

BEVOUAC

31 juillet 2023

Le littoral méditerranéen : l'investissement immobilier idéal pour allier plaisir et rentabilité

Le littoral méditerranéen présente plusieurs aspects attractifs qui séduisent, investisseurs et locataires. Qu'il s'agisse de son potentiel économique, via une forte activité touristique, hôtelière et de restauration, mais également dans le transport (port de Marseille). Les villes méditerranéennes présentent aussi une valorisation du patrimoine immobilier ces dernières années, avec une demande forte et une rareté de l'offre. Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif dans l'ancien clés en main, apporte son analyse du marché méditerranéen et réalise un focus sur Marseille.

Le littoral méditerranéen : un territoire dynamique pour l'investissement immobilier

	Prix au m ² moyen	Loyer au m ² moyen	Rendement locatif brut moyen	Prise de valeur au m ² moyenne en 5 ans	Part locataires	Part d'étudiants	Revenu moyen mensuel	Stratégie d'investissement
Marseille	3 727 €	15,80 €	5,09%	39,60%	54%	25%	2 329 €	Équilibrée
Montpellier	3 515 €	15,20 €	5,19%	27,90%	67%	22%	2 183 €	
Toulon	3 211 €	13,50 €	5,05%	28,90%	53%	10%	2 100 €	
Béziers	1 947 €	10,30 €	6,35%	34,50%	56%	10%	1 941 €	Développement
Perpignan	2 102 €	11,10 €	6,34%	45,20%	57%	11%	1 976 €	
Cannes	5 972 €	17,50 €	3,52%	26,66%	50%	9%	2 251 €	Patrimoniale
Nice	5 119 €	18,70 €	4,38%	26,90%	49%	13%	2 229 €	

A Marseille, Montpellier et Toulon, on retrouve les caractéristiques nécessaires à un investissement dit « équilibré ». Ces villes affichent des rendements entre 5,05% et 5,09%, une prise de valeur en 5 ans entre 27,90% et 39% et une part de locataires importante (entre 53,20% et 67%) « En revanche, nous pouvons distinguer que Marseille sort du lot grâce à sa part d'étudiants et au revenu moyen mensuel le plus important parmi les villes étudiées, plaçant la cité phocéenne comme une ville qui assure un rendement de confiance », commente Martin Menez, président de Bevouac.

Avec Perpignan (2 102 €/m²) et Béziers (1 947 €/m²) qui affichent les prix au m² les plus faibles du littoral, un rendement moyen autour de 6,3% et une prise de valeur au m² en 5 ans de 45,20% et 34,50%, on pourrait s'attendre à un investissement exceptionnel. Mais avec une faible part d'étudiants et les plus faibles revenus moyens mensuels, on augmente le risque. « Autre caractéristique mettant en avant un risque de vacances locatives et d'impayés. A Perpignan, 15% de la population vit en dessous du seuil de pauvreté. Dans ces villes, nous préconisons une stratégie d'investissement de développement, avec un rendement très attractif mais une gestion locative plus contraignante », complète-t-il.

Enfin pour une stratégie patrimoniale, les villes de Cannes et Nice, qui affichent les prix les plus élevés et les rendements les plus faibles sont à privilégier. « Ce n'est pas là qu'on va chercher du rendement, mais peut-être de beaux placements patrimoniaux, avec une prise de valeur de 26% sur les 5 dernières années », ajoute Martin Menez.

Marseille répond aux critères d'un bon investissement immobilier

En effet, la ville de Marseille coche l'ensemble des caractéristiques d'un bon investissement. Elle est rentable, avec 5,09% en moyenne, permet une location rapide, avec 54% de locataires dont 25% d'étudiants et prend en valeur, avec une hausse de +39,5% des prix en 5 ans. « *Malgré ce dynamisme des prix de la ville, ils restent aux alentours de 3 727 €/m², ce qui la rend encore accessible pour investir contrairement à d'autres grandes villes françaises*** », analyse Martin Menez.

En plus de ces données chiffrées, Marseille est la deuxième plus grande ville de France (875 553 habitants) et présente plusieurs aspects qui peuvent séduire les investisseurs. La cité phocéenne est avant tout un véritable pôle économique et industriel dans de nombreux secteurs, tels que le transport avec son port maritime, la recherche, avec le CNRS et l'institut de recherche pour le développement, l'innovation avec ses différents pôles en biotechnologie, santé et énergies renouvelables, la culture, ou encore le tourisme.

« *Marseille a également entrepris plusieurs projets de développement urbain afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et stimuler l'économie locale comme avec le projet euro-méditerranéen, le réaménagement du Vieux-Port, l'extension du tramway, ou encore la transformation des friches industrielles, ce qui dynamise fortement la ville* », poursuit-il.

Dans quels arrondissements investir ?

	13001	13002	13003	13004	13005	13006	13007	13008
Prix m ²	3 300 €	3 707 €	2 123 €	3 146 €	3 586 €	4 164 €	5 597 €	5 146 €
Loyer au m ²	15,2 €	15,4 €	14,8 €	15,0 €	15,8 €	16,3 €	16,7 €	17,5 €
Nombre de m ²	25	25	25	25	25	25	25	25
Prix de vente moyen (€)	82 500 €	92 675 €	53 075 €	78 650 €	89 650 €	104 100 €	139 925 €	128 650 €
Loyer moyen (€)	380,0 €	385,0 €	370,0 €	375,0 €	395,0 €	407,5 €	417,5 €	437,5 €
Rendement locatif brut moyen (%)	5,53%	4,99%	8,37%	5,72%	5,29%	4,70%	3,58%	4,08%

	13009	13010	13011	13012	13013	13014	13015	13016
Prix m ²	3 903 €	3 267 €	3 821 €	4 090 €	3 457 €	2 452 €	2 641 €	3 556 €
Loyer au m ²	16,7 €	15,4 €	15,6 €	16,3 €	15,1 €	14,5 €	14,7 €	15,5 €
Nombre de m ²	25	25	25	25	25	25	25	25
Prix de vente moyen (€)	97 575 €	81 675 €	95 525 €	102 250 €	86 425 €	61 300 €	66 025 €	88 900 €
Loyer moyen (€)	417,5 €	385,0 €	390,0 €	407,5 €	377,5 €	362,5 €	367,5 €	387,5 €
Rendement locatif brut moyen (%)	5,13%	5,66%	4,90%	4,78%	5,24%	7,10%	6,68%	5,23%

Grâce à une étude réalisée en amont dans l'ensemble des arrondissements et quartiers de Marseille, Bevouac a fait ressortir les zones à privilégier pour réaliser un investissement immobilier locatif.

	Stratégie d'investissement	Stratégie équilibrée	Stratégie développement	
	Arrondissement	1er arrondissement	4 ^e arrondissement	2 ^e et 3 ^e arrondissement
	Quartier	Belsunce / Noailles	Chartreux	Porte d'Aix (rue Montolieu) / Place Jules Guesdes
Prix au m ²	Studio-T2 (30-40 m ²)	3500-4000 €/m ²	3000-3500 €/m ²	2500-3000/m ²
	Grande surface (55-70 m ²) collocation	2500-3500 €/m ²	2500-3000 €/m ²	2000-2500/m ²
Loyer au m ²	Studio-T2 (30-40 m ²)	500-650 €	500-650 €	450-600 €
	Grande surface (55-70 m ²) collocation	1200-1350 €	1200-1350 €	1 200 €
Rendement moyen secteur	Studio-T2 (30-40 m ²)	6,5% en moyenne	6,5% en moyenne	7% en moyenne
	Grande surface (55-70 m ²) collocation	7,5% en moyenne	7,5% en moyenne	7,5% en moyenne

Les quartiers de Belsunce et de Noailles dans le 1^{er} arrondissement sont parfaits pour une stratégie d'investissement équilibrée. S'il est possible de faire de la location saisonnière, celle-ci est de plus en plus encadrée et nécessite une connaissance de la législation en vigueur « *Il faudra également faire attention à la vétusté de la copropriété et à la sélection des dossiers candidats locataires afin de sécuriser son investissement* », note Martin Menez.

Dans le cas où l'investisseur souhaiterait se tourner vers une stratégie de développement, Bevuac préconise de se tourner vers le quartier Chartreux (4^e arrondissement) qui se gentrifie et qui est à la fois calme et bien desservi. « *La Porte d'Aix et la Place Jules Guesdes dans les 2^e et 3^e arrondissements sont également très dynamiques avec de nombreux projets immobiliers et de bureaux en construction, et avec une prise de valeur au mètre carré à anticiper dans les prochaines années* », conclut-il.

Marseille est donc une ville dans laquelle il est possible de profiter du potentiel attractif et dynamique, tout en réduisant les risques.

Sources : Meilleures Agents, INSEE, Notaires

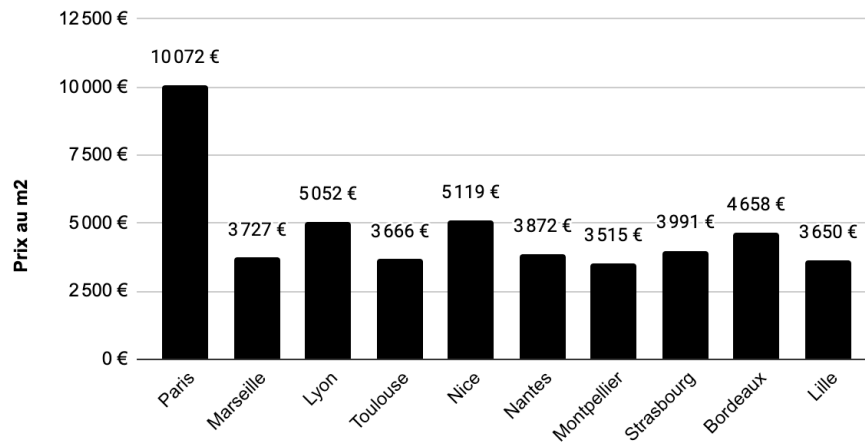
Annexes :

*Définitions des stratégies d'investissement

La stratégie de placement (ou patrimoniale) consiste à choisir des biens situés dans l'hypercentre, ce qui permet de bénéficier d'une très forte demande locative, offrant ainsi un investissement sécurisé.

En revanche, la stratégie de développement vise à sélectionner des biens offrant un rendement plus élevé en s'éloignant généralement des centres-villes vers la périphérie.

Finalement, la stratégie équilibrée combine les deux approches : elle cible des biens qui ne se trouvent pas dans l'hypercentre, mais sont proches de points clés tels que les campus universitaires ou les CHU, afin de bénéficier d'une forte demande locative tout en profitant de prix plus raisonnables qu'en plein centre-ville.

****Prix au m² moyen dans les grandes villes de France en juillet 2023****À propos :**

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. www.bevouac.com