

Baromètre de la rentabilité locative

Dix grandes villes françaises · Appartements · Juillet 2026

Où le rendement locatif brut est-il le plus élevé parmi dix grandes villes françaises ? RentValo a croisé prix d'achat et loyers au m² pour classer les marchés. Enseignement clé : **les villes les plus chères ne sont pas les plus rentables** — l'écart de rendement brut atteint 42 % entre la première et la dernière.

5,86 %

MEILLEUR RENDEMENT BRUT — LILLE

4,98 %

MOYENNE DES 10 VILLES

+42 %

ÉCART LILLE VS PARIS

RANG	VILLE	PRIX MOYEN €/M ²	LOYER €/M ² /MOIS	RENDEMENT BRUT
1	Lille	3 359 €	16,4 €	5,86 % 
2	Montpellier	3 479 €	16,0 €	5,52 % 
3	Marseille	3 644 €	16,5 €	5,43 % 
4	Nantes	3 442 €	14,6 €	5,09 % 
5	Toulouse	3 585 €	15,1 €	5,05 % 
6	Strasbourg	3 716 €	15,4 €	4,97 % 
7	Bordeaux	4 314 €	17,1 €	4,76 % 
8	Rennes	4 037 €	15,1 €	4,49 % 
9	Lyon	4 673 €	17,4 €	4,47 % 
10	Paris	9 701 €	33,5 €	4,14 % 

Rendement brut = (loyer mensuel/m² × 12) ÷ prix d'achat/m². Hors frais de notaire, charges, taxe foncière, vacance et fiscalité. Échantillon de dix grandes villes françaises, non exhaustif. Source prix & loyers : MeilleursAgents, estimations au 1er juin 2026 (net vendeur), même méthodologie pour les 10 villes ; ordres de grandeur corroborés par l'Observatoire LocService 2026. Données indicatives, non contractuelles.

Ce que le rendement brut ne dit pas

Le brut est un point de départ, pas une décision. Le rendement **net** — après frais de notaire, charges, taxe foncière et surtout **fiscalité** — peut varier de plusieurs points pour un même bien selon le régime choisi (LMNP au réel, micro-BIC, micro-foncier, régime réel, SCI à l'IR ou à l'IS). C'est précisément là que se joue la performance réelle d'un investissement.

RentValo calcule le rendement **net après impôt**, compare les régimes fiscaux et projette le cash-flow sur toute la durée — en quelques minutes, à partir d'une simple annonce. rentvalo.com

Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil en investissement. RentValo est un outil d'analyse et d'aide à la décision. © RentValo 2026.