

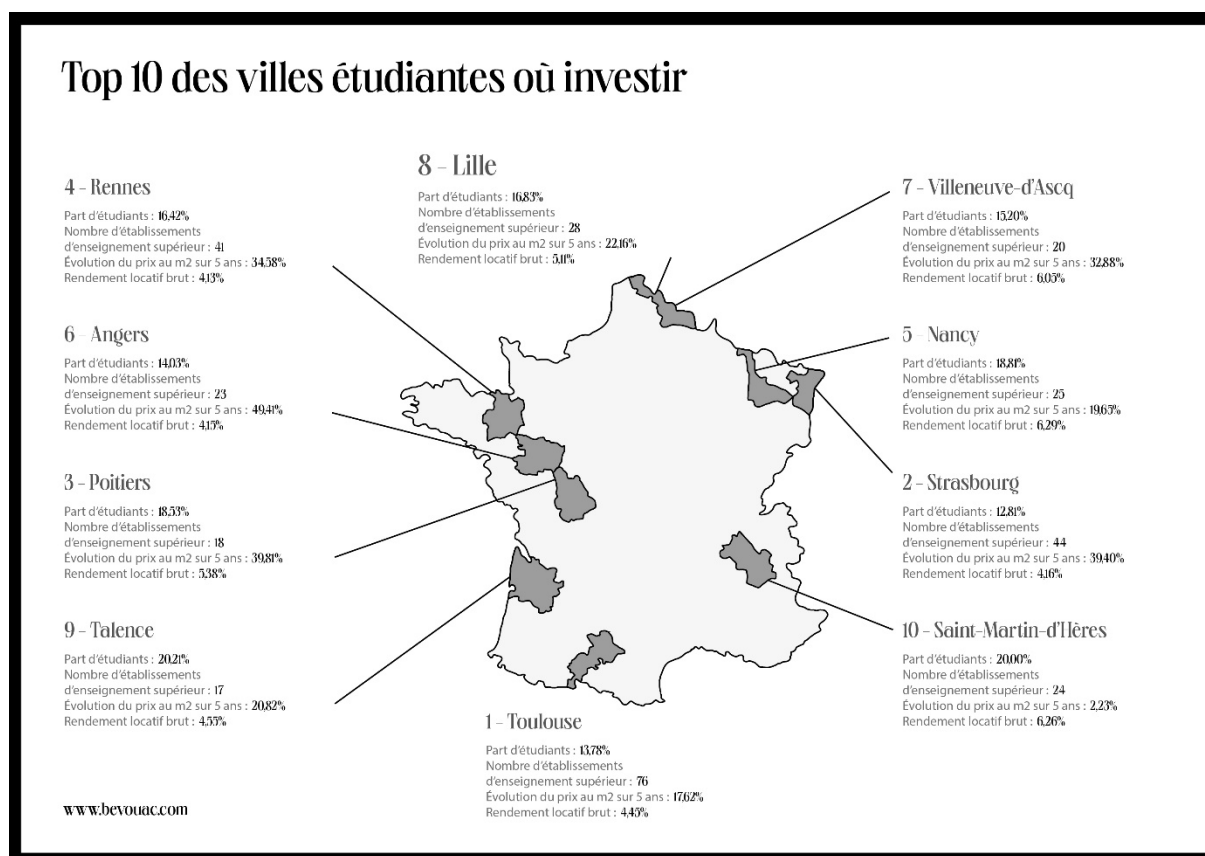


9 novembre 2022

Villes étudiantes : Où investir ?

Réussir son investissement, c'est bien entendu chercher à maximiser son rendement, mais pas seulement. Pour assurer une location pérenne, sans vacance locative, cibler les locations étudiantes n'est jamais une mauvaise idée. Bevouac, expert de l'investissement locatif dans l'ancien, apporte son analyse et présente son propre classement des villes étudiantes où investir.

« On revient aux fondamentaux de l'investissement immobilier : un investissement locatif, c'est un produit qui est mis sur le marché à destination de locataires, or les étudiants seront toujours locataires. L'étudiant représente donc le client par excellence d'un investissement locatif. Investir dans une ville étudiante, c'est la garantie de bénéficier d'une dynamique de demande soutenue à la location », note Martin Menez, Président de Bevouac.



Toulouse, Strasbourg et Poitiers en tête des villes étudiantes pour un investissement immobilier

Grâce à l'analyse réalisée parmi les villes possédant à minima 5 établissements d'enseignement supérieur (hors Paris), Toulouse s'avère être la plus intéressante pour réussir un investissement locatif. « 4^e ville la plus peuplée avec 471 941 habitants, la ville rose est également, après Paris, la principale ville étudiante française (avec 76 établissements d'enseignement supérieur). Avec une part d'étudiants représentant 13,78% de la population totale, Toulouse offre de nombreuses opportunités d'investissement locatif dédié à cette clientèle », explique Martin Menez, président de Bevouac.

En 2^e position, on retrouve Strasbourg, qui marque des points dans chacun des indicateurs analysés. « *Sans être en tête d'un des indicateurs, Strasbourg affiche une part d'étudiants intéressante, avec 12,80% pour 44 établissements d'enseignement supérieur et une évolution des prix de 39,40% sur les 5 dernières années, critère important pour un investissement immobilier réussi* », poursuit-il.

Poitiers complète ce podium. « *Avec l'une des plus fortes parts d'étudiants locataires du classement (18,53%) et une évolution des prix de près de 40% sur ces 5 dernières années, assurant une forte rentabilité sur l'investissement, Poitiers est une cible intéressante pour un investissement locatif étudiant* », analyse Martin Menez.

Focus sur Rennes, 4^e du classement

« *Rennes, deuxième meilleure ville étudiante de France (selon le classement de L'Etudiant) reste l'une des valeurs sûres d'un investissement réussi. D'autant que le dynamisme du marché immobilier y est fort avec un prix au m² en hausse de 34,58% en 5 ans* », commente Martin Menez.

Ci-dessous un exemple d'investissement locatif ciblé pour les étudiants à Rennes

Appartement T1 bis de 36 m² situé rue d'Antrain.

À 2 minutes de Science Po et à 5 min de la faculté de droit et du centre-ville.

Prix d'achat : 208 859 € (dont 15 000 € de travaux et 3 500 € de mobilier et équipement)

Loyer : 720 €

Rendement locatif brut : 4,94%

Mensualité d'emprunt : 888 € sur 20 ans



« *Ce bien possède toutes les caractéristiques recherchées par les étudiants, à savoir une proximité des écoles et du centre-ville. Un ameublement simple et efficace, tous les équipements pour n'avoir juste à poser ses valises (TV, Box internet, etc.). Ce projet permet de réaliser un investissement avec peu de vacance locative et donc plus de sérénité* », ajoute-t-il.

ii Analyse financière

Gain net dans 20 ans

	204 381 €	Prix de revente
ⓘ	1 %	Valorisation annuelle du bien
	- 535 €	Épargne mensuelle placée ou cashflow
	- 23 000 €	Mise de départ
	= 52 969 €	Gain net à la revente

Rente nette

	8 640 €	Revenus annuels
	- 2 503 €	Charges récurrentes annuelles
	- 1 080 €	Charges aléatoires annuelles
	= 5 056 €	Rente nette après remboursement de l'emprunt

Rendement de l'investissement

	4.30 %	Rendement brut moyen France
	4.00 %	Rendement brut moyen aggro
	2.00 %	Rendement du livret A
	4.94 %	Rendement brut de l'investissement

La fiche complète : <https://fiche.bevouac.com/recOtv3OLM1aA85Tg/#amenagements>

4 critères étudiés, mis à l'échelle suivant la normalisation min-max, dans 96 villes en France (hors Paris), possédant à minima 5 établissements supérieurs : part des étudiants, évolution du prix au m² sur les 5 dernières années, nombre d'établissements d'enseignement supérieur et rendement locatif brut. Chaque critère étant noté de 0 à 1, le résultat est alors mis sur 4. Ce résultat est enfin reporté sur 10, à l'aide d'un produit en croix. Le classement décroissant détermine alors le top des villes étudiantes dans lesquelles investir en France.

	Part d'étudiants	Nombre d'établissements d'enseignement supérieur	Evolution des prix au m ² sur 5 ans	Rendement locatif brut	Note (sur 10)
Toulouse	13,78%	76	17,62%	4,45%	5.18/10
Strasbourg	12,81%	44	39,40%	4,16%	5.08/10
Poitiers	18,53%	18	39,81%	5,38%	5.01/10
Rennes	16,42%	41	34,58%	4,13%	4.93/10
Nancy	18,81%	25	19,65%	6,29%	4.79/10
Angers	14,03%	23	49,41%	4,15%	4.48/10
Villeneuve-d'Ascq	15,20%	20	32,88%	6,05%	4.46/10
Lille	16,83%	28	22,16%	5,11%	4.34/10
Talence	20,21%	17	20,82%	4,55%	4.30/10
Saint-Martin-d'Hères	20,00%	24	2,23%	6,26%	4.28/10

Sources : Base de notaires (DVF) et INSEE

À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. www.bevouac.com