



IMMOBILIER

**LES 10 VILLES
FRANÇAISES
OÙ INVESTIR EN 2026
(ET LES 5 À ÉVITER)**

Table des matières

Notre méthode : 6 critères pour évaluer chaque ville	3
Les 10 villes où investir en 2026	4
Les 5 villes à éviter	9
Tableau récapitulatif	11
Ce qu'il faut retenir	12

Disclaimer : Ce guide est publié à titre purement informatif et pédagogique. Il ne constitue en aucun cas un conseil en investissement personnalisé. **Les données présentées s'appuient sur des sources publiques (INSEE, bases notariales, MeilleursAgents, Foncia) au premier semestre 2026.** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement immobilier comporte des risques de perte en capital. Faites vos propres recherches ou consultez un professionnel avant d'investir.

Notre méthode : 6 critères

Tous les classements immobiliers ne se valent pas. La plupart se contentent du rendement brut, un chiffre qui cache autant qu'il révèle.

Pour ce guide, nous avons croisé **6 critères concrets**, chacun vérifiable par n'importe quel investisseur avant de signer :

① Rendement locatif brut moyen

Le rapport entre le loyer annuel et le prix d'achat. C'est le premier filtre, mais jamais le seul.

② Prix au m²

Un prix d'entrée bas protège votre marge. En dessous de 2 500 €/m², vous absorbez mieux les frais et les travaux.

③ Tension locative

Le rapport entre l'offre et la demande de locations. Plus la tension est forte, plus votre bien se loue vite et sans vacance.

④ Dynamique démographique

Une ville qui gagne des habitants gagne aussi des locataires. C'est l'indicateur le plus impitoyable sur le long terme.

⑤ Bassin d'emploi

Universités, entreprises, infrastructures : la diversité économique protège contre les chocs sectoriels.

⑥ Risque DPE

Avec l'interdiction progressive des passoires thermiques, le profil énergétique du parc local pèse directement sur la rentabilité.

Chaque ville de ce guide est évaluée sur ces 6 critères. Les 10 meilleures cumulent au moins 4 signaux positifs. Les 5 à éviter cumulent au moins 3 signaux d'alerte.

Les 10 villes où investir en 2026

1

Saint-Étienne

RENDEMENT

8,5 %

Rendement brut

1 420 €

Prix / m²

9,2 €

Loyer / m²

Pourquoi cette ville : La ville la plus rentable des grandes agglomérations françaises. Un prix d'entrée inférieur à 1 500 €/m² combiné à une demande locative soutenue par 25 000 étudiants et un bassin d'emploi en reconversion (design, santé, industrie). La métropole investit massivement dans la rénovation urbaine.

Point d'attention : Sélectivité du quartier indispensable. Évitez les zones périphériques en déclin. Privilégiez l'hyper-centre et les abords du campus.

Profil idéal : Investisseur cashflow, petites surfaces meublées

2

Mulhouse

RENDEMENT

11 %

Rendement brut

1 180 €

Prix / m²

10,8 €

Loyer / m²

Pourquoi cette ville : Le rendement le plus élevé de France pour une ville de plus de 100 000 habitants. Un ticket d'entrée très bas et une tension locative réelle, portée par la proximité de Bâle et Fribourg-en-Brisgau (marché transfrontalier).

Point d'attention : Marché à deux vitesses : certains quartiers concentrent la vacance. Sélection rigoureuse du bien et du locataire obligatoire.

Profil idéal : Investisseur expérimenté, immeubles de rapport

3

Toulouse

PATRIMONIAL

4,7 %

Rendement brut

3 380 €Prix / m²**13,2 €**Loyer / m²

Pourquoi cette ville : Capitale européenne de l'aérospatiale, 4ème ville de France, 130 000 étudiants. Une croissance démographique parmi les plus fortes du pays (+1,3 %/an). Vacance locative quasi nulle sur les petites surfaces.

Point d'attention : Prix en hausse régulière : le rendement brut se comprime. Privilégiez les quartiers proches du métro et des campus.

Profil idéal : Investisseur patrimonial, long terme

4

Marseille

ÉQUILIBRÉ

5,4 %

Rendement brut

3 230 €Prix / m²**14,5 €**Loyer / m²

Pourquoi cette ville : Un marché clivant mais porteur. Après des années de rattrapage, Marseille offre le meilleur équilibre rendement/dynamisme parmi les grandes villes. Euroméditerranée, tramway, et la proximité d'Aix dopent la demande.

Point d'attention : Forte disparité entre arrondissements. Les 1er, 2ème, 6ème et 8ème surperforment. Les 13ème et 14ème restent risqués.

Profil idéal : Investisseur équilibré, rendement + valorisation

5

Grenoble

RENDEMENT

5,7 %

Rendement brut

2 600 €Prix / m²**12,4 €**Loyer / m²

Pourquoi cette ville : Meilleur rendement brut parmi les grandes villes bien établies. 65 000 étudiants, pôle de recherche mondial (CEA, CNRS, ESRF), et des prix encore contenus. Demande locative structurellement supérieure à l'offre.

Point d'attention : Parc ancien souvent énergivore. Vérifiez le DPE avant d'acheter, les passoires thermiques sont nombreuses.

Profil idéal : Investisseur rendement, marché étudiant

6

Montpellier

CROISSANCE

5,2 %

Rendement brut

3 100 €Prix / m²**14,8 €**Loyer / m²

Pourquoi cette ville : Croissance démographique la plus forte des métropoles françaises depuis 20 ans. 70 000 étudiants, climat attractif, et une économie en diversification (numérique, santé). Les loyers progressent plus vite que les prix.

Point d'attention : L'offre neuve est abondante dans certains quartiers (Port Marianne). Privilégiez l'ancien rénové en centre-ville.

Profil idéal : Investisseur croissance, valorisation long terme

7

Lille

PATRIMONIAL

4,6 %

Rendement brut

3 590 €

Prix / m²

13,7 €

Loyer / m²

Pourquoi cette ville : 120 000 étudiants, TGV à 1h de Paris, de Londres et de Bruxelles. La demande locative est parmi les plus fortes de France. Un marché sûr avec des prix encore inférieurs à ceux de Lyon ou Bordeaux.

Point d'attention : L'encadrement des loyers est en vigueur dans la métropole. Intégrez-le dans vos projections de rendement.

Profil idéal : Investisseur sécuritaire, colocation étudiante

8

Rennes

PATRIMONIAL

4,3 %

Rendement brut

3 840 €

Prix / m²

13,7 €

Loyer / m²

Pourquoi cette ville : Première ville de province par le taux de locataires dans le parc privé. Croissance démographique de +1,2 %/an, vacance locative inférieure à 4 %. LGV à 1h27 de Paris. Marché très liquide à la revente.

Point d'attention : Les prix ont rattrapé le dynamisme : le rendement brut se situe dans la fourchette basse. Stratégie patrimoniale avant tout.

Profil idéal : Investisseur patrimonial, sécurisation du capital

9

Toulon

ÉQUILIBRÉ

5,8 %

Rendement brut

2 850 €

Prix / m²

13,8 €

Loyer / m²

Pourquoi cette ville : La tension locative a bondi de +38 % en 2025, l'une des plus fortes hausses de France. Troisième port militaire d'Europe, base navale, université : la demande est structurelle. Et les prix restent encore sous les 3 000 €/m².

Point d'attention : La ville souffre d'une image mitigée. Privilégiez le Mourillon ou le centre-ville historique plutôt que les quartiers nord.

Profil idéal : Investisseur rendement, marché en rattrapage

10

Angers

CROISSANCE

5,0 %

Rendement brut

2 950 €

Prix / m²

12,3 €

Loyer / m²

Pourquoi cette ville : Régulièrement classée parmi les villes où il fait bon vivre. 40 000 étudiants, un tissu économique diversifié (végétal, électronique, santé), et le TGV à 1h30 de Paris. Prix encore raisonnables pour l'Ouest.

Point d'attention : Marché neuf abondant qui peut freiner la valorisation de l'ancien. Ciblez l'hyper-centre et les abords de la gare Saint-Laud.

Profil idéal : Investisseur équilibré, premier investissement

Les 5 villes à éviter

Un rendement affiché à 9 ou 10 % dans une ville que tout le monde quitte, ce n'est pas une opportunité. C'est le premier piège de l'investissement locatif.

Ces 5 villes cumulent plusieurs signaux d'alerte : baisse démographique, chômage élevé, vacance locative supérieure à 10 %, et des perspectives économiques fragiles.

x

Perpignan

14,9 %

Chômage

-0,4 %/an

Démographie

1 450 €

Prix / m²

Le taux de chômage parmi les plus élevés de France, combiné à une démographie déclinante. Le rendement affiché de 8-9 % masque une vacance locative très élevée et des difficultés de recouvrement de loyers. Marché peu liquide à la revente.

x

Châteauroux

-8 %

Population 10 ans

12 %

Chômage

980 €

Prix / m²

Près de 8 % de population perdue en 10 ans. La vacance locative est l'une des plus élevées du Centre-Val de Loire. L'offre excède largement la demande. Un prix au m² bas n'est pas un signal d'achat quand personne ne veut y habiter.

x

Nevers

-7 %

Population 10 ans

11 %

Chômage

1 050 €

Prix / m²

Déclin similaire à Châteauroux, aggravé par le départ des jeunes actifs vers Dijon et Lyon. Aucun pôle universitaire capable de maintenir une demande locative stable. Les prix stagnent depuis une décennie.



Béziers

16 %

Vacance loc.

13,5 %

Chômage

1 350 €

Prix / m²

Un rendement théorique élevé qui masque une réalité de terrain compliquée : vacance locative parmi les plus fortes de France, taux de chômage très élevé, et un parc immobilier vétuste nécessitant des rénovations lourdes.



Carcassonne

-0,5 %/an

Démographie

12,8 %

Chômage

1 200 €

Prix / m²

La cité médiévale attire les touristes, pas les locataires à l'année. Hors saison, la demande chute drastiquement. Économie locale fragile, dépendante du tourisme saisonnier. La population continue de baisser régulièrement.

Tableau récapitulatif

Ville	Rdt brut	Prix/m²	Profil	Signal
Saint-Étienne	8,5 %	1 420 €	Rendement	✓ Investir
Mulhouse	11 %	1 180 €	Rendement	✓ Investir
Toulouse	4,7 %	3 380 €	Patrimonial	✓ Investir
Marseille	5,4 %	3 230 €	Équilibré	✓ Investir
Grenoble	5,7 %	2 600 €	Rendement	✓ Investir
Montpellier	5,2 %	3 100 €	Croissance	✓ Investir
Lille	4,6 %	3 590 €	Patrimonial	✓ Investir
Rennes	4,3 %	3 840 €	Patrimonial	✓ Investir
Toulon	5,8 %	2 850 €	Équilibré	✓ Investir
Angers	5,0 %	2 950 €	Croissance	✓ Investir
Perpignan	8,5 %*	1 450 €	À éviter	✗ Éviter
Châteauroux	9 %*	980 €	À éviter	✗ Éviter
Nevers	8 %*	1 050 €	À éviter	✗ Éviter
Béziers	9,5 %*	1 350 €	À éviter	✗ Éviter
Carcassonne	7,5 %*	1 200 €	À éviter	✗ Éviter

* Rendement théorique. La vacance locative élevée et les impayés réduisent considérablement le rendement réel dans ces villes.

Ce qu'il faut retenir

Le rendement brut ne suffit pas. C'est le piège numéro un de l'investissement locatif. Une ville à 10 % de rendement où personne ne veut habiter coûtera plus cher qu'une ville à 5 % avec zéro vacance.

① Deux stratégies, deux logiques

Les villes à rendement (Saint-Étienne, Mulhouse, Grenoble, Toulon) offrent du cashflow immédiat mais demandent une sélection rigoureuse du quartier et du bien. Les villes patrimoniales (Toulouse, Rennes, Lille) sécurisent votre capital et valorisent sur le long terme, avec un rendement plus modéré.

② La démographie tranche tout

Sur 10 ou 20 ans, une ville qui perd ses habitants perd ses locataires, ses commerces et la valeur de son parc immobilier. C'est l'indicateur le plus fiable pour séparer les bonnes villes des mauvaises.

③ Le DPE change la donne

L'interdiction progressive des passoires thermiques (F en 2028, E à terme) crée à la fois un risque (si vous achetez sans anticiper) et une opportunité (si vous achetez une passoire décotée, rénovez, et louez au prix du marché).

④ Le ticket d'entrée conditionne tout le reste

En dessous de 2 500 €/m², vous absorbez les frais de notaire, les travaux et les aléas sans mettre votre rentabilité en danger. Au-dessus de 3 500 €/m², chaque euro de travaux ou de vacance pèse plus lourd.

⑤ Méfiez-vous des classements (y compris celui-ci)

Aucun classement ne remplace une visite sur place, une étude du quartier, et un calcul précis de votre rendement net après charges et fiscalité. Ce guide vous donne un point de départ — pas une décision.

Chaque lundi, LCDG Immobilier décrypte l'actualité immobilière en 5 minutes.

Réformes, marché, DPE, crédit, SCPI, fiscalité : tout ce qui impacte vos décisions d'investissement. Le jeudi, un édito creuse un sujet en profondeur pour vous aider à y voir plus clair.

Sources et méthodologie

Toutes les données citées dans ce guide proviennent de sources publiques et vérifiables. Voici les principales références utilisées :

- INSEE — Données démographiques par commune, taux de chômage locaux, recensements de population (dernière mise à jour 2024-2025).
- Bases notariales (Notaires de France) — Prix médians au m² dans l'ancien, volumes de transactions par département.
- MeilleursAgents / SeLoger — Baromètres des loyers médians et des prix de marché, tension locative par agglomération (2026).
- Foncia — Classement des villes où investir 2026, données de rendement brut par ville et analyse de la tension locative.
- Meilleurtaux — Étude comparative des rendements locatifs ville par ville, données 2021-2025, méthodologie de calcul du rendement brut.
- FNAIM — Bilan annuel du marché immobilier, volumes de transactions et tendances de prix (940 000 transactions en 2025, 960-980k attendues en 2026).
- Observatoires locaux de l'habitat — Données de vacance locative et d'encadrement des loyers par agglomération.

Méthodologie : Le rendement locatif brut est calculé selon la formule : $(\text{loyer mensuel médian au m}^2 \times 12) / \text{prix d'achat médian au m}^2 \times 100$. Les prix et loyers sont des médianes observées au premier semestre 2026 pour des appartements anciens de type T2/T3, segment le plus représentatif du parc locatif privé.