

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 11 juin 2025,

LE CLASSEMENT INÉDIT DES VILLES OÙ INVESTIR EN 2025 ÉTUDE EXCLUSIVE GUY HOQUET ET BIEN'ICI

Guy Hoquet l'Immobilier et Bien'ici, la plateforme d'annonces immobilières, publient un classement inédit des villes les plus attractives en 2025 pour réaliser un investissement locatif. Cette analyse qui croise rentabilité brute et tension locative aide les investisseurs dans un marché en constante mutation.

Dans un contexte d'investissement où les arbitrages deviennent de plus en plus complexes, le réseau Guy Hoquet l'Immobilier et la plateforme d'annonces immobilières Bien'ici s'associent pour publier une étude inédite afin d'éclairer les choix d'investissement locatif dans les petites surfaces (studios et deux-pièces).

En croisant deux indicateurs stratégiques - le rendement locatif et la tension locative -, cette étude permet d'identifier rapidement les territoires les plus prometteurs parmi les principales villes françaises*.

« Dans un marché mouvant, les Français qui souhaitent investir en achetant de l'immobilier ont plus que jamais besoin de repères clairs et objectifs. Cette étude, fruit d'un partenariat expert avec Bien'ici, leur apporte une boussole pour prendre leurs décisions avec sérénité. »

Stéphane Fritz - Président de Guy Hoquet l'Immobilier

TROIS PROFILS DE TERRITOIRES POUR TROIS STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

L'étude Guy Hoquet et Bien'ici permet d'identifier trois grands profils de territoires :

- 1. Les métropoles tendues** comme Paris ou Lyon : sécurité locative mais rentabilité limitée,
- 2. Les villes à très haut rendement**, mais avec une légère prise de risque, comme Perpignan, Saint-Étienne ou Limoges : forte rentabilité mais tension locative à surveiller,
- 3. Les villes « équilibrées »**, plus sûres, comme Nîmes, Besançon ou Metz : bon compromis entre accessibilité du prix d'achat, rendement et potentiel de valorisation.

Chaque investisseur – qu'il soit primo-accédant, « bon père de famille » ou expérimenté – peut ainsi trouver le territoire le mieux adapté à son profil et à ses objectifs : rendement immédiat, valorisation patrimoniale, ou sécurisation d'un revenu complémentaire.

NICE, PERPIGNAN, MONTPELLIER : LE TRIO GAGNANT DE CE DÉBUT 2025

Nice se hisse en tête pour les studios comme pour les deux pièces, grâce à une tension locative exceptionnellement élevée et une rentabilité solide. Avec plus de 2 200 petites surfaces à la vente au 1^{er} trimestre 2025 pour plus de 350 000 habitants, la capitale azurée combine attractivité locative et patrimoniale, malgré des prix au m² élevés.

Perpignan impressionne par ses rendements remarquables, portés par des budgets moyens parmi les plus accessibles (environ 59 000 € pour un T1 et 89 000 € pour un T2).

Montpellier complète le podium (pour les T2) grâce à l'équilibre de sa promesse de rendement, sa tension locative et son accessibilité en termes de budget (environ 175 000 € pour un T2).

STUDIOS : DES VILLES MOYENNES À FORT RENDEMENT LOCATIF

Saint-Étienne, Limoges et Besançon promettent des **retours sur investissement très remarquables**, grâce aux prix accessibles (entre 60 000 et 75 000 €). Ces 3 villes représentent, par exemple, des opportunités idéales pour les primo-investisseurs.

À l'inverse, **Paris** reste une **valeur refuge** parce que la tension locative y est maximale, mais affiche évidemment un rendement faible, étant donné que le prix d'achat moyen dépasse 240 000 € pour 21 m², et que l'encadrement des loyers est présent dans la capitale.

DEUX-PIÈCES : COMMENT TROUVER LE MEILLEUR ÉQUILIBRE ENTRE SURFACE, RENTABILITÉ ET DEMANDE LOCATIVE ?

Une fois encore, les villes comme **Saint-Étienne, Limoges**, ou **Besançon** offrent plus de 44 m² pour moins de 115 000 €, avec des rendements élevés.

Pour autant, les métropoles comme **Marseille, Lille ou Toulouse** séduisent par une tension locative qui reste élevée et des prix d'achat compris entre 170 000 et 190 000 €.

« Forts de notre approche unique, nous avons pu établir des stratégies d'investissement permettant à chaque profil d'identifier des villes selon l'objectif recherché : complément de revenu, rentabilité ou valorisation patrimoniale... »

David Benbassat – Président de Bien'ici

*Principales villes de France hors IDF sauf Paris

L'ATTRACTIVITÉ LOCATIVE 1 PIÈCE - 1^{ER} TRIMESTRE 2025

RANG	VILLE	TRANSACTION		SCORES NORMALISÉS		SCORE
		BUDGET MOYEN	RENDEMENT LOCATIF	RENDEMENT LOCATIF	TENSION LOCATIVE	ATTRACTIVITE
1	Nice	166 858 €	4,82%	30	87	59
2	Perpignan	58 974 €	7,84%	100	17	59
3	Paris	240 778 €	3,99%	11	100	55
4	Saint-Etienne	64 488 €	7,81%	99	0	50
5	Montpellier	113 318 €	5,29%	41	58	50
6	Lyon	150 603 €	4,55%	24	72	48
7	Limoges	62 786 €	7,37%	89	2	46
8	Besançon	75 448 €	6,67%	73	12	42
9	Marseille	116 604 €	5,91%	55	29	42
10	Nîmes	75 143 €	6,73%	74	9	41
11	Strasbourg	121 165 €	4,88%	31	50	41
12	Clermont-Ferrand	84 372 €	6,49%	69	9	39
13	Lille	120 303 €	5,00%	34	41	37
14	Toulouse	123 485 €	4,93%	33	41	37
15	Le Havre	78 282 €	6,53%	70	2	36
16	Dijon	85 931 €	5,99%	57	13	35
17	Toulon	104 978 €	5,74%	51	16	34
18	Grenoble	84 437 €	6,07%	59	8	33
19	Metz	75 963 €	5,59%	48	17	32
20	Orléans	85 759 €	5,76%	52	10	31
21	Le Mans	86 088 €	5,94%	56	4	30
22	Reims	97 455 €	5,54%	47	12	29
23	Rennes	123 466 €	4,50%	23	35	29
24	Amiens	93 519 €	5,90%	55	2	28
25	Bordeaux	148 373 €	4,57%	24	33	28
26	Brest	96 502 €	5,59%	48	9	28
27	Caen	98 580 €	5,21%	39	16	28
28	Rouen	87 404 €	5,73%	51	3	27
29	Angers	112 140 €	4,84%	31	21	26
30	Tours	101 251 €	5,29%	41	10	25
31	Aix-en-Provence	152 334 €	4,85%	31	18	25
32	Nantes	119 964 €	4,81%	30	14	22
33	Annecy	191 046 €	3,52%	0	41	21

L'ATTRACTIVITÉ LOCATIVE 2 PIÈCES - 1^{ER} TRIMESTRE 2025

RANG	VILLE	TRANSACTION		SCORES NORMALISÉS		SCORE ATTRACTIVITE
		BUDGET MOYEN	RENDEMENT LOCATIF	RENDEMENT LOCATIF	TENSION LOCATIVE	
1	Nice	271 572 €	4,30%	29	100	65
2	Perpignan	88 733 €	6,78%	95	30	63
3	Montpellier	174 975 €	4,49%	34	74	54
4	Marseille	175 813 €	5,15%	52	54	53
5	Saint-Etienne	70 631 €	6,96%	100	0	50
6	Limoges	83 253 €	6,81%	96	3	50
7	Lyon	239 813 €	4,01%	21	76	49
8	Besançon	114 927 €	6,02%	75	16	45
9	Lille	186 911 €	4,48%	34	53	43
10	Toulouse	170 740 €	4,36%	31	55	43
11	Strasbourg	187 180 €	4,26%	28	56	42
12	Rennes	187 946 €	3,90%	18	66	42
13	Nîmes	125 840 €	5,67%	66	18	42
14	Le Havre	114 682 €	6,06%	76	7	41
15	Paris	467 753 €	3,43%	6	76	41
16	Clermont-Ferrand	116 988 €	5,82%	70	9	39
17	Dijon	127 803 €	5,21%	53	24	39
18	Angers	160 723 €	4,29%	29	47	38
19	Metz	141 517 €	4,91%	45	29	37
20	Toulon	147 410 €	5,27%	55	19	37
21	Bordeaux	220 438 €	3,95%	20	51	35
22	Le Mans	109 561 €	5,69%	66	4	35
23	Orléans	133 366 €	5,16%	52	16	34
24	Amiens	131 425 €	5,26%	55	9	32
25	Grenoble	130 725 €	5,32%	56	7	32
26	Reims	139 916 €	4,97%	47	15	31
27	Rouen	131 011 €	5,14%	52	8	30
28	Brest	133 265 €	5,00%	48	10	29
29	Tours	158 381 €	4,45%	33	24	29
30	Caen	148 034 €	4,40%	32	19	25
31	Nantes	174 637 €	4,16%	25	22	24
32	Aix-en-Provence	263 452 €	4,20%	26	21	24
33	Annecy	297 296 €	3,21%	0	43	22

CONTACTS PRESSE

Delphine Herman
Directrice de l'offre, de la marque et des relations extérieures
06 62 51 63 00
d.herman@guy-hoquet.com

Gregory Del Puppo
Chargé des relations presse et affaires publiques
07 50 10 11 48
gregory.delpuppo@bienici.com

MÉTHODOLOGIE

- Offre / Budget Moyen / Surface Moyenne / Rendement Locatif
- Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées au 1^{er} trimestre 2025
- Source : données Yanport retraitées pour Guy Hoquet l'Immobilier (suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface et des annonces concernant des programmes neufs, des viagers, des ventes aux enchères ou présentant des erreurs de saisie ...)
- Tension Locative
- Périmètre étudié : volumes de mises en relation effectuées sur les annonces de biens à louer (hors parkings, commerces ...) sur la période d'avril 2024 à mars 2025, comparée à une base 100 sur la période d'avril 2021 à mars 2022
- Source : données Bien'ici
- Calculs et analyses : réalisés par Guy Hoquet l'Immobilier et Bien'ici

À PROPOS DE GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 520 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3^{ème} réseau d'agences immobilières franchisées en France. Le groupe, qui compte aujourd'hui 3200 collaborateurs et collaboratrices a conclu 25 000 transactions en 2023 et affiche un chiffre d'affaires de 159 millions d'euros. En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer ses nouveaux services Financement, Gestion, Assurance, Patrimoine et Expertises. En 2023, Guy Hoquet l'Immobilier lance Hoquet Business, un nouveau modèle de cabinets d'affaires spécialisés en transactions professionnelles, avec un concept innovant : un espace de rencontres hybride, à des emplacements stratégiques. Objectif : devenir l'acteur national leader de l'immobilier professionnel. Guy Hoquet l'Immobilier est membre de la Fédération Française de la Franchise, a été élue "Enseigne de l'année 2023/2024" et a reçu le "Grand prix de l'Innovation IA 2024/2025 " aux Trophées de la Franchise et des Partenariats de l'IREF.

À PROPOS DE BIEN'ICI

Bien'ici propose une technologie inédite de cartographie 3D qui permet la localisation immédiate des biens et l'accès à des informations précieuses sur leur environnement (transports, temps de trajet, commerces, écoles, etc.), offrant aux utilisateurs une expérience de recherche unique et innovante et générant, in fine, gain de temps et d'efficacité pour les professionnels. Imaginé et lancé en 2015 par les Professionnels de l'Immobilier, Bien'ici propose plus d'un million d'annonces sur l'ensemble du territoire français, regroupant le neuf et l'existant, la vente comme la location. Bien'ici c'est près de 200 millions de visites en 2024 et 15 000 clients 100% professionnels. Bien'ici est disponible sur tous les supports.