



Colocation meublée : la stratégie gagnante en 2025 pour investir avec rendement et visibilité

En 2025, la colocation meublée s'impose comme une réponse stratégique à la crise du logement étudiant. Investissement-Locatif.com, spécialiste français de l'investissement locatif met sous les projecteurs les cinq villes à fort rendement et à fort potentiel de valorisation, dans un contexte de marché en recomposition.

Ces exemples vous donnent la rentabilité nette et la tension locative des villes principales.

Les investisseurs pourront profiter d'un rendement élevé grâce à la colocation. Le choix de la ville reste un critère clé.

Les cinq villes françaises citées conjuguent rendement, tension locative et accessibilité pour les investisseurs en 2025.

Chaque année, plusieurs centaines de projets sont réalisés dans une vingtaine de villes en France et la colocation représente environ 20 % des projets livrés.

Une stratégie contra-cyclique pertinente face à la remontée des taux

Face à un marché immobilier en recomposition, les investisseurs avisés se tournent vers la colocation meublée pour deux raisons : un rendement net pouvant atteindre 9% en moyenne et un modèle résilient face à la hausse des charges et des taux d'emprunt.

« Dans un contexte où les studios et T2 sont fortement concurrencés, la colocation permet de diluer le risque locatif, d'optimiser le loyer au m² et de sécuriser les flux de trésorerie. » (Manuel Ravier, co-fondateur d'Investissement-Locatif.com)

Les données de terrain rapportées par SeLogger et Meilleurs Agents confirment cette hypothèse : la colocation continue d'afficher un rendement net supérieur de 2 à 3 points par rapport à la location classique dans les zones tendues.

Colocation : des rendements attractifs, mais une gestion plus complexe

Si la colocation meublée présente un rendement supérieur à la moyenne du marché locatif, elle suppose également :

- Un turnover plus élevé, avec des entrées et sorties fréquentes nécessitant une logistique renforcée.
- Une gestion plus active, surtout en location chambre par chambre (contrats multiples, états des lieux partiels, etc.).
- Des charges supplémentaires à la charge du bailleur, devenues un standard :
 - Fourniture d'électricité, d'internet et parfois de Netflix ou d'un forfait ménage.
 - Meubles et électroménagers plus nombreux (lave-linge, micro-ondes, équipements individuels par chambre...)

“En colocation meublée, le loyer au m² est optimisé, mais c'est la gestion qui fait la différence. Les investisseurs avertis le savent : l'arbitrage se fait autant sur la rentabilité que sur la simplicité d'exploitation.”

(Manuel Ravier, co-fondateur d'Investissement-Locatif.com)

Marseille : une opportunité méditerranéenne pour la colocation



Chiffres clés :

- Indice de Tension Immobilière (ITI) : 16 %, révélant une demande locative structurellement supérieure à l'offre
- Taux de Rentabilité nette moyenne : entre 5 % et 7,5 %
- Loyer mensuel moyen/m² pour colocation meublée : environ 16,2€/m²
- Loyer mensuel moyen/m² hors colocation : 14 - 16 €/m²

Comparatif 5 ans : les prix au m² ont grimpé de 18 à 29 %, passant de 2 700 à 2 900 € à environ 3 400 à 3 500 €, selon les quartiers. Cette hausse a pesé sur les rendements locatifs et la colocation permet d'optimiser les rendements pour atteindre de 6 à 7 % pour les biens adaptés en colocation.

Potentiel locatif : deuxième métropole de France, Marseille accueille plus de 80 000 étudiants à Aix-Marseille Université, plus 10 000 à Kedge, Centrale, Epitech, ce qui génère une forte demande pour les T3/T4 en colocation.

Potentiel de valorisation : Avec une hausse récente de 18-29% sur cinq ans et un marché en tension, Marseille offre des perspectives solides à horizon 5-10 ans. Le faible niveau des prix comparé à d'autres métropoles renforce l'attrait patrimonial.

Quartiers à privilégier : À considérer en priorité : 1er à 5e arrondissements, également 7e/8e et 10e, zones prisées par étudiants et jeunes actifs. Le secteur Quai du Port (~5 358 €/m²) illustre le dynamisme local.

	199 Avenue des Chartreux, 13004 Marseille
Type de bien	Appartement T4 de 68 m ²
Budget	237 322 €
Revenus locatifs mensuels	1300 € - 1 400 €
Rentabilité Brute	6,83 %
Rentabilité Nette	6,01%



Nice : un marché côtier à forte attractivité pour la colocation

Chiffres clés :

- Indice de Tension Immobilière (ITI) : 32%, reflétant une demande de logements bien supérieure à l'offre
- Taux de Rentabilité nette moyenne : 5% à 7% pour les T3 et 6% à 8% pour T5, (Investissement-locatif.com)
- Loyer moyen /m² en colocation meublée : 20 €/m², oscillant généralement entre 15 € et 29 € selon les quartiers.
- Loyer moyen /m² hors colocation : 17 €/m²

Comparatif 5 ans : le prix moyen du m² à Nice a bondi de +23% pour atteindre environ 5662€/m², avec des extrêmes allant de 3719€ à 8672€ selon les quartiers. Les loyers ont aussi augmenté (+14% à +25% sur 5 ans), jusqu'à 24€/m² en médiane .

Potentiel locatif : La ville accueille près de 48 000 étudiants, attirés par des établissements comme Sophia Antipolis, EDHEC, IPAG, ce qui alimente la demande pour les T3-T5 en colocation. Le ratio de demandes/chambre s'élève à 2,68, confirmant une nécessaire densification du parc locatif.

Potentiel de valorisation : la valorisation patrimoniale est soutenue par un taux de 23% de progression des prix en 5 ans. Combinée à une tension persistante du marché, cela en fait un terrain propice à une plus-value à moyen terme. Les prix restent encore compétitifs comparés à d'autres métropoles, offrant une marge de croissance.

Quartiers à privilégier : Vieux-Nice / Carré d'Or, Magnan, Libération, Saint-Roch, Riquier.



	31 Bd Gorbella, 06100 Nice
Type de bien	5 pièces de 79 m ² pour colocation 4 chambres
Budget	354 316 €
Revenus locatifs mensuels	2 000 € - 2 150 €
Rentabilité Brute	7,03 %
Rentabilité Nette	6,19 %

Source : données 2025, réalisations Investissement-Locatif.com

Rouen : une ville normande à rendement élevé et tension locative affirmée

Chiffres clés :

- Indice de Tension Immobilière (ITI) : 16 %
- Taux de Rentabilité nette moyenne : 5,5 % à 7 % pour un T3, 6 % à 8,5 % pour un T4, 7 % à 9 % pour un T5.
- Loyer moyen /m² colocation meublée : 16,00 €/m² dans l'ancien, avec des écarts de 11€ à 23 €/m²
- Loyer moyen /m² hors colocation : 13,00 € à 14€/m²

Comparatif 5 ans : Le prix médian du m² ancien a progressé d'environ +18%(source : le figaro). Les loyers ont augmenté d'environ +17% depuis cinq ans, atteignant 16 €/m².

Potentiel locatif : Rouen compte près de 112 000 habitants, avec un taux locatif de 70 % et plus de 44 900 étudiants, générant une forte demande pour la colocation meublée. La demande est alimentée par les étudiants, jeunes actifs, familles et un flux de pendulaires (Paris en 1h10), ainsi que par des touristes.

Potentiel de valorisation : Les prix, encore modérés comparés aux grandes métropoles, et les projets urbains (rive gauche, TGV Paris–Normandie) renforcent l'attractivité à moyen terme.

Quartiers à privilégier : Grammont, Vieux-Marché – Cathédrale, Gare – Jouvenet, Centre-ville ; Rive Gauche.

	72 Rue Pierre Chirol, 76100 Rouen
Type de bien	T4 de 90 m2
Budget	253 027 €
Revenus locatifs mensuels	1 200 € - 1 300 €
Rentabilité Brute	5,93 %
Rentabilité Nette	4,08 %



■ Nancy : une métropole accessible à très bon rendement pour la colocation

Chiffres clés :

- Indice de Tension Immobilière (ITI) : 28 %
- Taux de Rentabilité nette moyenne : entre 6% et 7% pour un T3, 6% à 7,5 % pour un T4 et 7 à 8,5 % pour un T5(étude par Investissement-locatif.com)
- Loyer moyen /m² colocation meublée : environ 14,00 €/m²
- Loyer moyen /m² hors colocation : 13,00€-14,00 €/m²

Comparatif 5 ans : Les loyers en colocation à Nancy ont progressé de +18 % en 5 ans(source : figaro immobilier)

Potentiel locatif : Nancy compte environ 47 000 étudiants, avec un taux de locataires proche de 70%, alimentant une forte demande pour la colocation meublée, notamment dans les quartiers proches des campus.

Potentiel de valorisation : Avec plus de 22% d'augmentation des prix en 5 ans et une tension locative persistante, Nancy présente un profil idéal pour une valorisation patrimoniale équilibrée, particulièrement pour les biens medium-surface bien situés.

Quartiers à privilégier : Saint-Fiacre / Trois Maisons, Faubourg des 3 Maisons, Boudonville, Artem, Haut-du-Lièvre.



	11 Rue de Liège, 54 000 Nancy
Type de bien	F4 de 83 m ²
Budget	200 834 €
Revenus locatifs mensuels	1 250 € - 1 350 €
Rentabilité Brute	7,77 %
Rentabilité Nette	6,63 %

Source : données 2025, réalisations Investissement-Locatif.com

Toulon : la ville portuaire à haut rendement



Chiffres clés :

- Indice de Tension Immobilière (ITI) : estimé à 15%
- Taux de Rentabilité nette moyenne : environ 5,5 % pour un T3; 6,5 % pour un T4 et 6,5 % pour un T5. (Investissement-locatif.com)
- Loyer moyen /m² colocation meublée : 16,00 €
- Loyer moyen /m² hors colocation : 16,00 €

Comparatif 5 ans : Les prix de l'immobilier ancien à Toulon ont enregistré une hausse significative, comprise entre 24% et 32% selon les sources (MeilleursAgents, Notaires de France).

Potentiel locatif : Toulon compte près de 15000 étudiants dans ses plus grands établissements (ISEN, SeaTech, IUT...). Il dispose d'une importante population militaire liée au premier port militaire méditerranéen. Ces profils représentent une demande constante pour des formules de colocation flexibles.

Potentiel de valorisation : Des quartiers en mutation (centre, Faron, Mourillon) offrent un levier de valorisation à moyen terme. Les locataires sont majoritairement constitués de jeunes actifs et d'étudiants.

Quartiers à privilégier : Le Mourillon, Centre-ville, Faron, Escaillon, Pont-du-Las

	7 Avenue Emile Barla, 83 000 Toulon
Type de bien	T4 de 70 m ²
Budget	179 510 €
Revenus locatifs mensuels	1 300 € - 1 390 €
Rentabilité brute	8,99 %
Rentabilité Nette	8,04 %



Source : données 2025, réalisations Investissement-Locatif.com

Un investissement rentable ... même pour les expatriés

25 % des investisseurs accompagnés par Investissement-Locatif.com résident hors de France. Grâce à une offre clé-en-main (chasse, financement, rénovation, ameublement, location, gestion), ces profils peuvent investir à distance tout en maîtrisant les risques et en maximisant leur rendement.

« La colocation reste l'un des rares segments locatifs où un investisseur peut encore viser un bien qui s'auto-finance. », explique Manuel Ravier.

À propos

Créée en 2012, Investissement-Locatif.com est la société leader de l'investissement immobilier clé-en-main en France. Avec plus de 4 000 projets livrés dans 25 villes, elle accompagne ses clients dans toutes les étapes : recherche du bien, négociation, financement, rénovation, ameublement, location et gestion. Le tout dans une logique de performance locative durable et de valorisation patrimoniale.

Contact entreprise : Manuel Ravier
Co-fondateur Investissement-Locatif.com



Contact presse : Dominique Calmels
Attachée de presse
06 85 41 62 10
domcalmels@gmail.com