

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 07/06/2022



Étude FNAIM, « Loger son enfant étudiant : quel moment pour investir dans l'immobilier ? »

La rentrée dans le monde universitaire réserve son lot d'interrogations quant à la recherche d'un logement, qui plus est en 2022, eu égard à la réelle pénurie de logements qui touche le marché hexagonal. A ce titre, est-il judicieux d'investir dans l'immobilier pour loger son enfant étudiant ? Quand privilégier la location ? La hausse des taux d'intérêts influence-t-elle beaucoup les scénarios ? Chiffres à l'appui, la FNAIM propose quelques conseils.

Deux solutions : louer ou acheter

La préparation des vacances d'été rime aussi avec préparation de la future rentrée universitaire : une bonne partie des futurs bacheliers s'apprête à rejoindre la très longue liste des « candidats à un logement ». Le défi est de taille, face à la discordance entre demande et offre, même si **cette recherche peut être, pour les parents et futurs étudiants, l'occasion de choisir entre location et acquisition.**

Deux stratégies distinctes, dont les avantages dépendent des villes ciblées, de la typologie du bien, du budget, de la durée prévisionnelle des études, des potentielles aides en fonction du projet (allocations, primes de rénovation...)...mais aussi de la possibilité et volonté de se constituer un patrimoine.

Le moment d'investir ? Plusieurs éléments à prendre en compte

Pour aider à la décision, les chiffres récents de la Fédération nationale de l'immobilier et de l'observatoire des loyers Clameur permettent de comparer les taux de rendement des 30 communes françaises comptant le plus d'étudiants et d'illustrer les réalités économiques de chaque option.



Contact Presse :
Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Les 30 premières villes étudiantes françaises, classées par taux de rendement net (estimé à 75 % du rendement brut)

Classement par taux de rendement	Commune	Prix moyen studio (en €/m ²)	Loyer médian studio (en €/m ²)	Taux de rendement brut*	Taux de rendement net**
1.	Saint-Étienne	1 444	10,7	8,9%	6,7%
2.	Limoges	1 819	11,5	7,6%	5,7%
3.	Valenciennes	2 294	13,1	6,9%	5,2%
4.	Nancy	2 771	14,6	6,3%	4,8%
5.	Brest	2 468	12,9	6,3%	4,7%
6.	Poitiers	2 681	13,6	6,1%	4,6%
7.	Orléans	3 017	15,1	6,0%	4,5%
8.	Clermont-Ferrand	2 658	13,3	6,0%	4,5%
9.	Besançon	2 440	12,1	6,0%	4,5%
10.	Grenoble	3 129	15,2	5,8%	4,4%
11.	Metz	2 696	12,9	5,7%	4,3%
12.	Amiens	3 259	15,5	5,7%	4,3%
13.	Marseille	3 181	15,1	5,7%	4,3%
14.	Reims	3 180	15,1	5,7%	4,3%
15.	Rouen	3 338	15,2	5,5%	4,1%
16.	Montpellier	4 128	17,6	5,1%	3,8%
17.	Dijon	3 150	13,4	5,1%	3,8%
18.	Caen	3 648	15,3	5,0%	3,8%
19.	Tours	3 485	13,7	4,7%	3,5%
20.	Angers	3 801	14,0	4,4%	3,3%
21.	Nice	5 155	18,8	4,4%	3,3%
22.	Toulouse	4 476	16,2	4,3%	3,3%
23.	Aix-en-Provence	5 705	20,4	4,3%	3,2%
24.	Lille	4 526	16,0	4,2%	3,2%
25.	Nantes	4 371	15,3	4,2%	3,2%
26.	Rennes	4 729	16,4	4,2%	3,1%
27.	Bordeaux	5 503	18,5	4,0%	3,0%
28.	Strasbourg	4 743	15,0	3,8%	2,8%
29.	Lyon	5 638	17,5	3,7%	2,8%
30.	Paris	10 670	30,0	3,4%	2,5%

* Rendement brut : sans prise en compte de la fiscalité (taxe foncière, ...), des éventuels travaux à réaliser régulièrement dans le logement, des charges et autres frais.

Source : Données de prix moyens FNAIM au 1^{er} mai 2022 (appartements). Données de loyers médians de Clameur (Baux signés en 2021, appartements)

Dans cette logique d'acquisition, des dispositifs de défiscalisation immobilière peuvent être adaptés à la situation. Ici le Pinel (acquisition d'un logement neuf en zones A, Abis et B1) ou là le dispositif Denormandie (acquisition d'un logement ancien dans une des 222 villes labellisées Cœur de Ville, qui fera l'objet de travaux représentant au moins 25 % du prix). Ces deux dispositifs permettent **une réduction d'impôts** pouvant aller jusqu'à 21 % de l'investissement dans la limite d'un plafond de 300 000 €. Mieux, **ils offrent la possibilité de louer le bien à ses ascendants ou descendants** à la condition qu'ils ne soient pas rattachés au foyer fiscal du propriétaire.



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Comparaison des mensualités à l'achat¹ et à la location

Il est intéressant, dans un premier temps de **comparer le montant de la mensualité** que représenterait un achat **avec le loyer moyen**. Pour certaines villes, la différence entre un remboursement de crédit et un loyer est minime. A Brest par exemple, pour un studio de 25 m², il faudra déboursier 321 €/mois de loyer contre 322 €/mois pour un achat sur 20 ans. Même chose à Orléans, où le loyer sera de 378 € contre 394 € pour les mensualités de crédit. A Nancy, Limoges et Saint-Etienne, le remboursement d'un crédit sera même moins cher qu'un loyer.

Le **taux de rendement** (le ratio entre le revenu locatif annuel et le prix d'acquisition) est également un élément à bien regarder et à prendre en compte, rappelle la FNAIM. « *Côté finance, c'est l'élément qui vous servira de mesure de référence pour évaluer la rentabilité de votre placement.* » explique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM, qui rappelle d'anticiper l'ensemble des charges qui peuvent peser sur le budget (charges de copropriété, taxes foncières, éventuels travaux, etc.).

Pour les taux de rendement net à l'acquisition d'un studio de 25 m² (hors impôts sur les revenus fonciers), Saint-Etienne arrive en tête du classement établi (6,7%), devant Limoges (5,7%), Valenciennes (5,2%), Nancy (4,8 %) et Brest (4,7 %), loin devant Lyon (2,8 %) et Paris (2,5 %).

« *Il faut bien faire attention à prendre en compte l'ensemble des critères de coût, bien comparer le prix d'un loyer aux mensualités d'un crédit, et ne pas hésiter à se faire accompagner par un professionnel* », explique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. « *Le taux de rendement est un indicateur parmi beaucoup d'autres. Car à Nice, Rennes ou Lille, le taux de rendement affiché autour de 3% est intéressant, mais il est à ramener au prix d'acquisition (entre 118 000 et 128 000 € pour un 25 m²), qui est loin d'être à la portée de toutes les bourses.* »

Par exemple, le loyer mensuel d'un studio de 25 m² s'établit en moyenne à 268 € à Saint-Etienne, contre 749 € à Paris. La mensualité d'un investissement locatif stéphanois atteint 189 € (près de cent euros en moins), alors qu'à Paris, cette mensualité grimpe en moyenne à 1 394 € (un excédent de 645€).

« *Suivant la ville où son enfant part étudier, il peut être plus intéressant financièrement de rembourser un crédit que de verser un loyer, et à terme obtenir une source de revenus supplémentaires. D'autant plus que les taux de crédit immobilier sont encore relativement bas. L'entrée d'un enfant à l'université peut être le moment de sauter le pas et de commencer à se constituer un patrimoine immobilier* » conclut Jean-Marc TORROLLION.

¹ Pour les estimations à l'achat, l'hypothèse se base sur un emprunt sur 20 ans avec un taux à 1,60%



Taux de rendement et prix à l'acquisition : des fossés de taille

Classement par taux de rendement	Commune	Prix d'un studio de 25m ²	Loyer mensuel d'un studio de 25 m ²	Montant de la mensualité d'un achat*	Différence en % = (mensualité - loyer)/loyer	Gain à l'achat par rapport à la location (revente au bout de 3 ans - scénario 1**)	Gain à l'achat par rapport à la location (revente au bout de 5 ans - scénario 1**)	Gain à l'achat par rapport à la location (revente au bout de 5 ans - scénario 2**)
1.	Saint-Étienne	36 109 €	268 €	189 €	-30%	2 800 €	6 609 €	10 367 €
2.	Limoges	45 485 €	288 €	238 €	-18%	2 201 €	6 114 €	10 848 €
3.	Valenciennes	57 347 €	328 €	300 €	-9%	1 830 €	6 134 €	12 103 €
4.	Nancy	69 271 €	366 €	362 €	-1%	1 372 €	6 012 €	13 221 €
5.	Brest	61 690 €	321 €	322 €	0%	1 105 €	5 160 €	11 581 €
6.	Poitiers	67 037 €	340 €	350 €	3%	939 €	5 170 €	12 148 €
7.	Orléans	75 431 €	378 €	394 €	4%	957 €	5 652 €	13 503 €
8.	Clermont-Ferrand	66 443 €	332 €	347 €	5%	806 €	4 916 €	11 831 €
9.	Besançon	61 003 €	303 €	319 €	5%	705 €	4 456 €	10 805 €
10.	Grenoble	78 233 €	380 €	409 €	7%	667 €	5 318 €	13 461 €
11.	Metz	67 398 €	322 €	352 €	9%	432 €	4 345 €	11 360 €
12.	Amiens	81 467 €	388 €	426 €	10%	488 €	5 195 €	13 674 €
13.	Marseille	79 516 €	378 €	415 €	10%	446 €	5 020 €	13 296 €
14.	Reims	79 498 €	377 €	415 €	10%	410 €	4 959 €	13 233 €
15.	Rouen	83 461 €	380 €	436 €	15%	7 €	4 501 €	13 188 €
16.	Montpellier	103 198 €	440 €	539 €	22%	-780 €	4 251 €	14 992 €
17.	Dijon	78 755 €	335 €	411 €	23%	-612 €	3 216 €	11 413 €
18.	Caen	91 211 €	382 €	477 €	25%	-872 €	3 452 €	12 946 €
19.	Tours	87 129 €	343 €	455 €	33%	-1 445 €	2 278 €	11 346 €
20.	Angers	95 022 €	351 €	496 €	42%	-2 195 €	1 452 €	11 342 €
21.	Nice	128 869 €	471 €	673 €	43%	-3 110 €	1 747 €	15 160 €
22.	Toulouse	111 892 €	405 €	585 €	44%	-2 805 €	1 342 €	12 988 €
23.	Aix-en-Provence	142 624 €	509 €	745 €	46%	-3 766 €	1 394 €	16 238 €
24.	Lille	113 138 €	399 €	591 €	48%	-3 114 €	895 €	12 670 €
25.	Nantes	109 266 €	383 €	571 €	49%	-3 083 €	739 €	12 111 €
26.	Rennes	118 229 €	410 €	618 €	51%	-3 445 €	617 €	12 923 €
27.	Bordeaux	137 575 €	463 €	719 €	55%	-4 391 €	81 €	14 400 €
28.	Strasbourg	118 565 €	375 €	619 €	65%	-4 418 €	-986 €	11 354 €
29.	Lyon	140 959 €	437 €	736 €	68%	-5 494 €	-1 576 €	13 095 €
30.	Paris	266 742 €	749 €	1 394 €	86%	-12 516 €	-6 514 €	21 249 €

* Hypothèses : Droits de mutation = 7,5% du prix, emprunt sur 20 ans avec un taux à 1,6%, rendement net estimé à 75% du rendement brut pour tenir compte de la taxe foncière, des travaux, de certaines charges...

** Scénario 1 : prix stables au cours de la période, Scénario 2 : prix en hausse de 2% par an au cours de la période

Anticiper la revente et la remontée des taux

Pour ceux qui feraient le choix d'investir, le potentiel gain à la revente est également à prendre en compte. Or, celui-ci varie fortement selon les villes, le contexte économique et les durées de détention. Ainsi, à Saint-Etienne, ce gain serait de 2 800 € et de 1 105 € à Brest, en cas de revente au bout de trois ans dans un contexte de prix stables.

Attention cependant à la durée de détention prévisionnelle ! A Lille, dans le cas d'une revente après trois ans seulement de détention, le gain potentiel deviendrait finalement une... perte, évaluée à 3 114 €. Cette perte se monterait à 3 445 € à Rennes, 5 494 € à Lyon et même 12 516 € à Paris. Il faut donc bien intégrer dans les calculs l'ensemble des frais liés à l'achat (honoraires d'agences, frais de notaires, etc.) qui peuvent impacter la plus-value possible au moment de la revente.

Dans un contexte de remontée de taux d'intérêts, franchir le pas à l'occasion de l'entrée d'un enfant dans les études supérieures est également intéressant. « Les signaux d'alerte se multiplient, et les taux de crédits ont commencé à repartir à la hausse. Ils restent cependant à des taux encore attractifs, mais peut-être plus pour longtemps. » explique Jean-Marc TORROLLION.



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

La location reste une solution souple appréciée

Que ce soit par choix ou devant l'explosion des prix, la location reste une solution appréciée pour trouver un hébergement pour ses enfants.

D'autant que, contrairement à l'achat, **de nombreuses aides financières existent** en fonction des ressources du foyer – notamment l'Aide personnalisée au logement (APL) et l'Allocation logement sociale (ALS) – pour permettre de faire baisser le prix du loyer.

« Trouver la bonne location étudiante demande également quelques réflexes » prévient Jean-Marc TORROLLION. « Mieux vaut anticiper et s'y prendre tôt pour avoir plus de choix. L'idéal étant de pouvoir se déplacer pour déterminer la localisation idéale, en fonction des transports, des commerces et des lieux d'études. » De plus, il faut prendre en compte les coûts liés à l'énergie et les charges locatives.



L'IMPORTANCE DE LA VALEUR VERTE

Prendre en compte la « valeur verte » du bien

Depuis le 1^{er} juillet 2021, un nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) est entré en vigueur. Obligatoire pour tous les logements mis en vente ou à la location, il indique désormais le niveau d'émission de gaz à effet de serre, en plus de celui de la consommation d'énergie. Un instrument de détection des logements énergivores, ceux étant classés F et G devenant interdits à la location à l'horizon 2025.

« Attention à bien prendre en compte la « valeur verte » du logement au moment de l'achat » explique Jean-Marc TORROLLION. « Un bien classé F ou G nécessitera des travaux de rénovation à court terme pour pouvoir être mis en location avant 2025. Même chose pour les logements classés E dont l'interdiction de location a été établie à 2034. Ce seront des coûts supplémentaires de travaux et un planning dédié qu'il conviendra de prévoir ».

Dans le cas où le choix s'orienterait vers la location plutôt que l'achat, ce nouvel outil permet de se renseigner sur les risques de voir la facture énergétique s'alourdir.

Plus d'articles sur la location étudiante sur Fnaim.fr :

<https://www.fnaim.fr/3769-location-etudiant-conseils-et-informations-pour-votre-location.htm>

<https://www.fnaim.fr/3395-tout-savoir-sur-le-bail-meuble-etudiant.htm>



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34