



Les épreuves du bac viennent à peine de s’achever que de nombreux parents savent déjà que la recherche d’un logement pour leur futur étudiant, avec de préférence un loyer raisonnable, est la prochaine étape qui les attend avant la période de grandes vacances bien méritées pour tous.

Avec des taux très bas, est-il utile de verser un loyer à fonds perdu ou peut-on prendre le risque d’investir en misant sur la rentabilité future d’un logement bien placé ? Chambres du CROUS saturées ou résidences étudiantes aux loyers élevés, ils vont être nombreux à faire le choix

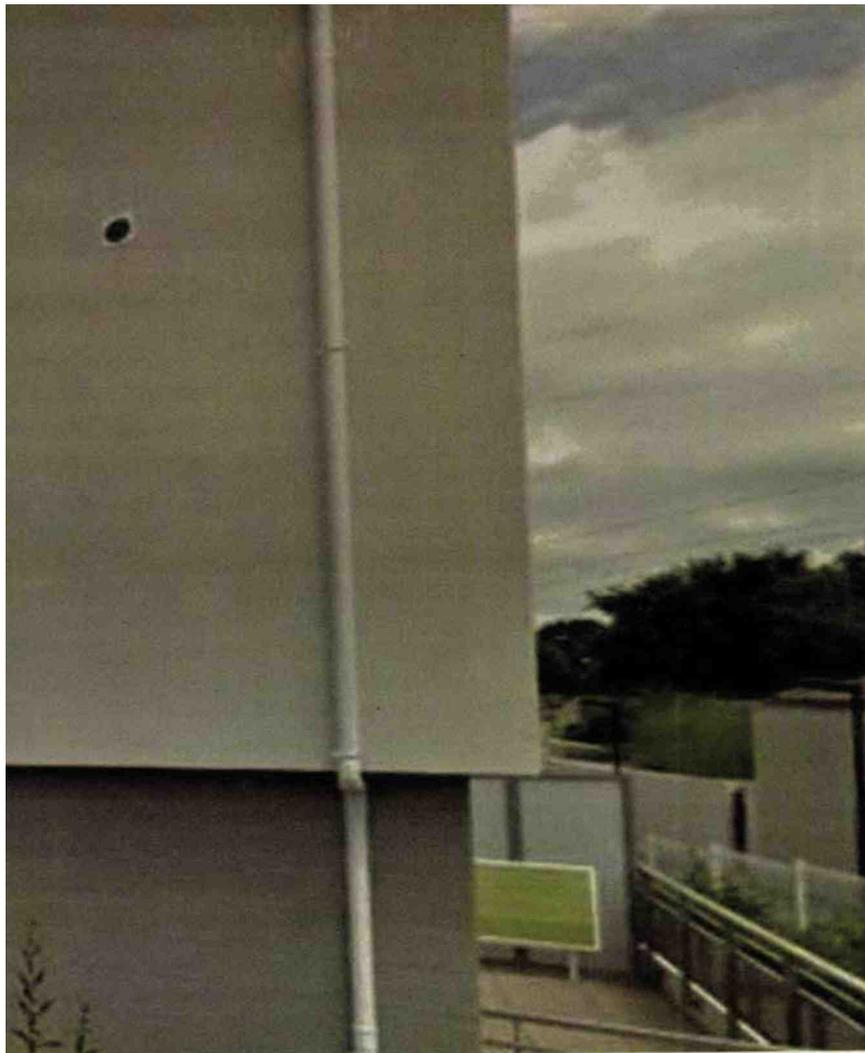
de se tourner vers la location auprès d’un bailleur privé. Ou, compte tenu de des sommes en jeu et des conditions de crédit très favorables, préférer réaliser un investissement immobilier et acheter directement, sachant qu’en moyenne, d’après une étude de Loc-Service.fr, spécialiste indépendant de la location entre particuliers, un étu-

diant devra payer dans le parc privé classique 499 euros par mois, charges comprises, pour louer un studio en France. Mais l’écart entre Paris et les plus petites villes universitaires se creuse.

La localisation du logement : à Paris ou en région

Le type de logement privilégié reste le studio. En effet, les étudiants sont 53% à rechercher en priorité à se loger dans un studio.

En région, les prix d’un studio restent inférieurs à 100 000 euros. Il faut prévoir par exemple entre 70 000 et 90 000 euros à Marseille, en moyenne 85 000 euros à Lyon ou encore 60 000 euros à Dijon.



«En revanche, à Paris, même, les petites surfaces comme les studios se vendent très chers : entre 120 000 euros et 180 000 euros»

Certaines villes sont plus rentables que d'autres pour investir dans un logement étudiant. Les villes les plus intéressantes sont : Lille, Grenoble, Marseille. Pour faire son choix, il faut analyser les prix d'achat et les loyers des différentes villes et notamment comparer le coût de la location pendant la durée des études (3 ans, 5 ans ou plus) et le prix d'achat du bien immobilier.

Prenons l'exemple de la ville de Grenoble où le coût d'achat d'un 25m² est d'environ 57 000 euros et les loyers de 410 euros en moyenne. Ce studio loué pendant 5 ans reviendrait à environ 25 000 euros, soit presque la moitié du prix d'achat. Dans ce cas préférer l'achat à la location est rentable.

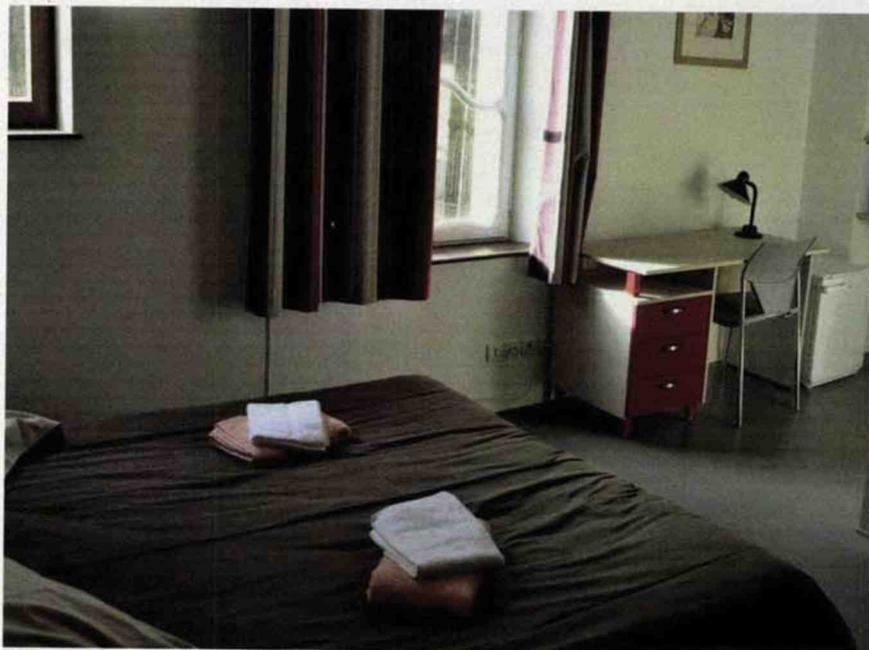
Acheter : oui, mais quand ?

Le timing est primordial dans le cadre de l'achat d'un logement étudiant. Généralement, les recherches commencent dès que les 1ers résultats d'admission (concours, écoles ou universités) sont tombés, soit de juin à oc-



IMMOBILIER ÉTUDIANTS

tobre. La période est donc assez réduite pour chercher un bien immobilier, le trouver, mener à bien l'ensemble des procédures jusqu'à la signature de l'acte et enfin installer l'étudiant. Il faut donc commencer les recherches au plus tôt. Un risque à prendre en compte également est que l'enfant peut changer de cursus à la fin de sa première année, ce qui l'obligerait à changer de ville. Les parents d'étudiants en médecine, par exemple, attendent souvent les résultats du concours de la première année pour réaliser l'achat immobilier. Il est donc important avant d'acheter de s'assurer de la pérennité du projet de l'étudiant. Les parents qui peuvent anticiper cette phase d'études loin de la maison peuvent aussi acheter plusieurs années à l'avance le logement étudiant destiné à leur enfant et le louer en attendant qu'ils soient en âge de s'y installer.



«Immobilier : 499 euros par mois en moyenne pour un studio étudiant»

Paris hors norme

Sans surprise, Paris, prisée par 16 % des étudiants qui cherchent à s'y installer en raison de son dynamisme et

de sa concentration d'universités et d'écoles, remporte la palme du loyer moyen des studios le plus élevé : 842 € pour un studio intra-muros. D'ailleurs, 9 des 10 villes étudiantes les plus onéreuses se trouvent en région parisienne avec des loyers souvent bien plus élevés que dans d'autres grandes villes de province. En dehors de l'Ile-de-France, les villes étudiantes les plus chères pour louer un studio restent Nice, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux, Aix-Marseille, Montpellier et Lille. Les étudiants de Poitiers, Brest ou Le Mans sont plus chanceux : ils payent ainsi leur studio 60% moins cher que les étudiants parisiens.

✓ PRIX DE LA LOCATION D'UN STUDIO EN MOYENNE

Un étudiant débourse en moyenne 499 euros pour se loger dans un studio, selon une étude qui révèle également de larges disparités géographiques.

Les disparités régionales dans le domaine d'immobilier concernent aussi les locations étudiantes. Le loyer moyen est de 499 euros mais il en coûtera 830 euros à un étudiant parisien, selon une étude de la plateforme de location entre particuliers LocService.fr. 499 euros pour un logement. Les prix des logements varient selon la surface et l'emplacement, selon l'étude qui s'appuie sur l'analyse de plus de 43.000 demandes de locations d'étudiants réalisées sur les douze derniers mois. Ainsi ils sont en moyenne de 401 euros pour une chambre de 14m², 499 euros pour un studio (24 m²) et jusqu'à 496 euros pour un T1 (soit 30m² dont une chambre séparée). Quant au logement en colocation, il revient en moyenne à 429 euros aux étudiants.

Des disparités géographiques. Mais ces moyennes cachent de larges disparités géographiques. L'étude révèle que neuf des dix villes les plus chères pour les logements étudiants se trouvent en région parisienne : Paris (830 euros), Nanterre (706 euros), Créteil (695 euros), Guyancourt (661 euros), Saint-Denis (658 euros), Champs-sur-Marne (623 euros), Orsay (613 euros), Cergy (597 euros) et Evry (579 euros). La première ville de province est Nice avec un loyer moyen de 587 euros.

De préférence un studio

Plus de la moitié (56 %) des étudiants à la recherche d'une location veut se loger en priorité dans un studio indépendant, dont le prix moyen de la location s'établit à 499 € par mois pour une surface de 24 m². Des loyers très fluctuants d'une ville à l'autre : moins de 350 € pour Saint-Étienne, Limoges ou Brest, plus de 600 € en région parisienne avec un pic dépassant 800 € dans la capitale. Alternative déjà choisie par 21% des étudiants, la colocation permet de réa-



liser des économies non négligeables. Un logement partagé par plusieurs colocataires revient ainsi en moyenne à 421 € par mois charges comprises. Au-delà du loyer, c'est tout le budget (factures, charges locatives, plomberie, dépannage...) qui est divisé entre les étudiants partageant le même logement. Autre avantage significatif: pour un loyer similaire, une colocation offre un plus grand espace à vivre qu'un studio ou un appartement loués en individuel.

Acheter ?

La décision d'investissement va dépendre du lieu et de la durée des études envisagées ainsi que de la mobilité demandée au futur étudiant. Dans certaines villes, le coût d'une location pour un cursus long (5 ans) peut avoisiner la moitié du prix d'achat du même logement. Acheter devient ainsi une opération plus rentable que d'avoir recours à la location, si cela optimise et rentabilise les frais supposés être avancés pour le logement étudiant.

Dans le cas d'une location, il est à noter que depuis le 24 mai dernier, l'accès à Visale, le service de caution gratuit géré par Action Logement garanti par l'Etat, a été élargi à tous les jeunes jusqu'à leurs 30 ans sans aucune condition liée à leur situation (étudiants boursiers ou non, demandeurs d'emploi, salariés...).

Acheter : oui, mais pas n'importe où

Réaliser un investissement immobilier pour l'achat d'un logement étudiant est donc en ce moment une option intéressante, mais il faut néanmoins respecter certains critères, notamment celui de l'emplacement. C'est en effet le critère numéro 1 pour optimiser le potentiel locatif de l'investissement, et à long terme justifier un loyer et assurer l'attrait pour de futurs locataires.

Il est donc nécessaire de choisir un logement proche des transports en commun et des commodités, du centre ville ainsi que des universités et des écoles. Une bonne localité offre un meilleur confort de vie aux étudiants, ce qui leur permet de se concentrer sur leurs



études. D'un point de vue patrimonial, l'investissement dans la pierre reste toujours plus intéressant que de verser un loyer à un propriétaire ; d'autant plus que les taux de crédits immobiliers sont

bas et que ce type de bien se revend et se loue aisément. En effet, investir offre la possibilité d'économiser un loyer et l'achat du bien pourra être rentabilisé dès que l'enfant quitte le logement.

