

Investissement locatif : le Top 3 des villes où investir en colocation pour la rentrée 2022

La colocation a le vent en poupe ! De plus en plus d'investisseurs se laissent séduire par cette solution moins coûteuse au m², tout en offrant la possibilité de louer 20 à 30% plus cher ([source](#)).

Ce placement ultra-rentable permet aussi de louer très rapidement les biens, car la colocation est appréciée aussi bien par les étudiants que par les jeunes actifs.

Tous apprécient de pouvoir profiter d'un logement plus grand, plus accessible financièrement, et qui leur évite de subir l'isolement (un critère très important depuis la crise sanitaire).

Toutefois, avant d'investir ses économies, encore faut-il savoir quelles sont les villes les plus propices pour la colocation en France ! Et attention aux idées reçues : non seulement toutes ne se valent pas, mais il peut y avoir de grosses surprises.

Investissement-locatif.com, qui réalise désormais environ 20% de projets en colocations partout en France, propose donc chaque année une analyse des villes les plus rentables.

Un palmarès très utile pour [bien investir à la rentrée 2022](#).



Investissement Locatif.com

*Les données avec * proviennent des notaires, MeilleurAgent.com et Immojeune.*

*Les calculs avec ** sont réalisés sur la base d'un apport de 15% de l'opération globale, avec un crédit amortissable à taux fixe de 1,86% sur 20 ans dont au taux d'assurance de 0,34%. Les immeubles de rapport présentés contiennent au minimum un bien propice à la colocation (T3 ou plus).*

1) Lille avec un taux de rentabilité net moyen de 5 à 7 %

LILLE

Chiffres clés

- ITI (Indice Tension immobilière) : 17% *
- Taux de rentabilité net moyen : de 5 à 7%
- Loyer mensuel moyen /m2 pour coloc : 20,66 €/m²
- Loyer mensuel moyen /m2 hors coloc : 15,10 €/m² *

Potentiel locatif : Centre Euratechnologie : 1er incubateur de France et 10ème européen. Euralille : 3ème quartier d'affaires de France avec des entreprises tournées vers le secteur tertiaire. Acteur majeur français dans le domaine de l'agroalimentaire, la santé, le textile, le commerce et la grande distribution. Ville étudiante : ESJ, Edhec, Science Po, Centrale.

Potentiel de valorisation : à 1h de Paris. De nombreux projets urbains dans différents quartiers de la ville.

Quartiers avec le plus de demande locative :

- Quartier Wazemmes ou Quartier Moulins de part la proximité des facs
- Lille sud, de par l'implantation récente de Lillenum et de la future Cité Administrative de 2000 fonctionnaires Bld de Strasbourg
- À proximité de Lille : La ville de Villeneuve d'Ascq ou la cité des nouvelles technologies : Euratechnologie sur la ville de Lomme



Projet : Rue Vincent Auriol - Loos

| Emplacement | Rue Vincent Auriol - Loos | Rue Salembier - Hellemmes | Rue de Lannoy - Fives |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Type de bien | T3 de 62m ² | T5 de 97m ² | T5 de 110m ² |
| Budget | 208 938 € | 327 584 € | 270 615 € |
| Revenus locatifs mensuels | 1 030 € | 2 550 € | 2 100 € |
| Rentabilité brute | 5,92 % | 9,34 % | 9,31% |
| Mensualités sur 20 ans** | 937 € | 1 469 € | 1 214 € |

Située à 1 h de Paris en TGV, Lille est une ville dans laquelle il fait bon investir en colocation.

La quatrième agglomération française ([source](#)) est particulièrement prisée par les étudiants : grâce à ses nombreuses écoles (ESJ, Edhec, Science Po, Centrale), elle représente le 3e pôle universitaire européen.

Au-delà des quartiers étudiants (Wazemmes, Moulins), il peut aussi être intéressant de cibler les jeunes actifs en misant sur des valeurs sûres (incubateur Centre Euratechnologie, Euralille...) et les différents projets urbains en cours dans toute la ville (ex. : centre commercial Lillenum, future cité administrative boulevard de Strasbourg).

À proximité de la ville, Villeneuve-d'Ascq ou Lomme (avec Euratechnologie, la cité des nouvelles technologies) offrent également de belles opportunités.

2) Marseille avec un taux de rentabilité net moyen de 5 à 7,5 %

MARSEILLE

Chiffres clés

- ITI (Indice Tension immobilière) : 19% *
- Taux de rentabilité net moyen : de 5 à 7,5 %
- Loyer mensuel moyen /m2 pour colocation meublée : 20,58 €/m²
- Loyer mensuel moyen /m2 hors colocation : 14,80 €/m² *

Si Marseille attire de plus en plus d'investisseurs c'est, certes en raison de sa situation géographique, mais aussi et surtout parce qu'elle est la deuxième plus grande ville de France après Paris. Alors qu'elle a subi de profondes mutations ces vingt dernières années, la cité Phocéenne représente une très forte attractivité en matière d'investissement immobilier locatif à fort potentiel de rendement.

Si au cours des cinq dernières années, la ville a connue une hausse de 18% des prix au mètre carré de ses biens immobiliers, leur prix moyen s'affiche aujourd'hui autour de 3.277€/m² ; certains arrondissements ayant connu des hausses variables comme le 4ème arrondissement où les prix ont grimpé de 13,3% ces cinq dernières années.

Quartiers à privilégier :

- 1er au 5ème arrondissement principalement
- Quartiers : Saint Charles, Timone, Canebière, Noailles, Saint-Pierre, Blancarde, Chartreux, Cinq avenues, Longchamps, Joliette, La Conception

| Emplacement | Boulevard de Paris | Rue Jean Martin | Rue de Crimée |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Type de bien | T5 de 80m ² | T6 de 100m ² | T4 de 75m ² |
| Budget | 245 676 € | 390 322 € | 215 087 € |
| Revenus locatifs mensuels | 1 700 € | 2 350 € | 1 275 € |
| Rentabilité brute | 8,30 % | 7,22 % | 7,11 % |
| Mensualités sur 20 ans** | 1 102 € | 1 750 € | 965 € |



Projet : Boulevard de Paris

On ne présente plus Marseille ! La deuxième métropole du pays est aussi la plus grande ville du sud de la France.

"Massilia" a particulièrement évolué au cours des 5 dernières années, avec une augmentation de 18 % en moyenne des prix au mètre carré de ses biens immobiliers.

Ville étudiante par excellence, elle dispose de la plus grande université de France : l'AMU (Aix-Marseille Université) accueille chaque année plus de 80 000 étudiants, dont 10 000 internationaux.

Attention toutefois à bien choisir l'emplacement de bien acheté : les quartiers les plus demandés sont situés du 1er au 5e arrondissement.

3) Nancy avec un taux de rentabilité net moyen de 6 à 8,5 %

NANCY

Chiffres clés

- ITI (Indice Tension immobilière) : 15% *
- Taux de rentabilité net moyen : de 6 à 8,5%
- Loyer mensuel moyen /m2 pour coloc meublée : 18,47 €/m²
- Loyer mensuel moyen /m2 hors coloc : 12,40 €/m² *

Le tissu économique de Nancy est caractérisé par un vaste réseau d'entreprises de différentes tailles ainsi que des infrastructures et moyens de transport très performants. Nancy est l'une des principales villes universitaires du Grand-Est français. Le nombre d'étudiants ne cesse de croître depuis de nombreuses années, surtout avec le projet ARTEM réunissant 3 grandes écoles emblématiques au centre-ville.

Quartiers à privilégier :

- Boudonville,
- le Faubourg des 3 maisons
- la Vieille Ville.



Projet : Avenue de la Libération

| Emplacement | Avenue de la Libération | Rue de Liège | Boulevard Jean Jaurès |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Type de bien | T3 de 45m ² | T4 de 83m ² | T4 de 64m ² |
| Budget | 147 450 € | 200 834 € | 194 330 € |
| Revenus locatifs mensuels | 840 € | 1 300 € | 1 350 € |
| Rentabilité brute | 6,84 % | 7,77 % | 8,34 % |
| Mensualités sur 20 ans** | 661 € | 901 € | 872 € |

C'est "la" surprise du Palmarès 2022 : Nancy se classe en 3e position grâce à son écosystème très attractif.

Labellisée French Tech, la ville accueille un vaste réseau d'entreprises, un technopôle scientifique et médical réputé (300 établissements, des organismes tels que l'INSERM, le CNRS, l'INRA...), et des infrastructures performantes.

Située à 90 min de Paris en TGV et bien desservie (A4/A31, aéroport), Nancy est aussi l'une des principales villes universitaires du Grand Est français.

Le campus ARTEM, unique en son genre, réunit notamment 3 grandes écoles emblématiques au centre-ville : l'École nationale supérieure d'art et de design, l'ICN Business School (management) et Mines Nancy (technologie). La population est ainsi composée à 18% d'étudiants ([source](#)).

Investissement-Locatif.com, l'investissement immobilier rentable



Investissement-Locatif.com est un groupe fondé par Manuel Ravier et Mickael Zonta. Son objectif : accompagner ses clients, à toutes les étapes, vers un investissement rentable.

La structure, leader pour le conseil en investissement locatif, est déjà implantée à Paris, en région parisienne, à Lyon, à Marseille, à Lille, à Bordeaux, à Rennes, à Nantes, à Toulouse, à Rouen, à Metz, Nancy, etc...

Elle réalise ainsi plus de 600 projets par an dans plus de 25 villes en France (dont environ 20% de colocations).

Grâce à une équipe de professionnels composée de chasseurs immobiliers, d'architectes d'intérieurs et de spécialistes de la location, Investissement-Locatif.com apporte une solution clé en main. Investissement-Locatif.com permet

à chaque investisseur immobilier de réaliser un placement locatif rentable tout en déléguant la totalité de l'opération.

Son expertise s'étend à toutes les étapes de l'investissement immobilier en proposant une prestation complète : choix du meilleur régime fiscal, chasse de l'appartement, optimisation du plan, suivi de la rénovation, décoration et ameublement, mise en location et gestion locative. La totalité des métiers et des compétences nécessaires au succès des opérations est présente en interne au sein du groupe.

Ainsi, Investissement-locatif.com accompagne aujourd'hui des centaines d'investisseurs pour développer leur patrimoine grâce à une prestation clé en main, optimisée et réalisée par des experts dans chaque domaine.

Pour en savoir plus

Le Palmarès de l'investissement en colocation pour la rentrée 2022
: <https://www.relations-publiques.pro/wp-content/uploads/pros/20220715092016-p3-document-kkbb.pdf>

Site web : <https://investissement-locatif.com>

Facebook : <https://www.facebook.com/investissement.locatif/>

Instagram : <https://www.instagram.com/investissement.locatif/>

LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/5178927/>

Contact presse

Dominique Calmels

Mail : domcalmels@gmail.com

Tél : 06 85 41 62 10