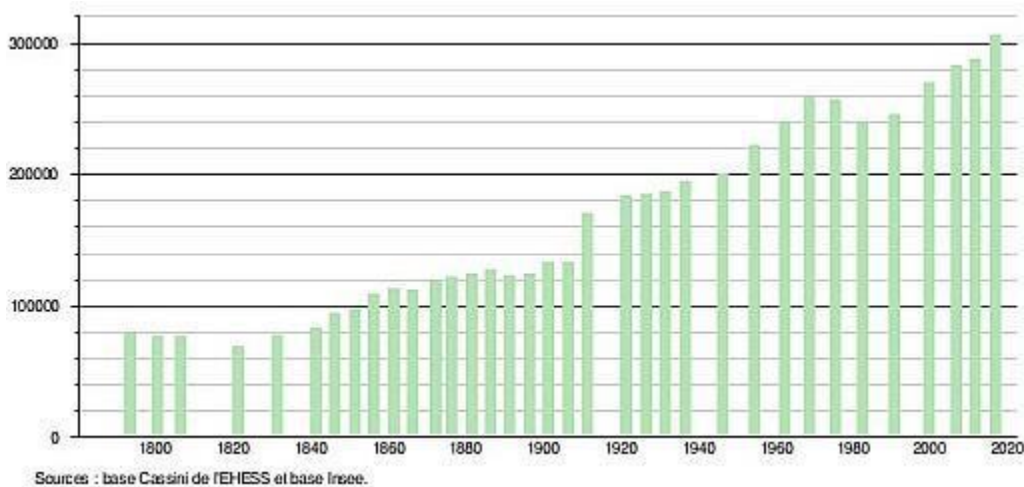
## NANTES

Il fait bon vivre du côté Ouest de la France ! Nantes en est la preuve indéniable en accueillant année après année de nouveaux habitants et investisseurs immobiliers. Avec une démographie qui ne cesse de croître, la ville a même dépassé les 300 000 habitants tant elle apporte une vraie qualité de vie et un emplacement géographique de rêve. Pas étonnant que la population étudiante soit aussi la plus importante de France avec plus de 150 000 étudiants dans toute l'agglomération nantaise.

### Une vraie dynamique qui se confirme

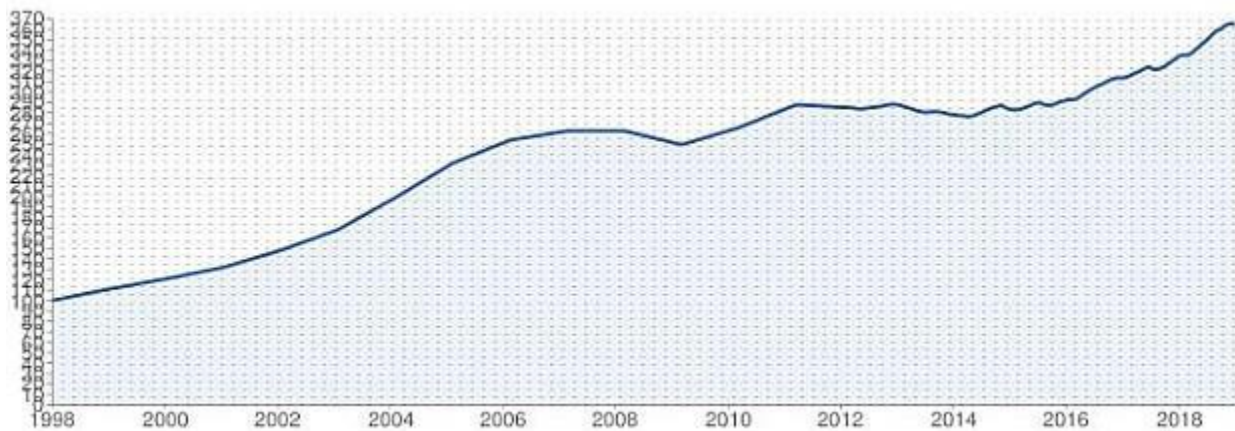
Au classement des villes françaises les plus dynamiques économiquement parlant, Nantes se hisse à la 24ème place avec un panel d'entreprises dont le taux de survie à 5 ans se maintient à un niveau plutôt haut. Même chose pour les offres d'emploi qui sont attractives tant pour les nantais que ceux situés dans la métropole. Côté immobilier, le prix au m² suit, lui aussi, cette tendance à la hausse.

Pour un appartement en ville, il a pris plus de 40 % en 10 ans avec un montant avoisinant les 3 225 € en 2019. La Cité des Ducs est une valeur sûre.



# Les 12 villes dans lesquelles investir dans l'immobilier

Elle attire ainsi des acquéreurs aux moyens plutôt élevés. Avec un rendement locatif proche des 5 % en location nue, les achats dans l'ancien comme dans le neuf sont tout aussi plébiscités. Parmi les membres de la formation « Je réussis mon premier investissement locatif », plusieurs personnes ont obtenu de très beaux cashflows entre 300 et 800 € par mois en réalisant des colocations. Bien qu'on note une évolution constante des prix, les délais de vente se réduisent mois après mois, ce qui confirme une réelle dynamique avec des ventes parfois conclues en moins d'un mois.



## Les quartiers à viser

Comme pour beaucoup de villes françaises, le centre-ville reste fortement attractif pour un investissement locatif. Même si le prix moyen est plus élevé, c'est une zone sur laquelle parier sans stress si vous souhaitez réaliser un investissement plutôt patrimonial avec une plus-value à la clé.

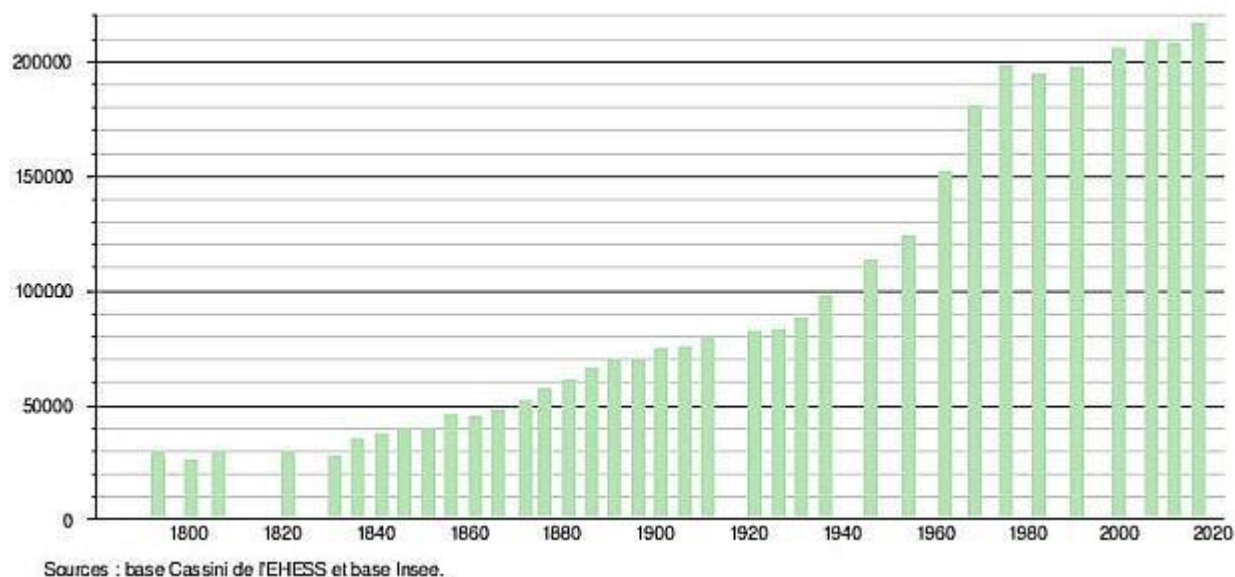
Si l'on souhaite toucher la population étudiante, l'île de Beaulieu est l'endroit idéal ! Autrement, les zones légèrement excentrées sont parfaites pour obtenir du rendement.

Enfin, n'oublions pas les quartiers Dervallières et Saint-Félix qui accueillent les familles aux revenus plus aisés.

## RENNES

Encore une ville du Grand Ouest qui cumule nombre de bons points. À l'image de sa voisine nantaise, Rennes est une ville qui a su se métamorphoser positivement tout en gardant son caractère. Bénéficiant, elle aussi, d'un emplacement idéal, elle est à moins de 2 heures de la capitale en TGV et se situe dans une région à deux pas des plages et des sites touristiques.

Avec une démographie en perpétuelle évolution, elle suit également la croissance démographique du département d'Ille-et-Vilaine et comptabilise plus de 420 000 habitants pour toute la métropole. On pourrait presque parler de ruée vers l'Ouest !

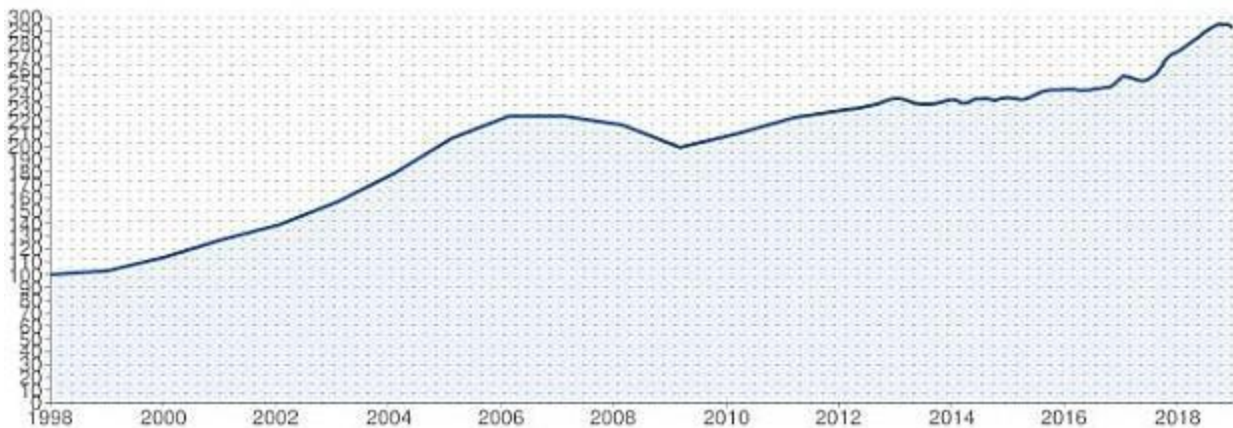


## Une économie et un marché en hausse

Cette ruée se traduit notamment par le fait que la métropole rennaise est un véritable bassin d'emploi. Labélisée French Tech, elle s'est spécialisée en R&D et numérique. C'est l'une des raisons qui fait de cette ville un eldorado pour les campus universitaires. On y dénombre ainsi plus de 25 écoles et dans les 65 000 étudiants !

Autant dire tout de suite que la colocation et la location courte durée seront largement rentables dans cette ville. En cherchant bien, une opération meublée à l'année peut aussi être rentable mais c'est naturellement plus difficile.

Avec de tels atouts, on note une évolution du m<sup>2</sup> qui est proche des 10 % en à peine 1 an ! Le marché nantais ayant absorbé pas mal d'investisseurs au début, beaucoup d'entre eux ont décidé de se tourner vers Rennes. Les studios s'y vendent comme des petits pains avec des étudiants concentrés dans toute la métropole.





## Les quartiers à viser

L'hyper-centre est toujours une valeur sûre quand on parie sur une petite surface et que l'on cherche à attirer des étudiants futurs locataires.

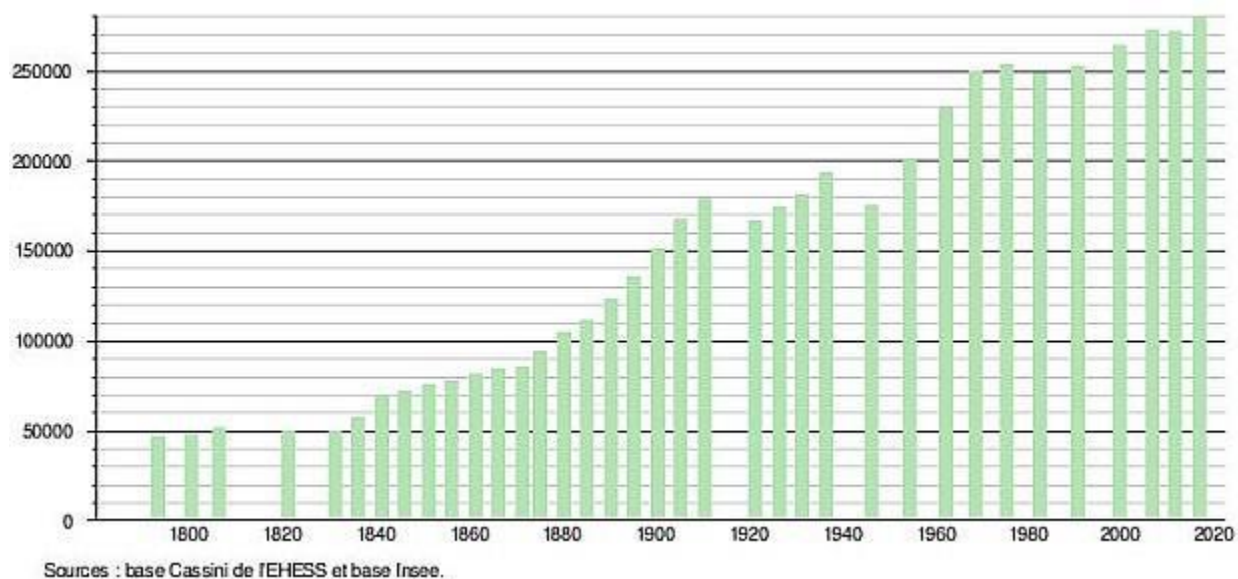
Comme les quartiers universitaires, la demande locative est en hausse constante, ce qui accroît la concurrence entre investisseurs.

Cependant, avec la baisse historique des taux d'emprunt, on préconise d'acheter une pièce de plus pour louer plus cher et se situer dans un autre niveau d'offre. Enfin, pour un pari plus osé mais avec de plus belles perspectives d'évolution, direction le quartier de la Gare qui fait peau neuve avec le projet EuroRennes.

# STRASBOURG

Capitale européenne, la ville de Noël n'a rien à envier à certaines autres grandes métropoles françaises quand il s'agit de dynamisme. Avec de nombreux atouts en poche qui, pourtant, n'en font pas (encore ?) la ville la plus prisée au niveau locatif, la Belle de l'Est a pourtant tout d'une grande. Elle n'est pas que située sur un carrefour inévitable entre les 2 pays les plus forts de la région (Allemagne et Suisse), elle est aussi une grande ville avec la quiétude et la qualité de vie de nos provinces.

Ici aussi, l'évolution du taux démographique ne ment pas, puisque Strasbourg se classe comme l'une des plus rapides du Nord-Est de la France avec une population de l'agglomération qui dépasse largement les 450 000 habitants, dont plus de 46 % des strasbourgeois intra-muros qui ont moins de 30 ans !



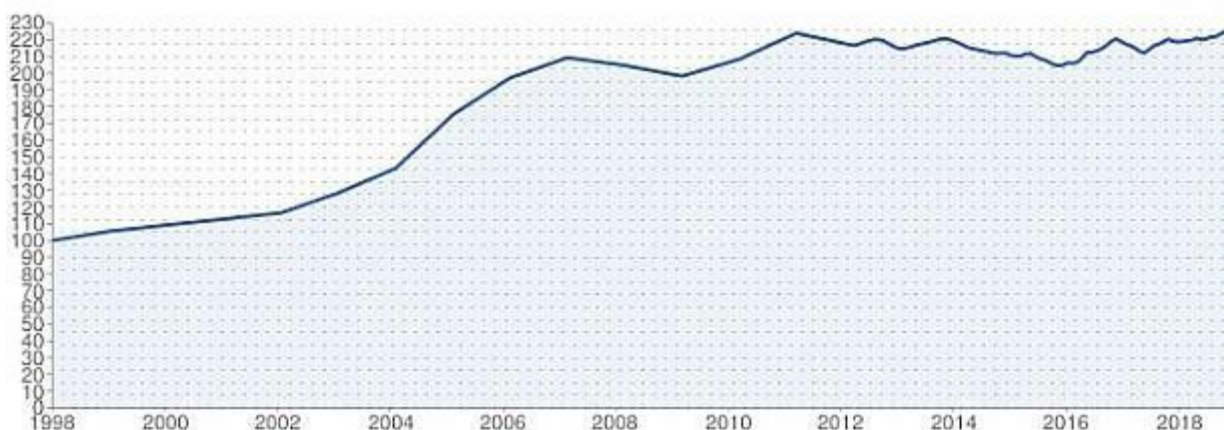
## La cosmopolitaine

Cosmopolite et multiculturelle, Strasbourg n'est pas le cœur de l'Europe pour rien !

# Les 12 villes dans lesquelles investir dans l'immobilier

Ville de passage, de tourisme et d'échanges avec des pays riches, elle héberge aussi de nombreux bâtiments officiels qui font d'elle une place forte en termes d'économie avec notamment cinq pôles de compétitivité labellisés ! Le marché du travail y est florissant mais c'est aussi une ville importante pour l'enseignement supérieur, qui dynamise indéniablement le secteur de l'immobilier.

Strasbourg est donc une ville jeune et, par conséquent, de nombreuses surfaces immobilières sont petites puisque plus de 65 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes. De plus, les prix restent encore très abordables pour une ville de cette taille ! Pour un investisseur souhaitant du cashflow, la location courte durée est particulièrement adaptée dans cette ville. Le meublé étudiant y est aussi très rentable.



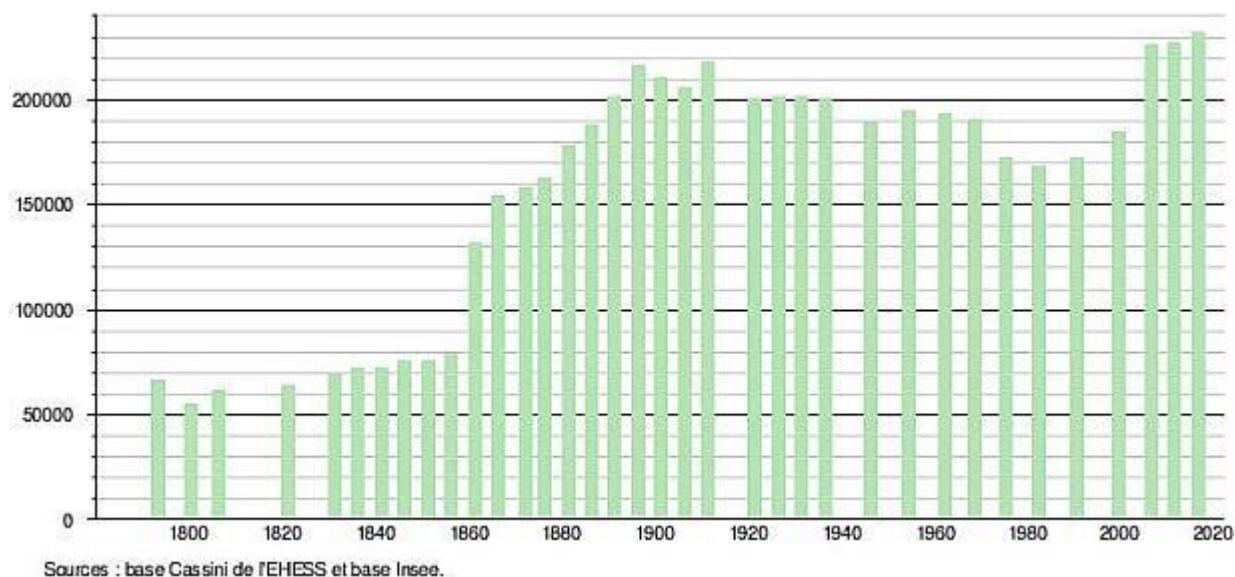
## Les quartiers à viser

Dans toute la ville, le prix au m<sup>2</sup> oscille entre 3 000 € et 5 000 € mais pour un investissement locatif premium, on préconise, ici aussi, un investissement dans l'hyper-centre. Celui-ci réunit tant la bonne surface que l'attrait et le dynamisme du quartier. Pour miser uniquement sur une clientèle étudiante et profiter pleinement du statut de LMNP, il faudra aller jusqu'au quartier de l'Esplanade, très prisé par cette population. La moyenne du rendement locatif est globalement de 8 % en location meublée à l'année.

## LILLE

Un peu à l'image de Strasbourg, Lille jouit d'un emplacement de choix ! Située entre Londres, Paris et Bruxelles, elle est un poumon au cœur des villes européennes les plus influentes. Et, en seulement deux décennies, la région lilloise est devenue la première mégalopole de France.

Il faut dire qu'elle est une des zones urbaines les plus peuplées de France et de Belgique avec une augmentation sans arrêt depuis 1980, bien que la population lilloise intra-muros ne soit que 10ème des villes françaises. En soi, tous les avantages d'une ville dynamique sans les inconvénients d'une très grande métropole.



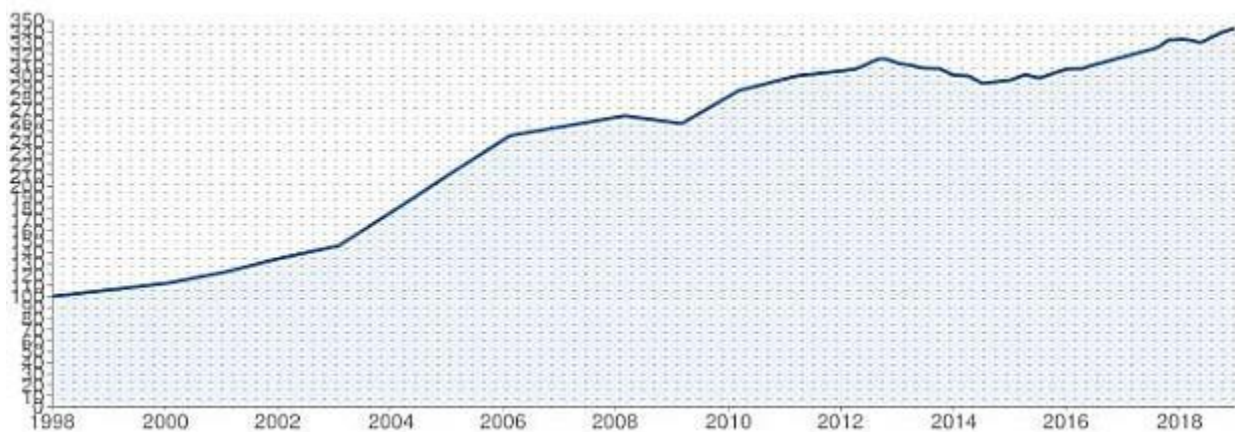


## Une population locataire comme nulle part

La capitale des Flandres n'est pas qu'une ville culturelle idéalement située. Elle est aussi une place de choix pour les étudiants. On y trouve des écoles au nom ronflant et reconnu, des centres de recherche et des universités de qualité. Ce ne sont pas ses 70 000 étudiants qui diront le contraire !

Même chose côté économique. Ce paysage a su se diversifier après des années industrielles en or. Aujourd'hui, la zone urbaine de Lille est estimée avec un PIB au-dessus des 39 milliards, juste derrière Paris et le Grand Lyon.

Sachez-le : trois-quarts des Lillois sont locataires ! Une aubaine pour les investisseurs qui peuvent encore profiter de rendements locatifs importants avec un marché immobilier qui ne cesse de grimper et qui affiche avec orgueil une hausse de + 20 % en seulement dix ans !



## Les quartiers à viser

À Lille aussi, qui dit centre ancien dit investissement réussi mais rendement légèrement plus faible. Pour que ce dernier soit plus intéressant, le quartier du Bois Blanc est un bon compromis. Le Bois Blanc offre en effet des surfaces plus grandes mais est aussi destiné à une population étudiante. Selon les quartiers, la fourchette est donc large. Le m<sup>2</sup> oscille entre 2 900 € et 5 000 €.

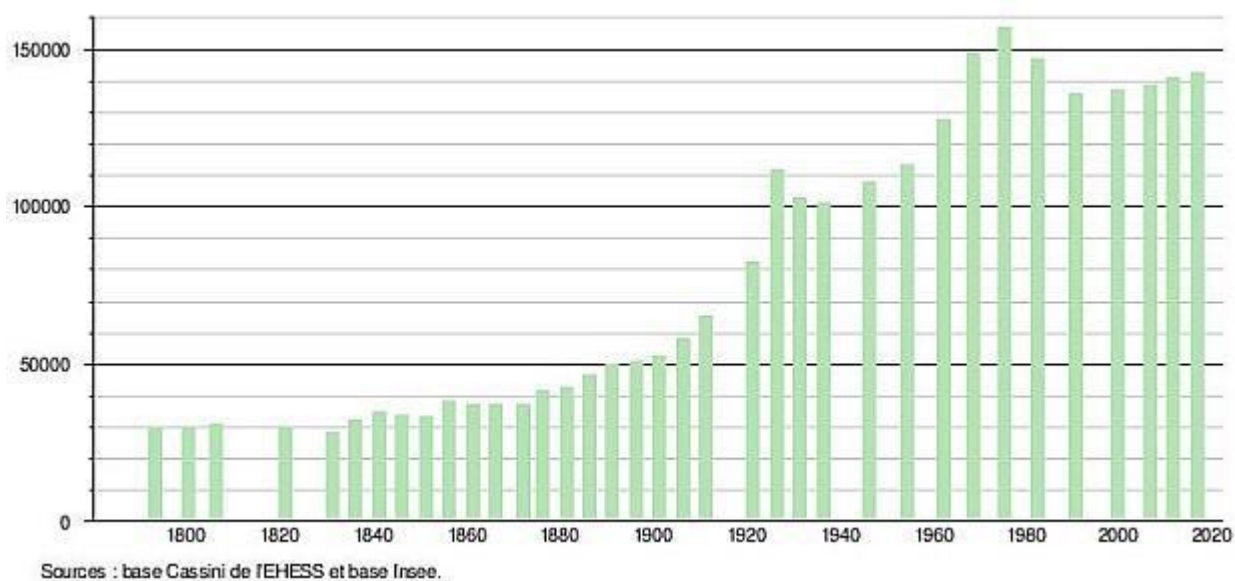
Ici la colocation est parfaite pour allier développement du patrimoine et cashflow même si vous vous éloignez du centre.

Bien évidemment la location courte durée vous offrira de très belles possibilités de cashflow.

# CLERMONT-FERRAND

Depuis plusieurs années, Clermont-Ferrand se hisse dans les premières places de tous les classements des villes où investir. Même si, avec sa situation au cœur du Massif Central, son accessibilité peut faire peur à certains, il serait bête de s'arrêter à cela. La ville est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO et elle est aussi et surtout une ville étudiante et dynamique à moins de 2 heures du Grand Lyon.

Malgré un déclin dans les années 90, la population ne cesse d'augmenter et de se rajeunir. On dénombre seulement 21 % de + de 60 ans, soit 2 points de moins que la moyenne nationale. Elle fait partie de ces villes « oubliées » mais qui ont de très bons fondamentaux.

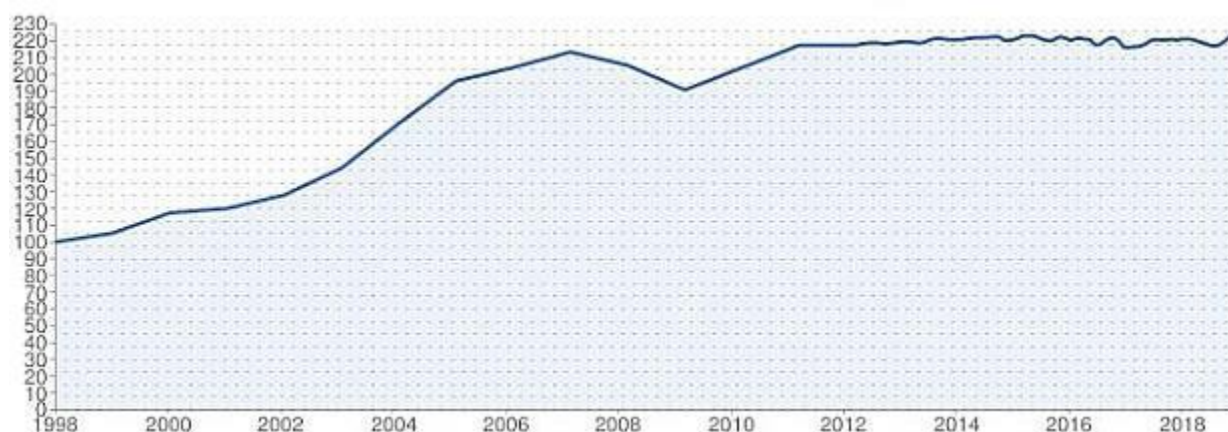


## Ville universitaire par excellence

Les caractéristiques de la population s'expliquent en partie par deux raisons principales : d'une part, Clermont-Ferrand est une ville universitaire qui a su miser sur des secteurs forts et porteurs comme la biotechnologie ou l'information, et d'autre part, le niveau de chômage est plus faible que la moyenne. Fort de ce constat, on comprend mieux pourquoi la capitale de l'Auvergne attire et sait séduire tant son dynamisme est indéniable.

À la différence d'autres grandes villes étudiantes et dynamiques, il est encore possible d'investir dans une fourchette de prix allant de 2 000 € à 2 500 € le m<sup>2</sup>. Un très bon plan en cette période de taux bancaires très bas.

Avec une taille significative, tous les modes de location sont possibles pour créer du cashflow.



## Les quartiers à viser

Les quartiers classieux et reconnus, tels que Vallières, Salin et ceux du centre-ville, sont des valeurs sûres. Cependant, en tant qu'investisseur, pourquoi ne pas parier, comme la ville, sur le très porteur secteur du numérique ? Celui-ci ayant élu domicile dans le quartier de la République, c'est là-bas qu'il faudra aller pour faire des affaires avec un rendement locatif à plus de 8 %.



# ASNIÈRES- SUR-SEINE

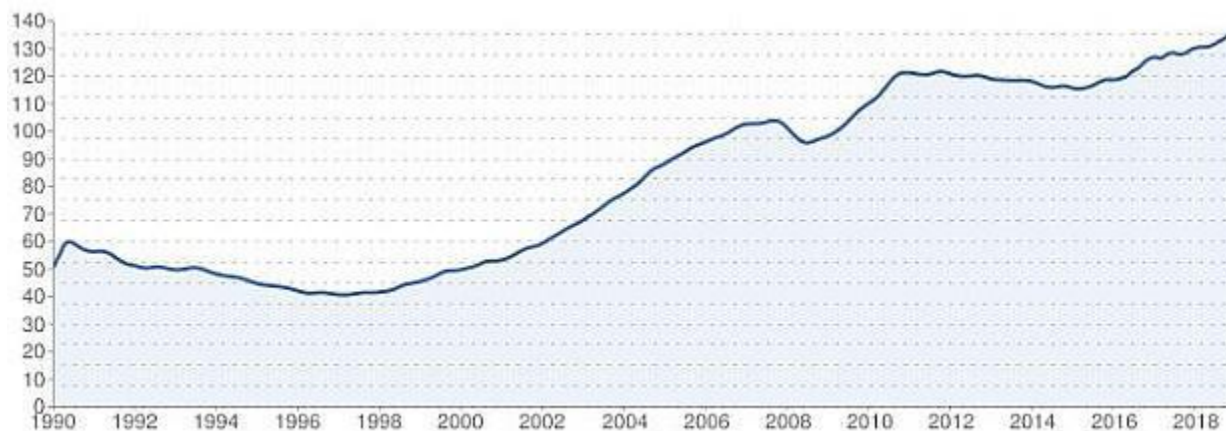
Vous en avez probablement entendu parler : le prix au m<sup>2</sup> moyen a dépassé les 10 000 € à Paris intra- muros. La ville repousse de plus en plus de monde derrière son périphérique. Face à cela, des villes limitrophes tirent leur épingle du jeu et c'est le cas d'Asnières, qui attire de plus en plus de jeunes familles en mal d'espace. Située dans le chic département des Hauts-de-Seine, la commune jouxte Paris et bénéficie de tout son réseau de transports ainsi que d'un cadre de vie agréable en bord de Seine.

## Mieux que Paris !

De nombreux sièges d'entreprises de renommée internationale n'ont pas attendu que l'immobilier flambe à Paris pour miser sur la petite couronne. Des entreprises comme L'Oréal, Eiffage ou Louis Vuitton emploient un grand nombre de cadres et d'employés qui ont, eux aussi, fait le choix d'habiter Asnières plutôt que Paris centre. De plus, avec le quartier de la Défense qui est tout proche, cette commune est un vivier exceptionnel d'employés travaillant dans ce secteur de la banlieue.

Même si le prix au m<sup>2</sup> n'est pas le même que celui de Paris, il oscille tout de même entre 6 000 € et 8 000 €. Dans ce cadre, les salariés sont pour la plupart des locataires aux revenus confortables. Comment ne pas prendre cela en compte quand il reste presque impossible de trouver même un garage libre dans la capitale !

# Les 12 villes dans lesquelles investir dans l'immobilier



## Les quartiers à viser

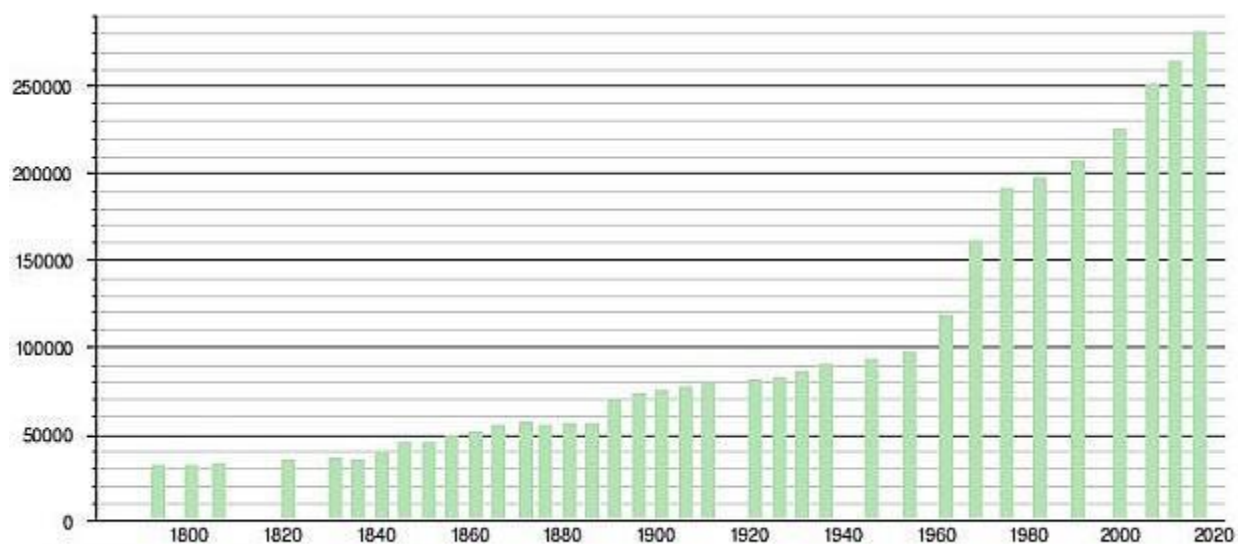
Pour profiter de cet attrait et des futurs embellissements prévus dans le cadre de la construction du Grand Paris, misez surtout sur les quartiers de la Gare et le quartier des Philosophes pour espérer avoisiner (voire dépasser) un rendement locatif à 6 % en location nue, sachant que vous pouvez allègrement viser 8 à 10 % avec de la location courte durée ou de la colocation.

Bien entendu, plus vous négocierez, plus vous serez impliqué dans le marché local plus il vous sera facile de dégoter de bonnes affaires.

Toute la zone du Grand Paris bénéficie de cette nouvelle attractivité liée à l'arrivée du métro, étudiez bien chaque emplacement !

# MONTPELLIER

Montpellier est une ville avec une vraie personnalité et un petit côté espagnol qui lui confèrent une singularité toute particulière. Accueillante et chaleureuse comme les villes du Sud, elle est la favorite de bon nombre de Français. Pour dire, elle est l'une des rares villes de plus de 100 000 habitants dont la population a augmenté de façon ininterrompue, chaque année, depuis 1945. La commune atteint aujourd'hui le chiffre symbolique des 300 000 habitants, ce qui la place en 7ème position des villes françaises.



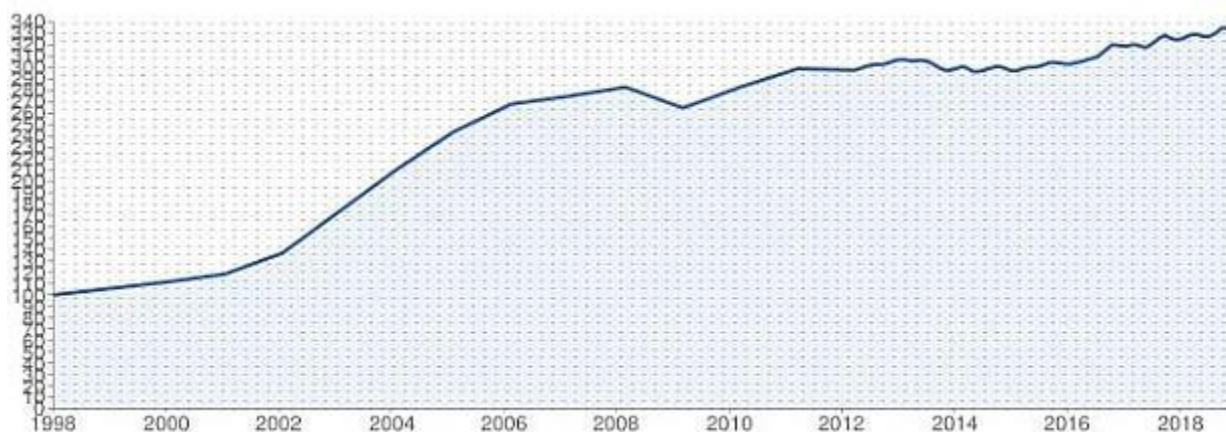
Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

## Un développement sans précédent

Plus de 21 000 entreprises sont recensées pour une métropole qui compte plus de 170 000 actifs. Vous aurez compris qu'avec une telle population d'actifs et d'étudiants qui bénéficient de ce dynamisme, il serait bête de ne pas en profiter pour investir dans l'immobilier.

# Les 12 villes dans lesquelles investir dans l'immobilier

Pour les investisseurs, sachez que le m<sup>2</sup> se négocie encore en-dessous de 3 000 € alors que d'autres villes qui ne cumulent pas forcément tout avoisinent les 4 500 € !



## Les quartiers à viser

Certains quartiers sortent du lot et sont plus intéressants que d'autres. Parmi les zones de prédilection pour de l'investissement locatif, on notera l'hyper-centre mais aussi Richter, Boutonnet et bien évidemment Montpellier Nord avec les facultés. Il y a de la vie, des petites surfaces et une belle rentabilité. À peu près tout pour réussir un bon coup !

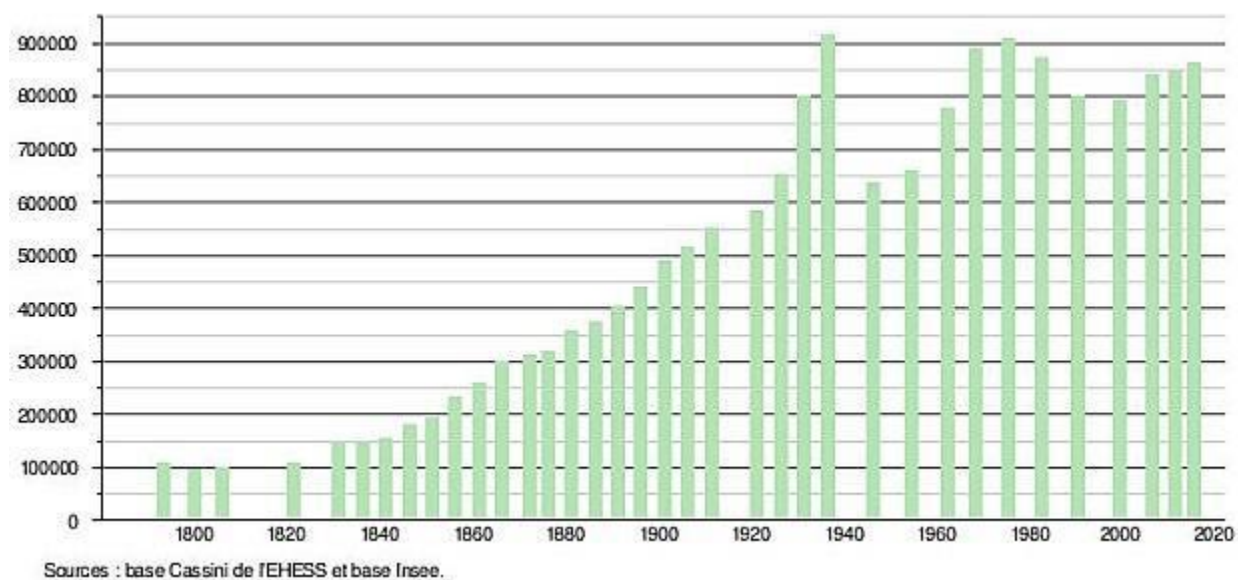
Ici, vous pouvez miser sur tous les modes de location. La colocation et la location courte durée resteront évidemment les plus rentables.



## MARSEILLE

Non, il n'y a pas que le Vieux-Port à Marseille, bien loin de là ! Deuxième ville de France et troisième aire urbaine en population, Marseille est une ville cosmopolite et qui a toujours joui des attraits d'un port maritime. Bien que la ville soit restée longtemps endormie en profitant de ses acquis ensoleillés, elle a su retrouver allant et dynamisme cette dernière décennie.

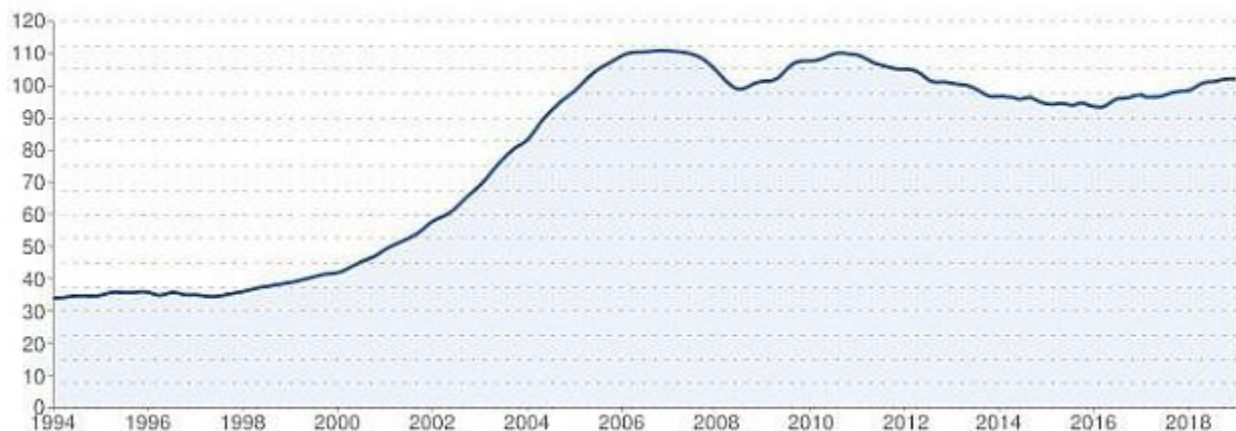
Entre 1980 et début 2000, on pouvait noter une population stable sans hausse significative comme les autres grandes villes de France. Le graphique montre bien l'impulsion. Une dynamique redonnée cette dernière décennie, entraînant, par conséquent, de nouveaux habitants.



## Un réveil qui compte

Capitale de la Culture en 2013, Marseille a prouvé à tous qu'elle était en pleine mutation et ouverte à la nouveauté et aux infrastructures diversifiées. Preuve en est, le quartier du Port maritime de la Joliette, qui a su conserver son histoire tout en devenant un énorme projet euro-méditerranéen avec bon nombre de sièges et de bureaux.

Pour tout investisseur qui reste à l'affût de bonnes opportunités, il faut donc compter sur Marseille et parier sur l'avenir avec la cité phocéenne. C'est certes un peu plus risqué, mais le prix au m<sup>2</sup> remonte tout doucement et suit la demande locative qui est positive.



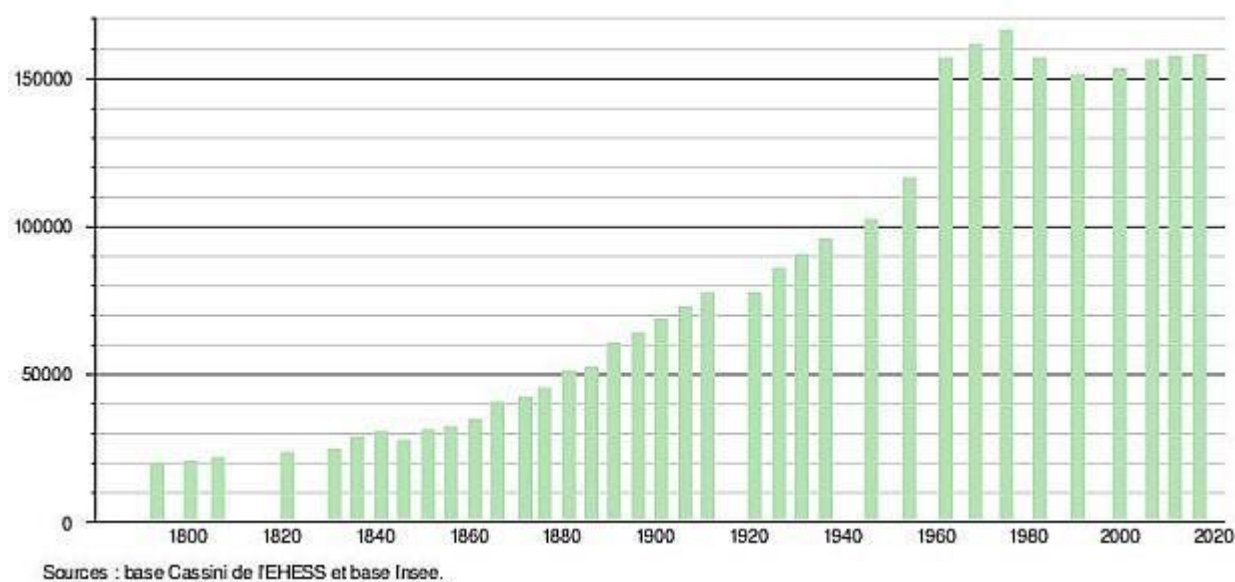
## Les quartiers à viser

Étant donné qu'il y a des opportunités dans nombre de quartiers, toute la question sera de savoir si vous préférez miser sur de la location courte durée ou de la colocation. Allez-vous préférer les quartiers typiques comme la Castellane ou le Panier ou plutôt l'éco-quartier Allar au Nord ? Le centre-ville en grande mutation depuis 10 ans regagne en attractivité pour les touristes et les étudiants.

# GRENOBLE

Grenoble, la capitale du Dauphiné, offre un environnement atypique avec ses montagnes rocheuses qui l'entourent. La nature fait partie de l'ADN de cette ville, que l'on nomme même la capitale des Alpes du fait de la taille de sa métropole, qui dépasse Innsbruck ou Bolzano en Italie. Grenoble aime la nature et cette dernière le lui rend bien.

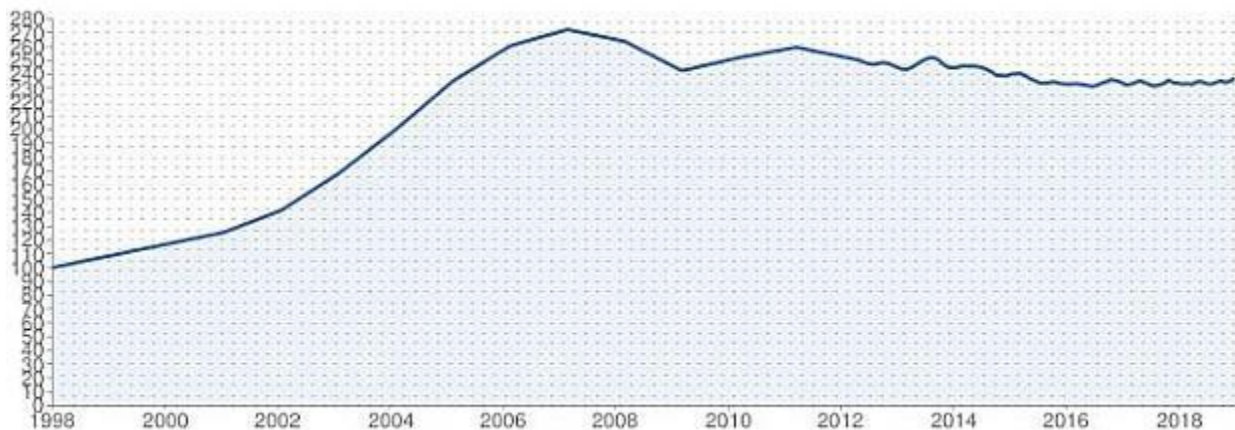
Si la croissance de la ville-même est plutôt stable voire faible à la différence des autres grandes villes, ce sera toujours et surtout sur la population étudiante qu'il faudra parier !



## Dynamique et jeune

Ce n'est pas parce qu'on peut la penser « enclavée » que la ville n'a pas développé une économie à rendre jalouse certaines autres villes françaises. En effet, Grenoble est le 1<sup>er</sup> pôle français de recherche publique et privée générant plus de 17 000 emplois sur la région. Il y a aussi plus de 150 entreprises internationales implantées dans la métropole ! Un vrai vivier qui fait que ses étudiants ne sont pas là que de passage pour profiter d'un enseignement supérieur reconnu et plébiscité internationalement.

Avec d'autres atouts importants comme le nombre croissant d'étudiants, une culture riche et toute une histoire, Grenoble est une ville à taille idéale mais aussi et surtout idéale pour investir en immobilier auprès des étudiants. Ceux-ci représentent une population de plus de 60 000 étudiants dans une ville qui occupe souvent la 1<sup>ère</sup> place des villes où étudier en France.



## Les quartiers à viser

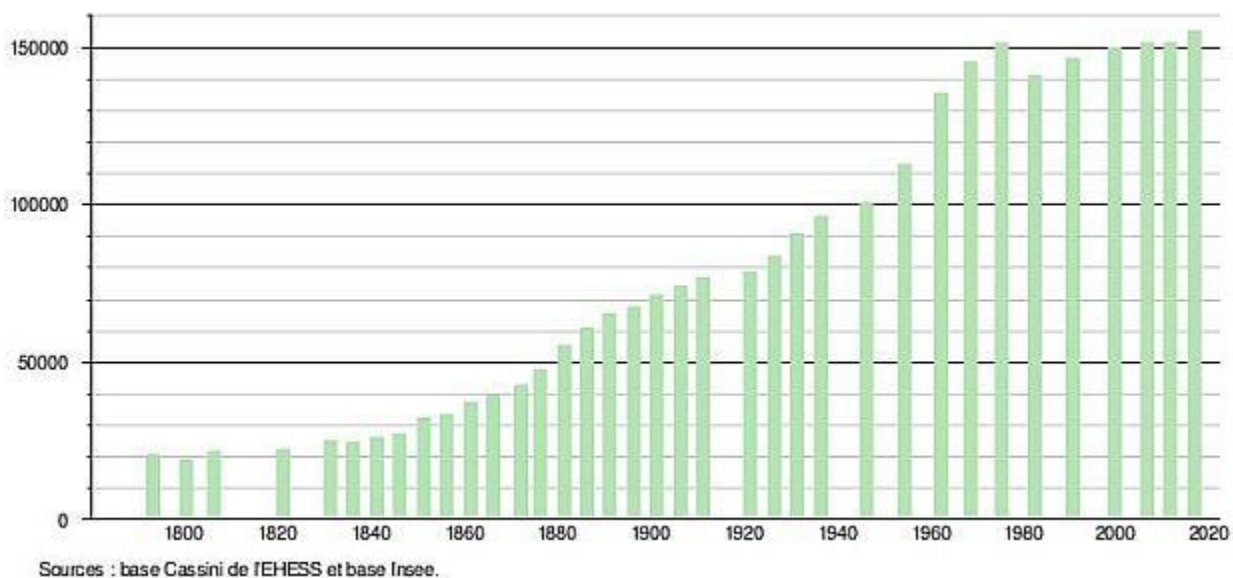
Vous l'aurez donc compris, le logement dans lequel investir devra être proche des écoles et des transports. Europole est aussi un quartier neuf sur lequel miser car de nombreux cadres qui recherchent des logements de qualité ont investi les lieux.



## DIJON

Capitale de la Bourgogne, Dijon est une ville historique par excellence, une ville où il fait bon vivre, un peu à l'instar de Bordeaux. En plus, Dijon est une vraie ville à taille humaine puisque sa population dépasse à peine les 150 000 habitants. Autant d'habitants qui peuvent profiter d'un patrimoine touristique, d'une gastronomie jalousée et d'un dynamisme en plein essor.

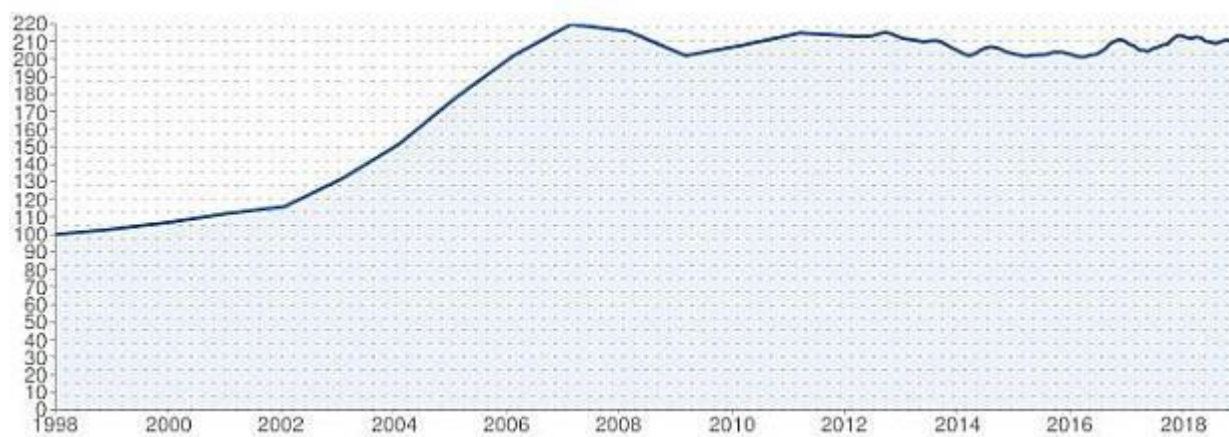
On note cependant que, depuis les années 2000, la population dijonnaise s'est stabilisée à plus de 150 000 habitants avec une légère augmentation de 2 % dans les années 2010, alors que l'aire urbaine compte environ 430 000 habitants.



## En plein essor

Majoritairement tertiaire, Dijon, qui a souffert de sa proximité avec le bassin lyonnais, a su se réinventer. La cité des Ducs ne s'est pas laissé griser et a créé Vitagora, un pôle de compétitivité autour du goût, de la nutrition, de l'innovation alimentaire et de la santé. En 10 ans, plus d'un milliard d'euros a été investi pour doter la ville des équipements qui en font aujourd'hui une des métropoles d'avenir en France et dont le dynamisme est assuré.

En tant qu'investisseur, il faudra aussi garder à l'esprit que la population étudiante se maintient année après année autour de 30 000 têtes éparpillées sur un campus de plus de 150 hectares. Avec un prix au m<sup>2</sup> moyen qui avoisine les 2 300 €, les prix se maintiennent alors que la ville est en plein essor. Une donnée à ne pas négliger !



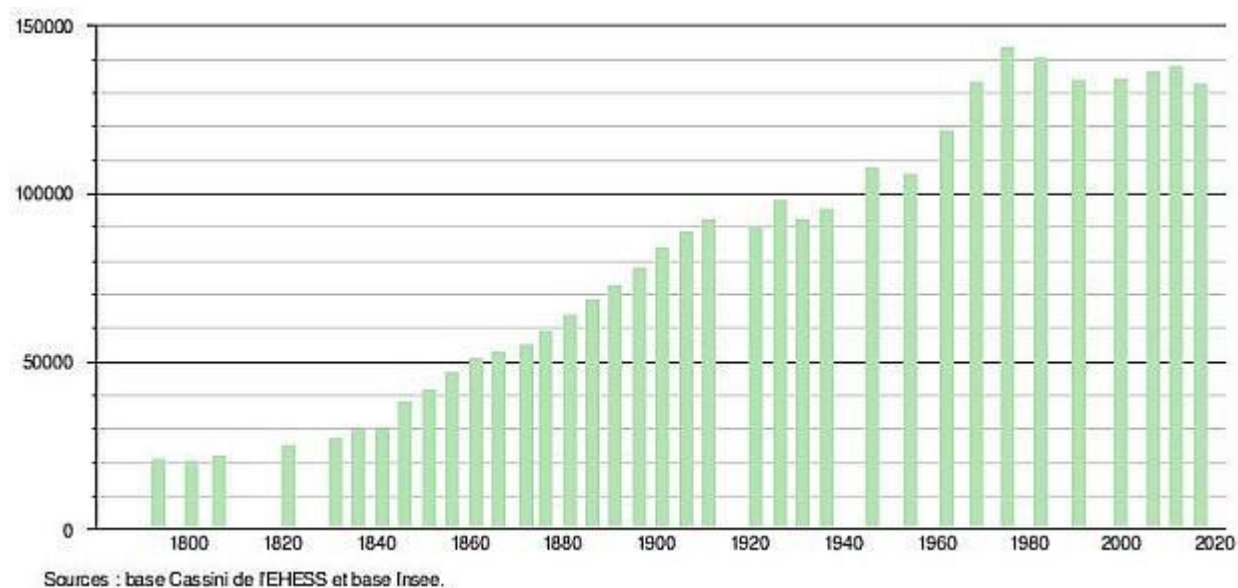
## Les quartiers à viser

Pour éviter le centre-ville qui attire de nombreuses personnes cherchant leur résidence principale, il vaudra mieux chercher dans les quartiers périphériques. En l'occurrence, Montchapet, Victor Hugo ou encore Clémenceau sont parfaits et la demande locative y est élevée. Même chose pour toutes les zones autour des bâtiments d'enseignement supérieur qui sont abordables, idéalement situées et avec une rentabilité élevée.

# LIMOGES

28ème commune la plus peuplée de France, Limoges recèle d'atouts parfois méconnus pour réussir un investissement immobilier. Préfecture de la Haute-Vienne, la ville ne cesse de se réinventer pour améliorer son cadre de vie et faire honneur à son architecture et à son label « Ville d'Art et d'Histoire ».

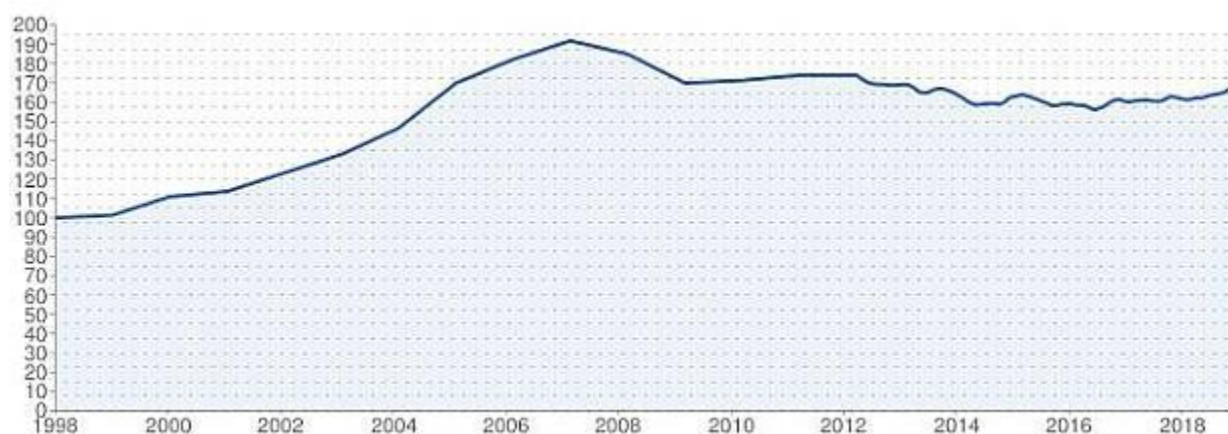
Malgré une diminution de sa population, diminution de près de 3%, les Limougeauds dépassent les 130 000 habitants quand l'aire urbaine représente tout de même un tiers de la population totale de la région Limousin.



## Une rentabilité locative qui fait envier

Avec plus de 6 500 entreprises à son actif et une population d'environ 15 000 étudiants, la ville possède des atouts-clés pour en faire un objectif dans le cadre d'un investissement. Alors que la ville concentre la moitié des plus gros employeurs de la région, elle a aussi un passé d'Art qui lui a fait conserver des industries et des secteurs de pointe.

Limoges compte aussi 59,4 % de locataires et une rentabilité locative moyenne de 8,45 % avec plus de 45 % d'actifs et 26 % de scolarisés, soit de belles opportunités dans l'immobilier locatif. En effet, la ville de Limoges se place parmi les communes d'envergure régionale les moins chères de France avec un prix au m<sup>2</sup> moyen de 1 300 €.



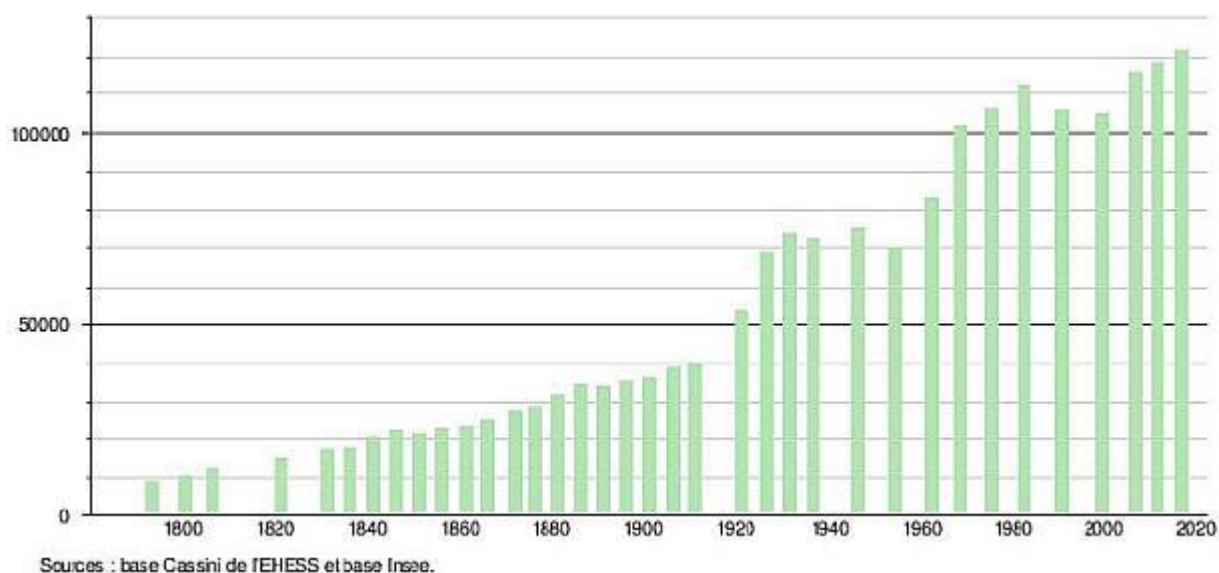
## Les quartiers à viser

Pour un investissement immobilier à Limoges, c'est vers les quartiers Sainte-Claire, Vanteaux et Ester Technopoles qu'il faudra se tourner. N'oubliez pas non plus le secteur de la Gare. En centre-ville et accessible, les étudiants préfèrent parfois cumuler les bons points de cette façon plutôt qu'être à proximité immédiate de leur école.

# PERPIGNAN

Dernière ville de nos préconisations, Perpignan n'en est pas moins la dernière ville à envisager. Située au pied des Pyrénées, bénéficiant du plus grand nombre de jours d'ensoleillement par an et à deux pas de l'Espagne, la cité méridionale est un appel à la vie tranquille. Labellisée ville d'Art et d'Histoire, cette ville cosmopolite sait plaire à tout point de vue tant aux touristes qu'aux habitants qui jouissent d'un cadre de vie jaloué.

Sa situation idyllique entre mer et montagnes en fait évidemment une ville appréciée qui attire. Avec plus de 120 000 habitants, le dernier recensement faisait état d'une augmentation de 3 % et classait la ville 31ème des communes françaises. La ville connaît la 3ème progression de population la plus importante de France (après Montpellier et Toulouse).

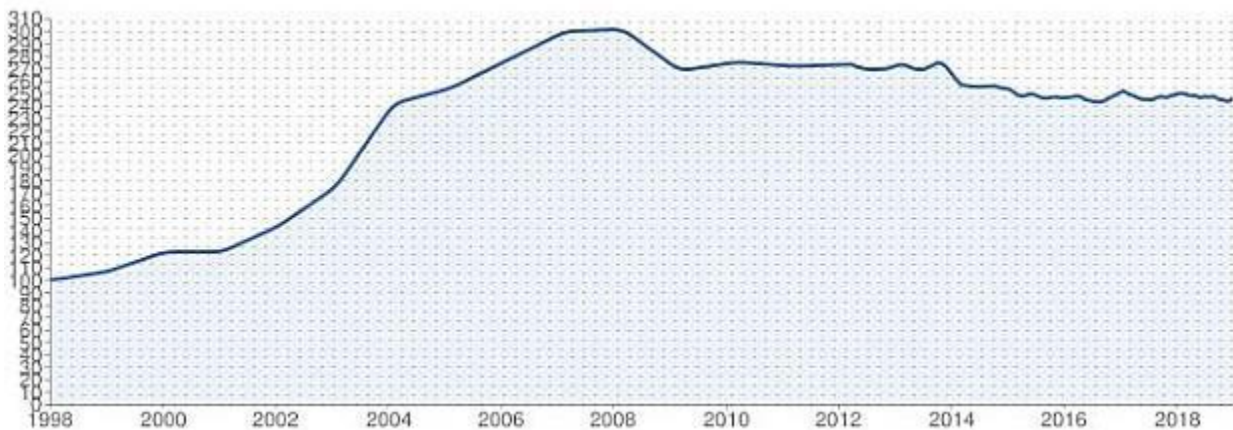




## Méridionale et bon marché

Le Grand St Charles situé au sud-est de la ville est le 1er bassin d'emploi de la région avec un chiffre d'affaires de près de 4 milliards. Il faut dire qu'il compte en son sein la 1ère plateforme de fruits et légumes d'Europe ! Viennent ensuite le transport et la logistique ainsi que le secteur des services. La filière des soins et santé n'est pas non plus en reste avec l'espace Polygone qui accueille de nombreux sièges.

Avec des prix au m<sup>2</sup> qui varient selon les emplacements, on notera tout de même que pour un achat d'appartement, cela se situe autour de 1 200 €, tandis que pour une maison, on avoisine les 1 600 €. Le prix moyen d'une location est, lui, de 9,08 € au m<sup>2</sup>.



## Les quartiers à viser

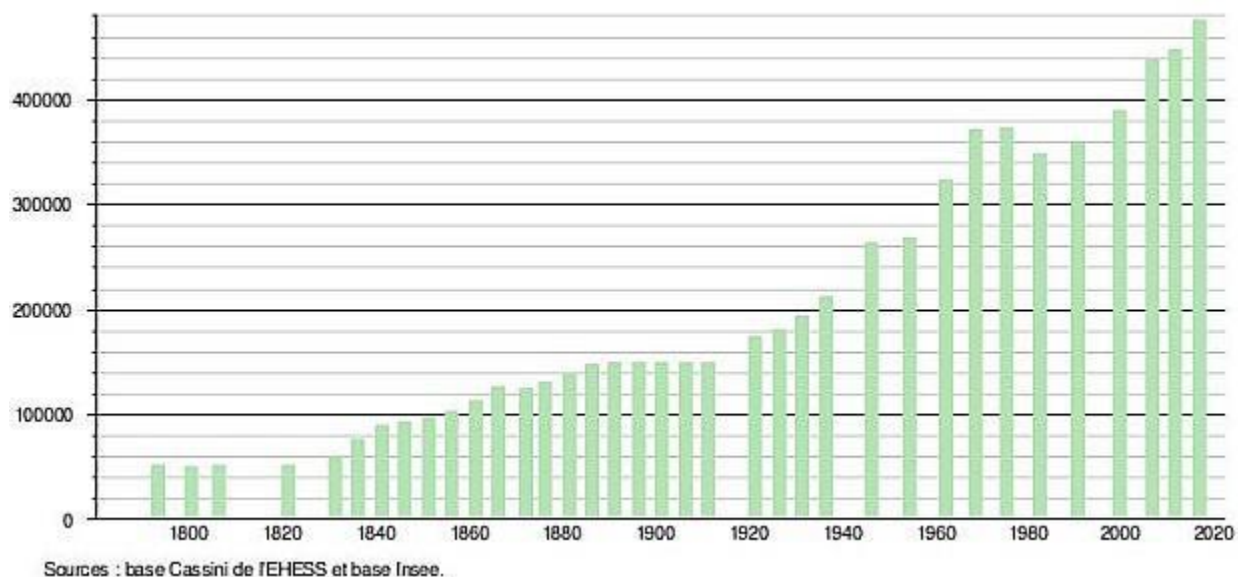
À Perpignan aussi, c'est le centre-ville ancien qui bénéficie d'une certaine attractivité car la demande locative y est plus élevée que l'offre. Pour faire affaire, mieux vaudra s'excentrer un peu plus vers le Nord et cibler le Bas ou le Moyen-Vernet. La majorité des étudiants sont, eux, au Sud, du côté du quartier du Moulin à Vent. Pour des surfaces plus grandes, n'hésitez pas à regarder ce qui est sur le marché du côté des quartiers St Martin et Mailloles.

# 3 villes compliquées mais avec une belle plus-value à la clé

## TOULOUSE

Toulouse, la 4ème ville de France, a de quoi faire envier bon nombre d'autres cités françaises. La capitale historique du Languedoc n'a pas que ses nombreuses journées ensoleillées à offrir à qui s'y aventure. Dotée d'une architecture qui ne peut pas laisser de marbre, la ville rose est caractéristique des villes du Sud. Lumineuse et enjouée, elle est aussi située près de l'Espagne et toute proche du Canal du Midi, patrimoine mondial de l'Unesco.

À Toulouse aussi, on note une explosion de la démographie depuis le début des années 2000. Pour dire, depuis 1999, la ville prend 5 000 nouveaux habitants par année et l'aire urbaine de la ville rose se place directement après les 3 autres grandes métropoles que sont Paris, Lyon et Marseille.



## 100 000 étudiants : autant d'opportunités !

100 000 étudiants, voici le chiffre phare que Toulouse a dépassé. Il faut dire que la ville rose est particulièrement attractive aux vues des nombreuses spécialités qu'elle offre en termes d'enseignement. Côté entreprises, personne n'est sans savoir qu'elle est le bassin de l'industrie aéronautique française mais aussi dans d'autres secteurs très pointus.

Le marché de l'immobilier est d'ailleurs un marché aussi dynamique qu'intéressant dans la capitale languedocienne. Preuve en est, le baromètre LPI-SeLoger a même placé la ville au premier rang du classement des villes où investir. Avec une augmentation du prix du m<sup>2</sup> de 6 % en 1 an et de nombreux nouveaux arrivants, le marché est plus que soutenu.

Victime de son succès, le marché toulousain est très tendu. Les bonnes affaires partent au prix, dans la journée. Il sera donc difficile de tirer votre épingle du jeu, mais si vous tissez un bon réseau et que vous êtes réactif alors vous serez sur un marché parfait pour la location courte durée ou la colocation.

## Les quartiers à viser

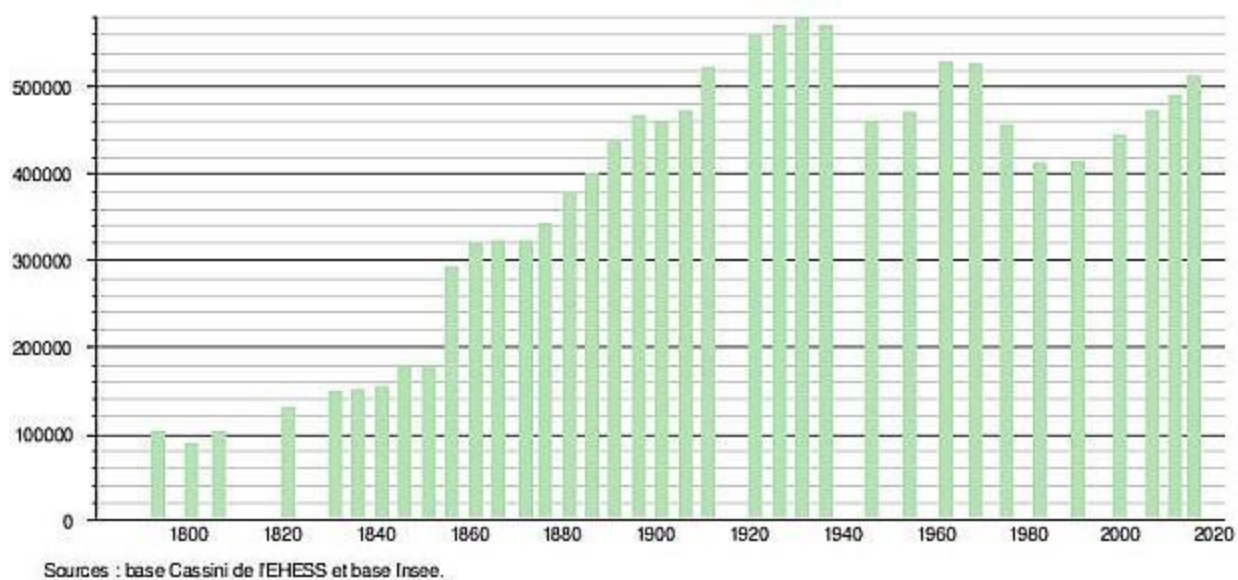
La capitale du rugby a tellement à offrir à tout moment de vie qu'il faut avouer qu'elle a malheureusement un portefeuille limité de biens tant à la vente qu'à l'achat. Pour autant, il reste toujours des affaires à faire notamment dans les quartiers de St Cyprien ou de Rangueil. Enfin, Carmes, St Etienne et le centre historique restent aussi des valeurs sûres.

## LYON

Avec une situation de rêve en plein centre des axes majeurs du pays, la capitale des Gaules a su tirer profit de tous ses avantages pour devenir une métropole où il fait bon vivre, mais aussi et surtout, où le dynamisme économique n'a pas son pareil dans d'autres régions en dehors de Paris.

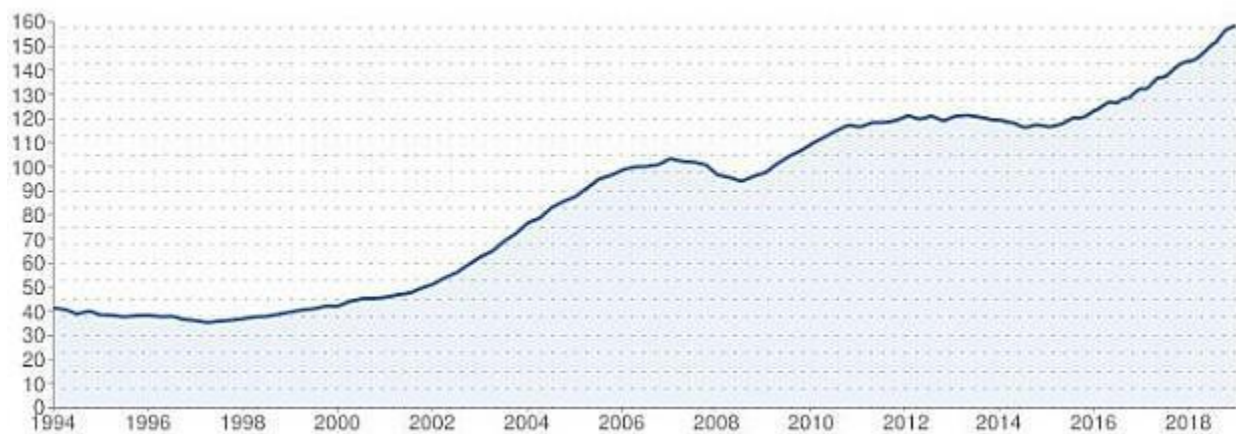
À Lyon, c'est depuis 1980 que l'on note une croissance démographique. La rénovation de certains quartiers phares comme la construction de nouveaux ont favorisé de nouvelles arrivées : plus de 90 000 en seulement 20 ans, soit quasiment 1/5 de sa population totale.

À l'instar de Toulouse et Bordeaux, le marché lyonnais est très tendu. Il sera difficile d'y trouver de bonnes affaires pour une personne extérieure ou peu réactive, mais l'effort en vaut la chandelle et la plus-value sera au rendez-vous.



## Multiple et de rang mondiale

L'importance de Lyon dans les domaines culturel, bancaire, financier, commercial, technologique, pharmaceutique, ou encore dans les arts et les divertissements font d'elle une ville mondiale. C'est dire toute l'attractivité de la capitale rhônalpine qui se veut cosmopolite et bourgeoise. Siège de nombreuses sociétés françaises et internationales et deuxième ville étudiante de France, Lyon a connu une évolution des prix immobiliers de 5 % en seulement 2 ans. Le centre ancien et les quartiers prisés avoisinent même les 5 500 € au m<sup>2</sup> !



## Les quartiers à viser

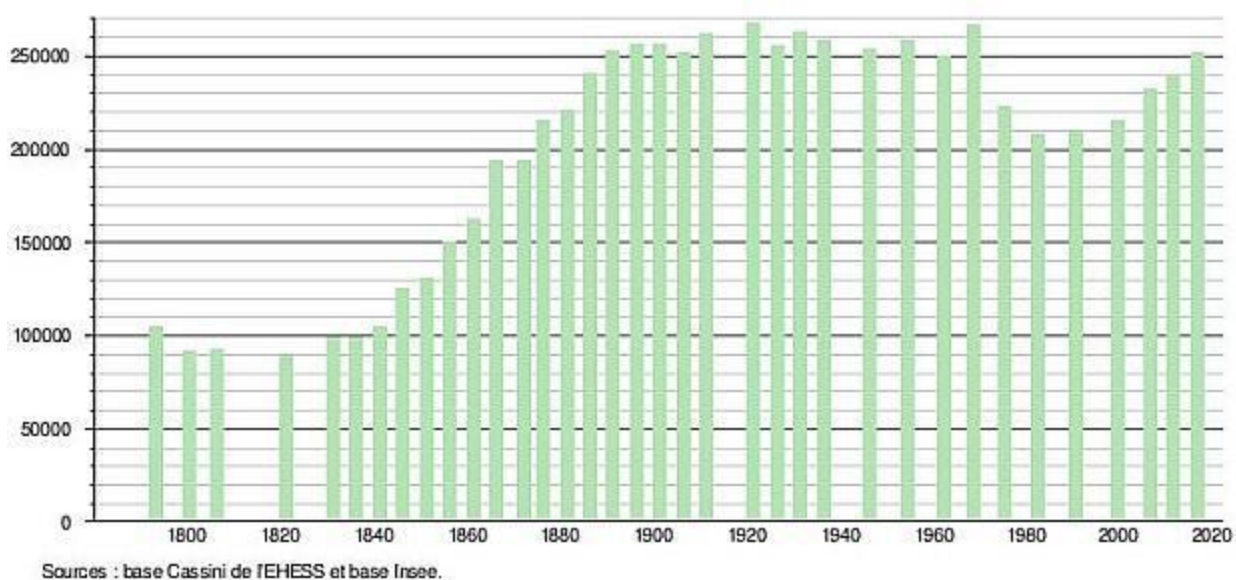
Pour un investissement qui fait sens, mieux vaut se rapprocher du Sud et privilégier un quartier comme Ste Blandine ou encore les abords de la gare Perrache, directement limitrophe du dernier quartier lyonnais mis en avant : Confluence. À Lyon, les quartiers neufs ont le vent en poupe et permettent encore d'investir sereinement. Le quartier Gerland en est l'exemple même.



## BORDEAUX

Au vue de l'essor sans précédent de Bordeaux, que ses habitants ont parfois tendance à appeler le Petit Paris du fait du nombre de parisiens qui s'y sont installés, la belle girondine truste les premières places des classements depuis maintenant plusieurs années. Aussi riche qu'agréable à vivre, Bordeaux cumule de très nombreux points positifs : un climat doux, la proximité de l'océan, un vrai dynamisme mais aussi la toute dernière LGV qui relie Paris.

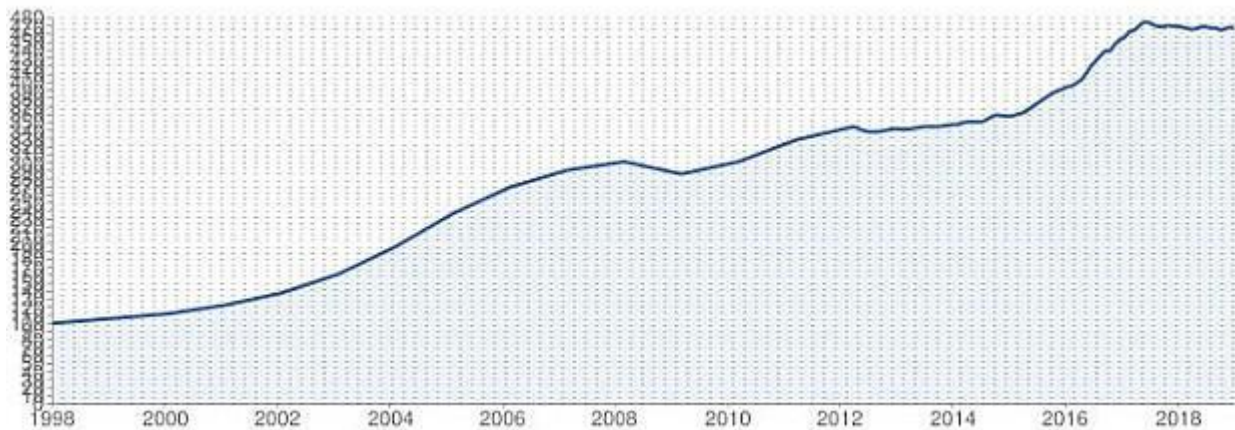
C'est à partir du milieu des années 2000 que Bordeaux connaît une croissance en hausse, et vu les aménagements urbains engagés depuis, ce n'est que le début ! Malgré tout, la ville, qui bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, ne se place qu'en 9ème position en termes de population, ce qui accentue le côté « bien vivre ».



## Un développement sans précédent

Les différents projets urbains et périurbains qui ont été entrepris ont pour effet d'attirer de plus en plus d'entreprises. Alors que Bordeaux n'était considéré que comme un vrai havre de paix, elle a su se réveiller pour offrir autre chose que les meilleurs vins du monde afin d'allier art de vivre et dynamisme économique. Ces nombreux bouleversements démographiques et structurels en font une des villes les plus plébiscitées par les Français. Pas étonnant donc que le prix au m<sup>2</sup> ait lui aussi subi des changements en faisant des bonds en avant ! On atteint même les 10 000 € dans certains quartiers.

Quand certains ne diront pas merci à l'arrivée massive des Parisiens qui a fait grimper les prix en flèche, d'autres se félicitent de cet attrait, qui fait de la ville une localisation au top et sans risque pour continuer à investir.



## Les quartiers à viser

Pour profiter des plus de Bordeaux sans en payer le prix plus que fort, il faudra donc se reporter sur les quartiers situés hors du Triangle d'Or. Indéniablement, celui qui a le plus de potentiel se trouve sur l'autre rive de la Garonne. Gardez en tête le quartier Bastide-Niel et le quartier Saint-Michel. Quartier de la Victoire et quartier de la place St Pierre seront aussi des emplacements idéaux si vous souhaitez viser une clientèle étudiante qui grandit d'année en année.

# Et sinon, quelles sont les villes à oublier ?

Après ce grand tour de France, vous avez un panel des villes où vous allez pouvoir orienter vos recherches. Pour autant, il est bon aussi de vous rappeler celles qui ne devront pas attirer votre attention même si vous tombez sur une offre alléchante... Ainsi, c'est le taux de vacance locative qui va être l'indicateur clé. Dynamisme économique et population étudiante ne sont donc pas les seuls critères à prendre en compte.

Voici une liste subjective de villes à analyser de très près avant de prendre une décision : Amiens, Troyes, Boulogne-sur-Mer, Menton, Auxerre, Brive-la-Gaillarde, Colmar...

Vous l'aurez compris, un investissement immobilier est une équation complexe et un savant mélange afin de miser en sécurité mais, aussi et surtout, de gagner. Démographie, attractivité économique et population étudiante sont autant de facteurs auxquels vient s'ajouter l'analyse du marché sur la dernière décennie. Si les classements évoluent, on retrouve souvent les mêmes villes en haut du classement.

Quand Bordeaux et Nantes assoient leur notoriété, Perpignan ou encore Asnières-sur-Seine sont les petites perles à ne pas ignorer. Dans tous les cas, n'achetez jamais à la légère mais soyez convaincu que la pierre reste toujours un des meilleurs investissements.

## Y a-t-il des villes à éviter ?

Il est toujours délicat de pointer du doigt une ville car, même sur un marché très difficile, **il est possible d'y faire de bonnes affaires**, faible concurrence oblige.

Je dois toutefois vous alerter sur plusieurs villes ayant une économie **désastreuse**, une population en déclin ou encore une suroffre de location.

Dans ces villes, soyez prudent et apprenez à bien connaître le marché :

- Dunkerque
- Saint-Etienne
- Le Havre

# Et maintenant



**Vous souhaitez recevoir d'autres conseils  
concernant l'immobilier mais aussi la  
bourse et plus globalement la liberté  
financière ?**

**[Abonnez-vous à la chaîne YouTube](#)**



