

# Investissement locatif : les villes où investir en 2023



**Le débat sur l'âge de départ à la retraite, le recul des prix de l'immobilier et l'augmentation des loyers pourraient bien pousser l'investissement locatif au cœur des préoccupations des Français. À juste titre, car c'est une des clés pour se construire un patrimoine ! Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière, révèle son palmarès des 10 villes où investir en 2023 dans un bien de type T2, avec une analyse des risques et des opportunités pour chacune d'entre elles !**

**L'intégralité de l'étude est à retrouver ci-dessous.**

## **Investissement locatif : en 2023, des opportunités restent à saisir !**

Après une année 2022 chahutée par le retour de l'inflation, la fin des politiques monétaires accommodantes ou encore la crise de l'énergie, l'année 2023 rebat les cartes du marché de l'immobilier, lequel entre globalement dans un cycle baissier. **Meilleurs Agents décrypte ce nouveau statu quo du marché et présente son palmarès des villes où il fait bon investir en 2023 en décryptant la rentabilité, mais aussi le risque de dépréciation et de vacance locative des grandes villes françaises.**

*"Certaines villes présentent toujours une rentabilité brute très intéressante, même s'il faut rester vigilant à la hausse des taux et à leur impact sur la rentabilité nette. Certaines métropoles présentent également des risques de vacance locative réduits, face à la hausse de la demande locative induite par le durcissement des conditions d'octroi des crédits. Enfin, si le marché est entré dans un cycle baissier, certaines villes gardent un marché dynamique et*

observent un risque de dépréciation modéré, notamment en périphérie. Autant d'éléments clés que nous avons pris en considération dans l'élaboration de notre palmarès !" analyse **Barbara Castillo-Rico, Responsable des études économiques chez Meilleurs Agents.**



	Prix des appartements (€/m <sup>2</sup> )	Loyers des appartements (€/m <sup>2</sup> )	Rentabilité brute	Score de risque de vacance locative	Score de risque dépréciation
<b>Villeneuve-Saint-Georges</b>	3 079 €	17,0 €	6,6%	1,4/5	2,9/5
<b>Colomiers</b>	2 708 €	12,6 €	5,6%	1,7/5	2,5/5
<b>Aubervilliers</b>	4 315 €	20,0 €	5,6%	1,1/5	2,6/5
<b>La Roche-sur-Yon</b>	2 278 €	10,3 €	5,4%	1,7/5	2,2/5
<b>Bègles</b>	3 561 €	14,5 €	4,9%	1,7/5	1,9/5
<b>Ivry-sur-Seine</b>	5 644 €	22,8 €	4,8%	1,1/5	2,7/5
<b>Villeneuve-d'Ornon</b>	3 318 €	13,1 €	4,7%	1,7/5	1,9/5
<b>Saint-Herblain</b>	3 276 €	12,9 €	4,7%	2,3/5	1,6/5
<b>Saint-Médard-en-Jalles</b>	3 560 €	13,6 €	4,6%	2,0/5	1,7/5
<b>Angers</b>	3 254 €	11,9 €	4,4%	1,7/5	2,4/5

\*Sources : INSEE 2019  
Prix, Loyers et indices des Prix de l'Immobilier Meilleurs Agents au 1<sup>er</sup> Février 2023 - La rentabilité brute est calculée sur une période de 12 mois.

## Il fait bon de miser sur la périphérie urbaine !

La nouvelle géographie immobilière esquissée post-Covid fait la part belle aux zones périurbaines, et sans surprise de belles opportunités d'investissement sont ainsi à saisir dans les couronnes des grandes villes. **Villeneuve-Saint-Georges**, dans le Val-de-Marne, se hisse en tête des villes où il est intéressant d'investir,

avec une rentabilité brute de 6,6%. On retrouve dans cette ville un prix au mètre carré parmi les plus attractifs de la banlieue parisienne (3 079€/m<sup>2</sup> contre 5 733€ en moyenne dans la petite couronne), un risque de vacance locative faible et un risque de dépréciation modéré.

Un constat similaire pour la ville de **Colomiers** qui prend la deuxième place du podium. En proche banlieue toulousaine (elle est située à 7 km du centre-ville), Colomiers présente un prix au mètre carré moyen de 2 708€ (vs 3 856 €/m<sup>2</sup> à Toulouse), une rentabilité brute de 5,6% et un risque de vacance locative restreint, avec seulement 1,6% de la part de ses logements vacants.

Retour en Île-de-France pour la dernière marche du podium, avec la ville d'**Aubervilliers**, dans la banlieue immédiate du nord de Paris. La ville est en pleine transition, avec l'arrivée en 2030 de deux nouvelles stations de la ligne 15 du Grand Paris. En plein essor (les prix de l'immobilier ont grimpé de +24% en 5 ans), la ville propose toujours un prix parmi les plus attractifs de la petite couronne à 4 315€/m<sup>2</sup> et présente un risque de vacance locative faible puisque plus de 75% de la part des ménages y sont locataires du parc privé.

De nombreuses opportunités se trouvent également dans la banlieue bordelaise. Ainsi, 3 des 10 villes du palmarès sont situées à proximité de Bordeaux : **Bègles** qui présente une rentabilité de 4,9%, **Villeneuve-d'Ornon** (4,7%) et **Saint-Médard-en-Jalles** (4,6%). Des villes marché de report qui bénéficient d'un réseau de transport en pleine expansion et qui sont notamment portées par un risque de dépréciation faible, alors que la ville de Bordeaux a vu ses prix augmenter de +53% en dix ans.

*"La pandémie a fait émerger de nouvelles envies d'espace chez les Français, miser sur la périphérie urbaine semble alors être une stratégie gagnante en 2023. Villeneuve-Saint-Georges, Colomiers et Aubervilliers symbolisent bien cet attrait pour les proches couronnes, avec un risque de vacance locative réduit."*  
ajoute **Barbara Castillo Rico**.

## **Angers et la Roche-Sur-Yon : ces villes moyennes où il fait bon vivre... Et investir !**

Seules deux villes du palmarès ne s'inscrivent pas dans cette logique de périphérie : **La Roche-Sur-Yon** et **Angers**, toutes deux dans le Pays de la Loire.

En plus de présenter de belles opportunités avec une rentabilité respective de 5,4% et 4,4%, elles occupent des places de choix dans le dernier classement des villes où il fait bon vivre\* puisque La-Roche-Sur-Yon occupe la 15ème place et Angers se positionne en tête du podium ! Ces deux villes moyennes font également partie du dispositif Cœur de Ville et sont ainsi éligibles à la réduction d'impôts Denormandie, laquelle permet au bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'investissement.

## **Méthodologie**

\*Palmarès 2023 des Villes et villages où il fait bon vivre

L'étude porte sur les villes avec plus de 20 000 habitants en France.

La rentabilité brute est calculée sur une période de 12 mois.

Le risque total est mesuré par un score allant de 1 à 5 et est une moyenne de deux sous-scores : le score de risque de vacance locative et le score de risque de dépréciation du bien.

Le premier prend en compte la part de logements vacants, la part de ménages locataires du parc privé et la part de ménages locataires d'appartements du parc privé de deux pièces.

Le deuxième tient compte de la variation de la population entre 2014 et 2019, du taux de chômage de la zone d'emploi au 3e trimestre 2023, des évolutions de prix des appartements et du pouvoir d'achat immobilier de la ville.

Les villes sélectionnées ont plus de 30 000 habitants, des scores de risques totaux inférieurs à 3 et une rentabilité brute supérieure à 4%.

Sources :

- Banque de France ; meilleurecopro.com ; impots.gouv.fr ; INSEE 2019
- Prix et Indices des Prix de l'Immobilier Meilleurs Agents au 1er Février 2023

## **À propos de Meilleurs Agents :**

Meilleurs Agents est le leader de l'estimation immobilière en ligne et la référence incontournable des prix de l'immobilier en France.

Depuis 2008, l'équipe Data Science de Meilleurs Agents s'attache à décortiquer et modéliser le marché de l'immobilier pour plus de transparence. Objectif ? Offrir à tous les Français une grille de lecture précise, fiable et objective du marché pour leur permettre de prendre des décisions éclairées. Meilleurs Agents accompagne également les professionnels de l'immobilier en soutenant leur visibilité et leur performance prospective.

Acteur incontournable de la Proptech française, Meilleurs Agents met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.

Pour plus d'informations sur Meilleurs Agents, rendez-vous sur [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)

### **Contact presse**

Guillaume Garces | [ggarces@meilleursagents.com](mailto:ggarces@meilleursagents.com) | 07 88 98 62 22

Zeno Group pour Meilleurs Agents | [meilleursagents@zenogroup.com](mailto:meilleursagents@zenogroup.com) | 06 20 04 39 53

Où investir dans un bien de type T2 ?

Risque de ne pas louer le bien

Risque de dépréciation du bien

Score de  
Risque Total

Ville	Code Postal	Population (2019)	Où investir dans un bien de type T2 ?			Risque de ne pas louer le bien				Risque de dépréciation du bien						Score de Risque Total	
			Prix des appartements (€/m2)	Loyer des appartements (€/m2)	Rentabilité brute (%)	Part de logements vacants	Part de ménages locataires du parc privé	Part de ménages locataires d'appartements du parc privé de 2 pièces	Score lié au risque de ne pas louer son bien	Variation de la population entre 2014 et 2019	Taux de chômage de la zone d'emploi au 3e trimestre 2022	Evolution des prix à 1 an	Evolution des prix à 5 ans	Evolution des prix à 10 ans	Pouvoir d'achat (m2)		Score lié au risque que le bien se déprécie
Villeneuve-Saint-Georges		34890	3 079 €	17,0 €	6,6%	7,1%	64,9%	41,5%	1,4	7,1%	6,9%	1,7%	19,9%	18,6%	39	2,9	2,2
Colomiers (Toulouse)		39968	2 708 €	12,6 €	5,6%	1,6%	49,4%	41,2%	1,7	4,3%	7,3%	4,1%	32,2%	40,0%	73	2,5	2,1
Aubervilliers		88948	4 315 €	20,0 €	5,6%	5,7%	75,5%	43,8%	1,1	14,8%	6,9%	3,1%	24,3%	32,0%	24	2,6	1,9
La Roche-sur-Yon		55147	2 278 €	10,3 €	5,4%	5,2%	51,7%	43,1%	1,7	4,6%	5,1%	6,7%	28,6%	24,5%	79	2,2	2,0
Bègles		30642	3 561 €	14,5 €	4,9%	6,1%	54,2%	45,4%	1,7	17,4%	6,4%	2,3%	19,3%	65,0%	53	1,9	1,8
Ivry-sur-Seine		63748	5 644 €	22,8 €	4,8%	5,6%	66,6%	44,2%	1,1	8,2%	6,9%	-3,8%	21,0%	27,6%	27	2,7	1,9
Villeneuve-d'Ornon		36754	3 318 €	13,1 €	4,7%	4,0%	45,5%	48,1%	1,7	19,9%	6,4%	2,6%	19,3%	65,0%	59	1,9	1,8
Saint-Herblain		47415	3 276 €	12,9 €	4,7%	5,8%					42,7%	39,6%	2,3	8,3%	57	1,6	1,9
Saint-Médard-en-Jalles		31808	3 560 €	13,6 €	4,6%	3,3%	34,4%	46,5%	2,0	9,0%	6,4%	2,5%	19,3%	65,0%	64	1,7	1,9
Angers		155850	3 254 €	11,9 €	4,4%	6,6%	66,3%	39,4%	1,7	3,8%	7,7%	-1,0%	60,3%	57,0%	52	2,4	2,1
Mérignac		72197	4 130 €	15,0 €	4,3%	3,6%	49,5%	42,1%	2,0	0,0%	6,4%	5,6%	33,8%	59,2%	50	2,4	2,2
Nantes		318808	3 982 €	14,2 €	4,3%	5,7%	61,2%	41,3%	1,4	8,9%	5,6%	1,7%	38,4%	57,3%	50	1,9	1,6
Cagnes-sur-Mer		52178	4 760 €	16,9 €	4,3%	5,5%	38,3%	43,3%	2,3	11,2%	7,3%	6,6%	25,4%	24,7%	41	2,6	2,4
Bordeaux		260958	4 661 €	16,5 €	4,3%	6,9%	66,5%	38,5%	1,7	7,1%	6,4%	0,3%	7,8%	52,2%	44	2,2	1,9
Menton		30525	5 135 €	17,5 €	4,1%	7,1%	41,2%	42,3%	2,3	8,6%	6,5%	6,6%	25,4%	24,7%	37	2,6	2,4
Pantin		59846	6 635 €	22,1 €	4,0%	4,2%	66,8%	43,1%	0,9	11,9%	6,9%	-2,9%	33,5%	71,0%	22	2,4	1,6
Clichy		63089	7 520 €	24,8 €	4,0%	6,6%	68,6%	43,2%	1,4	6,5%	6,9%	0,0%	24,2%	42,0%	23	2,8	2,1

Sources : Banque de France ; meilleurecopro.com ; impots.gouv.fr ; INSEE ; Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation ; France Stratégie Prix et Indices des Prix de l'Immobilier Meilleurs Agents au 1er Février 2023

L'étude porte sur les villes avec plus de 20 000 habitants en France. La rentabilité brute est calculée sur une période de 12 mois.

Le risque total est mesuré par un score allant de 1 à 5 et est une moyenne de deux sous-scores : le score de risque de vacance locative et le score de risque de dépréciation du bien. Le premier prend en compte la part de logements vacants, la part de ménages locataires du parc privé et la part de ménages locataires d'appartements du parc privé de deux pièces. Le deuxième tient compte de la variation de la population entre 2014 et 2019, du taux de chômage de la zone d'emploi au 3e trimestre 2023, des évolutions de prix des appartements et du pouvoir d'achat immobilier de la ville.

Les villes sélectionnées ont plus de 30 000 habitants, des scores de risques total inférieurs à 3 et une rentabilité brute supérieure à 4%.