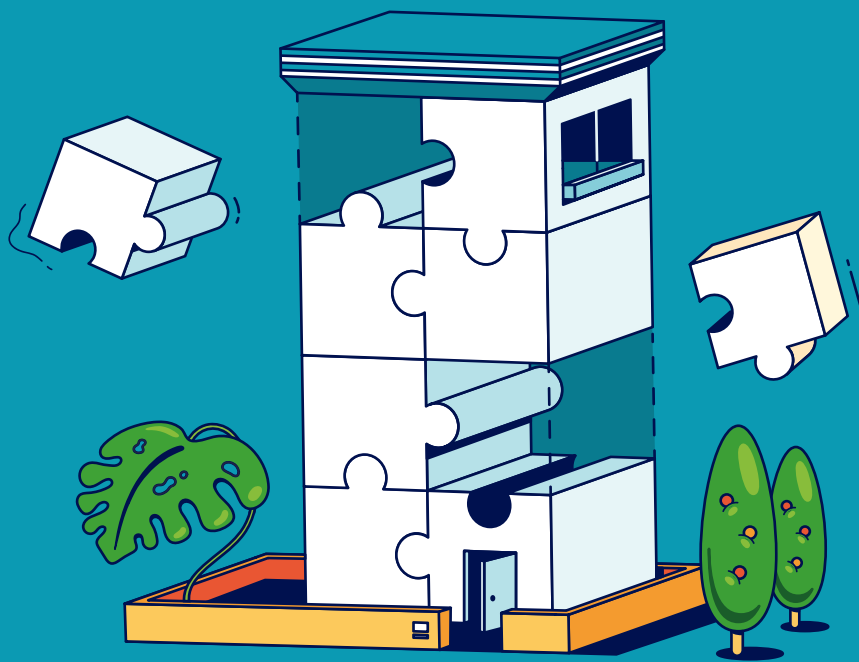


 **Matera**



LIVRE BLANC

**PROPRIÉTAIRES
BAILLEURS : OÙ
INVESTIR EN 2024?**

SOMMAIRE

PAGE 1

Les 5 critères à prendre en compte
avant de réaliser son investissement
locatif.

PAGE 4

Où investir en 2024 : notre top 8 !

- P.4 Le Havre
- P.4 Niort
- P.5 Lille
- P.5 Perpignan
- P.6 Marseille
- P.7 Saint-Denis
- P.7 Bordeaux
- P.8 Rennes

INTRODUCTION

On le sait, investir dans l'immobilier n'est pas une décision à prendre sur un coup de tête. En effet, pour investir dans des biens rentables, plusieurs facteurs clés tels que l'emplacement ou encore la demande locative et les infrastructures disponibles doivent être pris en considération.

Dans ce livre blanc, Matera vous dévoile le top 8 des villes où investir en 2024 ! Alors, si vous aviez un investissement en tête, c'est le moment ou jamais de découvrir les villes les plus attractives pour l'année prochaine (et celles à venir) !

LES 5 CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE AVANT DE RÉALISER SON INVESTISSEMENT LOCATIF

✓ Critère n°1 : La tension locative

La tension locative se réfère à l'écart entre l'offre et la demande de logements dans une ville donnée. Plus précisément, elle mesure la disponibilité de biens immobiliers par rapport à la demande des locataires potentiels.

Exemple : Une tension locative élevée signifie que la demande excède l'offre, ce qui peut être un signe positif, car cela suggère une forte demande locative. En revanche, une tension locative faible peut indiquer un marché locatif saturé, ce qui peut limiter le potentiel de rendement et vous exposer à un risque de vacance locative.

À noter : Pour les zones géographiques où la demande est très déséquilibrée par rapport à l'offre, on parle de zone tendue. Vous pouvez utiliser [ce simulateur](#) afin de vérifier si la région dans laquelle vous envisagez d'acheter se situe en zone tendue ou non.

BONUS

Les zones proches de grandes institutions éducatives (école d'ingénieur par exemple) révèlent souvent un potentiel immobilier sous-estimé en raison de leur attrait moins évident. Bien que la renommée de ces villes puisse ne pas rivaliser immédiatement avec d'autres destinations prisées, elles présentent de nombreux avantages en termes d'investissement.

Ces emplacements bénéficient d'une demande locative constante de la part d'étudiants, de professeurs et de professionnels liés à ces institutions, ce qui en fait de très bons choix pour des investissements immobiliers !

✓ Facteur n°2: Le rendement brut moyen

Le taux de rentabilité brute*, exprimé en pourcentage, est comme son nom l'indique le rapport entre le prix d'achat et les revenus locatifs. Il convient de noter que cette estimation doit être interprétée avec prudence lors de la première année d'investissement, car d'autres coûts initiaux, tels que l'emprunt bancaire et les frais de notaire, entrent en jeu.

À noter qu'un bon rendement locatif avoisine les 5%.

CALCUL

*loyer annuel / (prix du logement + coût du crédit immobilier et ses intérêts + frais de notaire + taxe foncière + éventuels frais de gestion locative ou d'assurance loyers impayés) x 100

✓ Facteur n°3: Le prix au m2

C'est un critère essentiel à prendre en compte pour évaluer la rentabilité d'un investissement locatif, car il permet de comparer les prix des biens et de déterminer s'ils sont abordables et susceptibles de générer un bon rendement locatif. C'est également un bon outil pour bien choisir son investissement et réduire les risques. Par exemple, il vaut mieux acheter 2 petits studios dans une zone géographique où le prix au m2 est bas et baisser les risques d'impayés de 50% plutôt que d'acheter un T3 dans une zone géographique où le prix au m2 est plus élevé et ne plus avoir de rendement en cas de loyer impayé.

Attention ! Un prix au mètre carré plus élevé signifie, certes, un prix d'achat plus élevé, mais il peut également indiquer un fort potentiel de location et de valorisation à long terme.

✓ Facteur n°4: La proportion de locataires

La proportion de locataires*, exprimée en pourcentage, correspond à la part de personnes qui louent un logement par rapport à celles qui sont propriétaires de leur maison ou appartement dans une zone géographique donnée. Ce chiffre nous aide à savoir combien de gens préfèrent louer un logement plutôt que de l'acheter, ce qui peut indiquer qu'il y a beaucoup de demandes pour des locations dans cette ville.

CALCUL

*(nombre de personnes qui louent un logement/ nombre total de personnes) x 100

✓ Critère n°5 : L'emplacement géographique

L'emplacement d'un bien immobilier influence grandement sa valeur et son attrait pour les locataires. Les quartiers bien desservis par les transports en commun, à proximité des commodités, des écoles, et des zones d'emploi, ont tendance à attirer une demande locative plus élevée, donc des loyers plus élevés et moins de vacance locative.

Avant d'investir dans un bien, il est également important de regarder les quartiers en forte croissance, avec des projets de rénovation urbaine (la construction d'une nouvelle ligne de métro par exemple) ainsi qu'une forte activité économique. Investir dans des villes et des quartiers où des nouveaux emplois sont créés et où des investissements publics sont réalisés vous assurent généralement une bonne rentabilité.

OÙ INVESTIR EN 2024 : NOTRE TOP 8 !

Vous souhaitez investir dans l'immobilier en 2024, mais ne savez pas encore vers quelle ville vous tourner ? Matera a élaboré pour vous son top 8 **basé sur les 5 critères suivants** :

- La tension locative ;
- Le rendement brut moyen ;
- Le prix au m² ;
- La proportion de locataires ;
- La situation géographique.

Grâce à notre top, vous serez en mesure de déterminer quelle ville offre le meilleur potentiel pour votre investissement immobilier en 2024 !

✓ 1. Le Havre

Le Havre, situé sur la côte normande, est une ville aux charmes multiples. Connu pour son architecture moderniste, le Havre offre un mélange unique de tradition et d'innovation. La ville a connu une croissance économique soutenue ces dernières années, stimulée par le développement de secteurs clés tels que la logistique, la recherche, et le tourisme. Les prix de l'immobilier, bien que déjà attractifs, restent compétitifs par rapport à d'autres grandes villes françaises. De plus, les projets de rénovation urbaine visant à améliorer les infrastructures et à accroître la qualité de vie des résidents promettent une augmentation potentielle de la valeur des biens immobiliers à long terme.

- **Rendement brut moyen** : 6,8%
- **Prix m² médian** : 2966
- **Tension locative** : 10/10
- **Proportions de locataires** : 59,4%

✓ 2. Niort

Niort, nichée au cœur de la région Nouvelle-Aquitaine, est une ville qui allie charme historique, tourisme et innovation. Forte de son patrimoine culturel, Niort est également un membre actif du réseau "Villes et Métiers d'Art", mettant en avant son engagement envers les métiers traditionnels et les arts. La ville est devenue un pôle touristique majeur, attirant des visiteurs avides de découvrir son histoire et ses artisans. De plus, Niort bénéficie de la proximité avec la ville de La Rochelle, un aimant touristique bien connu, qui renforce l'attrait de la région. Un autre point à considérer est l'éco-quartier Les Ecluzis en cours de développement, qui témoigne de l'engagement de Niort envers la durabilité et l'innovation urbaine.

- **Rendement brut moyen** : 6,8%
- **Prix m2 médian** : 2304
- **Tension locative** : 10/10
- **Proportions de locataires** : 50,7%

✓ 3 . Lille

Lille, capitale de la région des Hauts-de-France, est une ville dynamique en constante évolution. Elle occupe fièrement la position de la troisième ville étudiante de France, grâce à une multitude de pôles universitaires et de grandes écoles qui ne cessent de s'y implanter. Cette effervescence académique contribue à créer une forte tension locative : il pourra donc être intéressant d'investir dans des studios ou T1. Mais ce n'est pas tout ! La ville compte également le troisième quartier d'affaires de France : l'EuraLille, situé à quelques pas du centre-ville et à proximité des gares Lille Flandres et Lille Europe. Pour ne rien gâcher, Lille jouit d'une position géographique très intéressante avec la proximité en TGV de Paris, mais aussi de la Belgique.

- **Rendement brut moyen** : 6,5%
- **Prix m2 médian** : 3830
- **Tension locative** : 10/10
- **Proportions de locataires** : 66,5%

✓ 4. Perpignan

Perpignan, située dans le département des Pyrénées-Orientales, est une ville qui présente un marché de l'ancien particulièrement attractif, offrant la possibilité d'acquérir des biens à des prix abordables et de réaliser de belles opérations de rénovation. Un autre point fort de Perpignan est sa situation géographique exceptionnelle. Les plages de la Méditerranée se trouvent à seulement 15 minutes en voiture, tandis que les Pyrénées offrent des opportunités de loisirs en montagne à moins d'une heure de route. Et ce, sans compter la proximité avec l'Espagne !

Cependant, il est important de noter que le marché immobilier neuf à Perpignan est à éviter. Les loyers y sont relativement faibles, et la taxe foncière élevée réduit la rentabilité potentielle. Se concentrer sur l'ancien constitue la meilleure stratégie pour maximiser le retour sur investissement à Perpignan.

- **Rendement brut moyen** : 6,5%
- **Prix m2 médian** : 2086
- **Tension locative** : 8/10
- **Proportions de locataires** : 59,2%

✓ 5. Marseille

Bien évidemment, ce top ne serait pas complet sans la 2ème ville française : Marseille. Cette métropole méditerranéenne connaît une forte demande locative, en partie grâce à sa position de 6e ville étudiante française. Marseille est une ville historique qui offre une excellente qualité de vie pour ses habitants, avec ses plages, son climat ensoleillé et son riche patrimoine culturel.

Cependant, il est essentiel de noter que tous les quartiers de Marseille ne se valent pas en termes d'investissement immobilier. Les quartiers les plus attractifs, notamment le 1er, le 2e, et le 3e arrondissement, se distinguent par leur potentiel de rendement locatif élevé. Pour les petites surfaces, les rendements peuvent atteindre jusqu'à 6,5%, tandis que les investissements dans des colocations peuvent offrir des rendements exceptionnels atteignant jusqu'à 7,5% ! Cette combinaison de rendement élevé et de demande locative soutenue fait de Marseille une ville incontournable si vous voulez investir dans le locatif en 2024.

- **Rendement brut moyen** : 6,3%
- **Prix m2 médian** : 4292
- **Tension locative** : 8/10
- **Proportions de locataires** : 54,4%

Bonus : Aix-en-Provence

À proximité, se trouve également l'une des villes étudiantes les plus attractives : Aix-en-Provence. Malgré des coûts d'achat élevés, les avantages liés à une demande locative soutenue, la diversité du marché, le potentiel de location saisonnière et l'appréciation à long terme font de l'investissement à Aix-en-Provence une option intéressante pour vous si vous recherchez stabilité et valeur patrimoniale dans une commune proche de Marseille.

- **Rendement brut moyen** : 3,8%
- **Prix m2 médian** : 6277
- **Tension locative** : 10/10
- **Proportions de locataires** : 59%

✓ 6. Saint-Denis (Le Grand Paris)

Bien évidemment, à l'approche des Jeux Olympiques, Saint Denis constitue une ville clé pour les investissements locatifs en 2024. Outre cet événement sportif, la ville de Saint-Denis bénéficie d'infrastructures importantes avec le Grand Paris Express et un réseau de transports en expansion, ce qui rendra la ville toujours aussi attractive une fois les JO passés. Ces projets d'infrastructures créent un environnement propice à la croissance économique et à la demande locative. Petite astuce : nous vous recommandons de privilégier les quartiers de l'hyper-centre et le quartier ancien de Saint-Denis.

À noter que, de façon générale, toutes les villes du Grand Paris, notamment celles en Seine-Saint-Denis, dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-de-Marne, représentent de formidables opportunités d'investissement immobilier.

- **Rendement brut moyen** : 5,4%
- **Prix m2 médian** : 4591
- **Tension locative** : 8/10
- **Proportions de locataires** : 75,3%

✓ 7. Bordeaux

Bordeaux, surnommée la "perle d'Aquitaine", est une ville française qui offre un cadre de vie exceptionnel favorisant de facto l'investissement immobilier. La ville jouit en effet d'un marché locatif dynamique où la demande de biens meublés est élevée, renforçant ainsi l'intérêt du LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel). Outre les avantages fiscaux, l'économie bordelaise se porte très bien, offrant une stabilité économique rassurante pour les investisseurs. La ville étant classée parmi les villes françaises les plus attractives pour l'enseignement supérieur, elle regorge d'étudiants et en fait une formidable opportunité d'investissement immobilier, si possible en meublé et en studio ou T1.

- **Rendement brut moyen** : 4,5%
- **Prix m2 médian** : 4891
- **Tension locative** : 10/10
- **Proportions de locataires** : 66,5%

Bonus : Talence

Si vous aimez Bordeaux mais préférez investir dans une autre ville girondine similaire, on vous propose celle qu'on surnomme "le campus bordelais" : Talence. Et pour cause : elle abrite le plus grand campus universitaire hors de Paris !

- **Rendement brut moyen** : 5,4%
- **Prix m2 médian** : 4826
- **Tension locative** : 10/10
- **Proportions de locataires** : 64,9%

✓ 8. Rennes

On termine ce top 8 avec une commune située sur l'arc atlantique européen : Rennes. C'est une ville dynamique qui dégage un charme indéniable. En effet, cette petite ville bretonne jouit d'une histoire séculaire, illustrée par de nombreux sites touristiques qui attire chaque année de nombreux curieux. Grande ville universitaire, Rennes accueille de nombreux étudiants et figure parmi les villes françaises les plus attractives. Un investissement locatif dans la capitale bretonne offre donc une opportunité intéressante afin de constituer son patrimoine dans le nord-ouest français !

- **Rendement brut moyen** : 4,3%
- **Prix m2 médian** : 4748
- **Tension locative** : 10/10
- **Proportions de locataires** : 63,3%