

LE TOP 5 DES VILLES OÙ INVESTIR

Choisir un bien immobilier ne se résume pas à sélectionner les zones les moins chères. Situation géographique, mais aussi dynamisme économique et culturel, potentiel locatif : autant de critères déterminants que l'acheteur doit prendre en compte s'il veut rentabiliser son achat. Ainsi, si certaines villes voient leur prix baisser, comme Limoges (-3,9 % sur un an selon Notaires de France), Châ-

teauroux (-13 %) ou Saint-Etienne (-1,1 %), d'autres, telles que Marseille, Bordeaux, Toulouse, ou encore Rennes et Nancy, restent, pour ces raisons, des valeurs sûres. Dans ces villes, à la fois attractives et abordables, les prix du mètre carré restent en effet beaucoup moins élevés que ceux pratiqués dans la capitale. Elles font donc évidemment partie du top 5. •

© DR



L'AVIS DE L'EXPERT

M^e PIERRE BAZAILLE *

Président de l'Institut notarial de l'immobilier

«Alors que Paris intra-muros et les centres historiques des grandes métropoles comme Lyon connaissent une évolution des prix de l'ordre de 15 %, certaines villes françaises restent abordables, car il y a encore beaucoup d'offres. La rareté crée la demande et favorise la hausse du prix au mètre carré. Pour réguler le marché, il faudrait construire davantage, recréer des logements en hauteur ou au-delà du périphérique. Suite à ces disparités entre la capitale et le reste de la France, le phénomène de double résidence se développe. Certaines personnes occupent un studio à Paris en semaine et se rendent le week-end dans leur maison secondaire en province.»

1. Marseille



© G. JULIEN/AFP

Dans la cité phocéenne, les prix poursuivent leur ascension (+5,2 % d'évolution annuelle, selon Notaires de France, fin 2010). Mais pour environ 100 000 €, «il est encore possible d'avoir un trois-quatre pièces de 80 m² dans le 15^e arrondissement, au

nord de la ville», estime Henri Perret, de l'agence Laforêt immobilier Endoume. Toutefois, si le prix moyen au mètre carré est d'environ 2 460 € sur l'ensemble de la ville, il varie beaucoup en fonction de la prestation : avec ou sans balcon, situation en bord

de mer ou encore convivialité du lieu. Le quartier où il fait bon d'acheter ? «Endoume, dans le 7^e, situé à deux minutes de la mer, à dix minutes du centre-ville», indique Henri Perret, qui note que les prix, à partir de 2 000 €/m², ont une forte amplitude.

2. Bordeaux



© D. CEYRAC/AFP

Entre les Landes et l'océan, Bordeaux reste l'une des villes françaises les plus attractives. Prix moyen intra-muros : 2 900 € le mètre carré pour un trois pièces d'environ 70 m² dans le quartier chic et sécurisé du «Triangle d'or», délimité notamment par le cours Clemenceau. Pour Jean-Claude Boyer, directeur de l'agence Guy Hoquet Nansouty, «les petites échoppes dans son quartier restent de bonnes affaires». Le prix ? Entre 2 700 et 2 800 € le mètre carré pour une maison à rénover avec jardin. Autre bon plan : les offres immobilières près de la gare Saint-Jean. «Un quartier en rénovation qui va prendre du galon», pour Jean-Claude Boyer.

3. Toulouse

Quatrième commune de France, la Ville rose séduit. Dans l'hypercentre, mieux vaut éviter les alentours de la place du Capitole ou le quartier des Carmes – où le prix moyen au mètre carré peut avoisiner les 4 000 € – pour des secteurs plus excentrés à moitié prix. «Les zones desservies aujourd'hui par les lignes de tramway ont pris de la valeur et sont plus recherchées qu'avant», expliquent Eric Massat et Emmanuel Chosson, chasseurs d'appartements. Outre le faubourg Saint-Cyprien, le secteur de la Cartoucherie devrait monter dans les années à venir, avec le futur éco-quartier.



© JALBERT/SIPA

4. Rennes

Dans la capitale bretonne, les petites surfaces restent encore compétitives. «Pour décrocher un deux pièces d'une superficie d'environ 40 m² dans le centre-ville, il faut compter 110 000 euros en moyenne», assure Fabien Oger, directeur d'agence Era Immobilier. Dans les zones plus excentrées, il faut compter entre 2 200 et 2 300 euros le mètre carré pour un appartement ancien. «Il y a encore des offres dans les quartiers Saint-Hélier ou Bourg-l'Evêque», précise Fabien Oger.



© ANGOUSIPA

5. Nancy

Dans la préfecture de Meurthe-et-Moselle, à 1h30 de Paris en TGV, le prix moyen du mètre carré pour un appartement ancien est de 1 795 € environ. Selon Philippe Passadori, membre de l'Observatoire national de l'immobilier, «il est possible d'acheter un trois pièces de 68 m² pour 120 000 €». Où faut-il investir ? «Léopold-Vieille Ville, dans le centre, une valeur sûre.»