

Les parisiens et l'investissement locatif en région



PROFIL INVESTISSEUR

SEUL(E) & SANS ENFANT

SITUATION

205 000 €

PRIX MOYEN DU BIEN

25 000 €

APPORT MOYEN DU FOYER

31 ANS

MOYENNE D'ÂGE

5 000 €

REVENU MENSUEL DU FOYER

84%

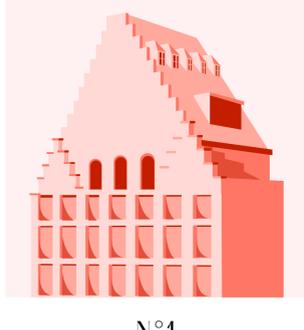
DES PROJETS SONT RÉALISÉS DANS

L'IMMOBILIER ANCIEN

Les 10 villes en région où investissent les locataires parisiens

PRETTO X MASTEOS

LILLE



N°1

N°1

★ **5.28%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **10/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **3 363€**

PRIX AU M2

🏠 **195 320€**

BUDGET ACHAT

”

La ville a tellement attiré d'investisseurs ces deux dernières années que le marché est saturé. Même les quartiers les moins bien cotés, comme Lille Sud, deviennent tendus.

À une dizaine de kilomètres, il est intéressant de regarder Roubaix qui offre un taux de rendement nettement supérieur (9.06% en moyenne)

LILLE

N°2

★ **5.66%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **7.5/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **2 991€**

PRIX AU M2

🏠 **234 280€**

BUDGET ACHAT

”

Marseille mériterait de figurer en première place par les perspectives de plus-value qu'elle offre. C'est une ville intéressante pour les investisseurs car elle continue à offrir des rendements élevés et le risque locatif - vacance ou impayés - est en baisse.

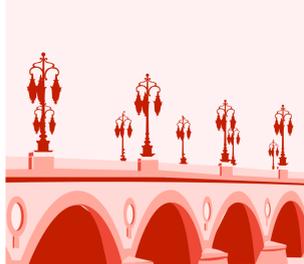
MARSEILLE

MARSEILLE



N°2

BORDEAUX



N°3

N°3

★ **4.25%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **10/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **4 402€**

PRIX AU M2

🏠 **248 820€**

BUDGET ACHAT

”

De par son statut de métropole, Bordeaux est une ville sûre pour investir. Elle fait partie des villes où la tension locative est excellente. Ce qui explique aussi pourquoi le rendement n'y est pas très élevé.

BORDEAUX

N°4

★ **4.80%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **7.5/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **3 397€**

PRIX AU M2

🏠 **201 610€**

BUDGET ACHAT

”

Toulouse connaît actuellement une baisse des prix temporaire en raison de la situation économique liée au Covid (déroute d'Airbus). Une situation avantageuse à saisir pour les investisseurs long terme en quête d'un rendement satisfaisant, pour un risque locatif maîtrisé.

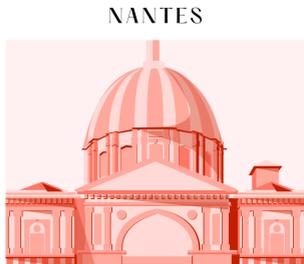
TOULOUSE

TOULOUSE



N°4

NANTES



N°5

N°5

★ **4.51%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **10/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **3 565€**

PRIX AU M2

🏠 **194 960€**

BUDGET ACHAT

”

Nantes, deuxième berceau des start-ups, connaît une hausse des prix fulgurante depuis quelques années. Il faut désormais investir dans les villes voisines comme Saint-Nazaire pour espérer du rendement et une contagion géographique des prix.

NANTES

N°6

★ **4.00%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **10/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **4 984€**

PRIX AU M2

🏠 **259 750€**

BUDGET ACHAT

”

La ville lumière continue d'attirer les investisseurs parisiens de manière constante malgré des rendements locatifs limités. La tendance n'a pas fini de se poursuivre.

LYON

LYON



N°6

NICE



N°7

N°7

★ **4.71%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **6/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **4 408€**

PRIX AU M2

🏠 **174 430€**

BUDGET ACHAT

”

Nice n'est pas la ville la plus intéressante pour investir dans le locatif. Le marché est cher, peu rentable et à faible demande locative.

NICE

N°8

★ **4.48%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **10/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **3 775€**

PRIX AU M2

🏠 **149 290€**

BUDGET ACHAT

”

Pour un investissement locatif en Bretagne, pas de doute : c'est à Rennes qu'il faut investir. Cependant, avec l'explosion des prix sur le marché depuis l'arrivée de la LGV (Rennes - Paris : 1H20), le rendement locatif devient plus faible qu'auparavant.

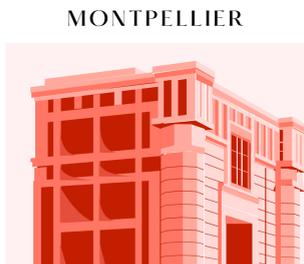
RENNES

RENNES



N°8

MONTPELLIER



N°9

N°9

★ **5.55%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **10/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **3 071€**

PRIX AU M2

🏠 **206 790€**

BUDGET ACHAT

”

Montpellier fait partie des meilleures villes où investir dans le Sud après Marseille. Ville étudiante, les investisseurs peuvent y bénéficier d'une excellente tension locative.

MONTPELLIER

N°10

★ **7.04%**

RENDEMENT BRUT MOYEN

⚡ **5/10**

TENSION LOCATIVE

🏠 **STUDIO**

BIEN TYPE

🏠 **1 893€**

PRIX AU M2

🏠 **139 910€**

BUDGET ACHAT

”

Le Havre reste la ville la plus risquée de ce classement pour l'investissement locatif. Mais elle offre un rendement bien meilleur que celui des autres villes. L'arrivée du TGV devrait continuer d'attirer les investisseurs malgré une tension locative faible.

LE HAVRE

LE HAVRE



N°10

TENSION LOCATIVE

Une tension locative faible (égale à 1) indique qu'il y a une forte vacance locative des logements. À l'inverse, une tension locative élevée (égale 10) indique que les logements ne sont pas impactés par la vacance locative.

CLASSEMENT

Top 10 réalisé à partir des données de 7 000 projets d'investissement locatif simulés via le simulateur en ligne de Pretto.fr

TAUX DE RENDEMENT & ANALYSE

Exprimé en pourcentage, c'est le ratio du loyer annuel sur le prix du bien. Il permet de mesurer la performance attendue d'un investissement immobilier. Ce rendement peut être calculé « brut » ou « net ». L'étude des villes repose sur l'analyse des données recueillies sur le site meilleursagents.com (avril 2021) par les data-scientist Masteos.