EN CHIFFRES

Immobilier locatif : les villes étudiantes où investir et celles à éviter

La clé pour réussir son investissement locatif réside surtout dans le choix de la localisation. Le Covid a fait bouger le marché, et les demandes d'aujourd'hui ne sont pas celles d'hier. Enfin, certaines agglomérations souffrent d'un excès d'offre par rapport à une demande qui ne s'est pas renouvelée. Le point sur les villes les plus rentables et sûres et celles qui présentent des risques.

Lire plus tard Immobilier Partager Commenter

Avec un loyer moyen à 14,80 euros au m2, le rendement locatif moyen s'élève à 5,50 % sur la ville de Lille et jusqu'à 8,5 % en périphérie immédiate. (Shutterstock)

Par **Hélène Dupuy**
Publié le 29 juin 2021 à 17:00 | Mis à jour le 2 juil. 2021 à 10:38

Quelles sont les villes étudiantes conjuguant bon rendement locatif, perspectives de valorisation et faible risque de vacance ? La société investissement-locatif.com a réalisé une étude* portant sur les 12 plus grandes agglomérations étudiantes françaises que sont Lille, Rouen, Paris, Strasbourg, Rennes, Nantes, Tours, Dijon, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Aix-Marseille pour établir le palmarès des villes étudiantes répondant le mieux à ces trois critères.

Lille, un vivier d'étudiants

Lille est la quatrième plus grande agglomération française et la troisième ville universitaire en volume. Elle concentre 11,55 % d'étudiants au sein de sa population, soit 120.000 étudiants, en hausse de 20 % sur dix ans selon les chiffres d'investissement-locatif.com.

Côté prix, ils s'élèvent à 3.400 euros en moyenne pour les appartements, en hausse de 30 % depuis cinq ans. Une augmentation qui, selon Manuel Ravier, fondateur de la société investissement-locatif.com, semble se poursuivre, ses équipes constatant une accélération de la hausse sur les opérations en cours.

Avec un loyer moyen à 14,80 euros au mètre carré, le rendement locatif moyen s'élève à 5,50 % sur la ville de Lille et jusqu'à 8,5 % en périphérie immédiate. Attention, seules certaines villes périphériques à proximité des transports sont à privilégier. Manuel Ravier cite notamment Roubaix et Tourcoing.

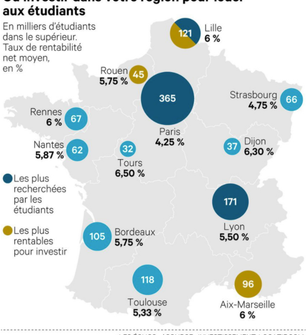
Marseille : du stock picking dans une ville très hétérogène

La ville de Marseille présente des atouts indéniables par son climat et sa qualité de vie. Ce qui a contribué à renforcer son attractivité avec le Covid. Mais il faut très bien connaître le marché pour choisir les bons quartiers, voire les bonnes rues, car la cité est extrêmement hétérogène et certains secteurs sont à éviter sous peine de se retrouver sans locataire et donc sans loyer…

En effet, « la tension locative est inégale dans la ville, l'investisseur doit sélectionner un quartier desservi par les transports, et éviter les quartiers du nord qui peuvent présenter des problèmes de sécurité », met en garde Manuel Ravier.

L'intérêt de la ville pour l'investisseur réside également dans le prix au mètre carré, à 3.030 euros, qui reste faible comparé aux autres agglomérations, même s'il évolue fortement à la hausse (+10 % en deux ans). Côté loyer, le loyer mensuel moyen s'élève à 14,20 euros au mètre carré.

La cité phocéenne, moins étudiante que Lille (6 % d'étudiants) rassemble tout de même 96.000 étudiants (en hausse de 10 % sur dix ans).



« LES ECHOS » / SOURCE : INVESTISSEMENT-LOCATIF.COM

Montpellier attire pour sa qualité de vie

Montpellier fait partie des « grandes villes moyennes » qui attirent de plus en plus depuis la crise sanitaire. « Les confinements successifs semblent avoir relancé l'attrait des villes secondaires dont elle fait partie, avec des recherches en hausse (en proportion par rapport au marché global) », note Manuel Ravier. D'autant que Montpellier est connue pour sa qualité de vie et son dynamisme.

Cette ville étudiante reconnue concentre 18 % d'étudiants, soit 80.000 personnes. Un chiffre en hausse de 27 % sur dix ans. Les prix immobiliers affichent une hausse de 13 % en dix ans à 3.000 euros le mètre carré pour les appartements.

Prudence dans certaines villes

A l'inverse, voici quelques villes dans lesquelles il faut être plus prudent. Au **Havre**, « les rendements attractifs ont attiré de nombreux investisseurs immobiliers ces dernières années, pour le fondateur d'investissement-locatif.com. Il faut donc faire attention à la saturation de l'offre sur le logement étudiant, notamment sur la location meublée et la colocation, sur un marché réduit avec un peu plus de 10.000 étudiants sur la zone. »

De même, il appelle à une certaine vigilance concernant **Toulouse**, « marquée par une baisse des recherches de 10 % (la plus importante sur l'année 2021), qui peut être liée à l'arrêt de l'aéronautique ».

Immobilier locatif : les propriétaires dans le flou

Immobilier : comment investir 100.000 euros, 200.000 euros ou 500.000 euros ?

A **Rennes** ensuite, « les loyers se sont stabilisés après une forte hausse avec l'arrivée du TGV et la mise en valeur du centre-ville. Avec un prix au mètre carré autour de 4.000 euros à l'achat, la prime par rapport à d'autres villes ne nous semble pas justifiée et cela pèse sur le rendement locatif », explique le spécialiste.

Enfin, selon lui, **Paris** « a souffert d'un afflux d'offres de locations courte durée qui sont venues sur le marché de la longue durée en 2020 et 2021 ». En effet, de nombreuses locations de type Airbnb se sont reconverties vu la baisse de fréquentation touristique due au Covid. Ainsi, « les loyers ont accusé une baisse sur la période, et la vacance locative a atteint un niveau jamais vu sur le marché parisien, le plus tendu de France. » Mais il relativise car selon lui « la reprise du tourisme, la réouverture des bureaux et de la vie sociale et culturelle annoncent une forte reprise pour la rentrée 2021 dans la capitale », où la vacance locative est historiquement quasi nulle.

Quel effet Covid sur le logement étudiant ?

« En règle générale, le Covid a eu un effet négatif sur la location meublée et notamment la location étudiante, avec un impact plus fort dans les villes aux loyers les plus élevés », constate Manuel Ravier. De nombreux étudiants ont choisi de libérer leurs logements en bénéficiant du préavis réduit à un mois en zone tendue, pour retourner chez leurs parents pendant la période de cours à distance.

« Leur objectif était d'une part d'économiser la dépense liée au loyer, et d'autre part de profiter d'un cadre plus agréable que celui offert par les grandes villes pendant la période de confinement », détaille-t-il. « A noter que la France accueille 370.000 étudiants étrangers, et que les échanges universitaires ont été très perturbés voire gelés sur la période », ajoute-t-il.

Investissement locatif étudiant : quels atouts ?

L'investissement dans le logement étudiant présente un double intérêt, selon le fondateur d'Investissement-Locatif. « Les loyers sont plus élevés au mètre carré parce que les surfaces occupées sont plus petites. » Ainsi le loyer d'un studio en proportion et en prix au mètre carré sera plus élevé que le loyer d'un appartement familial.

Ensuite, « la clientèle étudiante présente l'avantage de disposer de la garantie des parents, ainsi que d'aides financières de l'Etat (APL) ce qui sécurise les bailleurs sur la capacité à payer le loyer », précise-t-il. Il existe également d'autres types d'assurance comme la garantie Visale proposée par Action Logement, qui permet de se sécuriser avec une garantie jusqu'à 36 mois de loyers impayés.

*Etude coproduite par Immajeune (données concernant la demande locative) et investissement-locatif.com (données concernant l'investissement immobilier) Ces deux sociétés appartiennent toutes les deux à Manuel Ravier et Mickaël Zonta.

La société investissement-locatif.com propose de l'investissement locatif en LMNP/SCI avec une prestation clé en main, allant de l'identification du bien (ancien et nécessitant une rénovation) jusqu'à la gestion locative en passant par la rénovation, la décoration et l'optimisation du montage financier.

Hélène Dupuy