

COMMUNIQUE DE PRESSE

Lokimo décrypte les tendances du rendement locatif dans 11 villes françaises : Grenoble et Marseille en tête, Paris à la traîne

Paris, le 19 janvier 2026 – Lokimo, expert français en analyse territoriale, publie une étude inédite sur l'évolution du rendement locatif dans les grandes villes françaises. Menée entre 2021 et 2025, cette analyse révèle une **progression significative des rendements locatifs bruts**, avec des disparités marquées selon les territoires. Malgré son statut de capitale, **Paris affiche le rendement moyen le plus faible (3,91 %)**, tandis que des villes comme **Grenoble (5,72 %) et Marseille (5,38 %)** se distinguent par leur attractivité pour les investisseurs.

« *Nous observons une dynamique intéressante où certaines villes, grâce à un marché immobilier plus accessible et une demande locative soutenue, offrent des opportunités de rendement bien supérieures à la moyenne nationale* », explique **Binta Gamassa, co-fondatrice et CTO de Lokimo**.

Un rendement locatif en légère reprise au niveau national

Après deux années de repli, le marché locatif montre des signes de stabilisation puis de reprise depuis 2024 :

- **2021** : Meilleure année pour le rendement (4,95 %), avec des performances remarquables à **Marseille (5,95 %)** et **Grenoble (5,76 %)**.
- **2022 - 2023** : Baisse généralisée, notamment à **Paris (3,54 % en 2022)**.
- **2024 - 2025 : Rebond modéré** (4,78 % en 2025), mais Paris reste en retrait avec un rendement de **4,33 %** en 2025.

| Année | Rendement moyen | Rendement minimum | Rendement maximum |
|-------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 2021 | 4,95 % | 3,54 % | 5,95 % |
| 2022 | 4,58 % | 3,46 % | 5,88 % |

| | | | |
|------|--------|--------|--------|
| 2023 | 4,39 % | 3,54 % | 5,43 % |
| 2024 | 4,66 % | 3,96 % | 5,71 % |
| 2025 | 4,78 % | 4,02 % | 5,81 % |

Paris : un marché à part, entre forte demande et faible rendement

Malgré une demande locative structurellement élevée, **Paris reste la ville la moins rentable de l'étude :**

- **Rendement moyen : 3,91 %** (le plus bas de l'étude).
- **Prix m² moyen : 10 241 €** (de loin le plus élevé, près de **3 fois supérieur** à Grenoble).
- **Loyer m² moyen : 33,3 €** (le plus élevé, reflétant une demande locative très forte).

« *Paris incarne le paradoxe du marché immobilier français : une demande locative exceptionnelle, mais des prix si élevés qu'ils limitent drastiquement la rentabilité. Les investisseurs doivent désormais diversifier leurs placements vers des villes comme Grenoble ou Montpellier pour optimiser leurs rendements* », souligne **Martin Noël, Co-fondateur et Chief Executive Officer (CEO) de Lokimo**

Synthèse des villes principales : où investir en 2026 ?

1 - Grenoble et Marseille : les leaders de la rentabilité

- **Grenoble : 5,72 %**, prix au m² **2 595,2 €**, loyer moyen **12,36 €/m²**.
- **Marseille : 5,38 %**, prix au m² **3 234 €**, loyer moyen **14,46 €/m²**.
- **Pourquoi ?** Ces villes offrent un **équilibre idéal** entre rendement, demande locative et accessibilité.

2 - Montpellier et Nice : des marchés dynamiques

- **Montpellier : 5,23 %**, loyer moyen **14,84 €/m²**.
- **Nice : 4,91 %**, mais **prix au m² très élevé (4 650,8 €)**.
- **Pourquoi ?** Montpellier se distingue par un **meilleur rapport rendement/prix**

3 - Toulouse, Lille, Rennes et Strasbourg : des marchés stables et résilients

- **Toulouse : 4,69 %**, prix au m² **3 378 €**.
- **Lille : 4,55 %**, prix au m² **3 593 €**.

- **Rennes** : rendement moyen autour de **4,3 %**, prix au m² 3 842 €, loyer moyen 13,68 €/m².
- **Strasbourg** : rendement moyen **4,1 %**, prix au m² 3 865 €, loyer moyen 13,34 €/m².
- **Pourquoi ?** Ces villes combinent **stabilité économique, attractivité démographique et risque modéré**, idéales pour des stratégies patrimoniales de long terme.

4 - Lyon et Bordeaux : des défis similaires à Paris

- **Lyon** : **3,80 %**, prix au m² **4 807,2 €**.
- **Bordeaux** : **4,03 %**, prix au m² **4 641,8 €**.
- **Pourquoi ?** Comme Paris, ces villes souffrent de **prix élevés** limitant la rentabilité.

« *Il est crucial pour les investisseurs de bien comprendre les spécificités de chaque marché local avant de prendre une décision. Notre mission est de leur fournir une vision claire et précise des opportunités et des risques* », **ajoute Binta Gamassa, Co-fondatrice et CTO de Lokimo**

Recommandations Lokimo pour les investisseurs en 2026

- **Prioriser Grenoble, Marseille et Montpellier** pour des rendements élevés et durables.
- **Miser sur Toulouse et Lille** pour une stratégie de croissance à moyen terme.
- **À Paris**, cibler des niches spécifiques : petites surfaces, quartiers en mutation, investissement long terme.
- **Rester prudent à Lyon et Bordeaux** pour les stratégies court terme, hors opportunités ciblées.

« *Nous encourageons les investisseurs à diversifier leurs portefeuilles et à explorer des marchés moins conventionnels, mais potentiellement très rentables* », ajoute **Martin Noël, Co-fondateur et Chief Executive Officer (CEO) de Lokimo**

Méthodologie de l'étude

L'analyse couvre la période 2021 à 2025 et porte sur 11 grandes villes françaises. Le rendement locatif brut est calculé selon la formule suivante : Rendement locatif brut (%) = ((Loyer mensuel médian au m² × 12) / Prix d'achat médian au

$m^2) \times 100$. Les **prix d'achat** proviennent en priorité de la base notariale **DVF** (**Demandes de Valeurs Foncières**). Lorsque ces données ne sont pas encore disponibles pour certaines zones ou périodes où les données notariales ne sont pas encore disponibles (comme Strasbourg, ou pour l'année 2024-2025), Lokimo s'appuie sur des **données d'annonces immobilières de vente et de location** (SeLoger, Bien'ici...). Les données sont nettoyées de toute aberration (prix au m^2 incohérent etc..).

À propos de Lokimo

Lokimo est une start-up française innovante, fondée en 2019 par les Data Scientists Martin Noël et Binta Gamassa (EPITA). Spécialisée dans l'analyse prédictive et territoriale, Lokimo transforme le marché immobilier grâce à sa plateforme SaaS de pointe. Celle-ci offre aux professionnels (promoteurs, bailleurs sociaux, institutions publiques) des données et indicateurs exclusifs (prévisions de prix, saturation du marché, évolutions socio-économiques), issus du croisement intelligent de multiples sources (annonces immobilières, INSEE, etc.). Avec une interface intuitive, Lokimo simplifie la prise de décision stratégique et permet d'anticiper les opportunités, s'étant rapidement imposée comme un acteur de référence de la data immobilière en France. Pour en savoir plus :<https://lokimo.ai/>