Où investir ?

Classement des meilleures villes

2025

MON MAJORD'HOME

MON MAJORD'HOME

Pas le temps ni l'énergie d'investir dans le locatif ?
Détendez-vous, on s'occupe de tout.
(Acquisition, travaux, ameublements, gestion locative)

Prendre rendez-vous



AURÉLIEN GARBARZ

Cofondateur

mon-majordhome.com

contact@mon-majordhome.com

MON MAJORD'HOME

LES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

Agressive

Villes moyennes ou secondaire

à partir de 150 000 € tout compris

Maximiser le déficit foncier* (LMNP)

Conservation 6 à 12 ans

Colocation

Taux d'occupation plus faible et prise de valeur foncière limitée

Auto-financement ou Cashflow positif

Rentabilité nette :
6 à 10%

Hybride

Ville moyenne+ et agglomération

à partir de 100 000 € tout compris

Maximiser le déficit foncier* (LMNP)

Conservation 10 à 25 ans

Secteur où la valeur foncière augmente

Risque limité

Léger effort d'épargne ou auto-financement

Rentabilité nette :
4 à 6%

Patrimoniale

Centres-villes de grandes agglomérations

à partir de 240 000 €

Maximiser le déficit foncier* (LMNP)

Conservation 15 à 25 ans

Forte liquidité du bien (location et transaction)

Risque limité

Effort d'épargne nécessaire

Rentabilité nette :
3 à 4%

*Le déficit foncier permet de réduire ses impôts fonciers en déduisant les dépenses de travaux et charges excédant les revenus locatifs.

Top 5 des villes Agressives

1. Tourcoing
2. Le Havre
3. Metz
4. Le Mans
5. Clermont-Ferrand

La pondération des critères du classement favorise la forte rentabilité actuelle et moins les éléments d'évolutions à moyen long terme de la ville (rentabilité, prix d'achat...).

Top 5 des villes Hybrides

1. Tourcoing
2. Le Mans
3. Marseille
4. Brest
5. Le Havre

La pondération des critères du classement favorise l'équilibre entre un bon rendement locatif à court terme et la dynamique d'évolution des villes (rentabilité, évolution des prix et de la population...).

Top 5 des villes Patrimoniales

1. Paris
2. Lyon
3. Marseille
4. Rennes
5. Caen

La pondération des critères du classement favorise la sécurité de l'investissement en tenant compte de l'importance de la ville en terme de prix, de population, de tension locative et d'évolution des prix.

Brest

Hybride

6,2%	4,5/10	2 375 €/m²	143 530	+66,3%	+30%	16,8%	+0,5%	55%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Brest, capitale du Ponant, combine port militaire et civil, pôle maritime, CHU et université : la base d'emplois est solide. La demande locative est soutenue toute l'année (étudiants, soignants, jeunes actifs, militaires). Le ticket d'entrée reste accessible par rapport à Rennes ou Nantes, avec des loyers réguliers et des rendements corrects. Ciblez Centre/Siam–Saint-Martin pour des T1/T2 meublés, Recouvrance–Capucins en requalification pour la colocation, et Lambézellec ou Saint-Marc pour les familles ; Bellevue peut offrir du rendement mais se travaille rue par rue. Tram, bus, téléphérique, gare TGV et aéroport facilitent les déplacements. Privilégiez le LMNP en petites surfaces, les colocations près des facs et les parkings/box. Vigilance sur le DPE des immeubles anciens, l'humidité/corrosion littorale et les charges de copropriété.



Caen

Patrimonial

5,8%	7,5/10	2 865 €/m²	110520	+45%	21%	21,1%	+2,8%	64%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Caen, capitale de la Normandie, bénéficie d'un bassin d'emplois solide grâce à son université, son CHU, ses administrations et son activité portuaire à Ouistreham. La demande locative y est soutenue par près de 35 000 étudiants, des soignants et de nombreux jeunes actifs. Les prix d'achat restent attractifs par rapport aux grandes métropoles, tout en offrant des loyers stables et une bonne rentabilité. L'hypercentre, Saint-Jean et le Vaugueux sont prisés pour les T1/T2 meublés ; Gare–Vaucelles séduit par sa mobilité ; Campus 1 & 2 et Hérouville-Saint-Clair sont idéaux pour la colocation ; Venoix et Saint-Julien attirent les familles. Avec le tram, le réseau Twisto, la gare reliant Paris en 2 h et le ferry vers l'Angleterre, la ville est bien connectée. Les stratégies gagnantes incluent le LMNP en petites surfaces, la colocation et l'investissement dans les parkings. Vigilance sur le DPE des immeubles d'après-guerre et la rotation locative étudiante.



Clermont-Ferrand

Agressif

7%	1,8/10	2 123 €/m²	150 251	+19%	+16%	2,5%	+2,5%	44%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Clermont-Ferrand, capitale de l'Auvergne, est une ville dynamique et attractive qui offre de belles opportunités d'investissement locatif. Avec une population estimée à 149 830 habitants en 20241, la ville connaît une croissance démographique soutenue de 0,7% par an depuis 20152. Cette tendance devrait se poursuivre, avec une projection de 470 000 habitants pour le Grand Clermont en 2050, soit une augmentation de 10% par rapport à 20206. La présence d'une importante population étudiante, représentant près de la moitié des nouveaux arrivants5, est un atout majeur pour les investisseurs. Clermont-Ferrand bénéficie également d'une économie diversifiée, avec des secteurs clés comme l'industrie du pneumatique (Michelin), l'agroalimentaire et la recherche. La ville est au cœur d'une métropole dynamique qui concentre la majorité des emplois de la région, générant d'importants flux de déplacements domicile-travail5. Avec un niveau de vie globalement aisé de ses habitants et une progression dynamique de l'emploi5, Clermont-Ferrand s'affirme comme une destination de choix pour l'investissement immobilier.



Le Havre

Agressif | Hybride

8,2%	1,6/10	1 931 €/m²	168 329	+24,5%	+24%	9,4%	-2,2%	30%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2016 à 2021	Proportion de DPE E, F, G

Le Havre, ville portuaire dynamique, offre un potentiel intéressant pour l'investissement locatif. Sa liaison rapide avec Paris, à seulement 2h15 en train, en fait une option attractive pour les travailleurs. Le développement économique local est soutenu par le grand port maritime, qui génère de nombreux emplois et attire des entreprises internationales. Le Havre est également un pôle universitaire en pleine expansion, avec des établissements comme l'Université Le Havre Normandie, attirant chaque année de nombreux étudiants. Les points forts incluent une demande locative soutenue par les étudiants et les professionnels, et des prix immobiliers encore accessibles comparés à d'autres grandes villes. Cependant, certains quartiers peuvent souffrir d'une image moins favorable et le marché locatif peut être concurrentiel. Investir au Havre nécessite donc une sélection judicieuse des biens et des emplacements.



Consulter notre analyse

Le Mans

Agressif | Hybride

7,1%	2/10	2 040 €/m²	147 846	+55%	+38%	10,9%	1,4%	30%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Le Mans, préfecture de la Sarthe, séduit par un marché immobilier encore abordable et un bassin d'emplois diversifié (industrie, services, sport automobile, santé, université). La demande locative est alimentée par environ 14 000 étudiants, des salariés du pôle industriel et du CHU. Les prix d'achat restent inférieurs à ceux des grandes métropoles, offrant des rendements intéressants. L'hypercentre et la Cité Plantagenêt sont attractifs pour les T1/T2 meublés, tandis que les secteurs Université–Technoparc et République–Gares conviennent à la colocation. Quartiers comme Bollée et Préfecture attirent les familles. Le TGV met Paris à 55 min, renforçant l'attrait pour les navetteurs. Les stratégies efficaces incluent le LMNP en petites surfaces, la colocation étudiante et les parkings/box. Vigilance sur le DPE des logements anciens, le stationnement dans l'hypercentre et certaines copropriétés à charges élevées.



Lyon

Patrimonial

4,4%	9/10	4 657 €/m²	526 912	+32,1%	/	15,9%	+0,8%	64%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Lyon, troisième plus grande ville de France, est un choix stratégique pour l'investissement locatif. La ville bénéficie d'un réseau de transports efficace, avec métro, tramway et TGV reliant Paris en deux heures. Les investissements publics y sont significatifs, avec des projets comme le développement de la Part-Dieu, pôle d'affaires majeur, et le quartier Confluence, mêlant logements, bureaux et commerces. Le développement économique local est robuste, soutenu par des secteurs clés comme les biotechnologies et la finance. Lyon est aussi un important centre universitaire avec des institutions de renom comme l'Université Lyon 1 et l'EM Lyon, attirant une population étudiante nombreuse. Les points forts incluent une forte demande locative, des prix immobiliers en hausse mais encore accessibles, et une économie diversifiée. Toutefois, certaines zones peuvent être soumises à une forte pression immobilière, rendant les rendements locatifs variables. Les investisseurs doivent donc bien choisir les quartiers pour maximiser leur retour sur investissement.



Marseille

Hybride | Patrimonial

5,5%	4,8/10	3 495 €/m²	883 466	+33,7%	/	9,5%	+1,6%	46%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Marseille, deuxième ville de France, présente de solides opportunités pour l'investissement locatif. Les transports y sont bien développés, avec un réseau de métro, tramway et bus efficace, et la gare Saint-Charles offrant des liaisons TGV rapides vers Paris et d'autres grandes villes. Les investissements publics sont considérables, avec des projets urbains majeurs comme Euroméditerranée, visant à moderniser le centre-ville et ses environs. Le développement économique est soutenu par un port majeur et des secteurs en croissance comme la technologie et les services. Marseille accueille plusieurs universités renommées, dont Aix-Marseille Université, attirant un grand nombre d'étudiants et de chercheurs, renforçant ainsi la demande locative. Toutefois, la ville présente des disparités importantes entre ses quartiers, avec des zones nécessitant une attention particulière en matière de sécurité et de rénovation. L'instabilité du marché immobilier dans certaines zones peut également poser des défis. Investir à Marseille demande donc une analyse rigoureuse des emplacements et des dynamiques locales.



Consulter notre analyse

Metz

Agressif

7,1%	3,86/10	2 297 €/m²	123 532	+14,2%	+21%	14,1%	+4,5%	52%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Ses transports sont bien développés, avec une gare TGV reliant Paris en 1h20 et des connexions vers le Luxembourg et l'Allemagne. Les investissements publics récents, comme le quartier de l'Amphithéâtre et le projet Muse, dynamisent le développement urbain et économique. Metz bénéficie également d'un pôle universitaire solide avec l'Université de Lorraine, attirant chaque année de nombreux étudiants. Le développement économique local est diversifié, soutenu par des secteurs comme la technologie, la santé et les énergies renouvelables. Parmi les points forts de Metz, on note des prix immobiliers compétitifs et un cadre de vie agréable. Cependant, certaines zones peuvent connaître des fluctuations de valeur et le marché peut être influencé par les variations économiques transfrontalières. Investir à Metz nécessite une analyse attentive des quartiers et des perspectives de croissance.



Consulter notre analyse

Paris

Patrimonial

4%	7,7/10	9 502 €/m²	2 129 257	+19,3%	+8%	10,7%	-0,2%	47%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Le réseau de transports en commun est exceptionnel, avec métros, RER et bus couvrant l'ensemble de la ville et facilitant les déplacements. Les investissements publics massifs, notamment avec le projet du Grand Paris Express, visent à moderniser les infrastructures et à améliorer la connectivité avec la périphérie. Paris est également au cœur de nombreux grands projets urbains, comme la réhabilitation de quartiers et la construction de nouveaux logements. Le développement économique local est robuste, soutenu par un secteur tertiaire florissant, des sièges de grandes entreprises et des startups innovantes. La présence d'universités prestigieuses comme la Sorbonne attire un large nombre d'étudiants, renforçant la demande locative. Toutefois, les prix immobiliers élevés et la règlementation stricte de la location contraignent à une stratégie uniquement patrimoniale. Investir à Paris offre donc un potentiel de valorisation certain, mais nécessite une gestion rigoureuse et une stratégie bien pensée.



Consulter notre analyse

Rennes

Patrimonial

4,7%	8/5	3 810 €/m²	231 985	+49%	+24%	21%	+5%	73%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Rennes, capitale de la Bretagne, est une ville prometteuse pour l'investissement locatif. Sa croissance économique est soutenue par de nombreux investissements publics et des projets urbains majeurs, tels que la ligne B du métro, facilitant la mobilité interne. Rennes bénéficie d'une liaison rapide avec Paris en 1h25 grâce au TGV, attirant ainsi les professionnels. Le développement économique local est dynamisé par des secteurs innovants comme les technologies de l'information et les biotechnologies. Les universités rennaises, dont l'Université Rennes 1 et l'Université Rennes 2, attirent une population étudiante importante, créant une demande locative particulièrement intense. Les prix immobiliers, bien que plus abordables que ceux de Paris, connaissent une hausse continue. Investir à Rennes nécessite une attention particulière à la localisation et au type de bien choisi pour garantir un bon rendement.



Tourcoing

Agressif | Hybride

8,6%	4,2/10	1 933 €/m²	99 758	+21%	+18%	9,5%	+1,8%	37%
Rentabilité brute	Tension locative	Prix	Population	Evolution des prix sur 10 ans	Evolution des loyers sur 5 ans	Part des 18-24 ans	Démographie de 2017 à 2022	Proportion de DPE E, F, G

Tourcoing, au cœur de la métropole lilloise, profite d'un marché immobilier très abordable et d'une forte demande locative portée par les frontaliers, étudiants et jeunes actifs travaillant à Lille ou en Belgique. Reliée en 15 min à Lille par le métro et proche de la frontière, la ville attire les navetteurs. L'hypercentre et le secteur de la gare sont prisés pour les T1/T2 meublés ; Blanc-Seau et Phalempins offrent de bons rendements en colocation ; le quartier de l'Union, en pleine reconversion, séduit pour les projets à plus-value. Les prix bas permettent des rentabilités supérieures à Lille, avec un potentiel de valorisation lié aux rénovations urbaines. Stratégies : LMNP petites surfaces, colocation près des transports, parkings/box. Vigilance sur le DPE des maisons anciennes et la gestion locative dans certains secteurs à turnover élevé.



Les données

Retrouvez le classement complet dans ce Google Sheet

Etude réalisée en juillet 2025

Sources :
Prix, évolution des prix et loyer moyen par m² d'un appartement : meilleursagents.com
Evolution des loyers : Le Figaro Immobilier
Tension locative : locservice.fr
Données démographiques : Insee.fr
DPE : ADEME