

*Annexe classement Gridky  
Top 10 des villes où investir dans le neuf en fonction de deux profils  
d'investisseurs*

*1. Classement profil rentabilité*

A seulement 2 km de Grenoble, *Saint-Martin-le-Vinoux (38) arrive en tête de classement*. La rentabilité locative brute des investissements y est de 6,5% (en prenant en compte l'avantage fiscal Pinel, et 4,5% sans cet avantage). Cette ville bénéficie à plein du dynamisme économique et éducatif de Grenoble (5<sup>ème</sup> ville la plus innovante du monde), tout en présentant des prix plus attractifs. Elle se situe au cœur du Parc naturel régional de Chartreuse tout en étant à 3 arrêts de tram de la métropole. La part des nouveaux ménages arrivant chaque année à Saint-Martin-le-Vinoux représente 35% contre 3,7% en moyenne nationale. La population a ainsi augmenté de 19% sur 5 ans sur cette zone.

Arrive en *seconde position du classement Allonzier-la-Caille (74)*, petite ville de 2.000 habitants située à 10 minutes d'Annecy et 20 min de Genève, placée en pleine nature tout en bénéficiant de la proximité avec 2 centres économiques majeurs. La rentabilité locative atteint 5,7% (avec levier fiscal). Reflétant cette situation privilégiée, le taux de logements vacants y est particulièrement bas, à 4,9% contre 7,1% au national.

On retrouve en *troisième place la commune d'Asnières-sur-Seine (92)*, qui figure régulièrement dans les classements des villes de banlieue les plus courues par les parisiens. Commune de l'ouest parisien située à moins de 15 min de la Défense, Asnières-sur-Seine bénéficie d'un cadre paisible et du charme des bords de Seine. La rentabilité locative dans le neuf, notamment dans le nouvel éco-quartier Seine Ouest, est de 5,6% (avec levier fiscal). Ville aisée, le taux de cadres y atteint 33% contre 25% au niveau national.

*La Bouilladisse (13) est la quatrième ville où l'investissement d'un bien neuf est le plus rentable avec 5,5% (avec levier fiscal)*. La commune de 6.000 habitants bénéficie d'une position stratégique entre Marseille, Aix en Provence et Aubagne (accessibles en moins de 30 min). Reflétant ces avantages, la part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente 7,6% contre 3,7% en moyenne nationale. Par ailleurs, le taux de logements vacants y est particulièrement bas à 5,5%, et les cadres, 27% des habitants, y sont fortement représentés.

*Balma (31), aux portes de Toulouse (accessible en 20 min par le métro A et plusieurs lignes de bus), arrive en cinquième position du classement avec une rentabilité de 5,5% (avec levier fiscal)*. Balma propose un bassin d'emplois sur place avec par exemple AG2R La Mondiale et plusieurs sièges de banques implantées localement. Il s'agit de l'une des communes les plus intéressantes en première couronne de Toulouse. La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente 35% contre 3,8% en moyenne nationale, et la population a augmenté de 19% sur 5 ans sur cette zone.

*Pontault-Combault (77)*, idéalement placée entre les pôles d'emplois de Créteil et de Marne-la-Vallée, et à seulement 30 min du centre de Paris en transports, Pontault-Combault *est la sixième ville dans le classement Gridky*. La rentabilité locative brute de l'investissement dans un bien neuf y est de 6% (avec levier fiscal), notamment en raison d'une forte demande locative. Il n'y a que 4,1% de logements vacants (presque deux fois moins que la moyenne nationale), et la balance démographique est de +5,1% sur 5 ans. Pontault-Combault est légèrement moins bien classée que les villes qui la précèdent en dépit d'une meilleure rentabilité, car le risque locatif y est un peu plus fort (tout en restant néanmoins excellent), avec un poids des loyers dans les revenus des habitants à 17% (au même niveau que la moyenne nationale).

A 15 km de Perpignan, *Saint-Cyprien (66) se place à la 7ème position du classement*. Ville à la fois moderne et ayant gardé son atmosphère de village, Saint-Cyprien est située à 5 min de la mer. La rentabilité locative d'un appartement neuf y est de 6% (avec levier fiscal). La tension locative y est maximale avec seulement 0,2% de logements vacants. Il n'y a donc quasiment aucun logement disponible à la location sur la commune. Saint-Cyprien n'est toutefois pas classée plus haut en dépit de son excellent taux de rentabilité, car la croissance démographique, à 1,9% sur 5 ans, y est légèrement moins élevée que sur les villes mieux classées.

*Tournefeuille (31)*, commune de 27.000 habitants située à l'ouest de Toulouse, *arrive en 8ème place*. La proximité avec la ville rose, et ses nombreuses lignes de bus la reliant en 20 min, lui permettent de bénéficier de l'afflux démographique que connaît la région depuis plusieurs années : Tournefeuille a vu sa population croître de 2,6% sur les 5 dernières années, et l'arrivée de 12% de nouveaux ménages chaque année. Vous pouvez y espérer une rentabilité locative de 5,3% (avec levier fiscal).

*En 9ème position du classement, on retrouve Clamart (92)*. La rentabilité locative atteint 5,3%. Déjà à moins de 30 min de Paris en voiture, la commune va bénéficier du Grand Paris avec l'arrivée en 2024 de la ligne 15. Cette position privilégiée dans le sud-ouest parisien motive de nombreux nouveaux ménages à y emménager (+9,4% chaque année). Enfin, Clamart est en pleine mutation, avec l'émergence de nouveaux quartiers (le Panorama par exemple) offrant une haute qualité de vie.

*Gradignan (33)*, à seulement 9 km de Bordeaux, *est à la 10ème place du classement*. La rentabilité locative atteint 5%. La ville bénéficie d'un boom démographique avec une augmentation de 9,5% de sa population sur les 5 dernières années. La commune a vu son besoin en logements bondir, ce que reflète le très faible pourcentage de logements vacants (3%).

## II. Classement profil « plus value »

*Allonzier-la-Caille (74)* passe en *première position*. Il existe sur cette ville certains biens neufs ayant un prix au m<sup>2</sup> de 3 760 €, ce qui est inférieur aux prix de l'ancien (qui se situent actuellement entre 2 826 € et 5 291 €), avec un prix moyen de 3 919 €. Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 54%.

*Balma (31)* arrive en *seconde place*. Le prix au m<sup>2</sup> des biens neufs est de 3 276 € face à un prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien qui se situe actuellement entre 2 177 € et 4 124 € (avec un prix moyen de 2 973 €). L'écart de prix au m<sup>2</sup> des biens neufs par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone n'est ainsi que de 10%. Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 53%.

*Asnières-sur-Seine* est *toujours troisième du classement*. Le prix au m<sup>2</sup> de certains biens neufs est de 5 549 €, très proche du prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien (qui se situe actuellement entre 3 563 € et 7 093 € sur cette zone, avec un prix moyen de 5 054 €). Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 60%.

Fait son apparition en *quatrième position du classement*, la ville de *Bruges (33)*, située au nord de Bordeaux. Le prix au m<sup>2</sup> des biens neufs est de 3 917 € en regard d'un prix dans l'ancien allant de 2 574 € à 4 771 € sur cette zone, avec un prix moyen de 3 524 €. Le neuf y est donc à peine 11% plus cher que l'ancien, ce qui est tout à fait attractif. Par ailleurs, si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 45%. La population a augmenté de 16% sur 5 ans sur cette zone, et le taux de logements vacants n'y est que de 3,2% (contre 6,9% au national).

*Saint-Martin-le-Vinoux* se place en *cinquième position*. Avec des biens neufs accessibles dès 2 555 € alors que le prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien se situe actuellement entre 1 757 € et 3 554 € sur cette zone, (avec une moyenne de 2 491 €), le prix de ce bien neuf est inférieur au prix maximum observé actuellement sur le marché de l'ancien, ce qui est tout à fait attractif. De plus, l'écart de prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de 2,6%, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de 44% sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m<sup>2</sup> par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente. Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 52% sur cette ville.

Frontalière avec la Suisse (à moins de 30 min du centre-ville de Genève), *la ville d'Etrembières (74)* arrive en *sixième place des villes où investir dans le neuf* pour maximiser sa plus-value. Le prix au m<sup>2</sup> des biens neufs est de 4 221 €, soit quasiment au même niveau que les prix de l'ancien qui se situent entre 2 924 € et 5 789 €

sur cette zone, avec un prix moyen de 4 010 €. Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 44%. La population a augmenté de 29% sur 5 ans sur cette zone.

Autre ville frontalière avec nos voisins helvétiques, *Gex (01) se place en septième position.* Le prix au m<sup>2</sup> des biens neufs est de 3 685 € quasiment au niveau de l'ancien qui se situe actuellement entre 2 844 € et 5 595 € sur cette zone, avec un prix moyen de 3 574 €. De plus, si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 42%. La population a par ailleurs augmenté de 21% sur 5 ans à Gex.

Première métropole du classement, *Bordeaux (33) est la 8<sup>ème</sup> ville où il est le plus intéressant d'acheter un bien neuf pour espérer obtenir une belle plus-value.* Le prix au m<sup>2</sup> des biens neufs les plus intéressants est de 4 449 €, ce qui n'est pas très cher en comparaison d'un dans l'ancien qui se situe entre 3 131 € et 5 845 €, avec un prix moyen de 4 307 €. Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 49%.

On retrouve la ville de *Bouilladisse en 9<sup>ème</sup> place du classement.* Le prix au m<sup>2</sup> des biens neufs est de 3 169 €, très proche du prix de l'ancien qui se situe entre 2 162 € et 4 362 €, avec un prix moyen de 3 011 €. Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 45%. La population a augmenté de 2,3% sur 5 ans sur cette zone. La part des cadres dans les actifs sur cette zone (27%) reflète un environnement plutôt aisé.

*Biscarrosse (40) est 10<sup>ème</sup>.* Le prix au m<sup>2</sup> des biens neufs est de 3 280 €, ce qui est inférieur à la moyenne du prix dans l'ancien : 3 442 €, avec un min de 2 530 € et un max de 4 651 € sur cette zone. Si les évolutions de prix observées historiquement se prolongent, la croissance des prix sur le marché de l'ancien, à un horizon de 15 ans, serait alors de 50%. La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente 14% contre 3,7% en moyenne nationale. La population a augmenté de 13% sur 5 ans sur cette zone.

*Pour plus d'informations :*

Julie Dalsace – 06 78 70 96 05 – [julie@impulse-communication.fr](mailto:julie@impulse-communication.fr)

Marie Legrand – 06 09 88 62 27 – [marie@impulse-communication.fr](mailto:marie@impulse-communication.fr)