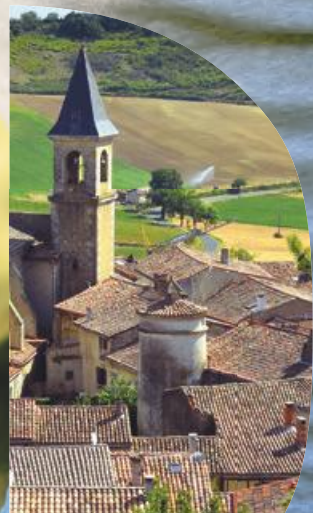


ATTRACTIVITÉ DES VILLES MOYENNES : DANS QUELLES VILLES INVESTIR ?

DOSSIER IMMOBILIER 2022



EN PARTENARIAT AVEC ADEQUATION


ALTAREA
SOLUTIONS
& SERVICES

LE RETOUR EN GRÂCE DES VILLES MOYENNES

LA CRISE SANITAIRE A RENFORCÉ L'ATTRAIT DES
MÉTROPOLITAINS POUR LES VILLES À TAILLE HUMAINE.
ZOOM SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER DE CES DEUX DERNIÈRES ANNÉES.



Une année 2021 en demi-teinte, à mi-chemin entre 2019 et 2020

En raison de la crise sanitaire, 2020 a été en rupture avec les tendances des marchés de ces dernières années, même si **dès la fin du premier confinement un sursaut des ventes a été constaté.**

L'année 2021 a marqué une légère reprise du marché, avec **une évolution des comportements et des attentes des clients** en matière de logement. Les français témoignent d'**un intérêt plus marqué pour leur lieu de vie** : volonté d'avoir des surfaces extérieures, besoin de nouveaux espaces pour le télétravail et une envie de nature et de services de proximité.

Face à cet intérêt, **les prix des logements ont progressé.** Parmi les acheteurs, ce sont les investisseurs particuliers qui ont été les plus nombreux. **La pierre apparaît comme étant une valeur refuge face à la crise.**

En conséquence, les prix ont grimpé de 13 % dans les 100 premières villes moyennes⁽¹⁾ au cours des 18 mois qui ont suivi le premier confinement, alors qu'ils avaient progressé de seulement 7,4 % sur les 18 mois précédant le déclenchement de la crise sanitaire.

LES CHIFFRES CLÉS DE 2021*

+13%

prix de l'immobilier
dans l'ancien

+13,4%

de ventes de logements dans les villes
des secteurs « Action Cœur de Ville »⁽²⁾

34%

des déménagements
vers les villes
moyennes depuis Paris

+15%

prix de vente moyen dans les villes
des secteurs « Action Cœur de Ville »⁽²⁾





Un phénomène qui s'accroît : vers une redistribution géographique des marchés résidentiels ?

C'est un fait, **la crise sanitaire a provoqué des mouvements de population**. En France, les notaires identifient « de nouveaux comportements immobiliers, notamment des **déplacements des grands centres métropolitains vers les communes de plus petite taille** ». Entre avril 2020 et avril 2021, 12,3 % des salariés du privé déménagent (2 millions de personnes), soit 0,5 point de plus que l'année précédente. Lorsque les salariés décident de partir au-delà de 100 km, ils délaissent surtout les grandes agglomérations, notamment l'Île-de-France (34 %, soit 4 000 déménagements en plus sur un an), pour se tourner davantage vers les villes moyennes.

L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE SE FAIT DÉSORMAIS À 50% EN DEHORS DES MÉTROPOLIS ET CAPITALES RÉGIONALES.

Pour preuve, le logement individuel pur a déjà rattrapé ses niveaux d'avant crise (120 000 logements en 2021 contre 119 300 en 2019). Autre exemple probant lorsque l'on observe les **évolutions de marchés au sein des secteurs « Action Cœur de Ville »⁽²⁾ (ACV)**. Depuis 2018, les ventes dans les agglomérations ACV et dans les villes centres ont respectivement crû de 20 % et de 17 %. Des progressions supérieures à la moyenne de 14,5 % du marché national. Une des raisons de ces mutations est **le programme national de redynamisation des centres de villes moyennes** ainsi que « **l'exode urbain** » consécutif à la crise sanitaire. Nouvelle preuve de la revanche des villes moyennes, le nombre de ventes globales dans les agglomérations « Action Cœur de Ville »⁽²⁾ a bondi de 13,4 %⁽³⁾ en 2021, par rapport à 2020.

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'IMMOBILIER EN 2021*

À L'ÉCHELLE DE LA FRANCE

+20%
3 190 €/m²

DANS L'ANCIEN

+3%
4 940 €/m²

DANS LE NEUF

VILLES « ACTION CŒUR DE VILLE »⁽²⁾

+15%
1 557 €/m²

DANS L'ANCIEN ET LE NEUF



*Stationnement inclus pour du logement classique (hors résidences services). Source : Observatoire Adéquation.
(1) Ville moyenne « un pôle de moyenne ou grande aire urbaine, comprenant donc plus de 5 000 emplois, dont la population est inférieure à 150 000 habitants et qui n'est pas préfecture d'une ancienne région » - Insee 2020.
(2) Le plan « Action Cœur de Ville » est un grand plan d'investissement public sur cinq ans (2018-2022) à destination des 222 villes intermédiaires qui structurent le territoire national. Il cible plus spécifiquement leurs centres-villes, qui rayonnent sur de larges bassins de vie. (3) Source : Conseil supérieur du notariat et l'ANCT – mai 2022.



QUELLES PERSPECTIVES POUR 2022 ET LA SUITE ?

LES PHÉNOMÈNES CONSTATÉS EN 2021 VONT SE
POURSUIVRE EN 2022 ET LES ANNÉES SUIVANTES.

Il faut en effet s'attendre à une hausse des prix toujours plus importante, une forte demande et des coûts de construction qui continuent leur progression.

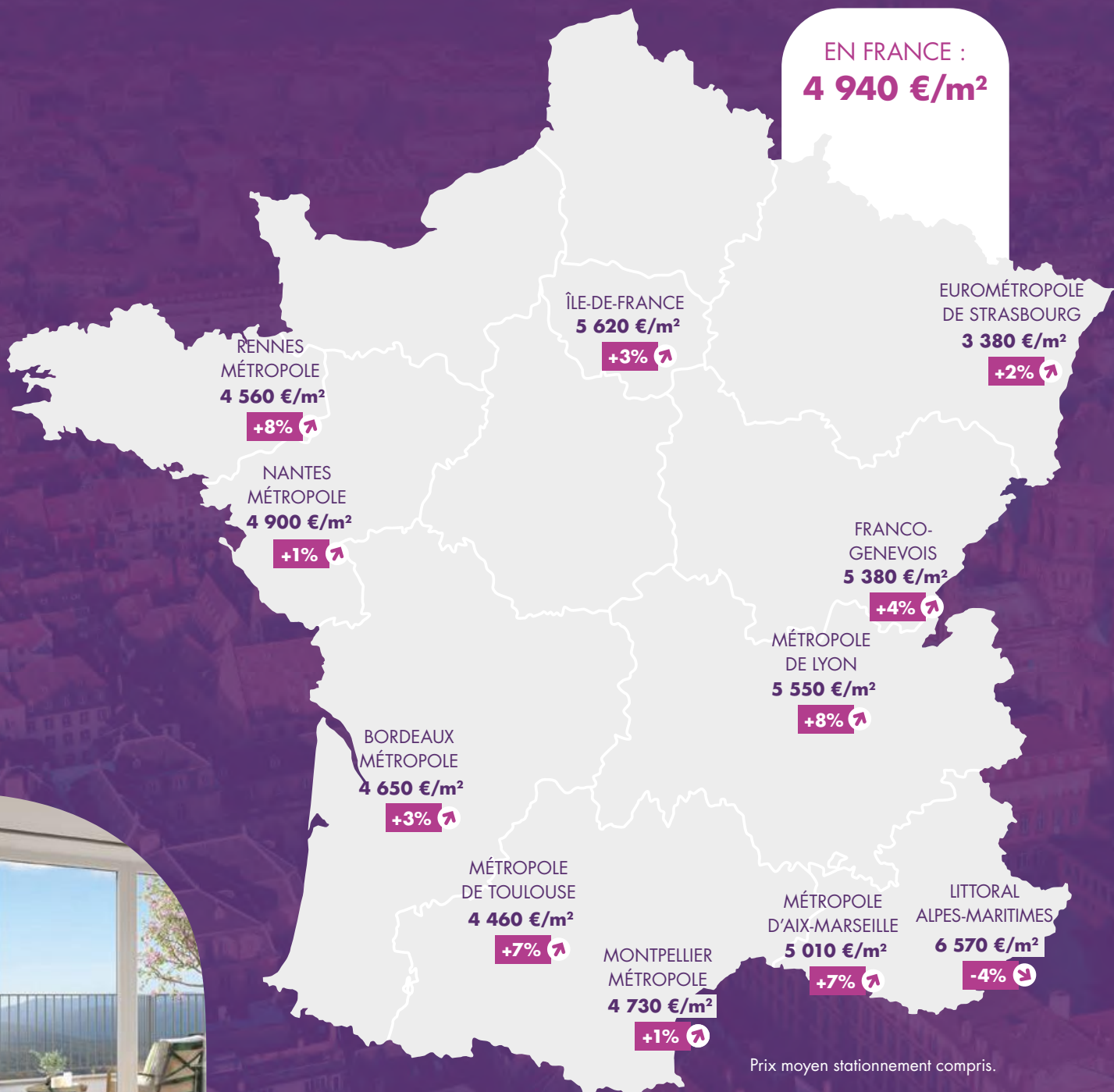
En conclusion, un besoin toujours plus important des ménages à se loger au sein de logements adaptés aux nouveaux usages et plus largement répartis entre les territoires, entre les grandes métropoles toujours attractives et certaines agglomérations moyennes et péri-urbaines.

Face à des territoires « secondaires » qui deviennent de plus en plus dynamiques, à une croissance démographique incontestable, et à l'augmentation des prix dans les grandes métropoles... **le nouvel attrait pour les villes moins denses va s'intensifier dans les années à venir !**



PRIX DE VENTE MOYEN DE L'IMMOBILIER NEUF EN 2021*

EN FRANCE :
4 940 €/m²



Prix moyen stationnement compris.





NÎMES

Entre patrimoine d'exception et renouveau économique

149 633 HABITANTS
GARD (30)

Ville-centre de l'agglomération Nîmes Métropole, **Nîmes concentre la majorité de la population (58 %) et de l'emploi (78 %) de la métropole.** En train, Nîmes est à 3 h de la capitale, à 1 h de Marseille, et à 30 min de Montpellier. En voiture, Marseille et Montpellier se situent respectivement à 1 h 30 et 1 h environ.

Avec plus de 81 500 emplois, Nîmes représente un **pôle d'emploi majeur** localement. Nîmes Métropole accueille **21 parcs d'activités** et se situe dans un **secteur stratégique** entre le sud de l'Europe et le nord. Par ailleurs, le marché de l'immobilier d'entreprise nîmois profite pleinement d'un report certain, aussi bien sur le marché tertiaire et d'activités, face au manque de possibilités à Montpellier.

Sur la commune de Nîmes, les nouveaux ménages qui arrivent sont majoritairement des jeunes de moins de 30 ans, actifs, et célibataires. À noter que **les étudiants représentent 23 % des nouveaux ménages** sur la commune. La ville de Nîmes compte une population de jeunes seniors représentant un peu plus de 37 % des ménages. La population active représente 45 % des ménages. Les actifs occupés exercent des professions intermédiaires, ils sont majoritairement employés ou ouvriers.



149 633

HABITANTS SUR NÎMES



81 500

EMPLOIS



4 014 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+12,3%

ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



NÎMES

Entre patrimoine d'exception et renouveau économique

149 633 HABITANTS
GARD (30)

Le marché de la promotion immobilière nîmoise connaît une bonne dynamique depuis 2018. Les ventes restent soutenues, témoignant toujours d'un marché réactif et demandeur. En effet, après une légère baisse enregistrée en 2020 en lien avec le contexte électoral et la crise sanitaire, **les ventes repartent à la hausse en 2021, soulignant l'attractivité du marché.**

Le nombre de mise en vente diminue, passant de 530 à 458 mises en vente entre 2020 et 2021. La part de ventes à destination des investisseurs continue de dépasser les 60 % pour le marché nîmois en 2021, profitant du zonage Pinel B1. Le marché de la revente nîmoise est développé et dominé par le logement collectif (environ 71 % des transactions en 2020).

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

1 914 €
Revenu médian/mois

39%
Propriétaires

64%
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**PÔLE ÉCONOMIQUE IMPORTANT
ET EN PROGRESSION**



**CENTRE-VILLE
TOURISTIQUE**



**MARCHÉ IMMOBILIER
NEUF DYNAMIQUE**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



DAX

Ville d'eau, d'art et d'histoire

20 762 HABITANTS
LANDES (40)

Dax est la **commune centre du territoire dacquois** et le **principal pôle d'emplois du sud landais** notamment avec St-Paul-les-Dax. **Réputée pour son thermalisme**, à l'année, la commune augmente significativement le volume de personnes sur le territoire, avec près de 65 000 curistes accueillis chaque année.

L'agglomération concentre des **établissements d'enseignements supérieurs** publics et privés dans les domaines de la médecine, de la santé, de l'agriculture, de l'ingénierie du bois, de l'hôtellerie et du numérique.

La commune concentre des ménages avec des **revenus médians inférieurs à celui du Grand Dax** (1 886 €/mois vs 2 352 €/mois). Ceci s'explique en partie par le fait que les familles et actifs s'orientent davantage vers l'accession à la propriété dans les communes résidentielles périphériques de bonne notoriété. Sur la commune, on retrouve une majorité de ménages locataires, que ce soit en libre ou en social.

L'emploi est **fortement concentré sur la commune de Dax et St-Paul-les-Dax** (83 % de l'ensemble) grâce à une **accessibilité facilitée**. Cette concentration des zones d'emplois, explique la dynamique globale stable voir négative sur Dax (-140 emplois sur 5 ans) et son agglomération. **Les plus importantes entreprises du secteur** sont des industries chimiques de préparation d'ingrédients dérivés du pin pour la parfumerie, la santé, l'industrie (+/- 900 personnes), puis viennent les entreprises de services.



20 762

HABITANTS SUR DAX



14 810

EMPLOIS



3 257 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+ 4%

ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



DAX

Ville d'eau, d'art et d'histoire

20 762 HABITANTS
LANDES (40)

La promotion immobilière est relativement dynamique sur la commune de Dax qui enregistre une soixantaine de ventes sur les deux dernières années. Bien que la ville ne soit pas portée fiscalement avec un zonage Pinel en B2, les nouveaux programmes sont absorbés d'une année sur l'autre et les stocks s'amenuisent. Les prix en neuf se positionnaient globalement à plus de 3 000 €/m² (stationnement inclus) en collectif libre en 2018 pour atteindre **3 200 €/m² en 2021** portés par la dynamique de la commune.

Les loyers à Dax ne cessent d'augmenter : + 7 % d'augmentation entre 2018 et 2021, portés notamment par les petites typologies. On constate en revanche des loyers en T4 qui restent globalement stables alors que les T5 subissent davantage de variations en raison d'une offre bien plus resserrée.

À SAVOIR :

B2
Zonage Pinel

1 901 €
Revenu médian/mois

38 %
Propriétaires

37 %
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



PÔLE D'EMPLOI MAJEUR AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION



VILLE TOURISTIQUE À RENOMMÉE NATIONALE (THERMES, FERIA)



POTENTIEL LOCATIF



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



PERPIGNAN

Ville d'art et d'histoire

119 188 HABITANTS

PYRÉNÉES-ORIENTALES (66)

Ville-centre de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, Perpignan est nichée **entre la mer Méditerranée (15 km) et les montagnes des Pyrénées, à proximité de la frontière espagnole (20 km).**

Située dans le département des Pyrénées Orientales, elle s'insère au sein de la **troisième agglomération de la région Occitanie** derrière Toulouse et Montpellier et recense près de 127 000 ménages.

La ville de Perpignan concentre l'activité au sein de la communauté urbaine avec près de 120 000 habitants et plus de 58 000 ménages. Sa population se compose majoritairement de ménages d'1 à 2 personnes (76%), **avec une part importante de seniors** de plus de 60 ans (39% des ménages). Cette situation explique en partie un revenu médian bas au sein de la ville centre, 1 680 €/mois environ. Au sein de la communauté urbaine, il s'élève à 2 115 €/mois environ.

Perpignan compte plus de 65 800 emplois et représente un **pôle d'emploi majeur à l'échelle du département** grâce à sa **bonne accessibilité** : gare, infrastructures routières et autoroutières (A9). Environ **75% des actifs perpignanais travaillent au sein même de la commune**. Les autres actifs travaillent, pour la plupart, dans les communes limitrophes ou sur le littoral. Plus de 70% du parc de logements au sein de la ville se compose de logements collectifs.



119 188

HABITANTS SUR PERPIGNAN



65 839

EMPLOIS



3 384 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+ 5,4%

ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



PERPIGNAN

Ville d'art et d'histoire

119 188 HABITANTS

PYRÉNÉES-ORIENTALES (66)

Le marché de la promotion immobilière neuf perpignanais connaît une **bonne dynamique ces dernières années** avec 480 logements mis en vente en 2019. L'année 2021 connaît une dynamique haussière, mais les volumes mis à l'offre ne suffisent pas à répondre à la demande : avec un stock d'offre de moins de 180 logements, **le marché est aujourd'hui sous-offreur**. Il est **essentiellement porté par la clientèle d'investisseurs** qui représente en moyenne 75 à 85% des ventes annuelles. Cette clientèle recherche principalement des produits T1/T2 voire T3 de surface compacte.

La demande locative est **significative au sein de la ville** : sur les emménagés récents on retrouve près de 56 % de locataires qui se tournent vers le marché libre. Parmi la clientèle de la promotion immobilière, on retrouve également une clientèle locale de **ménages familiaux actifs des classes intermédiaires**.

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

1 684 €
Revenu médian/mois

41 %
Propriétaires

86 %
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
RÉGIONALE**



**UN MARCHÉ DU NEUF
DYNAMIQUE**



**UN FORT POTENTIEL
LOCATIF**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



ANGERS

La douceur de vivre d'une ville tournée vers l'avenir

154 508 HABITANTS
MAINE-ET-LOIRE (49)

Angers, **pôle économique et d'enseignement supérieur structurant du territoire**, présente une **forte dynamique ces dernières années**. La ville compte plus de 150 000 habitants et concentre plus de la moitié des habitants de la métropole angevine. Angers se situe **à seulement 1 h 30 de TGV de Paris Montparnasse et à 35 min de Nantes** (1 h 10 en voiture).

C'est un **territoire dynamique et attractif, avec un gain de plus de 857 ménages par an** entre 2013 et 2018. La population d'Angers se caractérise par une forte proportion de ménages d'une à deux personnes et davantage de moins de 30 ans que dans la périphérie angevine. Avec un revenu médian d'un peu plus de 2 100 €/mois, Angers se situe dans la moyenne des communes telles que Caen, Brest et Clermont-Ferrand.

L'économie angevine s'appuie sur des filières historiques. Le territoire est le premier bassin horticole de France. Le végétal est une filière d'excellence et innovante. Angers accueille Végépolys Valley, **pôle de compétitivité à vocation mondiale**. La ville s'impose également comme **capitale tertiaire avec les plus grands noms de la prévoyance, des mutuelles et des assurances**. Le territoire comptabilise au total plus de 16 000 entreprises au sein de la métropole.

Angers est également le **2^{ème} pôle d'enseignement supérieur du Pays de la Loire** avec 39 896 étudiants. À l'image des tendances nationales, le **nombre d'étudiants est en hausse**. En 2000, les effectifs étudiants angevins n'étaient que de 29 000. Depuis, ce chiffre a **progressé de 34 %**. Si la ville d'Angers garde le rythme de ces 20 dernières années, on pourra compter près de 43 000 étudiants en 2024-2025.



154 508

HABITANTS SUR ANGERS



85 920

EMPLOIS



4 262 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+ 12,3%

ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



ANGERS

La douceur de vivre d'une ville tournée vers l'avenir

154 508 HABITANTS
MAINE-ET-LOIRE (49)

Depuis son **reclassement en Pinel B1 à l'été 2019**, le **marché est polarisé sur la ville centre** largement **porté par les ventes aux investisseurs** (70% des ventes en 2020). Le **contexte de marché est porteur** sur Angers. L'année 2020 a enregistré un record, avec plus de 1 300 mises en vente et plus de 900 ventes. Des prix qui se maintenaient à moins de 3 300 €/m² en collectif libre jusqu'en 2018 mais qui sont en **forte hausse depuis ces deux dernières années**, dépassant désormais les **4 100 €/m²** stationnement inclus sur ce début d'année.

Au sein du marché locatif, on constate un volume d'environ 2 500 à 3 000 offres par an (biens neufs ou récents en bon état). Une demande toujours plus importante entraîne une **tension constante sur ce marché** et une **progression de la valorisation sur toutes les typologies**.

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

2 103 €
Revenu médian/mois

32%
Propriétaires

70%
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE
POSITIVE**



**PÔLE UNIVERSITAIRE
IMPORTANT**



**ZONAGE B1 ATTRACTIF,
CROISSANCE DES PRIX**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



AYTRÉ

Une commune littorale dynamique aux portes de La Rochelle

9 205 HABITANTS

CHARENTE-MARITIME (17)

Aytré est une ville historiquement populaire à l'empreinte industrielle importante en lien avec son patrimoine industriel notamment et l'usine Alstom. **Traversée par de nombreux axes routiers et ferroviaires**, elle est la seconde commune de la communauté d'agglomération de la Rochelle en nombre d'habitants. **À proximité immédiate de La Rochelle, Aytré évolue petit à petit en un secteur résidentiel de report** et bénéficie d'une légère croissance démographique. Sa population est plus jeune et plus active que La Rochelle.

La ville est l'un des principaux pôles industriels du département, notamment grâce à l'usine Alstom (construction des rames TGV et tramways) et de ses deux zones d'activités Belle-Aire. Le niveau de revenus des habitants est plus faible qu'au niveau de la communauté d'agglomération.

À l'échelle de la communauté d'agglomérations de la Rochelle, sur le marché du neuf, on constate une **baisse des mises en vente depuis 2019**. Cette tendance influe sur **les prix, qui affichent une augmentation de 12 %** sur la période. À Aytré, le marché est plus contenu (5 % des ventes dans le neuf de l'agglomération) mais dynamique. En effet, ces dernières années, **la demande est toujours plus importante face à une offre en recul. Les prix sont maintenant supérieurs à 4 000 €/m²** (soit + 10 % depuis 2019).



9 205

HABITANTS SUR AYTRÉ



6 120

EMPLOIS



4 072 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+ 13,7%

ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



AYTRÉ

Une commune littorale dynamique aux portes de La Rochelle

9 205 HABITANTS

CHARENTE-MARITIME (17)

Le marché est historiquement tourné vers les investisseurs, même si la tendance s'inverse petit à petit en faveur des propriétaires occupants. Les ventes aux investisseurs se focalisent sur les petites typologies et se concentrent sur les T2/T3. Les ventes auprès des propriétaires occupants en libre neuf se font essentiellement davantage vers les grandes typologies (T3/T4). **Aytré va donc probablement renforcer sa vocation résidentielle** présentant l'atout majeur de la proximité avec La Rochelle et ses différentes polarités.

Sur le marché locatif libre global, l'offre sur la commune est très limitée en collectif comme en individuel. **La tension locative est donc forte**, car plus de 35 % des résidences principales sont occupées par des locataires du parc libre.

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

2 350 €
Revenu médian/mois

50%
Propriétaires

36%
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**VILLE DE REPORT
EN STRUCTURATION**



**UNE FORTE DEMANDE
LOCATIVE**



**PROXIMITÉ DE PÔLES
MAJEURS**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



ANNECY

Un marché dynamique pour la petite Venise des Alpes

128 199 HABITANTS
HAUTE-SAVOIE (74)

Annecy et son territoire bénéficient d'une **attractivité importante** avec son **cadre de vie agréable** et la **proximité des zones d'emplois locales et régionales** (Suisse). La ville se situe à 1 h de Genève en voiture via l'A41, ainsi qu'à 2 h de Lyon et 3 h 40 de Paris en train.

Avec quasi 130 000 habitants, **Annecy polarise 63 % de la population** de l'agglomération. Un territoire économiquement et touristiquement attractif autant que sur le plan résidentiel comme en témoigne le dynamisme sociodémographique d'Annecy avec un gain annuel de population de + 1,03%/an (entre 2013 et 2018).

Si la ville-centre dispose d'une notoriété résidentielle intermédiaire à l'échelle du Grand Annecy avec 18 % de CSP+ et un revenu mensuel médian de 2 760 €, celle du secteur «**Annecy-le-Vieux**», **secteur très recherché** par la clientèle en accession, est plus élevée.

Le secteur économique est dominé par le secteur tertiaire (71 % des actifs). Parmi ses 15 000 entreprises, **Annecy regroupe de grandes entreprises** telles que NTN-SNR Roulements, Salomon, Millet Mountain, Fusalp, Lafuma, Metrix. Côté tourisme, Annecy profite d'une **belle renommée internationale**, grâce à la pratique des sports et des loisirs de plein air, au « Festival International du film d'Animation » et à la « Fête du Lac ». Par ailleurs, il s'agit **d'une ville qui plaît beaucoup sur le marché du tourisme d'affaires**, accueillant de très nombreux séminaires. Ainsi, l'aire urbaine d'Annecy abrite près de 2 200 places de congrès.



128 199

HABITANTS SUR ANNECY



70 701

EMPLOIS



6 051 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+ 12%

ÉVOLUTION PRIX EN 5 ANS



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



ANNECY

Un marché dynamique pour la petite Venise des Alpes

128 199 HABITANTS
HAUTE-SAVOIE (74)

Concernant le **marché de la promotion immobilière**, on observe une **tendance haussière du prix de vente** ces dernières années (+12 % en 5 ans), expliquée par une **raréfaction de l'offre**, une **forte demande** portée par une clientèle de propriétaires-occupants et le développement de programmes travaillés sur des gammes de prix supérieures.

Dans l'ancien, l'offre reste également très faible, avec une **pression notable sur les prix** au regard de la forte demande. Le **marché locatif adopte lui aussi une tendance haussière** et ce malgré les livraisons de ces dernières années, en effet une partie du parc est capté par la location saisonnière qui raréfie l'offre. Le cœur d'offre est constitué par des T2-T3 avec des appartements majoritairement rénovés et en bon état, accessibles entre 620 et 970 € hors charges et hors stationnement entre 13 et 15 €/m².

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

2 762 €
Revenu médian/mois

49%
Propriétaires

35%
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**VILLE AVEC UN
FORT DYNAMISME**



**MARCHÉ DU NEUF
SOUS-OFFREUR**



**POTENTIEL LOCATIF
INCONTESTABLE**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



LIMOGES

Ville créative au cadre naturel exceptionnel

131 479 HABITANTS
HAUTE-VIENNE (87)

Limoges, chef-lieu de l'ancienne région du Limousin et du département de la Haute-Vienne dispose des aménités liées à son statut de capitale régionale. La ville s'inscrit comme une **centralité économique du département** regroupant emplois et formations avec un **pôle d'étude important** : 18 000 étudiants et 1 145 enseignants/chercheurs à l'année sur les différents campus.

Limoges accueille plus de 7 800 entreprises (dont le siège social de Legrand) et un centre hospitalier universitaire regroupant plus de 5 800 personnels soignants.

Limoges est un territoire légèrement moins connecté par rapport aux grandes métropoles du territoire national (environ 3 h en train de Paris, 2 h 30 de Bordeaux, 3 h de Toulouse), mais elle présente **tous les atouts d'une ville à la campagne** avec plus de 50 m² d'espaces verts aménagés par habitant et autant d'espaces naturels. La ville compte ainsi environ **680 ha d'espaces verts aménagés et 690 ha d'espaces naturels**.

Un territoire constitué d'1/3 de personnes de plus de 60 ans, ce qui a un impact important sur la taille des ménages. Le territoire concentre des ménages aux **revenus intermédiaires**, avec moins de 2 000 €/mois de revenu médian.

L'emploi est fortement concentré sur la commune centre (84 % de l'ensemble). L'axe de l'autoroute A20 est le plus stratégique et a concentré la plupart des investissements à ses abords. Le projet structurant de transport à venir est un nouveau réseau de BHNS (à l'horizon 2023).



131 479

HABITANTS SUR LIMOGES



82 183

EMPLOIS



3 474 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+ 5,6%

ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



LIMOGES

Ville créative au cadre naturel exceptionnel

131 479 HABITANTS
HAUTE-VIENNE (87)

Le marché immobilier (neuf et ancien) montre des **progressions de prix** sur la période récente, phénomène qui a été accentué par la crise du Covid avec un **marché locatif qui connaît un regain de tension**. Le territoire a été fortement sollicité par les opérateurs pour des résidences services seniors dans la période récente (la ville tend désormais à limiter leur développement).

La production en promotion immobilière reste orientée vers le diffus, davantage que sur les secteurs aménagés et sur des volumes de logements qui restent modestes.

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

1 970 €
Revenu médian/mois

40%
Propriétaires

58%
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**COMMUNE CENTRE
DU LIMOUSIN**



**MARCHÉ IMMOBILIER
EN PROGRESSION**



**PÔLE ÉTUDIANT ET
MARCHÉ DES SENIORS**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



136 463 HABITANTS
INDRE-ET-LOIRE (37)

Tours est une ville dynamique à la croissance démographique positive qui compte 16 % de CSP+. La ville bénéficie d'une **bonne connectivité** grâce à sa gare TGV qui permet de rejoindre **Paris en 1 h 15**. Cette proximité permet à environ un millier d'actifs de travailler à Paris tout en résidant à Tours. Elle se situe également à environ 1 h 30 des villes d'Orléans et d'Angers en voiture.

Sa population se compose majoritairement de ménages d'1 à 2 personnes (82 %) qui s'explique **par une part importante de jeunes ménages** (28 % de 15-28 ans) ainsi que de ménages de plus de 60 ans (23 % des ménages).

Tours est le **1^{er} bassin d'emploi de la Région Centre-Val de Loire** avec plus de 83 842 emplois. Le secteur tertiaire représente environ 63 % des emplois salariés du département d'Indre et Loire, pour lequel le secteur du tourisme représente une part significative (près de 30 %). **1^{er} pôle d'enseignement de la région**, Tours est une **ville jeune et dynamique** avec ses quelque 30 000 étudiants (10 % de la population) dont 14 % d'Erasmus.

En promotion neuf, la ville représente environ 60 % de l'activité de Tours Métropole Val de Loire. On dénombre entre 675 et 870 mises en vente par an (452 en 2021). Les ventes sont, elles, portées par **73 % d'investisseurs locaux**. **Le marché est tendu, sous-alimenté** (le volume de logements mis en vente a été divisé par 2 entre 2021 et 2019) par une offre de moins de 330 logements fin 2021, équivalente à moins de 8 mois de stock théorique.



136 463
HABITANTS SUR TOURS



83 842
EMPLOIS



4 150 €/m²
PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+15,5%
ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



TOURS

Ville étudiante et touristique, entre tradition et innovation

136 463 HABITANTS
INDRE-ET-LOIRE (37)

Concernant les prix, le marché de la promotion neuve affiche des prix moyens en collectif libre qui **augmentent progressivement chaque année**, pour atteindre 4 150 €/m² en 2021, soit + 7 % par rapport à 2020 et +15 % versus 2019.

Le **marché locatif est offreur**, affichant un loyer médian autour de 11 €/m²/mois sur la commune pour des valorisations entre 9 et 14 €/m² du T1 au T5. Le parc est globalement récent avec des valorisations plus abordables compte tenu de plafonds de loyers liés aux dispositifs d'incitations à l'investissement locatif. Le loyer médian reste inférieur aux valorisations enregistrées sur la plupart des autres grandes métropoles (Lille, Nantes, Bordeaux...).

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

2 044 €
Revenu médian/mois

33%
Propriétaires

73%
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**VILLE ATTRACTIVE
ET PREMIER PÔLE ÉTUDIANT
DE LA RÉGION**



**MARCHÉ IMMOBILIER
DYNAMIQUE**



**POTENTIEL LOCATIF
(ÉTUDIANTS ET TOURISTES)**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF

Une petite commune dynamique aux portes de Rouen

8 277 HABITANTS
SEINE-MARITIME (76)

Située au sud de la Métropole de Rouen, la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf compte quelque 8 000 habitants. Elle est **desservie par le TER permettant de relier Rouen en 15 min.**

Une majorité des habitants de Saint-Aubin-lès-Elbeuf **travaille au sein de la commune** (22 %) mais aussi dans les communes de Cléon (12 %) et Elbeuf (9 %), seulement 8 % de la population active et résidant à Saint-Aubin-lès-Elbeuf travaillent à Rouen.

La commune bénéficie de son propre bassin d'emplois composé notamment par l'usine chimique BASF Agri Production et par le centre hospitalier intercommunal Elbeuf qui constituent les principaux employeurs de la commune. À Cléon, commune voisine, on retrouve une usine majeure de Renault.

Le marché immobilier du neuf est encore assez limité avec une majorité de résidences à taille humaine (moins de 20 logements) ainsi qu'une offre de maisons.

À l'échelle de Rouen Métropole, le marché de la promotion en neuf a connu une augmentation progressive de son activité depuis 2015, atteignant un pic en 2017-18 avec environ 1 460 mises en vente par an, avant d'entamer un léger déclin en 2019 avec 1 250 mises en vente jusqu'à 2020.



8 277

HABITANTS SUR
SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF



3 933

EMPLOIS



3 890 €/m²

PRIX MOYEN* (immobilier neuf)



+11,9%

ÉVOLUTION PRIX 2021 VS 2019



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF

Une petite commune dynamique aux portes de Rouen

8 277 HABITANTS
SEINE-MARITIME (76)

Le prix de vente moyen s'établit à environ 3 890 €/m² parking inclus fin 2021.

Le marché locatif est aujourd'hui sous offreur sur la commune avec, suivant les périodes, moins de 5 annonces actives, toutes en collectif. On retrouve néanmoins quelques maisons à la location sur la commune mais là aussi en nombre restreint.

Un marché de la revente dans l'ancien plus important en volume avec un peu moins d'une centaine de ventes par an sur des valorisations très abordables autour de 1100 €/m² pour un appartement et entre 130-150 K€ pour une maison.

À SAVOIR :

B1
Zonage Pinel

2 569 €
Revenu médian/mois

54%
Propriétaires

29%
Ventes investisseurs

CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ



**IMPORTANT
BASSIN D'EMPLOIS**



**MARCHÉ DU NEUF
EN PROGRESSION**



**FORTE DEMANDE
LOCATIVE**



Source : Google Maps, INSEE 2018. *Stationnement inclus.



**ALTAREA
SOLUTIONS
& SERVICES**

EN PARTENARIAT AVEC

ADEQUATION

**RETROUVEZ TOUS NOS PROGRAMMES SUR NOTRE PLATEFORME EXCLUSIVE
MULTIMARQUE, MULTIFISCALITÉ, MULTISERVICE :**

www.altarea-solutions-services.com



Suivez-nous sur

