



Etudes | Immobilier

Quelle région choisir pour investir ?

Sur un territoire français hétérogène et diversifié, difficile de cibler la ville adaptée à ses objectifs financiers. Chaque région possède son propre marché et ses aspérités. Pour avancer de façon éclairée, Profession CGP fait un tour d'horizon des treize régions de France et du potentiel d'investissement de nos communes.

Le cycle dynamique installé depuis 2015 se poursuit. Profitant de taux exceptionnellement bas (à 1,55 % sur vingt ans) et d'une inflation à 2 %, ramenant le taux d'emprunt réel à - 0,7 %, les Français continuent à investir dans la pierre. « Grâce à la conjoncture actuelle couplée à une politique de taux bas, les emprunteurs parviennent à s'enrichir lorsqu'ils s'endettent », affirme Thomas Lefebvre, directeur scientifique chez MeilleursAgents. Des conditions qui incitent à l'achat.

En 2018, 960 000 transactions ont été réalisées dans l'ancien, une année record qui dépasse le précédent niveau de 850 000 ventes en 2017.

Ce climat favorable devrait perdurer en 2019, jusqu'à la remontée des taux d'emprunt annoncée par Mario Draghi pour l'été prochain. Néanmoins, quelques zones d'ombre sont à anticiper. « Il ne faut pas négliger les incertitudes autour du pouvoir d'achat des Français, dont le mouvement des gilets jaunes a été l'expression, ainsi que les risques latents de la zone euro, à l'image de l'Italie en 2018 », note le directeur. Les événements sociaux qui ont éclaté en décembre dernier ont mis en exergue l'hétérogénéité sociale et économique de la France, ainsi qu'une certaine fracture entre Paris et le reste du pays.

De fortes disparités

Un constat posé par le Crédit foncier sur l'immobilier régional en France dans son étude publiée en novembre dernier. « Nous avons treize régions très différentes qui présentent de grandes variations en termes de nombre d'habitants ou de PIB global », souligne Nicolas Pécourt, directeur de la communication du Crédit foncier.



En 2018, 960 000 transactions ont été réalisées dans l'ancien, une année record qui dépasse le précédent niveau de 850 000 ventes en 2017.

La région Ile-de-France concentre ainsi, à elle seule, 29 % du PIB global de la France et 18 % de la population française. A l'opposé, le Centre-Val de Loire ne représente que 3 % du PIB et 4 % de la population. « Ces écarts se reflètent dans le parc immobilier », ajoute le directeur. De fait, six régions détiennent à elles seules 70 % de parts de logement (17 % en Ile-de-France, 13 % en Rhône-Alpes, 10 % en Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, 9 % en Paca et 8 % dans les Hauts-de-France). Quatre sur treize représentent la moitié du marché.

L'arc qui se dessine depuis le sud (Paca) jusqu'à l'ouest du territoire (Bretagne) connaît la plus forte croissance de population. A l'inverse, la Normandie, la Bourgogne-Franche-Comté et les Hauts-de-France connaissent de très faibles variations de population, voire aucune. Suivant cette logique, le Crédit foncier distingue « trois France » de l'investissement locatif. Quatre régions de province sur douze concentrent plus de la moitié (56 %) de l'investissement locatif : l'Occitanie (27 % en 2018, une part qui ne cesse de progresser : 22 % en 2010), l'Auvergne-Rhône-Alpes (11 %), la Nouvelle-Aquitaine (9 %) et Paca (9 %). Avec 23 % des opérations, l'Ile-de-France se place en deuxième position. Les huit autres régions comptabilisent 21 % des investissements.



Phénomène de métropolisation

Par ailleurs, Nicolas Pécourt observe un important phénomène de métropolisation, qui s'est accentué au cours de ces dernières années. « *Au sein d'une même région, il peut y avoir des tensions sur le marché immobilier. La métropole va drainer la demande, alors qu'à 70 km, les villes ne bénéficieront pas de la même fluidité de marché* ».

En Occitanie, Toulouse enregistre un tiers du PIB et des flux démographiques. « *Il existe une France à trois vitesses en matière d'immobilier. Paris n'a d'équivalent en Europe que Londres, ce qui explique le prix et la densité de logements qui y sont affichés. A un second niveau, les métropoles régionales offrent des prix comparables à ceux des capitales européennes. Au troisième niveau, les petites villes implantées dans des régions attractives comme le sud et l'ouest, oscillent entre marchés dynamiques et zones moins liquides* », explique le directeur. Les métropoles centralisent les populations à plus fort pouvoir d'achat ainsi que les grands pôles économiques. Lyon, par exemple, locomotive de la région Rhône-Alpes et siège de nombreuses entreprises dans les secteurs de l'industrie chimique et pharmaceutique, se distingue dans la région. En Paca, Marseille-Aix, Nice et Toulon concentrent l'essentiel de la population. Toutefois, l'attractivité de ces grandes villes n'est pas toujours antinomique avec celle des régions. Dans le cadre du Grand Paris, notamment, les communes franciliennes desservies par les soixante-huit futures gares devraient même connaître un regain de dynamisme.

Maison ou appartement ?

Les disparités sont aussi présentes dans la répartition des achats de maison ou d'appartement. L'Île-de-France détient 27 % de l'offre de maisons quand 70 % de ces biens se vendent sur le reste du territoire. Les Hauts-de-France, la Bretagne et la Nouvelle-Aquitaine arrivent en tête, avec une proportion de 71 % de maisons dans leur parc immobilier, suivie de la Normandie, avec 67 %. La région Paca, en revanche, n'en compte que 40 %. « *La règle qui s'applique à l'échelle européenne vaut aussi pour la France : selon celle-ci, plus on descend vers le sud et moins on trouve de maisons* », note Nicolas Pécourt.

Pour ce dernier, le nombre de propriétaires est corrélé à celui des maisons. Ainsi, 58 % des habitants des Hauts-de-France sont propriétaires, 66 % en Bretagne, 64 % dans les Pays de la Loire. Des régions qui possèdent, en outre, une forte dimension rurale. A noter qu'en France, la répartition est de 56 % de maisons individuelles pour 44 % d'appartements. En ce qui concerne les résidences secondaires, elles sont très prisées en Corse (37 % du parc), Paca (18 %), Occitanie (16 %), Bretagne et Rhône-Alpes. Le bord de mer et la montagne ont la préférence des investisseurs. *A contrario*, ces biens sont sous-représentés dans le Grand-Est (3 %).

Evolution mesurée des prix

Côté prix, le grand écart se creuse. La moyenne des prix au mètre carré en France s'établit à 2516 euros, soit une

hausse de +1 % sur un an. A Paris, il faut déboursier 9362 euros par mètre carré pour être propriétaire. « *Le rapport est désormais de 1 à 10 entre le département le plus cher, Paris, et le moins cher, La Creuse* », indique Nicolas Pécourt. Les prix lissés dans l'ancien s'affichent à 5041 €/m² en Île-de-France, contre 1937 €/m² en Franche-Comté. La région Paca affiche 3421 €/m² et 2800 €/m² en Rhône-Alpes. A l'exception de Bordeaux, toutes les villes françaises voient leurs prix grimper sous l'effet de la forte demande. En effet, seule la capitale girondine se prend une correction suite à la flambée des prix que la ville a connue en 2017 (-0,4 % en décembre). « *Le prix moyen de l'immobilier ancien à Bordeaux, soit 4375 €/m², reste très élevé comparé au pouvoir d'achats des ménages* », affirme Thomas Lefebvre qui constate une évolution globale, mais modérée, des prix.

Et il est temps d'investir car la tendance pourrait s'inverser. Selon Michel Mouillart, porte-parole du baromètre des prix immobiliers LPI-SeLoger, la hausse des prix va ralentir en 2019. Dans l'ancien, elle se limiterait à 2,5 % (contre 3,7 % cette année). Une décélération générale, de nature à élargir le fossé déjà existant entre les villes. Les investisseurs devront donc redoubler de vigilance sur le choix de la région où acheter et privilégier des biens correspondant à leurs objectifs financiers. Pour rappel, on ne choisit pas une région parce qu'on l'aime, mais parce que demande et prix assurent la pérennité et la rentabilité de son investissement.

Les treize régions à la loupe

■ Île-de-France : l'attrait du Grand Paris

Première région de France, l'Île-de-France concentre 5,7 millions de logements et 12 millions d'habitants. Les prix au mètre carré, en 2018, sont de 5004 € dans l'ancien et 5041 € dans le neuf. L'activité se maintient à un bon niveau : les prix dans le neuf ont progressé de +3,4 % et de +4,8 % dans l'ancien. A noter, toutefois, une baisse des transactions de la part des investisseurs sur les zones B2 moins tendues. L'offre ayant tendance à se raréfier, les prix devraient se maintenir en 2019 et la demande reste forte. Les investisseurs en quête de rentabilité se tourneront vers les première et deuxième couronnes car il ne faut pas espérer plus de 3 % à Paris intra-muros. « *Les communes franciliennes concernées par le Grand Paris Express présentent des prix d'achat encore contenus, des valeurs locatives élevées et un fort potentiel de plus-value à la revente* », indique Charles Toulat, directeur général délégué du groupe Atland.

Grâce à la ligne 15 Ouest, Bagneux, jusqu'alors enclavé, avec pour seul transport le RER B, ne sera plus qu'à vingt minutes de La Défense et verra ses prix (à 4000 €/m² aujourd'hui, soit 30 % moins cher que les communes voisines) logiquement corrigés. Idem pour Saint-Denis qui profitera de la ligne 14 et des nouvelles infrastructures prévues pour les JO 2024, ainsi que Villejuif qui accueillera un cluster dédié à la santé. Dans le Val-de-Marne, Champigny (3600 €/m²) pourrait devenir le nouveau Vincennes, dès lors qu'une interconnexion entre les lignes 15 Sud et Est du Grand Paris Express sera créée.

On ne choisit pas une région parce qu'on l'aime, mais parce que demande et prix assurent la pérennité et la rentabilité de son investissement.



Attention, cependant, à choisir un emplacement à proximité des transports et des commerces (moins du dix minutes à pied) mais, également, à garder un œil attentif sur le calendrier des travaux du Grand Paris. Certains chantiers ont en effet été prolongés jusqu'en 2030, d'autres semblent à l'arrêt. Sont à éviter les communes où l'offre est déjà forte et les prix élevés, comme Asnières-sur-Seine (6 000 €/m²).

■ Nouvelle Aquitaine : Bordeaux s'assagit

S'étendant sur un territoire de 84 000 m², la Nouvelle-Aquitaine est la plus grande région de France qui accueille 8 % de la population. Les prix au mètre carré s'établissent à 3 216 € dans le neuf (+1,7 %) et 2 641 € dans l'ancien (+7,6 %). La région bénéficie d'un solde migratoire positif avec une croissance de sa population de +0,5 %. Bordeaux (près de 250 000 habitants) s'impose comme la locomotive régionale. Après des années de flambée des prix, la ville retrouve une certaine stabilité. Le centre historique demeure néanmoins très cher, affichant de 4 500 jusqu'à 7 000 €/m² dans le triangle d'or. La pénurie de biens à vendre intra-muros contribue au maintien des prix hauts. Pour obtenir de la rentabilité, il est judicieux de regarder du côté de la rive droite de la Garonne. Le quartier de la Bastide, par exemple, recense de nombreux programmes neufs éligibles au Pinel, introuvables dans le cœur de ville.

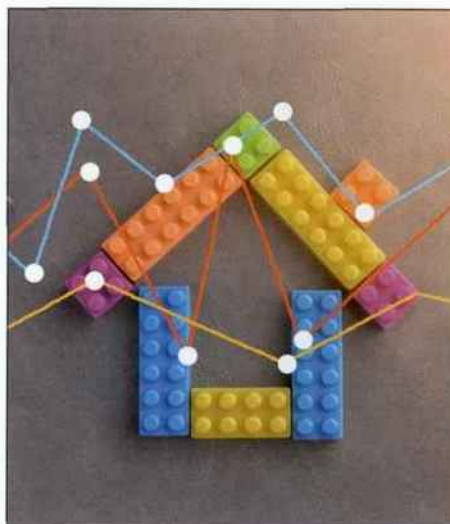
Les prix en périphérie de Bordeaux décroissent à mesure que l'on s'éloigne. Dans les communes de Carbon Blanc, Saint-Loubès ou Ambarès-et-Lagrave, les prix sont plus doux. Situé à 25 km en voiture et un quart d'heure de train du centre de Bordeaux, Saint-André-de-Cubzac dispose également de toutes les commodités. Pour 950 000 €, on peut s'offrir ici un pavillon individuel (trois chambres, jardin et garage), contre un 60 m² au cœur de Bordeaux. Les quartiers résidentiels de Langon et Livourne attirent une population de jeunes actifs. De fait, une fois passée la rocade, les prix chutent en dessous de 2 500 €/m². Cependant, il est plus difficile de louer dans ces zones excentrées.

Enfin, le bassin d'Arcachon représente le deuxième pôle d'attractivité de la région, avec une activité de tourisme propice aux locations saisonnières.

■ Occitanie, privilégiez la périphérie

Dotée d'atouts majeurs – une industrie de pointe autour de Toulouse et l'attractivité touristique de la région de Montpellier –, l'Occitanie compte près de 6 millions d'habitants (9 % de la population). Le marché immobilier, dynamique, continue sa progression. Les prix du neuf se chiffrent à 3 294 €/m² (+8 %) et de l'ancien à 2 379 € (+3,3 %).

Depuis janvier 2018, les prix à Toulouse ont grimpé de +4,5 % (3 273 €/m²). Autour des deux grands bassins d'emplois régionaux, l'aérospatial avec le Cnes à Labège et l'industrie aéronautique avec Airbus à Blagnac, s'exprime un fort potentiel locatif. « De plus en plus, les acheteurs délaisent le centre pour se tourner vers la première couronne », constate Malisa Vervialle, CGP à l'Institut du



La hausse des prix devrait ralentir en 2019. Dans l'ancien, elle se limiterait à 2,5 % (contre 3,7 % cette année). Les investisseurs devront donc redoubler de vigilance sur le choix de la région où acheter et privilégier des biens correspondant à leurs objectifs financiers.

Patrimoine. La piétonisation rend la ville plus difficile d'accès et sa densité ne cesse d'augmenter. « On compte plus de 10 000 habitants de plus chaque année », calcule-t-elle. Dans le neuf, les prix explosent en centre-ville, atteignant les 6 000 €/m².

En revanche, de belles affaires sont à saisir dans la zone nord de Blagnac, en passant par L'Union jusqu'à Labège, où la troisième ligne de métro est en construction. En outre, le déménagement de la nouvelle clinique Saint-Jean-Languedoc à Quint-Fonsegrives, l'automne dernier, a créé un besoin soutenu en

logements. D'une manière générale, évitez les ZAC trop construites et qui rendent, par conséquent, la revente plus difficile. Quant à Montpellier, la ville accueille une population étudiante (35 ans de moyenne d'âge, contre 36 pour la moyenne nationale), de touristes et de retraités. Un bémol, l'activité économique y est moindre et les prix en centre-ville restent élevés (2 748 €/m²). Le Crédit foncier souligne un effet d'exode des jeunes populations une fois leurs études achevées.

■ Paca : l'axe Aix-Marseille séduit

Toujours sous le soleil, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur représente 155 milliards d'euros de PIB (le 3^e de France), pour une population de 5,1 millions d'habitants. Elle est dynamique démographiquement, avec une variation annuelle moyenne de population de +0,4 %. Le prix moyen du mètre carré est de 4 306 € dans le neuf (+2 %) et de 3 042 € dans l'ancien (+2 %). Marseille, dont les prix affichent une progression de +3 %, à 2 470 €/m², connaît un très fort taux de ventes auprès des investisseurs en Pinel depuis que la ville a été classée zone A. Autre avantage, les prix dépassent rarement le plafond de 5 500 € imposé par le dispositif, ce qui permet une défiscalisation totale sur le montant de l'acquisition (dans la limite des 300 000 euros). Dans le neuf, les prix tournent autour de 3 970 €/m² et 2 200 € dans l'ancien. Mais il existe de fortes disparités entre les arrondissements : si les 7^e, 8^e et 6^e peuvent atteindre les 8 000 €/m², les quartiers nord font baisser la moyenne.

En revanche, les 9 et 10^e arrondissements, en plein développement, proposent de nombreux programmes neufs, à des prix oscillant entre 3 200 et 4 700 €/m², selon l'emplacement.

À Aix, la demande est plus forte que l'offre et les prix varient selon les secteurs géographiques (entre 5 000 €/m² dans le centre et 4 000 €/m² en périphérie). L'axe Aix-Marseille se révèle porteur pour les investisseurs car il attire de nombreux jeunes actifs et des familles. De plus, les universités Aix-Marseille et Sophia-Antipolis ont créé un marché locatif dynamique et l'héliotropisme attire les jeunes cadres de la région.



Depuis 2015, Nice (4 113 €/m²) accueille le Smart City Innovation Center et aspire à devenir un pôle d'excellence sur l'environnement et le développement durable. Un projet TGV, baptisé ligne Nouvelle Paca qui ralliera Marseille à Nice, est prévu pour 2030.

■ Normandie, la côte pour atout

Célèbre par ses deux ports du Havre et de Rouen, la Normandie compte 3,3 millions d'habitants. Avec des prix observés nettement inférieurs à la moyenne nationale (2 866 €/m² dans le neuf, et 2 129 € dans l'ancien, en hausses respectives de 6 et 3 %), la région possède un certain nombre de biens remarquables, éligibles aux dispositifs Malraux ou monuments historiques, souvent implantés dans les zones rurales.

Bien qu'elle demeure la première région industrielle de France, concentrant 20 % de la valeur ajoutée nationale du secteur, l'emploi stagne et les services sont en recul. C'est donc surtout pour son profil touristique que la Normandie attire les promoteurs.

Honfleur, Bayeux et Deauville-Trouville sont des villes prisées par les Parisiens et les touristes anglo-saxons. Les biens, dans le neuf, se vendent à partir de 4 000 €/m². Caen et Rouen possèdent le plus d'offres en neuf. Le Havre jouit d'un certain dynamisme et d'une profondeur locative qui rendent la ville séduisante aux yeux des investisseurs. Loïc Guinchart, directeur commercial chez Buildinvest Patrimoine, préconise d'y réaliser deux types d'opérations. Soit un déficit foncier sur un appartement neuf dans des villes comme Caen, Rouen ou Le Havre. « *L'intérêt fiscal est réel et le propriétaire trouvera de la demande locative, notamment chez les seniors* », assure-t-il. Soit un achat locatif sur la côte normande, à Honfleur ou, dans les terres, à Bayeux (haut lieu du tourisme mémoriel) qui, au terme de neuf années de location, pourra être basculé vers une destination touristique de type Airbnb.

■ Auvergne- Rhône-Alpes : l'offre se fait rare

Deuxième territoire économique et démographique de France, la région Auvergne-Rhône-Alpes compte 8 millions d'habitants et 4,3 millions de logements. Le territoire est urbanisé et son tissu industriel dense. En 2018, les prix du neuf se fixent à 3 717 €/m² (+3%) et ceux de l'ancien à 2 819 €/m² (+4,2%).

Lyon, sa capitale, dont le marché immobilier croît chaque année depuis deux ans (+7 % en 2018, à 4 074 €/m²) souffre d'une pénurie de biens en centre-ville. Les quartiers les plus recherchés se situent sur la presqu'île (les 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e préfecture et 6^e arrondissements), où les prix varient entre 4 000 et 10 000 €/m². Le centre est à privilégier dans le cadre d'un investissement patrimonial, avec une logique de capitalisation. Il se prête bien à des opérations d'ancien rénové (type Pinel ou Malraux) et au LMNP, en raison de la forte demande locative.

Pour le rendement et la déduction fiscale, visez plutôt des communes périphériques telles que Tassin ou Craponne ou encore le quartier des Monts d'Or, relié par le train au

centre-ville de Lyon, pour des prix au mètre carré avoisinant les 3 000 €/m². Depuis la création du Grand Lyon, élargir son spectre d'achat a du sens.

Attention, toutefois, à la revente. Pour exemple, le nouveau quartier Confluence qui affiche des prix au mètre carré autour de 4 000 €/m² ne tient pas ses promesses en matière de plus-value malgré un projet attractif.

Dans l'ombre de Lyon, Saint-Etienne et Grenoble sont à la peine. La première offre une excellente rentabilité locative, due au fait que le prix au mètre carré ne dépasse pas les 800 à 1 000 € dans l'ancien, mais la demande se fait rare et la ville détient près de 50 000 logements vacants. La seconde, en dépit de sa situation privilégiée au pied des Alpes, a vu ses prix chuter de 5 % en cinq ans. On peut y espérer des rendements à 4 % dans le locatif mais, là encore, la demande faillit.

■ Pays de La Loire : Angers se réveille

Quatrième destination touristique de France, la région Pays de La Loire compte 3,8 millions d'habitants. Elle bénéficie d'un faible taux de chômage de 7,50 %, soit près de 1,5 point au-dessous de la moyenne nationale (8,93 %). Les prix au mètre carré dans le neuf sont établis à 3 336 €/m² (+ 3,8%) et 2 534 €/m² (+4,4 %) dans l'ancien.

La région se concentre autour de la métropole nantaise qui regroupe 950 000 habitants. Les prix y ont fortement progressé, de + 4,8 %, pour atteindre les 2 977 €/m². Ce phénomène hausier tient au fait que la demande est plus forte que l'offre.

En 2018, Saint-Nazaire et la Vendée ont aussi enregistré un grand nombre d'opérations immobilières. « *Il y a un réel intérêt des investisseurs pour ces territoires, notamment par les résidents de la région qui peuvent à la fois investir dans un LMNP, une location saisonnière ou une résidence secondaire* », observe Alexandre Duliège, président de Réalités Immobilier.

Angers, deuxième ville de la région en termes d'habitants (151 000 dont 30 000 étudiants), a créé la surprise en 2018. Malgré son classement en zone B2, la ville continue d'accueillir les investisseurs et promoteurs. Moins cher que Nantes (pour une opération dans le neuf, comptez 4 000 €/m² minimum), Angers affiche des prix moyens entre 3 200 et 3 300 €/m² hors stationnement. Elle a notamment été mise en lumière par le projet Imagine Angers qui a fait concourir, autour de projets architecturaux innovants, la crème des architectes et promoteurs.

Par ailleurs, le projet d'une deuxième ligne de tramway va renforcer le dynamisme de la ville.

Quant à la ville du Mans, elle jouit de la proximité avec Paris (57 minutes en TGV), un tiers des investisseurs provenant de la région parisienne. Malgré cela, le prix moyen au mètre carré reste sage, de 1 300 à 1 500 €.

“

Il existe une France à trois vitesses en matière d'immobilier. Paris n'a d'équivalent en Europe que Londres, ce qui explique le prix et la densité de logement qui y sont affichés.

- Nicolas Pécourt

”



■ Grand Est, la force tranquille

Le Grand Est regroupe dix départements et concentre 152 milliards d'euros de PIB pour 5,5 millions d'habitants. Son économie massivement centrée sur l'industrie représente 19,2 % de sa valeur ajoutée, soit la troisième de France derrière le Centre-Val de Loire et l'Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix du neuf sont à 2 933 €/m² (+2,9%) et 2 007 €/m² (+4,3%) pour l'ancien. Les trois villes les plus peuplées sont Strasbourg, Reims et Metz.

Si Strasbourg et Reims voient leur population croître (respectivement de +0,4 %), à l'inverse, Metz cède du terrain (-0,5 %). A Strasbourg (2 813 €/m²), ville la plus attractive de la région, les prix des logements ne sont pas décorrélés du pouvoir d'achat des habitants.

En dix ans, ils n'ont progressé que de 4,7 %. Située à 1 h 48 de Paris en TGV, la ville est l'une des grandes agglomérations estudiantines françaises avec quelque 18,2 % d'étudiants sur l'ensemble de la population.

Dans les quartiers les moins chers, comme celui de la Montagne verte, les prix du neuf s'évaluent entre 3 300 €/m² et 3 800 €/m². Pour un investissement patrimonial, il faut cibler le centre-ville et ses immeubles du XVII^e et XVIII^e siècles, près de la cathédrale, où le mètre carré dans l'ancien se vend près de 4 500 €/m².

Plus accessibles, les quartiers étudiants du Neudorf ou Illkirch-Graffenstaden affichent des prix au mètre carré entre 800 et 2 000 €, pour une rentabilité estimée à 5,2 %. A Mulhouse (1 353 €/m²), Troyes (1 394 €/m²) et Metz (1 920 €/m²), les faibles prix de vente assurent une bonne rentabilité, autour de 6 %. A Reims, la demande locative est soutenue dans le quartier Sainte-Thérèse. A Nancy, le quartier de la gare est le plus prisé. Dans ces deux villes, on peut tableer sur des rentabilités de 6,5 %. La région a, par ailleurs, vu sa vacance notablement baisser.

■ Bretagne, attention aux prix

Densément peuplée (121 habitants/km²), la Bretagne possède un territoire de 27 000 km². Les activités de tourisme représentent 4,8 % des emplois régionaux, contre 3,8 % au niveau national. Rennes, Brest et Quimper rassemblent un tiers de la population bretonne. Le prix du neuf au mètre carré s'établit à 3 068 € (+ 3,6 %) et celui de l'ancien à 2 397 € (+ 5 %). La métropole rennaise est en forte croissance démographique, avec un taux annuel moyen de variation de +1,4 %. La variation de la commune de +0,8 % montre que l'aire urbaine tend à grandir plus rapidement que le centre, signe d'une périurbanisation de la métropole. Brest et Quimper connaissent aussi ce phénomène, mais dans une moindre mesure. Rennes (2 748 €/m²) a bénéficié d'un report de ventes au premier semestre 2018, généré par la sous-offre nantaise. La ville profite également de la LGV. Dans le vieux Rennes, les prix au mètre carré connaissent une envolée de +4,3 % en 2018. Des quartiers moins centraux, comme Blossne, deviennent meilleur marché. Dans les Côtes-d'Armor, les prix de vente moyens dans le neuf avoisinent les 2 500 €/m².

En 2019, le centre-ville de Saint-Brieuc profitera du programme Action cœur de ville. **Pour Jonathan Paul, CGP à l'Institut du Patrimoine, y investir présente un intérêt :**



« les prix de l'immobilier y sont nettement inférieurs aux départements limitrophes que sont l'Ille-et-Vilaine, le Morbihan ou le Finistère, alors que la ville bénéficie de la LGV qui la met à 2 h 10 de Paris ». Une réserve, toutefois, si le prix au mètre carré à Saint-Brieuc oscille entre 800 et 1 200 €, la demande demeure faible. Sur la côte de granit rose, Perros-Guirec attire les retraités ou les propriétaires de résidences secondaires.

■ Bourgogne-Franche-Comté : une situation contrastée

Avec 59 habitants/km², la région Bourgogne-Franche-Comté est peu densément peuplée. Son PIB par habitant est de 26 300 €. Les prix au mètre carré s'élèvent à 2 701 € (+6,6 %) dans le neuf et 1 837 € (+2,1 %) dans l'ancien. Chef-lieu de la Côte d'Or, Dijon est la principale métropole de la région, avec un revenu médian disponible de 21 700 €, contre 18 800 € pour Besançon. Dans la Cité des Ducs, placée en tête du classement des villes du nord-est de la France où il fait bon vivre, les prix progressent de 4,2 %. Le prix moyen d'un appartement ancien coûte 144 000 €. Les quartiers les plus cotés de la ville sont la Toison d'Or (2 435 €/m²) et Montchapet.

La Franche-Comté se compose de quatre départements : le Doubs, le Jura, la Haute-Saône et le Territoire de Belfort. Située au pied des montagnes, la région bénéficie d'une position stratégique de par sa place au cœur de l'Europe, et de ce fait, à proximité directe avec l'Allemagne, la Suisse, et les Pays de l'Est. Avec un prix médian au mètre carré de 1 620 € pour l'ancien et 3 050 € pour le neuf à Besançon, capitale de la région, les investisseurs peuvent y trouver des opportunités. Les étudiants, notamment, sont friands de studios qui dominent le marché. 75 % des locataires cherchent à vivre dans le Doubs, pour un loyer moyen de 500 €. La rentabilité locative moyenne de la ville est estimée à 7,13 %. A Belfort, les prix baissent (-1 % en un an). Pour un appartement, il en coûtera entre 1 122 € et 1 416 €/m² pour une maison. La demande locative y est faible et les loyers moyens fixés à 8 €/m². Les villes positionnées sur le fameux « axe Peugeot » (Montbéliard et Sochaux), qui ont souffert de la fermeture de plusieurs sites de fabrication automobiles, sont en phase de reconversion économique.

L'annonce récente d'un nouveau Pinel dans l'ancien a eu un impact positif sur le marché du Centre-Val de Loire.



■ Hauts-de-France, un marché locatif solide

Avec 6 millions d'habitants et un PIB par habitant de 26 000 €, la région Hauts-de-France est le deuxième territoire de France. Son positionnement aux portes de l'Europe lui donne un potentiel international fort, les entreprises allemandes étant le premier investisseur européen. Les prix au mètre carré dans le neuf s'élèvent à 2 834 € (+2,3 %) et dans l'ancien, à 2 219 € (+4,5 %). Les trois principales métropoles de la région, Lille, Amiens et Roubaix, rassemblent plus de 1,1 million d'habitants. Lille (2 689 €/m², +2,8%) est la 6^e métropole de France avec 1,2 million d'habitants dans son aire urbaine. Elle accueille plus de 100 000 étudiants par an. La demande locative y est donc très forte. Le centre-ville est très demandé et les prix au mètre carré dépassent les 5 000 euros. Dans la rue animée de Solferino, prisée des étudiants, un 30 m² se loue entre 500 et 650 €. Depuis dix ans, la revente assure de belles plus-values.

En revanche, à Wazemmes, les prix ont flambé au lancement du projet de renouveau du quartier, or la demande ne suit pas. Pour trouver de la rentabilité, mieux vaut cibler Tourcoing et Roubaix. Calais, où les prix ont flanché de -30 %, est un pari, mais non sans risque compte tenu du climat d'instabilité de la ville suite au démantèlement des camps de migrants.

Amiens tire profit de sa situation géographique, à mi-chemin entre Lille et Paris et de ses 30 000 étudiants. La commune possède un pôle industriel (Valeo, Procter&Gamble, Dunlop) qui représente un bassin d'emploi de 15 000 salariés. Pour un appartement dans le centre, il faut compter entre 1 500 et 3 000 €/m² et jusqu'à 4 500 €/m² pour un bien situé rue de la République, l'axe principal de la ville. Les programmes en LMNP fonctionnent bien, avec peu de vacance locative.

Au sud d'Amiens, les prix sont plus élevés qu'au nord (entre 1 800 et 3 000 €/m²), et de nombreux programmes neufs en Pinel y sont proposés.

■ Centre-Val de Loire, pour oser la ruralité

La région Centre-Val de Loire représente 70 milliards d'euros de PIB pour une population de 2,6 millions d'habitants et 1,4 million de logements. Les plus grandes villes sont situées dans le nord, sur l'axe Tours-Orléans qui bénéficie d'un réseau bien connecté entre Orléans, Bourges, Châteauroux, Blois et Chartres. Les prix au mètre carré dans le neuf s'établissent à 2 668 € (+1,5 %) et 2 018 € dans l'ancien (+3,3 %).

Le dynamisme démographique observé en milieu urbain (+0,3 % par an) s'explique par la proximité avec Paris. A Orléans, plus de 12 000 résidents travaillent à Paris. Ce chiffre monte à 25 000 en Eure-et-Loir. Tours et Orléans enregistrent le plus grand nombre de transactions tout en gardant des prix au mètre carré contenus (2 000 € dans l'ancien, 3 500 €

dans le neuf, avec une surcote de 7 à 8 % pour Orléans). Châteauroux n'est pas à négliger pour son activité économique et industrielle souvent méconnue. Tours a fait l'objet d'une extension de son centre-ville, à l'issue de nombreuses opérations de promotion immobilière.

L'annonce récente d'un nouveau Pinel dans l'ancien a eu un impact positif sur le marché. Au nord de la Touraine, Château-Renault relie à Paris le TGV en moins de deux heures. Le marché locatif s'y porte bien. « *Il est plus rentable de louer un F3 à Château-Renault plutôt qu'à Tours, car la demande est forte en raison de sa position, au cœur des axes routiers de la région, et de ses prix à l'achat plus faibles* », affirme Thierry Baribeau, président de la région Centre Fnaim. Comptez 950 €/m² pour un appartement, 1 200 €/m² pour une maison et un loyer moyen au mètre carré de 6,50 €. A Chartres et Bourges, le marché se maintient, mais à des niveaux de transactions plus faibles.

■ Corse, le tourisme comme moteur

Attractive, la Corse affiche un solde migratoire moyen de +1,1 % sur cinq ans, soit un point de plus que la moyenne française, pour 334 000 habitants.

La région, extrêmement montagneuse, compte trois villes de plus de 10 000 habitants : Ajaccio, Bastia et Porto-Vecchio. La moitié de la population de l'île vit dans ces villes qui connaissent un taux d'augmentation de la population similaire à celui de la région. Le marché des résidences secondaires y est le plus élevé de France (37 % du parc, contre 18 % en Paca et 16 % en Occitanie). Le tourisme représente 70 % du marché immobilier de l'île. Au nord, l'activité se concentre à Bastia (2 110 €/m²) et dans son agglomération. Saint-Florent, sur la côte occidentale, attire des opérations exclusivement touristiques et des résidences secondaires.

Les prix sont élevés – mieux vaut bien connaître le marché avant de s'y lancer – et l'offre se raréfie. Le sud de l'île souffre d'une

pénurie de biens qui fait grimper d'autant les prix. Si, sur le papier, les prix médians dans l'ancien sont abordables – 2 690 €/m² à Ajaccio, 3 070 €/m² à Porto-Vecchio et 2 500 €/m² à Bonifacio –, en réalité, il est très difficile de trouver un T3 à moins de 250 000 € à Ajaccio et de 450 000 € à Porto-Vecchio.

En outre, les surfaces s'amenuisent. « *Les prix se sont envolés entre 2010-2015, à hauteur de +2 à 3 % chaque année. Depuis, le marché ralentit, mais l'ancien souffre à cause des nombreux programmes neufs lancés par les promoteurs* », explique Jean-Pierre Muzy, conseiller en immobilier. A noter, également, le déséquilibre généré par la surreprésentation des résidences secondaires par rapport aux résidences principales, dans le secteur Porto-Vecchio-Bonifacio. ●

“

Nous avons treize régions très différentes qui présentent de grandes variations en termes de nombre d'habitants ou de PIB global.

– Nicolas Pécourt

”