

# BEVOUAC

6 février 2023

## Investissement locatif : le palmarès des villes où investir

Réussir un investissement locatif, c'est chercher à maximiser son rendement brut, mais pas seulement ; d'autres critères sont à prendre en compte. Comme par exemple, l'importance de la part de locataires dans la ville, promesse d'un marché dynamique et d'un risque de vacance minoré. Autre donnée clé, la progression des prix au mètre carré, gage d'une valorisation du bien et d'une bonne rentabilité finale.

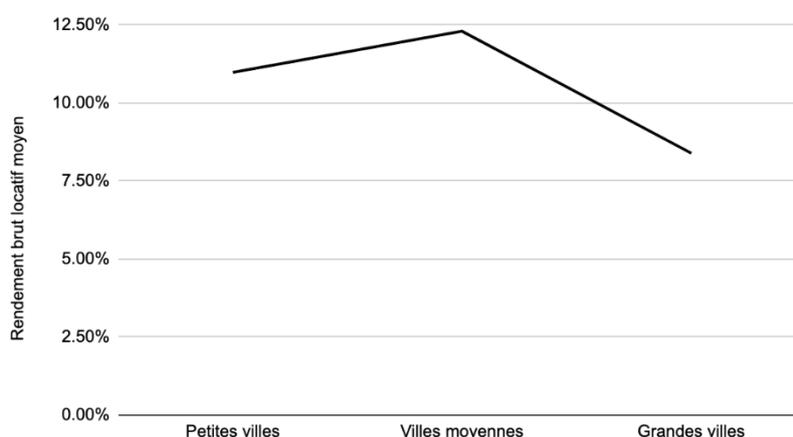
Spécialiste de l'immobilier locatif « clé en main » dans l'ancien, Bevouac a cherché à identifier les meilleures communes pour réaliser une opération immobilière cette année.

### Rendement et évolution des prix par catégories de villes

Les rendements locatifs bruts sont les plus élevés dans les villes de taille moyenne (25 000 à 50 000 habitants) avec dans le top 10, un rendement locatif brut moyen compris entre 10,58% à Grigny et 17,39% à Châtelleraut ; suivies par les petites villes (17 000 à 25 000 habitants). C'est du côté des grandes villes (>50 000 habitants) que l'on retrouve les rendements locatifs bruts moyens les plus bas, avec un top 10 compris entre 7,25% à Perpignan et 12,28% à Saint-Quentin. Des moyennes qui cachent d'importantes disparités.

« Excepté dans les grandes villes où le meilleur rendement s'établit à 12,28% pour Saint-Quentin, il existe de nombreuses communes (petites et moyennes) où il est possible d'espérer un rendement locatif brut supérieur à 10%. Par exemple, 16,62%, 13,63%, 10,65% et 10,54%, respectivement à Beaupréau-en-Mauges, Laon, Denain et Montceau-les-Mines, pour les petites villes et à Châtelleraut, Vierzon ou encore Montluçon (17,39% ; 14,6% et 12,32%), si l'on recherche une ville moyenne. » détaille Martin Menez, fondateur de Bevouac.

### Rendement brut locatif moyen



En revanche, l'évolution moyenne du prix au mètre carré est, souvent, inversement proportionnelle à l'importance du rendement. On l'a vu, les grandes villes ont un rendement moyen plus faible, mais leurs prix progressent nettement plus rapidement, avec par exemple +71,01% dans une ville comme Créteil entre 2017 et 2022.

« Investir dans les grandes villes et les villes moyennes semble être un bon compromis. En effet, nous pouvons observer un équilibre entre le rendement locatif brut moyen et l'évolution moyenne des prix sur les cinq dernières années. L'investisseur profite d'une rémunération intéressante à court terme tout en capitalisant sur la prise de valeur du bien à long terme. » poursuit-il.

Pour un placement davantage patrimonial, les métropoles peuvent se révéler intéressantes, avec une prise de valeur sur cinq ans au-dessus des autres typologies de villes, compensant un rendement moindre, conséquence d'un prix au mètre carré élevé !

« À l'inverse de nos attentes, le rendement locatif dans les petites villes est plus faible que celui mesuré dans les villes moyennes ; ce qui, conjugué à une prise de valeur moyenne moindre sur les cinq dernières années, en font des investissements plus risqués et moins intéressants », conclut Martin Menez.

### Les villes qui sortent du lot

En tenant compte de **la rentabilité locative brute** qui intègre les loyers, les charges (dont un éventuel remboursement de prêts) et de l'accès à certains dispositifs fiscaux, de l'importance de la **tension locative** et de **l'évolution des prix**, signe d'un marché dynamique, Bevouac a établi le palmarès des villes dans lesquelles investir en priorité cette année. L'indice de confiance, noté sur 5, prend en compte plus de 100 indicateurs, mesurant la vitalité économique et sociale de chaque commune.

Grandes villes					Villes moyennes				
#	Ville	Département	Rendement brut	Indice de confiance	#	Ville	Département	Rendement brut	Indice de confiance
1	Sevran	Seine-Saint-Denis	7.87%	3.42	1	Clichy-sous-Bois	Seine-Saint-Denis	9.11%	3.30
2	Blanc-Mesnil	Seine-Saint-Denis	6.09%	3.63	2	Stains	Seine-Saint-Denis	7.37%	3.55
3	Dijon	Côte d'or	5.39%	4.19	3	Villiers-le-Bel	Val d'Oise	7.56%	3.32
4	Poitiers	Vienne	5.38%	4.10	4	Castres	Tarn	7.31%	3.35
5	Villeneuve-d'Ascq	Nord	6.05%	3.16	5	Gonesse	Val d'Oise	6.42%	3.34

Petites villes				
#	Ville	Département	Rendement brut	Indice de confiance
1	Romorantin-Lanthenay	Loir-et-Cher	7.80%	3.13
2	Givors	Rhône	6.09%	3.08
3	Saint-Ouen-l'Aumône	Val d'Oise	5.32%	3.47
4	Saint-Cyr-l'École	Yvelines	4.84%	3.39
5	Joinville-le-Pont	Val-de-Marne	4.56%	3.25

#### À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

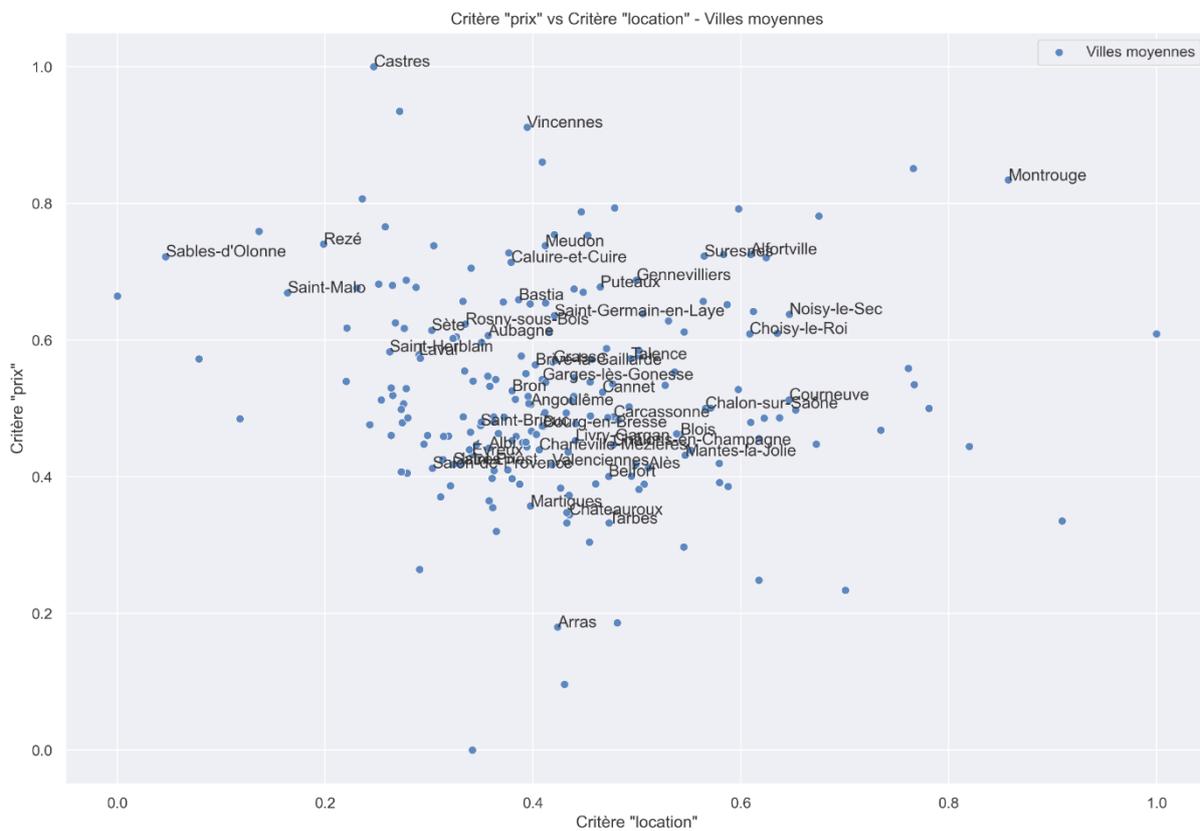
Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. [www.bevouac.com](http://www.bevouac.com)

## ANNEXES – Indices de confiance Bevouac et rendement locatif brut

### Grandes villes



### Moyennes villes



Petites villes

