

Tribune de Martin Noël, Co-fondateur et Chief Executive Officer (CEO) de Lokimo

<https://www.linkedin.com/in/martin-no%C3%AB/>

Les territoires immobiliers à fort potentiel pour 2025 : où investir dans une France en mutation ?

Alors que la demande locative repart à la hausse et que les infrastructures se modernisent, l'immobilier français entre dans une nouvelle ère : les métropoles ne sont plus les seules à attirer les investisseurs. Les villes secondaires, boostées par des projets structurants, deviennent les nouveaux eldorados du marché.

Grâce à l'analyse prédictive, nous savons que les meilleures opportunités ne se situent plus forcément là où se concentre déjà l'attention. L'écart entre le potentiel de valorisation et le niveau actuel des prix constitue le véritable gisement de rentabilité.

5 territoires à surveiller en 2025

Les villes où l'écart entre potentiel et prix reste attractif, avec un **indice de performance territorial** (sur 10) pour guider les investisseurs.

1 - Villeurbanne (Auvergne-Rhône-Alpes) – Indice Lokimo : 8,2/10

Le projet « Nouveau Gratte-Ciel » : 914 logements et une ville en pleine mutation

- **Projet phare** : 914 logements, équipements publics et commerces d'ici 2030.
- **63 % de locataires (majoritairement étudiants)** : Vivier idéal pour les investisseurs.
- **Spread attractif** : Ancien à 3 495 €/m² vs neuf à 5 930 €/m².
- **Montée en gamme** : +15,3 % sur les maisons en 5 ans, tandis que les appartements progressent doucement (+0,5 %).
- **Atout commerce** : Plus de 1 000 commerces (alimentaires et culturels) → animation urbaine et valorisation patrimoniale.

Pour qui ? Promoteurs de logements familiaux et investisseurs en immobilier étudiant.

2 - Villejuif (Île-de-France) – Indice Lokimo : 7,2/10

Le pari gagnant du Grand Paris : métro 14 et cluster hospitalier

- **Infrastructure clé** : Ouverture de la station « Villejuif-Gustave-Roussy » (métro 14) en janvier 2025, 15 minutes de Châtelet.
- **Dynamisme entrepreneurial** : Le nombre d'entreprises a triplé en 12 ans (413 → 1 331), grâce au cluster hospitalo-universitaire.
- **Marché du neuf compétitif** : 6 000 €/m² (-25 % vs le Kremlin-Bicêtre voisin).
- **Demande forte** : Logements étudiants et seniors en tête des besoins.
- **À noter** : Légère baisse des prix en 2023-24 (-2 %), souvent observée avant un rebond post-infrastructure.

Pour qui ? Investisseurs en résidences services et logements intergénérationnels.

3 - Rezé (Métropole nantaise) – Indice Lokimo : 8,0/10

Le tram et le futur CHU : un duo gagnant pour les early adopters

- **Nouveaux tramways en 2025** : Meilleure connexion au futur CHU.
- **Prix du neuf en légère hausse** : 4 850 €/m² (2022) → 4 930 €/m² (2025).
- **Propriétaires majoritaires (58 %)** : Offre de revente limitée, tension future sur les biens familiaux.
- **Profil socio-économique** : Revenu médian en hausse (23 520 €/an), loyers encore raisonnables (12 €/m²), début de cycle de gentrification.

Pour qui ? Investisseurs cherchant à entrer tôt sur un marché prometteur.

4 - Bayonne (Nouvelle-Aquitaine) – Indice Lokimo : 7,4/10

Un marché en rattrapage, porté par la gentrification et la mobilité durable

- **Démographie en boom** : +20 % d'habitants en 15 ans.
- **Opportunité prix** : Écarts significatifs entre l'ancien (4 055 €/m²) et le neuf (5 700 €/m²).
- **Locatif en tension** : 61 % de locataires → idéal pour les dispositifs Pinel et l'accession sociale.
- **Mobilité** : Extension du Tram'Bus T2 (5 km supplémentaires, bus 100 % électriques) pour une meilleure connexion à l'agglomération basque.
- **Signal fort** : Les maisons ont pris +18,9 % en 10 ans, signe d'une gentrification qui s'étend aux quartiers pavillonnaires.

Pour qui ? Investisseurs recherchant un marché en croissance avec un fort potentiel locatif.

5 - Angers (Pays de la Loire) – Indice Lokimo : 7,9/10

La capitale étudiante où le coliving et les micro-studios explosent

- **42 013 étudiants** : Demande locative record pour des logements adaptés.
- **Transport** : Tramway étendu en 2023 → attractivité renforcée.
- **Prix encore accessibles** : 3 200 €/m², avec une projection de +12,3 % d'ici 2028.
- **Économie solide** : 11 700 entreprises et 3 employeurs publics majeurs (Université, CHU, Ville).

Pour qui ? Acteurs du logement étudiant et promoteurs de résidences services.

En 2025, les grandes opportunités ne se jouent plus uniquement dans les métropoles surchauffées. Ce sont les villes en transformation, dotées d'infrastructures nouvelles, de bassins d'emplois dynamiques et d'un potentiel locatif solide, qui redessinent la carte de l'investissement immobilier.

L'enjeu pour les investisseurs : identifier ces territoires « en avance sur demain »...et y entrer avant tout le monde.