Investissement Locatif.com

L’investissement locatif dans le marché des logements pour étudiants
Dans quels quartiers investir à proximité des universités et grandes écoles ?

Manuel Ravier et Mickael Zonta, fondateurs associés de Investissement-locatif.com, analysent la demande immobilière pour la location aux étudiants.

Les investisseurs immobiliers s'intéressent particulièrement à l'investissement aux petites surfaces et colocations, parce que ces types de logements affichent les meilleures rendements locatifs du marché.

La demande locative est forte sur le public des étudiants, d'autant plus lorsque l'on sait que les résidences étudiantes (CROUS) ne disposent pas assez de logements par rapport à la demande existante, seulement près de 170.000 logements sont disponibles en Crous.

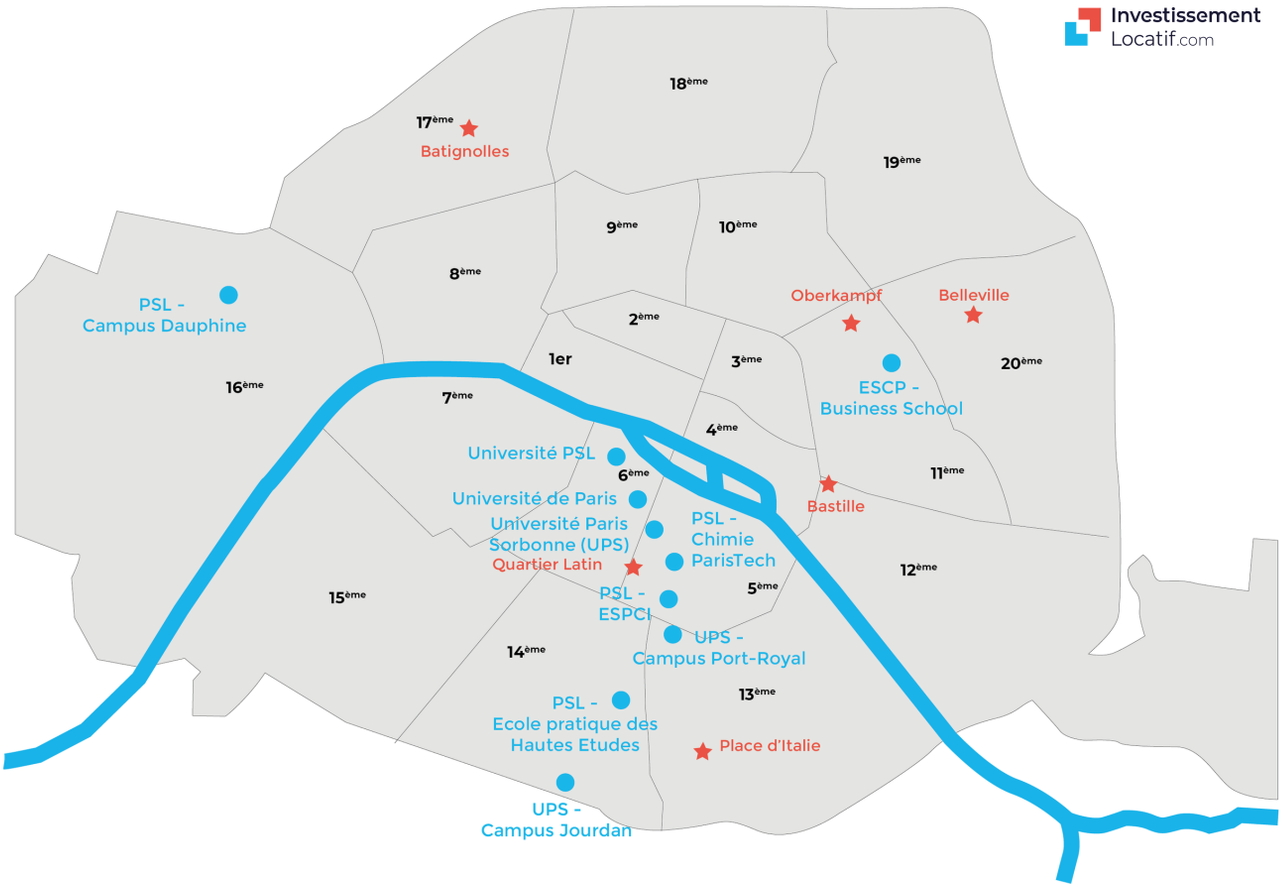
La colocation est également un type de logement privilégié par les étudiants : économique et convivial pour les locataires. Du point de vue des propriétaires, la colocation permet de limiter les risques grâce à la multiplicité des locataires et permet également de bénéficier de plusieurs loyers.

L'étude concerne les villes étudiantes françaises :

- Paris
- Lyon
- Marseille
- Bordeaux
- Lille
- Nantes
- Rennes
- Toulouse
- Montpellier
- Rouen
- Saint-Etienne
- Metz
- Nancy
- Reims

*Source : Classement 2021-2022 L'Etudiant / UniversityGuru.
Les différentes cartes que nous avons élaborées présentent une liste non exhaustive d'écoles qui se situent dans les villes concernées.

PARIS



Carte des quartiers où investir à Paris selon l'emplacement des écoles*

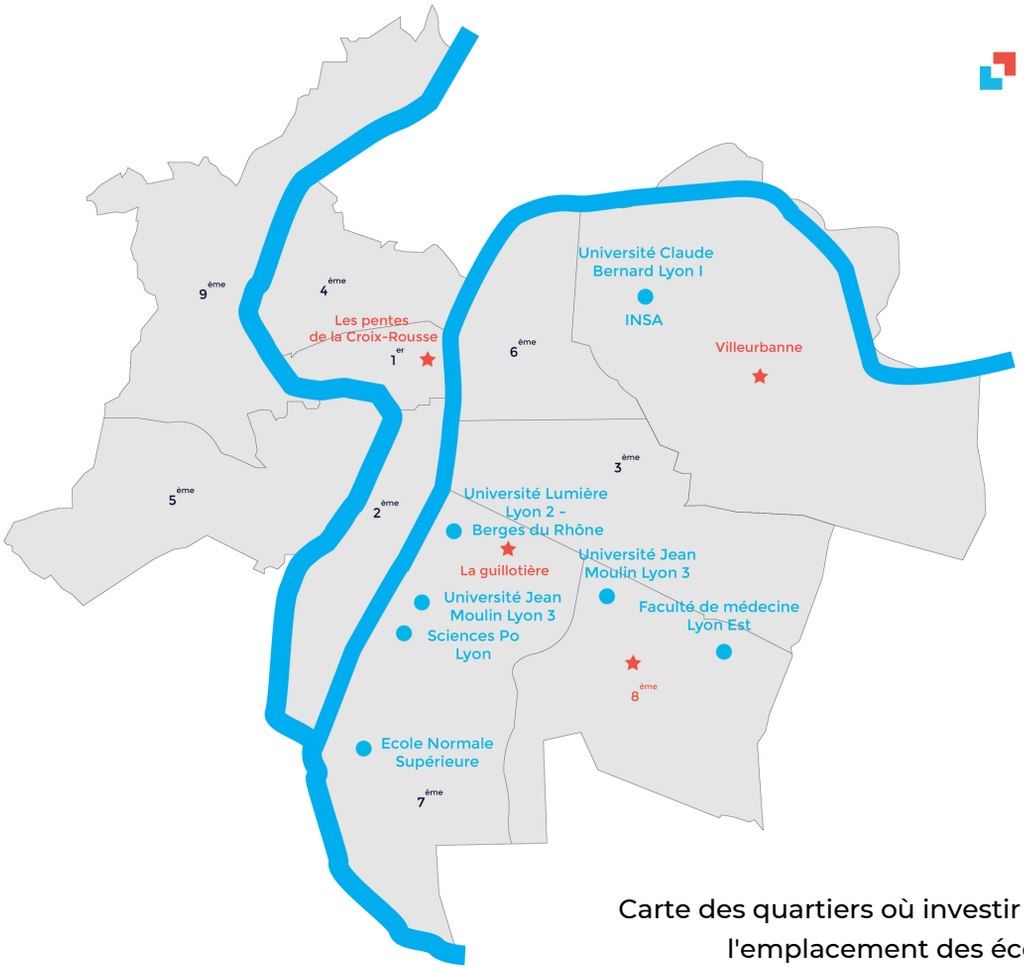
Paris est une ville appréciée par les étudiants, elle compte plus de 720 000 étudiants et 13% d'entre eux sont internationaux. La hausse de la population étudiante est forte avec +19,60% d'étudiants en 10 ans.
La réputation de ses établissements d'enseignement supérieur, son pouvoir d'attraction et l'attractivité des diplômés en France mais aussi à l'étranger font d'elle une ville sûre quant à la demande étudiante.
Trois de ces établissements d'enseignement supérieur sont répertoriés dans le classement mondial des universités THE (Time Higher Education).

- Institut Polytechnique de Paris
- Université Paris-Sorbonne
- PSL Université Paris

Exemples de projets :

	Rue Godefroy Cavaignac 11ème arr	Cours de Vincennes 12ème arr
TYPE DE BIEN	Studio meublé	Division en 2 studios
BUDGET	361 440 €	392 115€
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	14 400 €	17 700 €
RENTABILITÉ BRUTE	3,98 %	4,51 %

LYON



Carte des quartiers où investir à Lyon selon l'emplacement des écoles*

Avec près de 175 000 étudiants, Lyon a été classé seconde meilleure ville étudiante selon le site l'Etudiant pour 2021/2022. La qualité de la formation et l'offre variée font de la métropole un cadre parfait pour étudier. Grâce au nombre de services culturels très abondants qui comprend plus de 800 musées, bibliothèques, festivals et autres lieux culturels, les étudiants se réjouissent d'une vie étudiante animée. Le taux d'insertion à la suite d'un master participe à faire de la ville un environnement paisible.

Avec un prix moyen au m2 de 5 300€ investir dans un studio ou une colocation dans l'un des quartiers ci-dessus est donc très rentable.

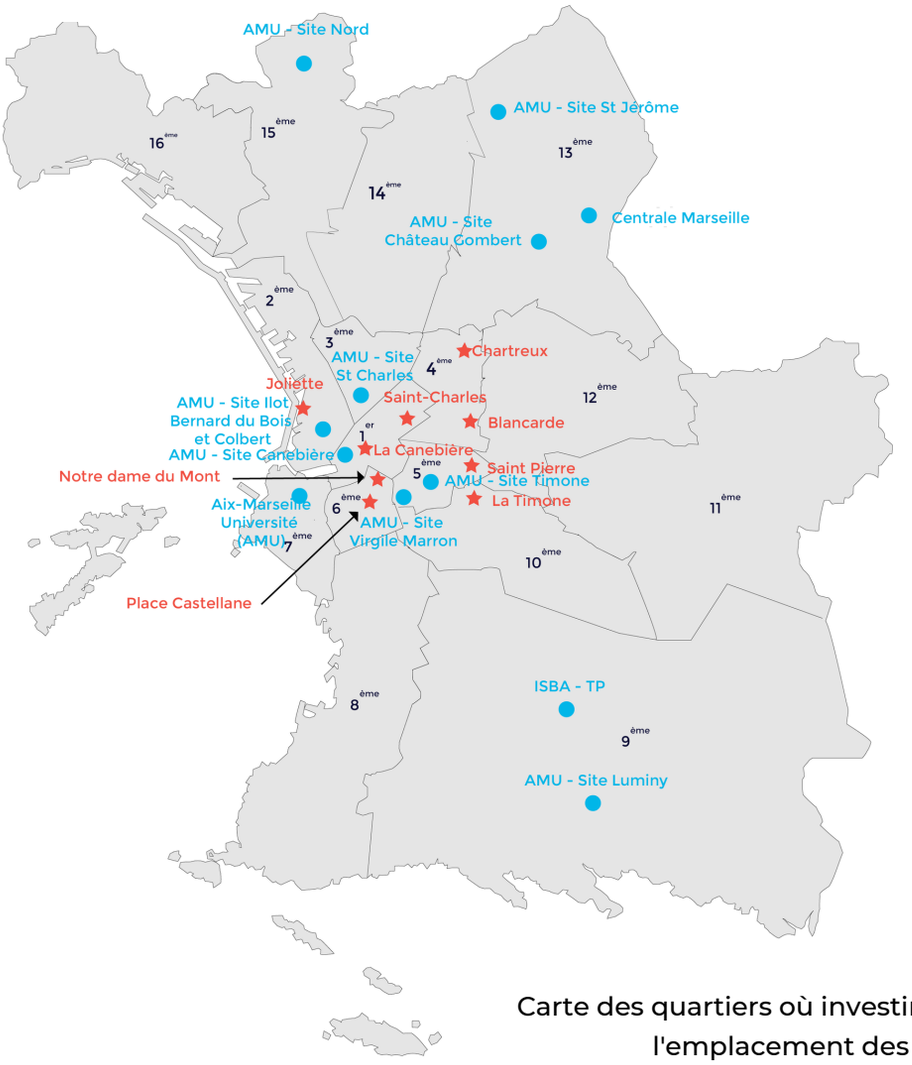
Classement des 3 meilleures écoles*

- Ecole Normale Supérieure de Lyon
- Institut National des Sciences Appliquées de Lyon
- Université Lumière Lyon 2

Exemples de projets :

	Rue Thomas Blanchet 8ème arr	Rue Tourret 1er arr
TYPE DE BIEN	Appartement T4 : 65m²	Studio : 20,50m²
BUDGET	298 750 €	214 198 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	17 100 €	9 000 €
RENTABILITÉ BRUTE	5,72 %	4,2 %

MARSEILLE

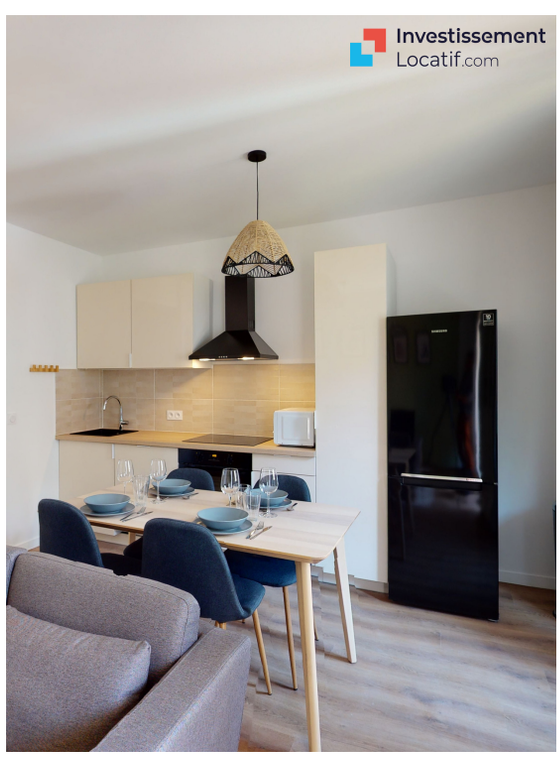


Carte des quartiers où investir à Marseille selon l'emplacement des écoles*

Marseille est reconnue pour accueillir Aix-Marseille Université (AMU), l'une des universités qui regroupe le plus grand nombre d'étudiants en France (plus de 70 000). L'offre de formations est large puisqu'elle comprend plus de 2000 formations d'enseignement supérieur. Le réseau de transport RTM permet aux étudiants de se rendre facilement dans les différents campus des écoles et sur les différents lieux culturels. Le climat est aussi un atout de taille qu'on ne peut pas nier.

Classement des 3 meilleures écoles*

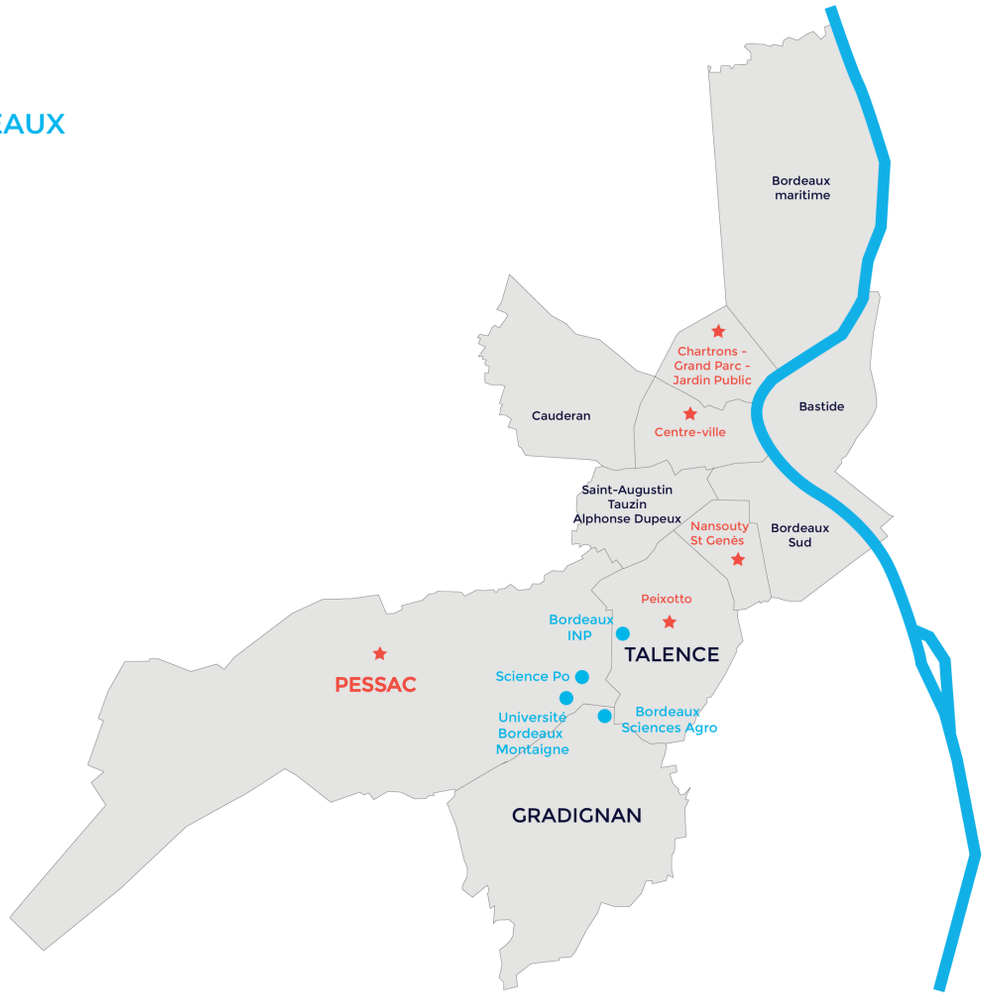
- Aix-Marseille Université
- École Centrale de Marseille
- Institutit Supérieur du Bâtiment et des Travaux Publics



Exemples de projets :

	Rue Charles Plumier 2ème arr	Rue Adolphe Thiers 1er arr
TYPE DE BIEN	T1 reconfiguré en T2 : 31m²	T3 : 54m²
BUDGET	147 730 €	170 342 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	9 420 €	12 600 €
RENTABILITÉ BRUTE	6,38 %	7,4 %

BORDEAUX



Carte des quartiers où investir dans le métropole de Bordeaux selon l'emplacement des écoles*

La métropole de Bordeaux dispose de nombreux établissements d'enseignement supérieur tel que l'Université Bordeaux Montaigne ou l'Institut polytechnique de Bordeaux. Toutes les formations sont représentées : domaines technologiques, ingénierie, politique, de nombreuses écoles de commerce, d'hôtellerie, d'art...
Le cadre de vie agréable qu'offre la ville en fait sa renommée, les étudiants pourront bénéficier d'une haute qualité de vie.

Classement des 3 meilleures écoles*

- Institut Polytechnique de Bordeaux
- Université Bordeaux Montaigne
- Université Montesquieu Bordeaux IV

Exemples de projets :

	Cour de la Somme Nansouty	Rue Lombard Les Chartrons
TYPE DE BIEN	Studio : 21.5 m²	T2 reconfiguré en T3 : 60 m²
BUDGET	168 793 €	311 929 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	8 400 €	15 360 €
RENTABILITÉ BRUTE	4,98 %	4,92 %

LILLE

Carte des quartiers où investir dans la métropole de Lille selon l'emplacement des écoles*

Lille accueille chaque année plus de 100 000 étudiants qui ne cessent de présenter la ville comme étant chaleureuse et proposant un choix divers et variés en termes de formations. Lille héberge trois universités qui figurent dans le classement QT Top Universities parmi les 500 meilleures. Le réseau de transport lillois est telle qu'il est facile de rejoindre Roubaix ou Tourcoing en tramway. Sa localisation donne aux étudiants la possibilité de voyager à petits prix et rejoindre Londres, Bruxelles et Paris en 1 heure.

Classement des 3 meilleures écoles*

- Université de Lille
- École Centrale de Lille
- Université Catholique de Lille

Exemples de projets :

	Rue du plat République Beaux Arts	Rue de la Plaine Moulins
TYPE DE BIEN	T4 : 93 m²	T1 Bis : 26.7 m²
BUDGET	406 695 €	156 447 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	19 800 €	7 920 €
RENTABILITÉ BRUTE	4,87 %	5,06 %

NANTES

Carte des quartiers où investir à Nantes selon l'emplacement des écoles*

Dans le classement du magazine l'Etudiant, Nantes est à la sixième place des villes étudiantes. Elle se distingue de par la qualité de ses formations d'enseignement supérieur. Elle a accueilli à la rentrée 2021 plus de 60 000 étudiants dans ces différentes écoles prestigieuses telles que l'Université de Nantes ou l'Ecole Centrale de Nantes. L'attractivité de la métropole se traduit notamment par son taux d'insertion moyen des jeunes titulaires d'un master qui atteint plus de 91% et un taux de chômage ne dépassant par 6,5%. Le prix des loyers reste relativement bas.

Classement des 3 meilleures écoles*

- Université de Nantes
- École Centrale de Nantes
- École Nationale Vétérinaire, Agroalimentaire et de l'alimentation de Nantes-Atlantique

Exemples de projets :

	Rue Maurice Duval Centre-ville	Rue Stéphane Leduc Quartiers Nord
TYPE DE BIEN	T1 : 17 m²	T4 : 75 m²
BUDGET	154 428 €	344 638€
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	7 320 €	22 080 €
RENTABILITÉ BRUTE	4,74 %	6,41 %

RENNES

Carte des quartiers où investir à Rennes selon l'emplacement des écoles*

Classée deuxième meilleure ville étudiante ex aequo avec Lyon, Rennes doit sa progression en partie à son offre abondante de formations. Elle accueille de plus en plus d'étudiants, qui représentent 19% de sa population. La ville est aussi appréciée en raison de ses efforts en matière d'environnement. Son faible taux de chômage, son dynamisme de l'emploi sur les 10 dernières années et le prix de son abonnement au réseau de transport participent à son titre de métropole où il fait bon de vivre.

Classement des 3 meilleures écoles*

- Université de Rennes 1
- École Nationale Supérieure de Chimie de Rennes
- École des Hautes Etudes en Santé Publique

Exemples de projets :

	Rue de Saint-Malo Centre-ville	Rue Jean Moulin Villejean
TYPE DE BIEN	Studio : 20.57 m²	T3 : 65 m²
BUDGET	143 736 €	245 408 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	6 600 €	16 994 €
RENTABILITÉ BRUTE	4,59 %	7,03 %

TOULOUSE

Carte des quartiers où investir à Toulouse selon les écoles *

Toulouse est la ville étudiante par excellence. Arrivée première au classement deux années de suite, les étudiants semblent y avoir élu domicile. Grâce à son cadre de vie agréable qui comprend une variété de lieux culturels, de nombreuses initiatives locales dédiées aux étudiants et un prix d'abonnement au réseau de transport relativement bas, la métropole semble réunir toutes les conditions idéales à la vie étudiante.

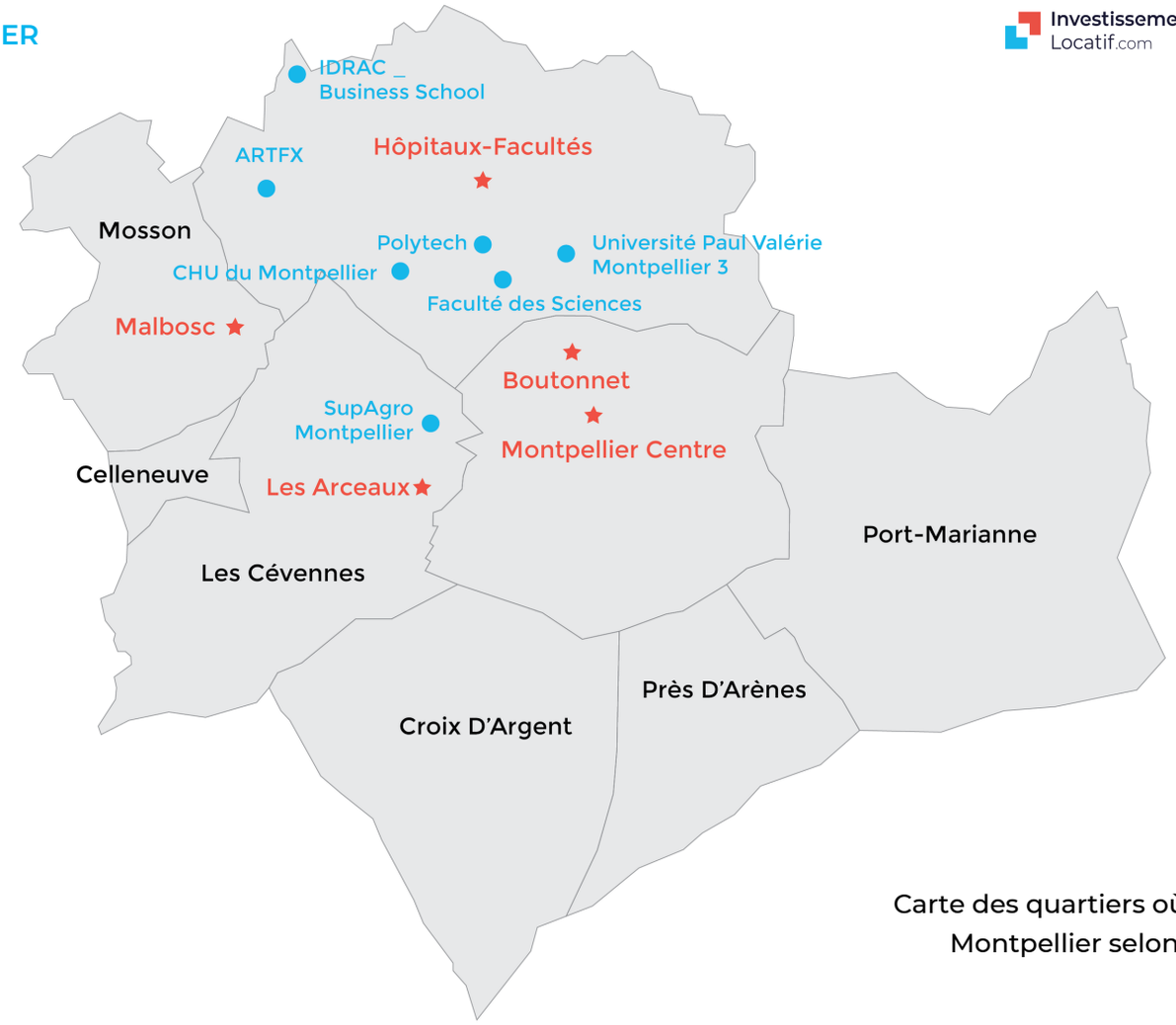
Classement des 3 meilleures écoles*

- Université Toulouse III Paul Sabatier
- L'université fédérale de Toulouse
- Université Toulouse 1 Capitole

Exemples de projets :

	Rue de Sainte-Ursule Capitole	Grande rue Saint-Nicolas Saint-Cyprien
TYPE DE BIEN	T4 : 77 m²	Studio : 16 m²
BUDGET	510 364 €	153 088 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	22 200 €	6 180€
RENTABILITÉ BRUTE	4,35 %	4,04 %

MONTPELLIER

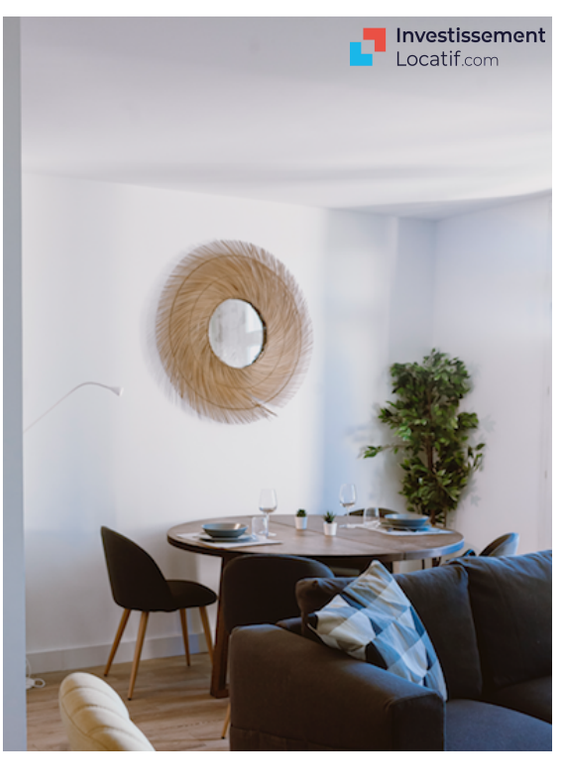


Carte des quartiers où investir à Montpellier selon les écoles

Montpellier a été classée 5ème ville étudiante 2021/2022 par l'Etudiant. Il s'agit de l'une des villes de France comptant le plus d'étudiants par habitant, soit près de 18% de la population totale. Avec plus de 1500 offres de formations, Montpellier propose un grand nombre de cursus. L'une de ses universités (Université de Montpellier) se retrouve dans le top 10 des meilleurs établissements français. Son climat est aussi un facteur à prendre en compte. En effet, le taux d'ensoleillement attire de plus en plus d'étudiants.

Classement des 3 meilleures écoles*

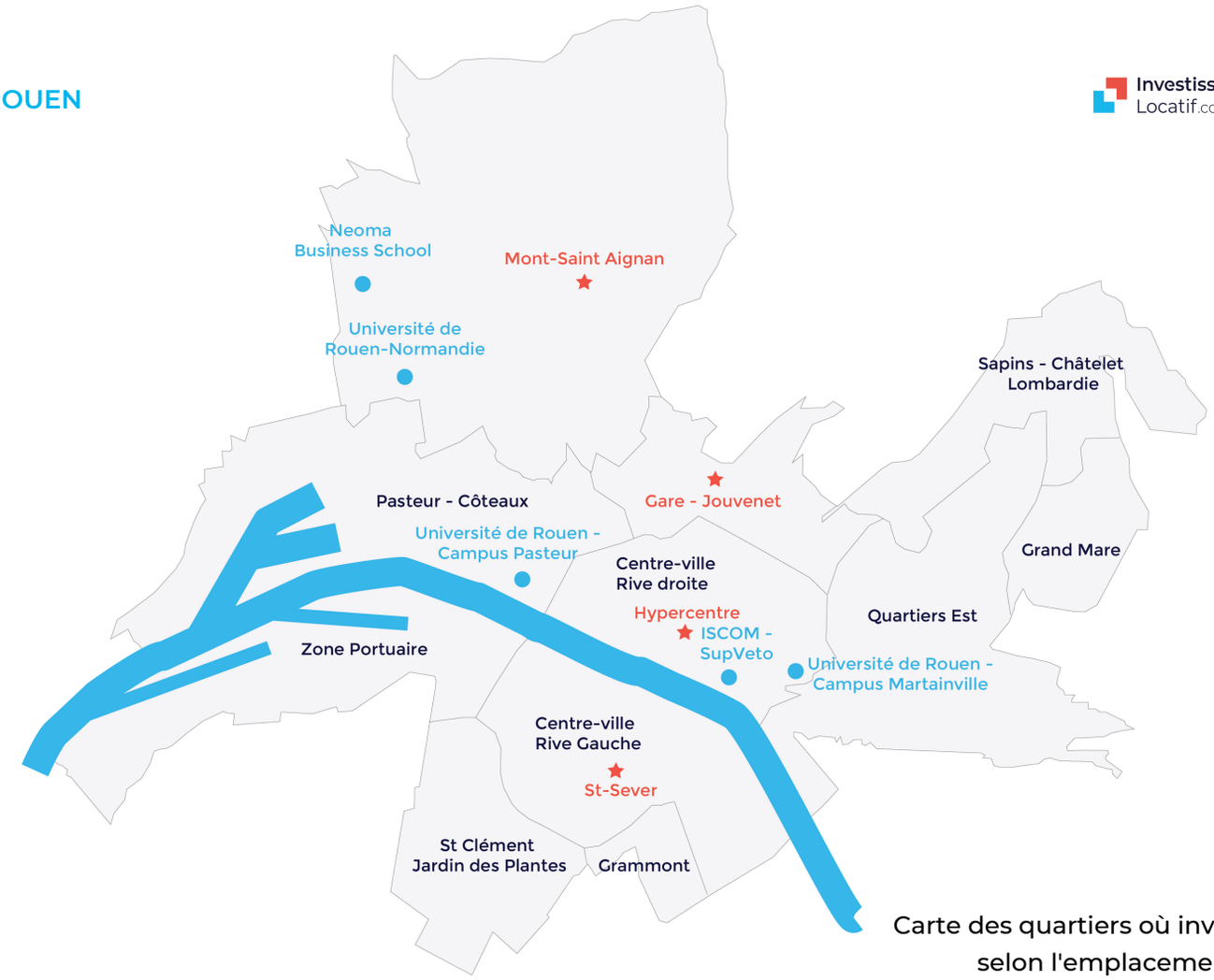
- Université de Montpellier
- Université Paul-Valéry Montpellier 3
- Montpellier SupAgro



Exemples de projets :

	Rue du Fbg Saint- Jaumes Les Boutonnets	Avenue Père Soulas Hôpitaux Facultés
TYPE DE BIEN	T4 : 64 m²	Studio : 21 m²
BUDGET	249 883 €	106 250€
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	18 000 €	6 120 €
RENTABILITÉ BRUTE	7,2 %	5,76 %

ROUEN



Carte des quartiers où investir à Rouen selon l'emplacement des écoles*

Rouen est une ville qui gagne de plus en plus en popularité. Ils sont plus de 45 000 à avoir rejoint l'une des 700 formations d'enseignement supérieur qu'elle propose. C'est une ville à taille humaine qui donne la possibilité aux étudiants de profiter d'un cadre de vie agréable grâce à ses lieux culturels et ses nombreux divertissements.

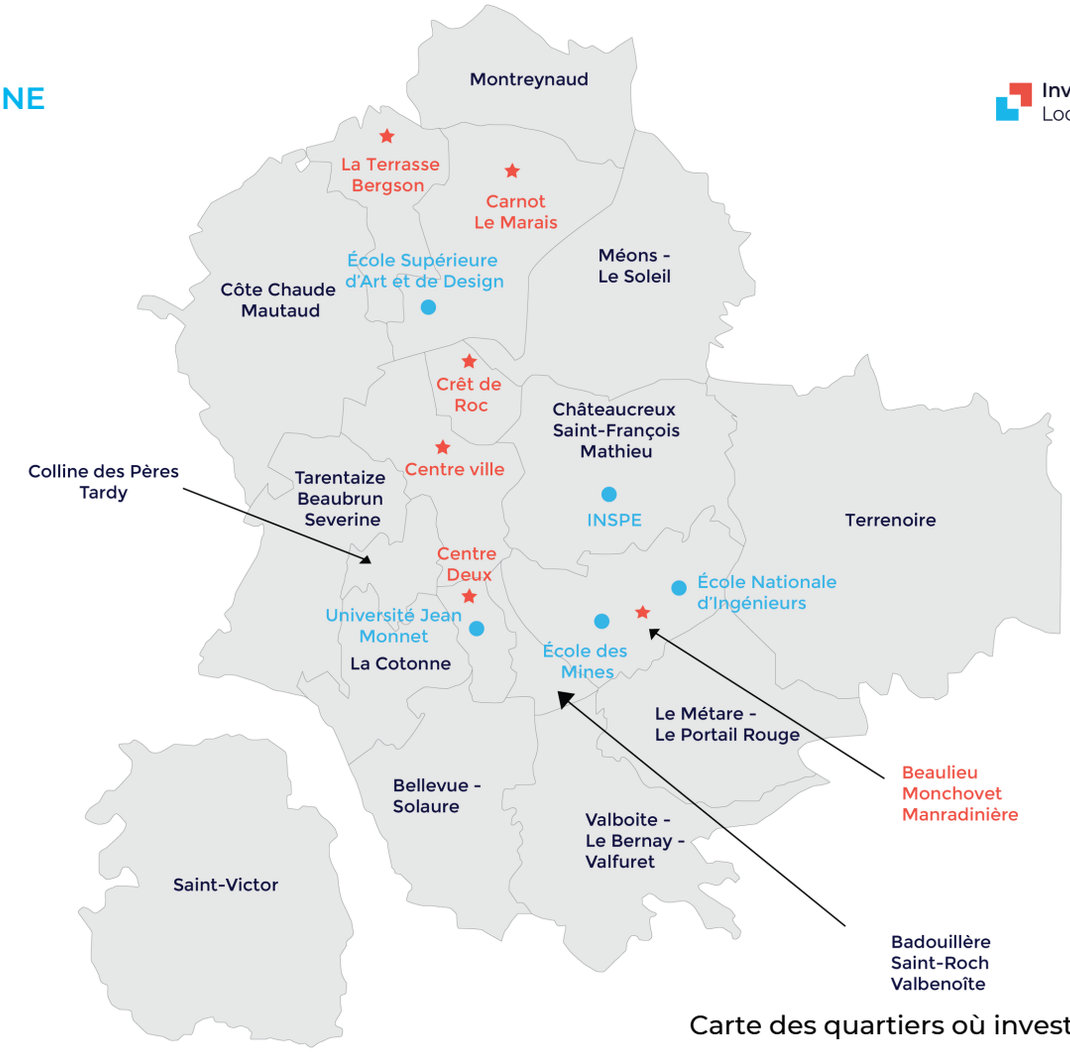
Les écoles les plus fréquentées*

- Université de Rouen
- Neoma Business School
- Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie

Exemples de projets :

	Rue Duguai Trouin Hypercentre	Rue du Four Saint-Sever
TYPE DE BIEN	Studio : 19m²	Studio : 29 m²
BUDGET	117 396 €	107 343€
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	5 700 €	7 200 €
RENTABILITÉ BRUTE	4,86 %	6,71 %

SAINT-ETIENNE



Carte des quartiers où investir à Saint-Etienne selon l'emplacement des écoles*

Saint-Étienne accueille de plus en plus d'étudiants chaque année. Elle séduit de plus en plus d'étudiants internationaux. L'Université Jean Monnet - Saint-Etienne a été classé 5ème université ayant le meilleur taux de réussite en Licence sur 68 universités françaises.
La ville mise sur son attractivité estudiantine en mettant en place des actions pour les séduire : le prix de son abonnement aux transports est passé de 218 à 110 euros pour les étudiants.

Classement des 3 meilleures écoles*

- École Nationale Supérieure des Mines de St-Etienne
- Université Jean Monnet
- École Nationale d'Ingénieurs de Saint-Etienne

Exemples de projets :

	Rue Basse des Rives Centre Deux	Place Massenet La Terrasse
TYPE DE BIEN	T2 : 32m²	Studio : 73m²
BUDGET	81 500 €	168 158 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	5 400 €	14 100 €
RENTABILITÉ BRUTE	6,63 %	8,38 %

METZ

Carte des quartiers où investir à Metz selon l'emplacement des écoles*

Metz compte à la rentrée 2021 plus de 21 000 étudiants dont 15,49% internationaux. La ville est appréciée par les étudiants notamment grâce aux initiatives locales et à son titre de ville verte. En effet, chaque année, la ville organise "Metz l'étudiante l'event", un évènement d'une semaine qui a pour but d'accueillir ses nouveaux étudiants.

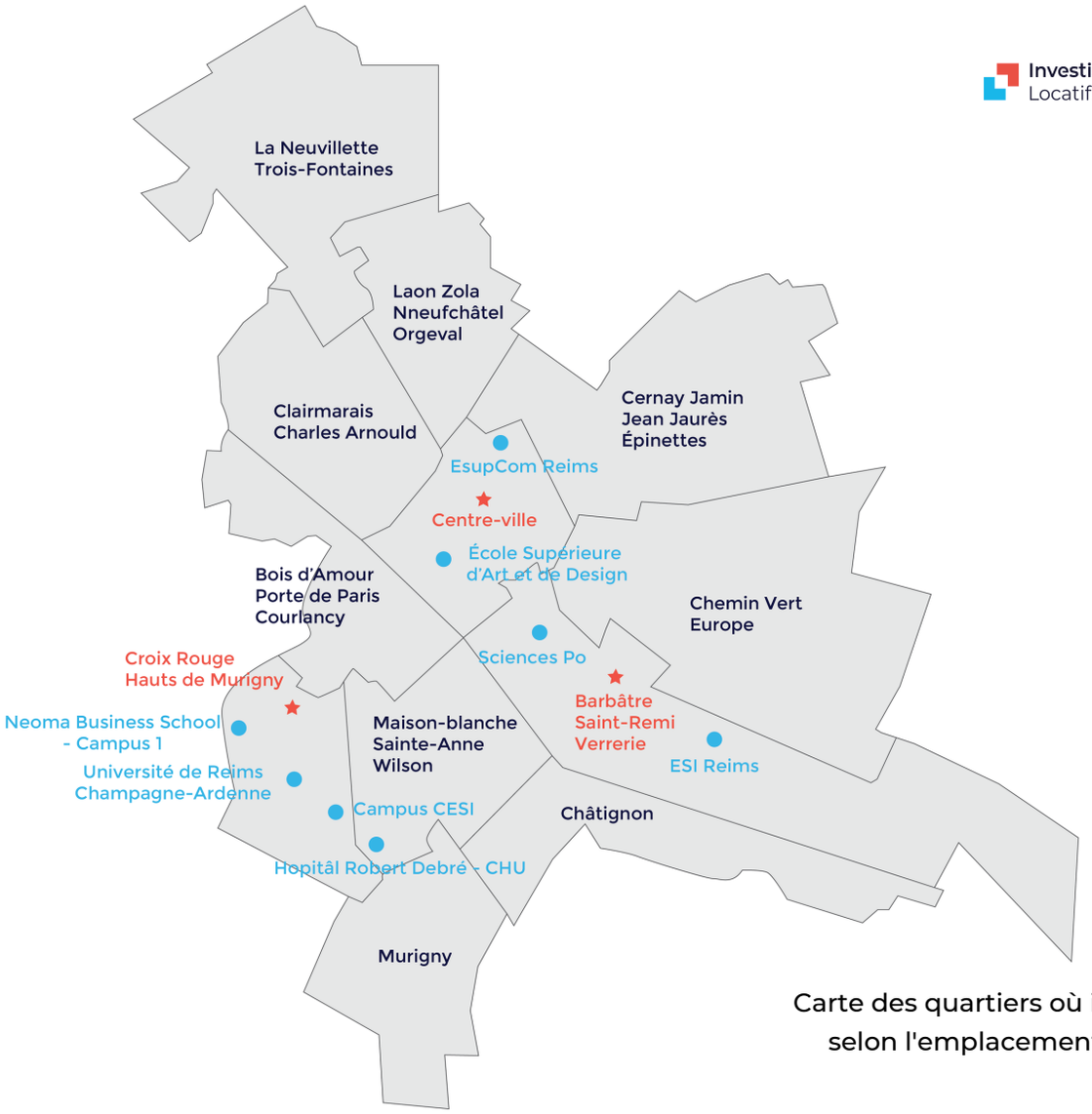
Classement des 3 meilleures écoles*

- École Nationale d'Ingénieurs de Metz
- École Supérieure d'Ingénieurs des Travaux de la Construction de Metz
- Université Paul Verlaine - Metz

Exemples de projets :

	Avenue de Strasbourg Plantière - Queuleu	Rue aux Arènes Sablon
TYPE DE BIEN	T3 : 66m²	T4 : 80m²
BUDGET	155 150 €	213 250 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	11 040 €	16 920 €
RENTABILITÉ BRUTE	7,12 %	7,93 %

REIMS



Carte des quartiers où investir à Reims selon l'emplacement des écoles *

Reims compte près de 220 000 habitants dont 15% d'étudiants. La ville propose une offre abondante en formations : telles que Science Po, Noema Business School ou encore l'Ecole Supérieure d'Art et de Design. La "Cité des Rois" a été désignée comme "Ville d'Art et d'Histoire" grâce à son offre culturelle riche. Le prix des logements est un atout à considérer puisque les loyers y sont relativement bas.

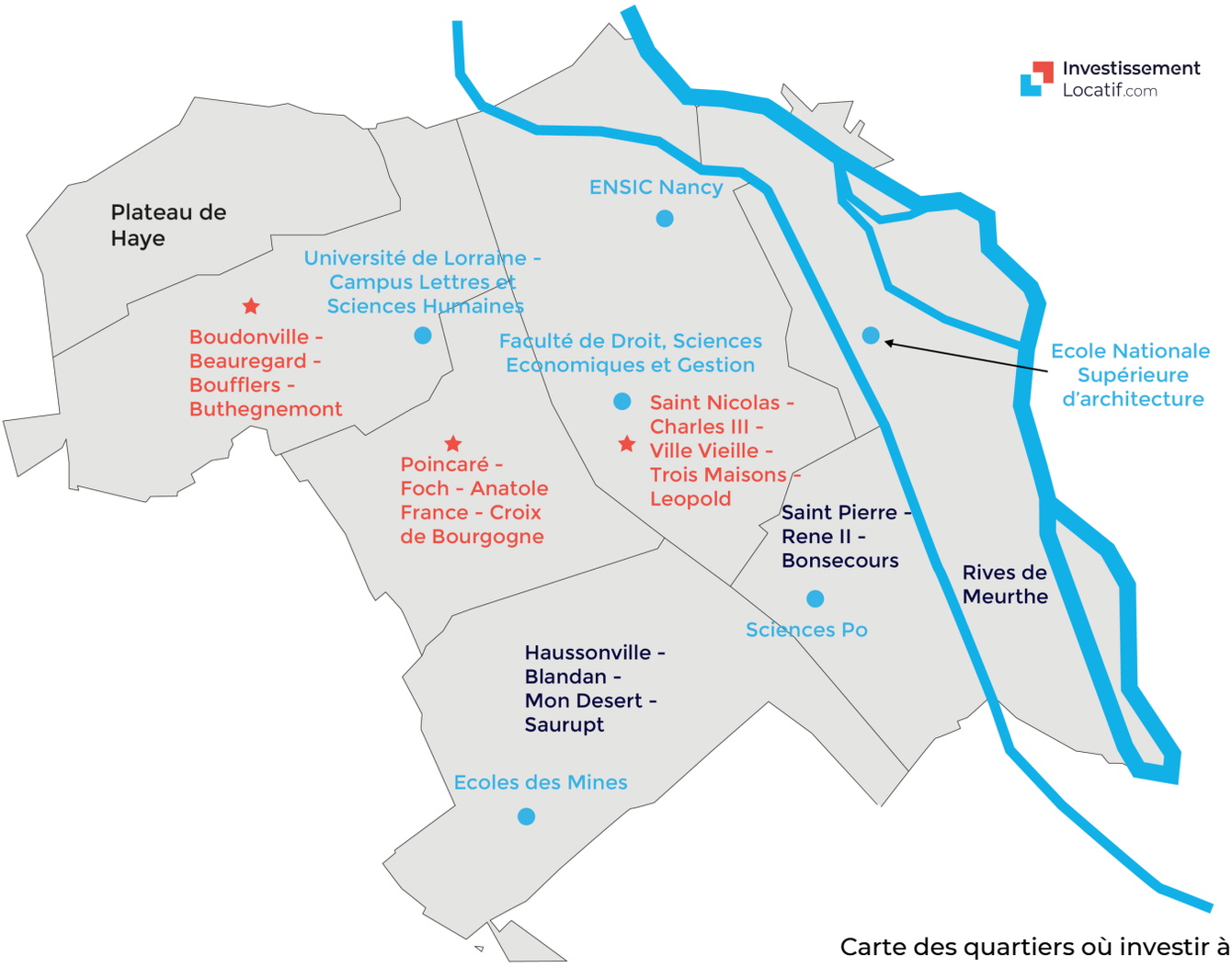
Les écoles les plus fréquentées*

- Université de Reims Champagne-Ardenne
- NEOMA Business School
- Sciences Po Reims

Exemples de projets :

	Rue de Vesle Centre ville	Avenue Jean Jaurès Centre ville
TYPE DE BIEN	T1 reconfiguré en T2 : 33 m²	T3 : 67 m²
BUDGET	135 430 €	170 014 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	8 100 €	11 520 €
RENTABILITÉ BRUTE	5,98 %	6,78 %

NANCY



Carte des quartiers où investir à Nancy selon l'emplacement des écoles *

Plus de 18% des habitants de Nancy sont des étudiants soit près de 52 000 personnes. La ville a notamment mis en place différentes offres culturelles et de loisir pour satisfaire au mieux ses nombreux étudiants qui l'habitent. D'après une étude du site SeLoger, Nancy arrive à la 5ème position en termes de recherche de locations depuis le déconfinement. Ce résultat est certainement lié à l'offre abondante en formation dont disposent les étudiants.

Classement des 3 meilleures écoles*

- Université de Lorraine
- Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy
- Université Henri Poincaré Nancy I

Exemples de projets :

	Avenue de la Libération Libération	Rue de Liège Boudonville
TYPE DE BIEN	Studio : 14 m²	T4 : 83 m²
BUDGET	93 320 €	200 834 €
REVENUS LOCATIFS ANNUELS	5 400 €	15 600 €
RENTABILITÉ BRUTE	5,79 %	7,77 %

Contact

Dominique Calmels
Attachée de presse
Email : domcalmels@gmail.com
Téléphone : 06.85.41.62.10

Florence Choquet
Responsable Marketing
Email : florence@investissement-locatif.com
Téléphone : 06.70.39.87.68

Investissement Locatif.com