



**Légende**

- Ligne Est Européenne
- Ligne LGV Ouest Océane
- Autres lignes TGV bénéficiant de la LGV
- Autres lignes TGV
- Gain de temps
- Meilleur temps de trajet\*  
\*suivant les heures

**VANNES** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
2.212 €	+ 1 %

**La morbihannaise dynamique**

Même si elle se situe au-delà de Rennes, terminus de la LGV, Vannes va rapidement profiter de cette nouvelle dynamique grâce à un réseau de voies ferrées rénovées dans toute la Bretagne. Résultat : quasiment quarante minutes de moins pour rejoindre Paris, ce qui n'est pas négligeable !

La ville ne manque pas d'arguments pour attirer les investisseurs. Troisième pôle universitaire de Bretagne, elle accueille de plus en plus d'étudiants chaque année. Le tissu économique, quant à lui, est assez actif. Les prix sont eux de belles affaires.

Il vaut mieux, toutefois, éviter le centre ancien, bien plus cher que la moyenne (au-delà de 3.000 €/m<sup>2</sup> tout de même). La location serait quasi assurée, mais le rendement assez peu intéressant. Les quartiers de la gare et du Palais des Arts sont plus judicieux.

**RENNES** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
2.560 €	+ 3,1 %

**La nouvelle ville phare de l'Ouest**

A moins d'une heure trente en train, Rennes est désormais plus proche de la capitale que sa concurrente, Nantes, grâce à la ligne à grande vitesse inaugurée début juillet. Un atout de plus pour la ville qui connaît un fort développement économique depuis plusieurs années, avec notamment l'implantation de grandes entreprises de high-tech. En outre, elle est aussi un pôle universitaire important. La ville gagne 15.000 habitants par an et draine plus de 60.000 étudiants chaque année.

La demande locative est forte et devrait aller en s'accroissant avec la LGV, mais aussi la rénovation du quartier de la gare et l'ouverture prochaine d'une nouvelle ligne de métro.

Pour investir, préférez le secteur gare, le centre ou des maisons en périphérie de la ville (Cesson, Saint-Grégoire).

**LAVAL** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.264 €	+ 1,8 %

**Forte rentabilité assurée**

Encore assez méconnue, la ville natale du Douanier Rousseau concentre pourtant plus de 120.000 habitants dans son aire urbaine, des grandes entreprises de pointe et plusieurs établissements d'enseignement supérieur.

Son dynamisme économique et, pendant, son marché immobilier devraient être d'autant plus stimulés par l'arrivée de la ligne à grande vitesse.

La ville a, en effet, gagné trente minutes de temps de parcours jusqu'à la capitale et se situe désormais à moins de 1 h 15 pour ses trains les plus rapides.

Là aussi, la collectivité a entamé une rénovation du quartier de la gare où les prix devraient, à moyen terme, se valoriser.

Pour l'heure, les prix d'achat très raisonnables et les loyers plutôt élevés offrent une belle rentabilité.

**LA ROCHELLE** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
3.324 €	+ 5,2 %

**Vers une accélération de l'activité**

Il est encore trop tôt pour parler d'un effet LGV, celle-ci n'étant arrivée qu'à la fin de l'été à La Rochelle. Mais le marché immobilier y est déjà dynamique. Cette petite ville balnéaire, désormais à 2 h 30 de Paris (contre plus de 3 heures auparavant), profite de l'attractivité de son vieux port et de ses nombreuses écoles.

La demande locative en provenance des étudiants est donc forte à La Rochelle, notamment dans le quartier des Minimes et dans le centre-ville. Dès lors, cette ville touristique est déjà une destination prisée des investisseurs. Mais les seniors à la recherche d'une résidence principale animent aussi le marché.

Pour dénicher une maison avec jardin à un prix accessible, mieux vaut oublier le centre et se tourner vers des quartiers comme Vaugouin. L'arrivée de la LGV ne fera qu'accroître le dynamisme du marché.

**NANTES** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
2.560 €	+ 3,1 %

**La nouvelle ville phare de l'Ouest**

A moins d'une heure trente en train, Rennes est désormais plus proche de la capitale que sa concurrente, Nantes, grâce à la ligne à grande vitesse inaugurée début juillet. Un atout de plus pour la ville qui connaît un fort développement économique depuis plusieurs années, avec notamment l'implantation de grandes entreprises de high-tech. En outre, elle est aussi un pôle universitaire important. La ville gagne 15.000 habitants par an et draine plus de 60.000 étudiants chaque année.

La demande locative est forte et devrait aller en s'accroissant avec la LGV, mais aussi la rénovation du quartier de la gare et l'ouverture prochaine d'une nouvelle ligne de métro.

Pour investir, préférez le secteur gare, le centre ou des maisons en périphérie de la ville (Cesson, Saint-Grégoire).

**ANGOUËME** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.157 €	- 0,1 %

**Dopée par l'arrivée des Bordelais**

L'activité reprend doucement dans la ville du Festival international de la BD.

Si Angoulême se trouve désormais à moins de deux heures de Paris, c'est surtout le gain de temps depuis Bordeaux qui profitera à son marché immobilier.

A moins d'une demi-heure en train de la Belle Endormie, Angoulême devrait bénéficier d'un effet de report. La flambée des prix dans la capitale girondine incite certains Bordelais à chercher leur résidence principale ou un investissement locatif à Angoulême, les prix y étant près de trois fois moins élevés.

La rentabilité brute déjà de l'ordre de 6 à 8 %, devrait être dopée par l'effet LGV. Angoulême étant aussi en zone B2, il ne sera plus possible de profiter du dispositif Pinel pour investir dans le neuf.

**POITIERS** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.538 €	+ 2,2 %

**La ville veut marcher dans les pas de Tours**

Poitiers profite déjà d'une localisation intéressante, à 1 heure de Bordeaux, 1 h 15 de la mer et une vingtaine de minutes du Futuroscope.

Désormais, avec la LGV, Poitiers n'est plus qu'à 1 h 18 de la capitale. Une nouvelle proximité qui profite à certains Poitevins travaillant à Paris. La ville espère profiter de l'effet LGV autant que Tours lors de l'arrivée du TGV. D'autant que le marché y est déjà dynamique, avec une demande locative importante venant des quelque 30.000 étudiants cette année.

Dans le centre-ville, un investissement offre une rentabilité de près de 8 %. Attention, toutefois, il ne sera plus possible de réaliser un placement défiscalisant de type Pinel (sur le marché du neuf) à partir de 2018, les villes de la zone B2 étant exclues du dispositif Pinel pour investir.

**STRASBOURG** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
2.680 €	+ 6,9 %

**Un rayonnement européen**

Après avoir perdu près de 3 % en 2016, les prix sont bien repartis à la hausse dans la capitale alsacienne. Avec 50.000 étudiants pour cette rentrée, Strasbourg en attire près de 3.000 de plus chaque année.

Voilà donc une nouvelle ville où le marché locatif est dynamique, d'autant qu'elle profite d'un rayonnement international, grâce au Parlement européen et la Cour européenne des droits de l'homme.

Bien que l'achèvement de la LGV n'ait pas vraiment joué sur la progression des prix strasbourgeois, les investisseurs y sont présents depuis longtemps. Les quartiers de Neudorf et de la Meinau sont les plus prisés mais parmi les plus chers.

Pour réaliser quelques économies, préférez le secteur de Neuhof.

**COLMAR** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.805 €	+ 2,7 %

**Double marché locatif pour la belle alsacienne**

Avec la finalisation de la LGV-Est, Colmar (et toutes les villes sur cette ligne) voit ses temps de trajet diminuer d'une trentaine de minutes pour rallier la capitale. Mais c'est surtout le gain de temps pour rejoindre Strasbourg et la Suisse qui fera la différence sur le marché immobilier. Nombre de jeunes travailleurs préfèrent, en effet, acheter ou louer près de la gare de Colmar, où les prix et les loyers sont plus raisonnables qu'en Suisse et à Strasbourg.

Particularité du marché colmarien, l'investisseur, lui, a donc le choix entre louer son bien à l'année à ces travailleurs frontaliers ou bien de courte durée en meublé touristique et doper ainsi sa rentabilité. Mais, la ville étant l'une des plus visitées de France, gare aux nuisances sonores ! L'emplacement, au calme, est crucial.

Océan Atlantique

**ANGOUËME** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.157 €	- 0,1 %

**Dopée par l'arrivée des Bordelais**

L'activité reprend doucement dans la ville du Festival international de la BD.

Si Angoulême se trouve désormais à moins de deux heures de Paris, c'est surtout le gain de temps depuis Bordeaux qui profitera à son marché immobilier.

A moins d'une demi-heure en train de la Belle Endormie, Angoulême devrait bénéficier d'un effet de report. La flambée des prix dans la capitale girondine incite certains Bordelais à chercher leur résidence principale ou un investissement locatif à Angoulême, les prix y étant près de trois fois moins élevés.

La rentabilité brute déjà de l'ordre de 6 à 8 %, devrait être dopée par l'effet LGV. Angoulême étant aussi en zone B2, il ne sera plus possible de profiter du dispositif Pinel pour investir dans le neuf.

**ANGOUËME** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.157 €	- 0,1 %

**Dopée par l'arrivée des Bordelais**

L'activité reprend doucement dans la ville du Festival international de la BD.

Si Angoulême se trouve désormais à moins de deux heures de Paris, c'est surtout le gain de temps depuis Bordeaux qui profitera à son marché immobilier.

A moins d'une demi-heure en train de la Belle Endormie, Angoulême devrait bénéficier d'un effet de report. La flambée des prix dans la capitale girondine incite certains Bordelais à chercher leur résidence principale ou un investissement locatif à Angoulême, les prix y étant près de trois fois moins élevés.

La rentabilité brute déjà de l'ordre de 6 à 8 %, devrait être dopée par l'effet LGV. Angoulême étant aussi en zone B2, il ne sera plus possible de profiter du dispositif Pinel pour investir dans le neuf.

**ANGOUËME** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.157 €	- 0,1 %

**Dopée par l'arrivée des Bordelais**

L'activité reprend doucement dans la ville du Festival international de la BD.

Si Angoulême se trouve désormais à moins de deux heures de Paris, c'est surtout le gain de temps depuis Bordeaux qui profitera à son marché immobilier.

A moins d'une demi-heure en train de la Belle Endormie, Angoulême devrait bénéficier d'un effet de report. La flambée des prix dans la capitale girondine incite certains Bordelais à chercher leur résidence principale ou un investissement locatif à Angoulême, les prix y étant près de trois fois moins élevés.

La rentabilité brute déjà de l'ordre de 6 à 8 %, devrait être dopée par l'effet LGV. Angoulême étant aussi en zone B2, il ne sera plus possible de profiter du dispositif Pinel pour investir dans le neuf.

**ANGOUËME** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.157 €	- 0,1 %

**Dopée par l'arrivée des Bordelais**

L'activité reprend doucement dans la ville du Festival international de la BD.

Si Angoulême se trouve désormais à moins de deux heures de Paris, c'est surtout le gain de temps depuis Bordeaux qui profitera à son marché immobilier.

A moins d'une demi-heure en train de la Belle Endormie, Angoulême devrait bénéficier d'un effet de report. La flambée des prix dans la capitale girondine incite certains Bordelais à chercher leur résidence principale ou un investissement locatif à Angoulême, les prix y étant près de trois fois moins élevés.

La rentabilité brute déjà de l'ordre de 6 à 8 %, devrait être dopée par l'effet LGV. Angoulême étant aussi en zone B2, il ne sera plus possible de profiter du dispositif Pinel pour investir dans le neuf.

**ANGOUËME** ★★★★★

Prix au M <sup>2</sup> (appartement)	Evolution sur 1 an
1.157 €	- 0,1 %

**Dopée par l'arrivée des Bordelais**

L'activité reprend doucement dans la ville du Festival international de la BD.

Si Angoulême se trouve désormais à moins de deux heures de Paris, c'est surtout le gain de temps depuis Bordeaux qui profitera à son marché immobilier.

A moins d'une demi-heure en train de la Belle Endormie, Angoulême devrait bénéficier d'un effet de report. La flambée des prix dans la capitale girondine incite certains Bordelais à chercher leur résidence principale ou un investissement locatif à Angoulême, les prix y étant près de trois fois moins élevés.

La rentabilité brute déjà de l'ordre de 6 à 8 %, devrait être dopée par l'effet LGV. Angoulême étant aussi en zone B2, il ne sera plus possible de profiter du dispositif Pinel pour investir dans le neuf.