

Rennes en tête, Paris absente : LocService dévoile son classement des 10 villes où investir en 2026

Rennes arrive en tête. Paris absente du Top 10. Mulhouse affiche le rendement brut le plus élevé de France à 13,82 %, mais avec un risque locatif marqué.

À l'approche du MIPIM 2026, LocService publie une étude exclusive portant sur 40 villes françaises de plus de 100 000 habitants afin d'identifier les marchés offrant le meilleur équilibre entre performance locative et sécurité.

Contrairement aux classements fondés uniquement sur la rentabilité, l'analyse croise quatre critères : rendement brut, évolution des loyers sur 5 ans, tension locative, dynamique démographique

Objectif : mesurer non seulement la performance théorique, mais aussi le risque réel de vacance.

Le Top 10 des villes où investir en 2026

1. Rennes (Score : 41,82)

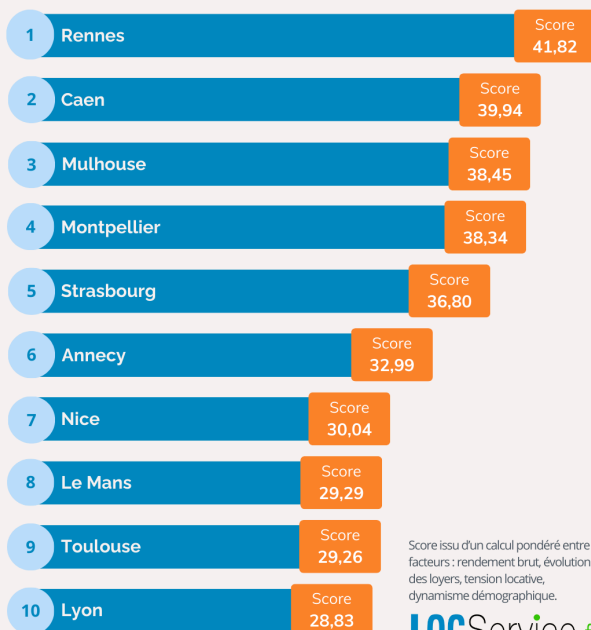
- Rendement brut : 4,62%
- Évolution des loyers (5 ans) : +27% (88/100)
- Tension locative : 80,4/100
- Croissance démographique : 72,1/100

Rennes s'impose en tête grâce à un équilibre solide entre rentabilité et sécurité locative. Les loyers y ont progressé de **+27 % en cinq ans**, la tension locative est élevée et la population a augmenté de **+5,3 % entre 2016 et 2022**. Cette combinaison limite le risque de vacance tout en offrant des perspectives de revalorisation. L'attractivité économique de la métropole, portée notamment par son tissu numérique et universitaire, soutient durablement la demande locative.

2. Caen (Score : 39,94)

- Rendement brut : 5,63%
- Évolution des loyers : +21% (64/100)
- Tension locative : 78,1/100
- Croissance démographique : 52,7/100

Immobilier locatif : Top 10 des villes où investir en 2026 par LocService



Caen se distingue par une tension locative élevée (**78,1 / 100**), traduisant un marché où la demande dépasse nettement l'offre. Combinée à une progression soutenue des loyers et à un rendement de **5,63 %**, cette configuration limite le risque de vacance et renforce la visibilité pour les investisseurs.

3. Mulhouse (Score : 38,45)

- Rendement brut : 13,82%
- Évolution des loyers : +23% (72/100)
- Tension locative : 15,9/100
- Croissance démographique : 0/100

Mulhouse affiche le rendement brut le plus élevé du classement à **13,82 %**. Cette performance s'accompagne toutefois d'une tension locative faible (**15,9 / 100**) et d'une dynamique démographique limitée. Le potentiel de rentabilité existe, mais il implique une sélection rigoureuse des emplacements et une attention particulière au risque de vacance.

4. Montpellier (Score : 38,34)

- Rendement brut : 5,72%
- Évolution des loyers : +18% (52/100)
- Tension locative : 65,9/100
- Croissance démographique : 100/100

Montpellier se distingue par la plus forte croissance démographique du panel, avec **+9 % en six ans**. Cette dynamique alimente mécaniquement la demande locative. Associée à un rendement de **5,72 %** et à une tension soutenue, elle positionne la ville parmi les marchés offrant un bon équilibre entre potentiel de valorisation et sécurité locative.

5. Strasbourg (Score : 36,80)

- Rendement brut : 5,83%
- Évolution des loyers : +23% (72/100)
- Tension locative : 61,5/100
- Croissance démographique : 65,2/100

Strasbourg présente un profil équilibré, combinant un rendement de **5,83 %**, une progression des loyers de **+23 % en cinq ans**, une tension locative soutenue (**61,5 / 100**) et une dynamique démographique positive. Ce positionnement en fait un marché relativement stable, adapté aux investisseurs recherchant de la visibilité plutôt qu'un rendement maximal.

6. Annecy (Score : 32,99)

- Rendement brut : 3,69%
- Évolution des loyers : +21% (64/100)
- Tension locative : 84,5/100
- Croissance démographique : 60,5/100

Annecy affiche la deuxième tension locative la plus élevée du classement (**84,5 / 100**), derrière Lyon. Si son rendement brut est le plus faible du Top 10 (**3,69 %**), la forte pression de la demande réduit le risque de vacance. L'attractivité résidentielle de la ville et sa proximité avec la Suisse soutiennent une demande locative régulière.

7. Nice (Score : 30,04)

- Rendement brut : 4,62%
- Évolution des loyers : +29% (96/100)
- Tension locative : 50,5/100
- Croissance démographique : 55,8/100

Nice enregistre la plus forte progression des loyers du classement, avec **+29 % en cinq ans**. Cette dynamique soutient le potentiel de revalorisation, malgré un rendement brut modéré (**4,62 %**). Le marché niçois combine tension locative intermédiaire et attractivité résidentielle, dans un segment de prix déjà élevé.

8. Le Mans (Score : 29,29)

- Rendement brut : 7,36%
- Évolution des loyers : +28% (92/100)
- Tension locative : 25,5/100
- Croissance démographique : 42,5/100

Le Mans affiche un rendement brut de **7,36 %** et une progression des loyers de **+28 % en cinq ans**, l'une des plus élevées du classement. La tension locative demeure modérée (**25,5 / 100**), ce qui suppose une analyse fine des emplacements. La bonne desserte ferroviaire avec Paris contribue toutefois à soutenir l'attractivité résidentielle et l'évolution du marché local.

9. Toulouse (Score : 29,26)

- Rendement brut : 5,16%
- Évolution des loyers : +19% (56/100)
- Tension locative : 48,1/100
- Croissance démographique : 89,3/100

Toulouse affiche la deuxième plus forte croissance démographique du classement, avec **+7,6 % entre 2016 et 2022**. Cette dynamique, soutenue notamment par son tissu aéronautique et numérique, alimente la demande locative. La tension reste intermédiaire (**48,1 / 100**), ce qui positionne la ville dans une logique d'investissement davantage patrimoniale que purement opportuniste.

10. Lyon (Score : 28,83)

- Rendement brut : 4,53%
- Évolution des loyers : +5% (0/100)
- Tension locative : 100/100
- Croissance démographique : 38,2/100

Lyon affiche la tension locative la plus élevée du classement (**100 / 100**), traduisant une demande très supérieure à l'offre. Malgré cette pression, la ville ne figure qu'en dixième position, en raison d'un rendement brut de **4,53 %** et d'une progression des loyers limitée à **+5 % en cinq ans**, la plus faible de l'étude. Ce cas souligne qu'une forte tension locative ne suffit pas à compenser un niveau de prix déjà élevé et des perspectives de revalorisation réduites.

Les enseignements clés de l'étude

La revanche des villes intermédiaires.

Le podium est dominé par Rennes et Caen, tandis que **Paris et Lyon peinent à offrir un rendement compétitif**. Le marché se rééquilibre au profit de territoires offrant un meilleur rapport performance / prix d'entrée.

Le rendement seul ne suffit pas.

Mulhouse affiche le rendement brut le plus élevé de l'étude à **13,82 %**, mais avec une tension locative faible. Un rendement élevé sans demande suffisante peut rapidement se traduire par un risque de vacance.

Paris, entre prestige et performance limitée.

Malgré une tension locative élevée (**93,5 / 100**), la capitale est absente du Top 10. En cause : un rendement brut de **4,08 %** et une progression des loyers modérée sur cinq ans. Le prestige de l'adresse ne compense plus toujours le niveau des prix d'entrée.

Ivan Thiébault, data analyst chez LocService.fr :

« Investir en 2026 suppose de dépasser les idées reçues. Les opportunités les plus équilibrées ne se situent pas forcément dans les métropoles les plus connues, mais dans des villes combinant rendement attractif, tension locative solide et dynamique démographique positive. »

Méthodologie

De nombreuses études sur l'investissement locatif se concentrent uniquement sur le rendement. Or un rendement élevé ne garantit pas l'absence de vacance si la demande locative est insuffisante. C'est pourquoi **LocService intègre un indicateur de tension locative mesurant la pression réelle de la demande sur chaque marché.**

L'étude porte sur **40 villes métropolitaines de plus de 100 000 habitants**. Le classement repose sur un score composite combinant quatre indicateurs :

- le rendement locatif brut
- l'évolution des loyers sur cinq ans
- le score de tension locative LocService
- la dynamique démographique sur six ans

Les indicateurs sont normalisés afin d'être comparables. Le calcul pondère le rendement à **60 %**, l'évolution des loyers à **20 %** et la tension locative à **20 %**, avec un coefficient d'ajustement lié à la tension du marché et un bonus pour les villes en croissance démographique.

Ce mécanisme permet d'identifier **les villes offrant le meilleur équilibre entre performance et sécurité locative.**

Détails sur le calcul :

$$\text{Score final} = (0,6R + 0,2E + 0,2T) \times (0,4 + 0,6 \times T/100) + 0,1D$$

R : rendement brut (loyer annuel hors charges / prix d'achat) - Source : MeilleursAgents février 2026

E : évolution des loyers sur 5 ans - Source : Le Figaro Immobilier février 2026

T : score de tension locative (nombre de demandeurs / nombre d'offres sur les 12 derniers mois) - Source : LocService

D : évolution démographique entre 2016 et 2022 - Source : Insee

A propos de LocService.fr : Spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, LocService a imaginé il y a plus de 20 ans le concept de la mise en relation inversée dans l'immobilier. Avec [LocService.fr](https://www.locservice.fr) aucun frais d'agence, le locataire ou colocataire renseigne sa demande de location et ce sont les propriétaires particuliers qui le recontactent directement. Le site a déjà été utilisé par près de 3 millions de particuliers, avec des avis notés en moyenne 4,1/5.

Contact presse – Agence OXYGEN
Coralie MAUSSION
coralie@oxygen-rp.com – Tél. 06 43 44 41 25

