my INVEST
VOTRE INVESTISSEMENT CLÉS EN MAIN

État local du marché sur 5 villes éligibles Pinel

LIVRE BLANC

Sommaire

03 Introduction

05 Bordeaux Métropole

09 La Rochelle

13 Nantes métropole

17 Orléans

21 Rennes Métropole

25 En résumé

Introduction

La loi Pinel est prolongée sans changement jusqu'au 31 décembre 2022. Après cette date, les conditions seront moins favorables avec une réduction d'impôt réduite.

2022 est ainsi une année charnière pour cette loi qui permet aux Français, **depuis septembre 2014, de réduire leur impôt de 12 à 21 % du coût total de leur acquisition durant 6 à 12 ans**. C'est le moment de profiter de belles opportunités pour constituer votre patrimoine en partie financé par les loyers perçus, de bénéficier d'un dispositif fiscal avantageux et de taux encore bas.

Investir en Pinel, si ce dispositif a des atouts à faire valoir, n'est pas une fin en soi. En clair, vous ne devez pas investir pour investir, mais faire le choix d'un investissement vous proposant un rendement attractif à long terme. Pour cela, vous devez prendre en compte des paramètres essentiels tels que le montant des loyers (qui rappelons-le sont plafonnés en Pinel), la réduction d'impôt et la typologie du bien.
Mais le critère de rentabilité principal en loi Pinel, c'est sans aucun doute l'emplacement. C'est lui qui rend votre bien attractif pour les locataires, mais qui va également **vous permettre d'envisager une très belle plus-value à la revente.** Un bon investissement en Pinel tient compte du zonage.

Vous envisagez de réaliser un investissement locatif via la loi Pinel ? REALITES vous propose de faire un tour d'horizon de 5 villes éligibles capables de vous offrir cette rentabilité tant attendue.

EN SAVOIR PLUS

Bordeaux Métropole

Bordeaux est une ville majeure du sud-ouest de la France qui a pris de la valeur au fil des années, notamment depuis la mise en place de la LGV (ligne à grande vitesse), qui la relie à Paris en seulement 2 heures.

Les raisons d'investir en Pinel à Bordeaux Métropole

Bordeaux bénéficie d'un emplacement stratégique qui fait sa force. Si elle se situe à 2 heures de Paris en TGV, elle se trouve également à 2h30 de l'Espagne et des montagnes pyrénéennes et à seulement 1 heure de la côte atlantique.

10 % de la population bordelaise est étudiante, ce qui impacte la demande locative dans une ville où l'offre n'est pas toujours à la hauteur. Investir près des transports en commun ou dans des quartiers non loin des établissements d'enseignement supérieur dans des petites surfaces est à envisager à Bordeaux.

Second pôle économique dans les secteurs de l'aéronautique, de la défense et de l'industrie spatiale, ville dynamique sur le plan touristique, **Bordeaux est particulièrement attractive pour les actifs.**

La métropole de Bordeaux est composée de nombreuses communes parfaitement desservies par les axes routiers et les transports en commun pour rejoindre la capitale de la Nouvelle-Aquitaine et bénéficier de tarifs plus attractifs qu'au centre de Bordeaux.

Transactions à Bordeaux Métropole : les chiffres clés du logement neuf

Bordeaux Métropole est très prisée des investisseurs qui représentent 56 % des transactions immobilières dans le neuf en 2020 avec 1 376 acquisitions contre 1 094 pour les propriétaires occupants*.

Les prix unitaires moyens hors parking et les surfaces moyennes dans le neuf sont les suivants selon la typologie des appartements* :

- **T1** : 154 880 € / 30 m²
- **T2 :** 196 493 € / 45 m²
- **T3 :** 267 696 € / 66 m²
- **T4 :** 366 498 € / 88 m²
- **T5 et +** : 508 069 € / 110 m²

* Source: Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

Les programmes immobiliers neufs de REALITES à Bordeaux Métropole

Parmi les programmes éligibles au dispositif Pinel à Bordeaux et dans sa métropole, citons :

1 Amplitude

Un programme neuf avec des appartements du T2 au T5 sur la rive droite de Bordeaux, à seulement quelques minutes à pied du centre-ville.

2 Les Allées Amplitude

Des appartements du T2 au T4 au cœur du quartier Bastide à deux pas du tramway et du centre de Bordeaux.

3 Côté Parc

Une résidence composée d'appartements du T1 au T4 à Bègles à deux pas du tramway et du poumon vert de la ville, le Parc de Mussonville.

4 L'Orée du Bois

À Artigues-près-Bordeaux à 11 km au nord-est de Bordeaux, cette résidence composée d'appartements du T1 au T4 se trouve dans une ville de charme parfaitement reliée à la capitale régionale.

La Rochelle

Ville étudiante bénéficiant d'un emplacement privilégié, La Rochelle s'impose aujourd'hui dans la catégorie des villes moyennes capables de répondre à toutes les exigences d'un investisseur en Pinel.

Les raisons d'investir en Pinel à La Rochelle

Située sur les bords de l'Atlantique, La Rochelle dispose ici d'un premier atout non négligeable. Pour des investisseurs qui pourraient envisager d'occuper leur logement au terme de la location en Pinel, cet emplacement est un argument de poids.

À 1h50 de Nantes, 2h50 de Paris en TGV et à 2 heures de Bordeaux, La Rochelle est une ville très dynamique sur le plan économique et **qui génère ainsi de nombreux emplois pour attirer chaque année de nouveaux actifs**. La Rochelle, c'est aussi une ville étudiante (son université accueille 14 000 étudiants) et l'offre locative n'est pas aujourd'hui à la hauteur de la demande. Un investissement en Pinel s'impose.

Au terme de votre engagement de location en Pinel, si vous ne souhaitez pas occuper votre appartement, vous pouvez imaginer une location meublée pour répondre aux attentes des nombreux étudiants de cette ville.

Transactions à La Rochelle :
les chiffres clés du logement neuf

Avec 246 ventes aux investisseurs dans le neuf en 2020, ce qui représente 56 % des transactions immobilières*, La Rochelle est une ville idéale pour un investissement locatif en Pinel. Certes, les prix sont assez élevés, mais le risque de vacance locative est faible et la plus-value espérée à la revente est importante.

Les prix unitaires moyens hors parking et les surfaces moyennes dans le neuf sont les suivants selon la typologie des appartements* :

- **T1 :** 148 192 € / 28 m² ;
- **T2 :** 200 865 € / 44 m² ;
- **T3 :** 284 663 € / 66 m² ;
- **T4 :** 475 963 € / 95 m² ;
- **T5 et + :** 645 600 € / 123 m².

* Source: Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

Les programmes immobiliers neufs de REALITES à La Rochelle

Parmi les programmes éligibles au dispositif Pinel à La Rochelle, citons :

1 Le Tamaris

Ce programme immobilier neuf accueille des appartements du T1 au T4 dans le quartier Tasdon. Idéalement située entre le centre-ville et les espaces naturels du marais de Tasdon, cette résidence offre de beaux espaces intérieurs prolongés par des terrasses et balcons pour profiter d'un environnement calme. Les différentes typologies de biens permettent de vous adresser à des locataires aux profils très variés et de répondre à une demande forte.

2 Le M

Proche de la résidence Le Tamaris dans le quartier Tasdon, le M dispose d'une situation géographique idéale à quelques minutes en vélo du centre-ville et du quartier universitaire. Résolument intimiste, elle se compose de seulement 9 appartements de 3 ou 4 pièces sous un toit végétalisé.

Nantes Métropole

Nantes est une ville au dynamisme grandissant qui a su gagner en attractivité au fil des années pour s'imposer comme l'une des villes majeures de l'ouest de la France.

Les raisons d'investir en Pinel à Nantes Métropole

Nantes est une ville au dynamisme grandissant qui a su gagner en attractivité au fil des années pour s'imposer comme l'une des villes majeures de l'ouest de la France.

Nantes offre un cadre de vie récompensé à plusieurs reprises avec son centre historique, ses espaces naturels et ses bords de Loire. Nantes Métropole répond à toutes les attentes, des actifs profitant d'un marché de l'emploi dynamique aux retraités désireux de vivre entre ville et nature, en passant par les étudiants nombreux dans la capitale des Pays de la Loire.

Non loin des chantiers navals de Saint-Nazaire, Nantes Métropole a su se réinventer en devenant **une terre d'accueil pour de nombreuses startups évoluant dans les nouvelles technologies**.

Le tourisme occupe également une place importante dans l'économie nantaise, les touristes sont nombreux chaque année à découvrir Nantes et ses richesses (le château d'Anne de Bretagne, les Machines de l'île, etc.).

Transactions à Nantes Métropole: les chiffres clés du logement neuf

Nantes Métropole attire de nombreux investisseurs qui ont parfaitement compris l'attractivité de cette ville pour un investissement en Pinel. En 2020, ils représentaient dans le neuf 54 % des acheteurs avec 1 079 transactions contre 906 pour les propriétaires occupants*.

Les prix unitaires moyens hors parking et les surfaces moyennes dans le neuf sont les suivants selon la typologie des appartements* :

- **T1 :** 155 817 € / 30 m² ;
- **T2 :** 200 228 € / 43 m² ;
- **T3 :** 268 657 € / 64 m² ;
- **T4 :** 405 039 € / 89 m² ;
- **T5 et + :** 545 053 € / 111 m².

* Source: Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique

Les programmes immobiliers neufs de REALITES à Nantes Métropole

Parmi les programmes éligibles au dispositif Pinel à Nantes et dans sa métropole, citons :

1 Link

Link est située à Saint-Herblain, la 2e ville de la métropole nantaise située aux portes de Nantes et du périphérique. Ville au dynamisme économique reconnu, elle accueille cette résidence composée d'appartements du T2 au T4 à 5 minutes des transports en commun, des commerces et des écoles.

2 Rive de Luce

Rives de Luce est un programme neuf composé d'appartements et maisons du 2 au 5 pièces sur la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, à seulement 15 minutes de Nantes. Offrant une belle qualité de vie, cette ville a tout pour séduire de futurs locataires désireux de vivre entre ville et nature dans un logement avec terrasse, balcon, voire jardin privatif.

Orléans

Éligible à la loi Pinel, Orléans est une ville de plus en plus attractive pour les investisseurs en raison d'une demande locative forte pour laquelle l'offre reste encore insuffisante.

Les raisons d'investir en Pinel à Orléans

Orléans est une ville ambitieuse qui a su se réinventer au fil des années pour devenir une ville incontournable du sud de Paris.

À 120 km de la capitale, Orléans attire encore aujourd'hui des travailleurs parisiens désireux de s'installer dans une commune provinciale accessible. Sur les bords de Loire, elle offre un cadre de vie enviable, mais pas seulement.

Ville dynamique sur le plan économique, c'est notamment le premier pôle pharmaceutique de France. Elle appartient également à la Cosmetic Valley, un pôle de compétitivité spécialisé dans la production de produits cosmétiques et de parfums.

Orléans accueille également plus de 20 000 étudiants, un investissement Pinel dans une petite surface permet ainsi de répondre à une demande locative forte.

Transactions à Orléans: les chiffres clés du logement neuf

72 % des acquéreurs dans la métropole d'Orléans en 2020 dans le neuf sont des investisseurs*, cela démontre l'attractivité de ce territoire pour investir en Pinel. Les prix restent attractifs au regard des atouts et de la situation géographique de la ville.

Les prix unitaires moyens hors parking et les surfaces moyennes dans le neuf sont les suivants selon la typologie des appartements* :

- **T1 :** 125 179 € / 32 m² ;
- **T2 :** 146 642 € / 43 m² ;
- **T3 :** 207 297 € / 64 m² ;
- **T4** : 291 286 € / 92 m² ;
- **T5 et + :** 691 700 € / 146 m².

* Source: Observatoire du Logement Neuf en région Centre-Val de Loire

Les programmes immobiliers neufs de REALITES à Orléans

Parmi les programmes éligibles au dispositif Pinel à Nantes et dans sa métropole, citons :

1 Luminescence

Luminescence, une résidence située à Fleury-les-Aubrais proposant des appartements du T1 au T5 avec des locaux commerciaux au pied de l'immeuble. Des typologies variées permettent de trouver des locataires pour cet investissement en Pinel parfaitement situé aux portes d'Orléans et à 1 heure de Paris en TGV. Le nouveau quartier Interives est un projet phare de la métropole orléanaise combinant activités économiques, logements, espaces verts, équipements publics et commerces

2 Les Ateliers Quelle

Découvrez les Ateliers Quelle à Saran, à 15 minutes du centre d'Orléans et de la gare TGV sur le site emblématique de l'ancienne usine Quelle ! Profitez d'appartements du T1 Au T4 pour un investissement Pinel réussi au cœur de ce nouveau quartier aux multiples facettes proposant de nombreux services : hôtel, centre médical et paramédical, crèche, salle de sport, bureaux, locaux d'activités, commerces, résidence séniors, espaces verts...

Rennes Métropole

L'attractivité de Rennes ne se dément pas depuis quelques années. La capitale de la Bretagne est devenue une ville incontournable de l'ouest de la France, si bien qu'y investir en Pinel est un excellent choix.

Les raisons d'investir en Pinel à Rennes Métropole

Pour un investissement locatif en Pinel, difficile de ne pas évoquer Rennes. Elle s'impose depuis des années en raison de son dynamisme économique.

Entre usines et startups, cette ville labellisée French Tech génère de nombreux emplois. Sa population est grandissante, à Rennes même, mais aussi dans toute sa métropole. Idéalement située à 1h30 de Paris en TGV, elle accueille également des travailleurs parisiens désireux de vivre dans une ville à taille humaine.

Ville étudiante (elle accueille 70 000 étudiants), **Rennes est une commune dans laquelle la demande locative est extrêmement forte et où l'offre n'est pas encore suffisante à ce jour.**

Au cœur d'une région verdoyante, à 1 heure de la mer, elle offre des conditions de vie enviables qui contribuent fortement à son succès.

Transactions à Rennes Métropole: les chiffres clés du logement neuf

56 % des acquisitions dans le neuf en 2020 sont réalisées par des investisseurs, cela représente 1 164 ventes dans la métropole rennaise*.

Les prix unitaires moyens hors parking et les surfaces moyennes dans le neuf sont les suivants selon la typologie des appartements* :

- **T1 :** 152 235 € / 27 m² ;
- **T2 :** 187 479 € / 44 m² ;
- **T3 :** 244 492 € / 66 m² ;
- **T4 :** 359 768 € / 90 m² ;
- **T5 et + :** 571 108 € / 121 m².

* Source: Observatoire du Logement Neuf en Bretagne

Les programmes immobiliers neufs de REALITES à Rennes Métropole

Parmi les programmes éligibles au dispositif Pinel à Nantes et dans sa métropole, citons :

1 Cloud

Cloud, à Rennes, est une résidence neuve composée d'appartements en T3 et T4 dans le quartier prisé du Landry à 5 minutes à pied du parc et des commerces

2 Le Plessis

Le Plessis, à Vitré, un programme neuf éligible Pinel avec des appartements du T2 au T4 au cœur du site remarquable de 3 hectares du Château de la Baratière aux portes de Rennes

3 Movies

Movies, à Cesson-Sévigné, une résidence étudiante composée d'appartements T1 qui n'est cette fois pas éligible au dispositif Pinel, mais à la LMNP, un dispositif qui offre lui aussi de nombreux avantages.

En résumé

L'emplacement étant un critère de choix majeur pour la rentabilité d'un investissement en Pinel, ces 5 villes à 2 heures maximum de Paris sont à privilégier pour un investissement locatif. La demande est forte, vous mettez toutes les chances de votre côté pour louer rapidement et durablement votre appartement.

Les conseillers Réalités sont à vos côtés pour trouver le bien le mieux adapté à vos objectifs et vous permettre de constituer votre patrimoine tout en défiscalisant. Proches des commerces, des transports en commun et des écoles, dans les quartiers les plus prisés, nous vous proposons des programmes neufs offrant de belles prestations capables de répondre aux attentes des locataires les plus exigeants.

my INVEST
VOTRE INVESTISSEMENT CLÉS EN MAIN

NOUS CONTACTER

www.my-invest.immo
02 44 20 00 04

Retrouvez-nous sur