

Investissement locatif : quelles sont les villes étudiantes les plus rentables ?

Par Rédaction Mieux Vivre

Publié le 30/06/2021 à 13h15

Partager cet article sur



Il est parfois difficile de trouver la ville qui conjugue un bon rendement locatif, des perspectives de valorisation intéressantes et un risque de vacance faible.



Dans le centre historique de Lille, le prix de l'immobilier des petites surfaces grimpe jusqu'à 4 000 euros le mètre carré. ©iStockPhoto

Lille, Paris, Bordeaux, Nantes ? Dans quelle ville étudiante faut-il [investir](#) ? L'étude menée par Investissement-Locatif peut aider les futurs acquéreurs à choisir. Douze villes ou agglomérations ont été passées au crible et un classement a été établi selon trois critères : rendement locatif, valorisation du bien et risque de vacance. Ainsi, Lille et Aix-Marseille offrent le meilleur taux de rentabilité moyen, de 6%, rapporte le journal [Les Echos](#), mercredi 30 juin.

Ainsi, le fief du Nord est la quatrième plus grande agglomération française et la troisième ville universitaire de France en nombre d'étudiants, qui sont environ 121.000 (en hausse de 20% sur dix ans), soit 11,55% de la population. Le prix du mètre carré y est de 3.400 euros en moyenne, soit 30% de hausse en cinq ans, et cela n'est pas près de s'arrêter selon la plateforme. Le [rendement locatif](#) moyen s'élève à 5,5% dans la ville de Lille et jusqu'à 8,5% dans la périphérie proche. Pour le fondateur d'Investissement-Locatif, Manuel Ravier, il faut privilégier les villes avec des transports, comme Roubaix et Toucoing.

Bien connaître le marché marseillais

Ensuite, l'agglomération d'Aix-Marseille accueille 96.000 étudiants, soit 6% de sa population. Elle offre aussi un bon [rendement locatif](#), mais il faut connaître le marché immobilier en ce qui concerne spécifiquement la cité phocéenne. « *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* », explique à nos confrères Manuel Ravier. Le prix y est intéressant : 3.030 euros le mètre carré, et il évolue à la hausse, soit plus de 10% en deux ans.

À LIRE >> Immobilier : pour les Français, l'investissement locatif reste une valeur sûre

L'étude évoque également Montpellier, où les recherches sont en hausse depuis la crise sanitaire. 80.000 personnes y étudient, soit 18% de la population, et leur nombre a augmenté de 27% en dix ans. Le prix du mètre carré y est de 3.000 euros pour un appartement, soit une hausse de 13% en dix ans. A Rennes, où le [rendement locatif](#) affiché est de 6%, « *les loyers se sont stabilisés après une forte hausse avec l'arrivée du TGV et la mise en valeur du centre-ville* », précise encore le fondateur d'Investissement-Locatif. Le prix du mètre carré est de 4.000 euros environ. L'expert appelle à la prudence concernant le Havre et Toulouse.