



Investissement locatif et passoires thermiques : Les villes moyennes deviennent le nouveau cœur de la rentabilité verte

Le Mans, Mulhouse et Nîmes affichent jusqu'à 4,9 % de rendement net après rénovation

A Paris, le 19 novembre. Dans un contexte de poursuite du resserrement locatif du DPE et d'incertitudes autour de MaPrimeRénov', la Vigie de GoFlint apporte un éclairage inédit : les villes moyennes se distinguent désormais comme les territoires les plus rentables pour investir dans un bien à rénover. L'étude GoFlint, fondée sur l'analyse de 147 814 appartements dans les villes françaises de plus de 100 000 habitants, révèle que la rénovation énergétique d'un T2 de 45 m² peut générer jusqu'à 5 % de rendement net après passage d'un DPE G à C, tout en valorisant significativement le bien.

Les villes moyennes : un rendement net supérieur à 3 %, jusqu'à 5 % après rénovation

Dans plus d'une vingtaine d'agglomérations françaises, la **rénovation énergétique d'un T2** permet d'atteindre un **rendement net supérieur à 3 %**, et jusqu'à **4 à 5 %** dans les marchés les plus équilibrés entre prix d'achat et tension locative. Ce constat repose sur un même profil d'investissement : un bien classé G rénové pour atteindre un DPE C, puis remis en location sur le marché local.

- En tête du classement, **Le Mans** se distingue par une **rentabilité nette de 4,9 %** et une **plus-value moyenne de 32 000 €** après rénovation. La ville combine un **prix d'acquisition encore accessible** et une **demande locative soutenue**, portée par un bassin d'emploi stable, une proximité géographique de Paris et un parc ancien facilement valorisable.
- **Mulhouse** suit de près avec **4,7 % de rendement net** pour un **investissement global inférieur à 85 000 €**, ce qui en fait l'un des marchés les plus compétitifs du panel.
- **Nîmes** complète le podium avec **4,6 % de rendement** et une **durée de retour sur investissement inférieure à deux ans**, grâce à un équilibre favorable entre coût des travaux et valorisation immédiate du bien rénové.

Derrière ce trio de tête, plusieurs autres villes confirment la tendance. **Saint-Étienne** et **Metz** affichent des rendements compris entre 3,5 % et 4,5 %, avec des coûts totaux souvent inférieurs à 100 000 euros. Dans ces territoires, où la tension locative reste



modérée, la rénovation énergétique constitue un levier pour renforcer l'attractivité des biens et optimiser leur performance financière.

L'étude confirme que les **villes moyennes concentrent aujourd'hui les meilleures opportunités** pour concilier **performance énergétique et rentabilité locative**. Selon les calculs de **GoFlint**, le **coût total d'un projet**, incluant **l'achat, les frais de notaire et la rénovation énergétique**, varie entre **80 000 et 200 000 euros** selon les zones géographiques. Ce niveau d'investissement rend la rénovation accessible à une part croissante d'investisseurs particuliers, tout en garantissant une rentabilité supérieure à celle observée dans les grandes métropoles.

Rang	Ville	Rendement locatif net	Plus-value après rénovation	Investissement total	Rentable en < 1 an
1	Le Mans	4,9 %	+32 850 €	82 463 €	Oui
2	Mulhouse	4,7 %	+27 405 €	80 860 €	Oui
3	Nîmes	4,6 %	+22 410 €	95 567 €	Oui
4	Saint-Étienne	4,6 %	+1 620 €	81 072 €	Oui
5	Limoges	4,0 %	+495 €	93 204 €	Oui
6	Lille	3,4 %	+9 045 €	171 547 €	Oui
7	Clermont-Ferrand	3,4 %	+6 120 €	128 063 €	Oui
8	Metz	3,3 %	+4 410 €	135 358 €	Oui
9	Brest	3,3 %	+1 485 €	128 536 €	Oui
10	Besançon	3,2 %	+10 260 €	134 964 €	Oui

« La montée en puissance des critères environnementaux redessine la rentabilité immobilière, et les villes moyennes se positionnent comme les nouveaux foyers de la rentabilité verte », souligne Mihai Gavriloiu. « Dans un contexte déjà marqué par le ralentissement de la production de logements neufs, la hausse des taux d'intérêt et les débats autour du financement de la transition énergétique, cette complexité renforce l'incertitude et incite les investisseurs à se tourner vers des marchés plus stables, comme celui des villes moyennes. » précise-t-il.

Grandes métropoles : la rentabilité s'érode

À l'inverse, un investissement dans les grandes métropoles comme Paris, Lyon ou Nice souffre d'un effet prix défavorable. Le coût des rénovations et les prix d'acquisition déjà élevés, limitent la rentabilité.

- À Paris, un T2 rénové présente en moyenne près de 29 000 euros de moins-value immédiate et ne dégage qu'un rendement net de 2,2 %.
- Même constat à Toulouse, où la rentabilité chute sous les 3 %, avec des durées de retour sur investissement dépassant six ans.

Ces chiffres mettent en lumière le déséquilibre entre prix d'entrée et potentiel de valorisation, qui contraste fortement avec les villes moyennes où l'investissement reste accessible et rentable.

Pour GoFlint, ils reflètent une évolution du marché, la rénovation devenant un critère stratégique et un facteur de différenciation entre territoires. Les investisseurs peuvent



désormais privilégier les villes où l'équation économique et énergétique reste favorable, loin des coûts élevés et des incertitudes des grandes métropoles.

« Malgré son rôle central dans la rénovation énergétique, MaPrimeRénov' reste un frein pour de nombreux ménages et investisseurs, en raison de critères d'éligibilité stricts, de plafonds de ressources contraignants et d'une lourdeur administrative qui rendent les démarches longues et incertaines. L'instabilité des règles et les changements fréquents de barèmes compliquent la planification des travaux et limitent l'attractivité du dispositif pour ceux souhaitant massifier la rénovation énergétique de leurs biens. » conclut Mihai Gavriloiu, CEO de GoFlint.

Retrouvez tous les chiffres de [La Vigie](#).

Méthodologie & données détaillées de La Vigie présentées en annexe.

À propos de GoFlint

GoFlint est la première plateforme immobilière 100 % dédiée aux professionnels et engagée dans une démarche écoresponsable.

Elle diffuse plus de 650 000 annonces et propose des services uniques construits autour de l'intelligence artificielle : La Vigie, qui analyse les prix selon la note DPE, et Flint-E, première recherche immobilière en langage naturel accessible directement sur WhatsApp.

Sa mission : simplifier et enrichir le travail des professionnels en réunissant, sur une seule interface, annonces, outils innovants et partenaires de confiance dans des domaines clés : rénovation, courtage en crédit, déménagement, bricolage...

GoFlint, c'est déjà plus d'un 1 professionnel sur 3 en France qui bénéficie d'une plateforme alliant immobilier, numérique et impact positif sur l'environnement. Chaque utilisation contribue à la protection de la biodiversité et à la lutte contre le changement climatique.

Accélérée par Cap Digital et soutenue par Bpifrance dans le cadre de France 2030, GoFlint est membre de la French Tech, French PropTech, Trampoline et Planet Tech'Care.

Les partenaires de La Vigie de GoFlint sont **Casafari** et **Casam Pro**.

Contact presse :

La Nouvelle Agence

Janyce Agbossou

+33 6 46 14 80 85

janyce@lanouvelle-agence.com



LA VIGIE
de GOFLINT

ANNEXES VIGIE

Méthodologie
Simulations Financières



Méthodologie

Échantillon sur la période allant du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025.

Données revues pour cette analyse :

- 147 814 appartements en vente dans les villes de plus de 100 000 habitants
- Données collectées par Casafari à partir de plus de 1 300 sources publiquement disponibles sur Internet et des annonces diffusées sur le site GoFlint
- Sur cet échantillon, les T2 représentent 29,6 % du total, et les T1–T2 regroupent 45 % du stock global, contre 55 % pour les T3 à T5. Ces données permettent de mesurer avec précision les écarts de rendement entre les typologies de logements et les marchés locaux. L'étude se concentre ainsi sur un appartement type T2 de 45 m², profil représentatif du segment le plus courant sur le marché locatif urbain.

Estimations de prix frais d'agence inclus ("FAI") mais hors droits d'enregistrement et hors marge de négociation potentielle sur la base du "prix médian" analysé à partir des derniers prix publiés avant dépublication des annonces.

Estimations de loyers basées sur l'analyse du stock locatif en diffusion sur le site GoFlint et analyse de tendances sur la base des données publiques fournies par les Observatoires des Loyers

Calculs des **rendements locatifs nets** :

- 8% de droits d'enregistrement appliqués au prix d'achat attendu
- 25% de charges non-récupérables déduites des loyers estimés et ventilées comme suit :
 - Charges de gestion : 10%
 - Assurance, impôts, entretien, taxe foncière : 15%
- 100% de taux d'occupation annuel

Les données relatives à l'éco-rénovation des biens, notamment les estimations de perte de surface par type de bien et coûts des travaux de rénovation énergétique par des artisans RGE, sont alimentées par les bases de données propriétaires de Casam établies sur plus de 40 000 chantiers ainsi que des estimations d'entreprises tierces analysées par Casam pour les coûts des matériaux.

Les calculs de **plus-value potentielle (« PVP »)** sont établis selon les hypothèses suivantes afin de ne pas dépendre de facteurs exogènes (comme des obligations d'obtention d'autorisations administratives ou des accords de copropriétés) :

- Isolation par l'intérieur avec perte de surface effective dans chaque scénario entre 6,5 et 8,0% en moyenne selon les tailles des biens



LA VIGIE
de GOFLINT

- Coûts des travaux transitifs (DPE G vers F + F vers E + E vers D + D vers C) et avec des ajustements de prix par départements
- Exclusion des travaux purement décoratifs en dehors de la peinture
- DPE cible post-rénovation de niveau C
- Indice de confiance minimum de 3/4 pour les échantillons La Vigie retenus
- La PVP exclut les effets positifs potentiels tels que les aides publiques, les économies d'énergie potentielles ou un revenu locatif ultérieur

Les partenaires de GoFlint dans la production de La Vigie sont **Casafari**, **Casam** et **Concrete AM**.



Annexe

Simulations d'investissement locatif dans un T2 de 45m²

DPE d'acquisition G

Ville	DPE d'achat	DPE post renovation	Prix d'achat (incl. frais de notaire)	Coûts de la rénovation énergétique	Plus / (Moins) valeur après rénovation	Loyer mensuel HC (incl. perte de surface)	Rendement Locatif Net (25% de dépenses bailleur)	Années de location pour rentabiliser	Investissement rentable en moins de 1 an ?	Investissement total <200k €
Amiens	G	C	129 422€	20 565€	(1 710)€	522€	2.9%	0.3 ans	Oui	Oui
Angers	G	C	196 733€	20 565€	(45 990)€	576€	2.2%	6.7 ans		
Anncy	G	C	254 567€	22 140€	2 385€	900€	2.7%	--	Oui	
Argenteuil	G	C	178 605€	21 915€	(4 455)€	909€	3.8%	0.4 ans	Oui	
Besançon	G	C	113 724€	21 240€	10 260€	518€	3.2%	--	Oui	Oui
Bordeaux	G	C	219 672€	21 690€	(25 380)€	774€	2.7%	2.7 ans		
Boulogne-Billancourt	G	C	417 814€	26 865€	(22 635)€	1 373€	2.6%	1.4 ans		
Brest	G	C	107 746€	20 790€	1 485€	509€	3.3%	--	Oui	Oui
Caen	G	C	162 130€	21 015€	(4 590)€	531€	2.4%	0.7 ans	Oui	Oui
Clermont-Ferrand	G	C	106 823€	21 240€	6 120€	518€	3.4%	--	Oui	Oui
Dijon	G	C	143 370€	21 690€	(11 520)€	549€	2.8%	1.7 ans		Oui
Grenoble	G	C	126 554€	21 465€	(10 170)€	594€	3.4%	1.4 ans		Oui
Le Havre	G	C	111 294€	21 465€	(11 070)€	486€	3.1%	1.9 ans		Oui
Le Mans	G	C	61 673€	20 790€	32 850€	477€	4.9%	--	Oui	Oui
Lille	G	C	150 757€	20 790€	9 045€	684€	3.4%	--	Oui	Oui
Limoges	G	C	72 414€	20 790€	4 95€	441€	4.0%	--	Oui	Oui
Lyon	G	C	223 123€	23 040€	(15 120)€	801€	2.7%	1.6 ans		
Marseille	G	C	179 188€	22 140€	(16 155)€	648€	2.7%	2.1 ans		
Metz	G	C	114 793€	20 565€	4 410€	531€	3.3%	--	Oui	Oui
Montpellier	G	C	171 218€	21 240€	(14 985)€	711€	3.1%	1.8 ans		Oui
Montreuil	G	C	294 273€	23 265€	(675)€	1 134€	3.0%	0.0 ans	Oui	
Mulhouse	G	C	60 070€	20 790€	27 405€	450€	4.7%	--	Oui	Oui
Nancy	G	C	113 287€	20 790€	(13 455)€	549€	3.4%	2.0 ans		Oui
Nantes	G	C	172 433€	21 465€	(23 400)€	639€	2.8%	3.1 ans		Oui
Nice	G	C	276 340€	23 490€	(14 175)€	945€	2.7%	1.3 ans		
Nîmes	G	C	74 552€	21 015€	22 410€	518€	4.6%	--	Oui	Oui
Orléans	G	C	136 858€	21 915€	(25 335)€	554€	2.9%	3.8 ans		Oui
Paris	G	C	513 265€	26 865€	(29 025)€	1 386€	2.2%	1.7 ans		
Reims	G	C	127 769€	21 915€	(675)€	549€	3.1%	0.1 ans	Oui	Oui
Rennes	G	C	199 746€	21 690€	(17 550)€	621€	2.4%	2.4 ans		
Rouen	G	C	133 747€	21 465€	(20 475)€	531€	2.9%	3.2 ans		Oui
Saint-Denis	G	C	190 172€	23 265€	(585)€	999€	3.9%	0.0 ans	Oui	
Saint-Étienne	G	C	60 507€	20 565€	1 620€	441€	4.6%	--	Oui	Oui
Strasbourg	G	C	175 543€	21 465€	(7 110)€	639€	2.7%	0.9 ans	Oui	Oui
Toulon	G	C	133 650€	22 365€	2 520€	594€	3.2%	--	Oui	Oui
Toulouse	G	C	203 051€	22 140€	(50 895)€	666€	2.5%	6.4 ans		
Tours	G	C	157 464€	21 015€	(20 025)€	576€	2.7%	2.9 ans		Oui
Villeurbanne	G	C	183 368€	23 040€	(11 295)€	711€	2.9%	1.3 ans		