



IMMOBILIER

LOGEMENT ÉTUDIANT : LES CLÉS D'UN INVESTISSEMENT RÉUSSI

Face à la crise du logement qui touche de plein fouet les étudiants, acheter un appartement en vue de le louer à cette catégorie de population a tout du bon plan. A condition de sélectionner l'emplacement avec soin. Nos conseils et notre choix de communes où investir.

ENQUÊTE : AYMERIC VAL

A chaque rentrée universitaire, c'est le même spectacle. Toujours aussi désolant. Des queues interminables d'étudiants et de parents emplissent les halls d'entrée et escaliers des immeubles où un petit logement se libère à la location, à Paris et dans les grandes villes, pour un enchaînement de visites. « *Au plus fort de la saison, et surtout juste après la confirmation des choix sur Parcoursup, les administrateurs de biens et propriétaires reçoivent plusieurs centaines de dossiers de candidatures pour chaque annonce de studio déposée* », complète Olivier Princivalle, membre du bureau exécutif de la Fnaim et président de la Fnaim du Grand Paris. Loin de se résorber, cette tension locative n'a d'ailleurs fait que s'accroître ces dernières années. Pour des raisons autant démographiques que conjoncturelles.

Une certitude : une multitude d'étudiants se retrouve chaque année dans l'impossibilité de suivre leur cursus, faute d'avoir trouvé un toit. La solution qui s'offre à eux : changer, voire abandonner, leur projet d'études supérieures. Ou, pour les plus motivés, trouver un abri de fortune. A l'image de cet étudiant qui a loué plusieurs mois durant un box à Bordeaux. Ou de ceux qui, dans cette même capitale régionale, ont planté leur tente devant leur fac.

Quelques chiffres pour comprendre cette catastrophe sociétale. De 2,7 millions en 2019, le nombre d'étudiants en France est passé à 2,9 millions l'an dernier. Et ils seront 3 millions en 2030, selon le ministère de l'Enseignement supérieur. Or, seulement 240 000 logements sociaux leur sont

dédiés. C'est donc le parc locatif privé (ainsi que, dans une moindre mesure, les parents) qui supporte majoritairement la charge du logement étudiant. Sans y parvenir totalement. En cause, l'absence de fluidité du marché locatif, conséquence directe de l'enrayement du parcours d'accession à la propriété (voir notre table ronde, p. 36). Sans oublier un facteur plus structurel : le déficit de logements disponibles pour les 18-24 ans. Conscient du problème, le gouvernement Bayrou s'est d'ailleurs engagé à créer 15 000 logements étudiants par an d'ici à 2027. Un plan ambitieux, mais qui ne règlera cependant pas le problème dans les communes où le rapport entre l'offre et la demande est le plus déséquilibré, en particulier dans les plus grandes villes universitaires.

Une rentabilité plus élevée que pour le locatif standard

— Corollaire de cette situation tendue, un boulevard s'offre aux particuliers qui investissent dans des logements étudiants. « *Un niveau de demande locative exceptionnel est garanti pour au moins les cinq prochaines années*, pronostique David Regin, directeur commercial de Consultim Partners. *Une décrue progressive interviendra par la suite, mais sans remettre en cause les fondamentaux très solides de ce marché.* »

Avantage non négligeable : miser sur un bien destiné aux étudiants se révèle, en moyenne, plus rentable qu'un investissement locatif standard. La fourchette de rendement brut est ainsi comprise entre 4% et 8% dans les agglomérations où la population universitaire dépasse le cap des 25 000 indivi-

PHOTO: SHUTTERSTOCK / ALEXANDRE





dus. Sauf pour les chambres en résidence gérée, dont la rentabilité est légèrement inférieure à 4 % en moyenne. « Cela s'explique par la très grande visibilité offerte par le bail commercial qui lie le propriétaire à l'exploitant, une gestion totalement déléguée ainsi que par les avantages fiscaux attachés au statut de loueur en meublé non professionnel, (imposition nulle ou très faible, récupération de TVA), explique David Regin. Sans oublier le taux d'occupation, souvent proche de 100 % dans ces résidences gérées. »

A noter : d'une manière générale, le logement étudiant souffre rarement de vacance locative. Du moins si l'emplacement est bien choisi, à proximité des écoles ou universités, avec une bonne desserte en transport pour relier le centre-ville et, le cas échéant, la gare.

La colocation, une stratégie à bien analyser

– Quelle typologie de logements est la plus indiquée pour investir en ciblant les étudiants ? Il n'existe pas de réponse univoque à cette question. « Le choix du type de logement et de

surface dépend de la capacité financière de l'investisseur et de la rentabilité visée, répond Christophe Baudat, cofondateur de Colosséum Invest (ex-Colocatère). Le primo-investisseur, dont le budget est forcément contraint, privilégiera naturellement le studio. Le ticket d'entrée, travaux et frais inclus, se situe à environ 100 000 euros pour cette typologie d'appartements dans les grandes villes les moins onéreuses. »

Pour des investisseurs aux reins solides, qui peuvent emprunter ou mobiliser plusieurs centaines de milliers d'euros, ce professionnel oriente plutôt vers l'achat d'un logement adapté à la colocation, de trois pièces au minimum. Cela permet d'obtenir un gain de rentabilité de 1 à 2 points par rapport à la monolocacion. « Le succès d'une colocation tient beaucoup au niveau de confort proposé, avance-t-il. Offrir une salle d'eau privative par chambre est un choix payant : cela permet de limiter la rotation et le taux de vacance. Certes, cela demande souvent de faire des travaux d'adaptation, mais c'est le prix à payer pour une rentabilité optimisée et pérenne. »

Une remarque : traditionnellement associée au logement des étudiants, la colocation rencontre un succès croissant auprès des jeunes actifs. « Pour un bailleur, louer à cette dernière catégorie est théoriquement plus pérenne que de le faire à un étudiant, décrypte Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo. La durée moyenne de location à un jeune actif est d'environ trente mois, contre dix-huit mois quand on loue à un étudiant. » Attention, gérer une colocation n'est pas de tout repos : « en raison des entrées et sorties régulières, des quittances à établir et des risques d'usure et de dégradations accrues, cette stratégie est réservée aux bailleurs aguerris et actifs », met en garde Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué de Maslow.immo (voir l'avis d'expert, page suivante).

Bon à savoir : outre la résidence étudiante gérée, un autre produit permet de s'affranchir de toute gestion, le démembrement temporaire. Pionnière de ce marché, la société Perl propose régulièrement des logements en nue-propriété, dans des résidences étudiantes neuves, pour des durées de quinze ou seize ans, sur la base d'une décote comprise entre 30 et 40 %. « Pendant la durée de démembrement, le logement est confié à un bailleur social, précise Nicolas de Bucy, son directeur général. Et, à l'échéance, le nu-propriétaire récupère un bien remis en état, avec un gain mécanique lié à la reconstitution de la pleine-propriété. Avec toute latitude pour vendre le bien ou le louer en direct. » Gros avantage de cette solution : elle est accessible à partir de 50 000 euros environ. A l'image du programme Bruges 2 situé à Dijon (voir p. 45).

LE BAIL ÉTUDIANT, POUR LA FLEXIBILITÉ

Outre les baux classiques, un propriétaire bailleur peut recourir au bail étudiant, une solution plus souple.

● Ce contrat, institué par la loi du 6 juillet 1989 et complété par la loi Alur de 2014, dispose de caractéristiques propres. D'une part, sa durée est limitée à neuf mois, sans possibilité de renouvellement ou de reconduction tacite. Pendant sa durée, le propriétaire ne peut d'ailleurs pas donner congé au locataire, sauf motif exceptionnel (impayés, trouble du voisinage...), alors que ce dernier peut le faire à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.

Le bail étudiant doit obligatoirement concerner à la fois un étudiant et un logement meublé (le décret n° 2015-981 du 31-07-2015 fixe la liste du mobilier et des équipements obligatoires). « D'une manière générale, pour un investissement locatif, mieux vaut partir sur le bail meublé classique, qui se caractérise par une durée fixée à un an, reconductible, analyse Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo. Cela donne plus de stabilité. » Un cas de figure justifie de recourir au bail étudiant : lorsque le logement peut être loué en meublé touristique hors période scolaire ou universitaire.



PIERRE-EMMANUEL JUS,
DIRECTEUR DÉLÉGUÉ DE MASLOW.IMMO



« DÉLÉGUER LA GESTION LOCATIVE EST PLUS AVANTAGEUX »

Quelles sont les précautions à prendre lorsque l'on investit dans un logement étudiant ?

– Si le projet concerne un bien ancien, il est nécessaire de s'assurer qu'on puisse le louer dans le temps. Après travaux, le logement doit pouvoir atteindre la note D au DPE. Autrement, il tombera sous le coup des interdictions de location d'ici à 2034. Ce n'est hélas pas possible dans certaines configurations, notamment pour les petites surfaces et quelques copropriétés. Ensuite, je conseille autant que possible de choisir un emplacement central, attractif, et bien relié au campus ou à l'école où l'étudiant suit son cursus. Pour éviter une rotation trop élevée, je préconise de choisir un locataire susceptible de rester plusieurs années. Enfin, ne pas oublier de demander une caution aux parents ou une garantie Visale.

Quid de la colocation ?

– Ceux qui se lancent dans cette stratégie en sous-estiment souvent les pièges. La rotation et la vacance y sont plus fréquentes. Comme la colocation est souvent un choix par défaut, l'étudiant ne restera en moyenne que huit à neuf mois dans la chambre. Par ailleurs, les frais d'entretien sont importants : les équipements communs, comme la machine à laver, s'usent vite. Et il y a de la casse. Imposer un service de ménage peut permettre de garder un œil sur l'état de l'appartement.

Est-il pertinent de gérer soi-même ?

– Déléguer à un professionnel reste souvent plus pertinent : ses honoraires sont déductibles et il saura relouer hors saison si l'étudiant part prématurément. Pour une gestion totalement déléguée et sécurisée, les résidences services étudiantes – non concernées par la réforme du LMNP en 2025 – sont aussi une option à considérer. ●

SIX VILLES ÉTUDIANTES OÙ INVESTIR EN TOUTE SÉCURITÉ

– Comme chacun le sait, il existe trois critères à respecter pour réussir un investissement dans la pierre : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. Cette règle d'or s'applique particulièrement aux projets qui ciblent des étudiants. En premier lieu, il est nécessaire de bien choisir la ville dans laquelle l'acquisition est réalisée. La commune ou l'agglomération visée doit comporter un vivier suffisant d'étudiants, soit au minimum 10 000 élèves.

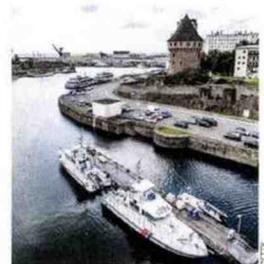
Tout aussi important : le logement doit se situer dans un quartier idoine. « Les unités d'enseignement (écoles, universités) doivent être facilement accessibles en transport, en moins de trente minutes, souligne Jean-Marie Souclier, président de Sogenial Immobilier, qui gère la SCPI Cœur d'Avenir, dédiée à l'immobilier lié à l'enfance, aux adolescents et aux étudiants (au travers notamment du coliving, une version haut de gamme de la colocation qui prévoit davantage d'espaces communs et de services). Le centre-ville, qui concentre les services et l'animation recherchée par les jeunes, est à privilégier. »

Pour vous aider à faire votre choix, nous avons passé au crible une cinquantaine de villes étudiantes, à l'aune d'une dizaine de critères et indicateurs, dont la tension locative, la profondeur et pérennité de l'offre d'enseignement supérieur,

la rentabilité brute dans la commune, la présence ou non d'un dispositif d'encadrement des loyers, le dynamisme économique, le potentiel de revalorisation... Le but : proposer des pistes pour un investissement rentable, avec une très bonne sécurité. Nous avons retenu six villes, en majorité moyennes, dans la mesure où celles-ci sont plus abordables et plus rentables avec, pour certaines, un potentiel de rattrapage au niveau des prix.

Brest, une métropole abordable

– Peu de gens le soupçonnent et, pourtant, la sous-préfecture du Finistère est bel et bien l'une des villes de l'Hexagone où les étudiants ont, structurellement, le plus de mal à se loger. Trois facteurs se conjuguent. D'abord, le parc de logements, majoritairement issu de la reconstruction post-guerre, comporte peu de petites surfaces en proportion. Ensuite, c'est une métropole dynamique, dans laquelle les étudiants se retrouvent en concurrence, sur le marché locatif, avec les jeunes actifs, dont des militaires.



Dernier facteur qui explique cette tension locative : la population estudiantine est nombreuse, près de 28 000 recensés dans l'aire urbaine en 2024, en croissance constante ces dernières années. Ce qui en fait la deuxième ville étudiante de Bretagne. En plus de son université, Brest compte plusieurs écoles de renom, dont l'École navale, l'ENIB, l'ESCAM, l'ENSTA, la Brest Business School.

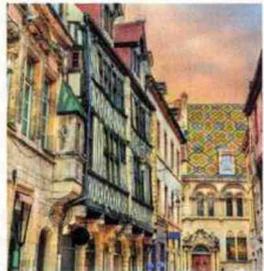
La cité du Ponant coche une autre case pour l'investisseur : un prix moyen de l'immobilier très accessible. Début avril, il dépassait à peine 2 250 euros le mètre carré, à peu près stable depuis deux ans et en hausse significative de 28 % sur cinq ans glissants. Si bien que la rentabilité brute dépasse 6 % en moyenne. Le budget pour acheter un studio de 25 mètres carrés tourne ainsi autour de 100 000 euros. En plus du centre-ville (autour de la rue de Siam), les quartiers à cibler sont ceux de Saint-Marc, à l'ouest, ainsi que ceux de Bellevue et Lambézellec, au nord, proches des universités, des transports et des services. A noter que Brest est une ville propice à la colocation. Il est en effet possible d'acquérir un T4 ou un T5 à un budget, travaux compris, de 200 000 à 250 000 euros, permettant de générer un rendement de 7 à 8 %.

Dijon, en pleine croissance

– La capitale des Ducs de Bourgogne est rarement citée comme un premier choix pour un investissement locatif. A tort. Une analyse démographique montre que la préfecture de la Côte-d'Or gagne des habitants chaque année, avec une part des 15-29 ans qui représente près d'un tiers de la population, selon les statistiques de l'Insee. Le nombre d'étudiants frôle d'ailleurs les 40 000, soit 15 % de la population. De plus, 5 000 habitants supplémentaires sont attendus à Dijon dans les deux prochaines années.

Certes, pour répondre à cet afflux, de nouvelles résidences vont voir le jour. Ce sont ainsi près de 2 000 créations de places qui sont envisagées à l'horizon 2026. Mais cela ne suffira sans doute pas pour couvrir les besoins. Raison pour laquelle les investisseurs seraient bien inspirés de miser sur cette ville. Avantage : les prix y sont doux. Y compris dans le neuf.

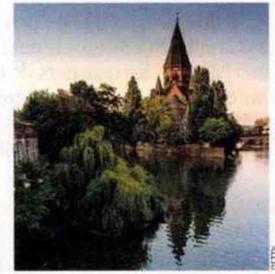
Parmi les programmes qui retiennent l'attention, mentionnons Bruges 2, une résidence étudiante de 95 studios, situé entre espaces verts et berges de l'Ourche, à seulement dix minutes du centre-ville en transport. Accessibles à partir de 53 400 euros, les appartements, proposés en nue-propriété par le spécialiste national du démembrement, Perl, permettent de bénéficier d'une décote de 39 %, soit une revalorisation potentielle de 3,5 % sur une base annuelle, en franchise d'impôt. La valeur moyenne des studios en pleine propriété : 4 950 euros le mètre carré, en ligne avec les tarifs du marché.



Metz, une anomalie de marché

– Classée vingt-sixième par le site *L'Etudiant* dans son palmarès des villes où il fait bon étudier, la préfecture de Moselle est aussi la ville la plus rentable de notre échantillon. Le rendement brut moyen d'un appartement y frôle les 7 %. Cette métropole ne doit pourtant pas être assimilée à une ville à risque. La tension locative y est importante. « A l'instar de Dijon, c'est une ville sous-équipée », confirme David Regin, directeur commercial de Consultim Partners. Comme *Mieux Vivre Votre Argent* le martèle depuis quelques années, Metz est, en quelque sorte, une anomalie de marché, qui finira bien par se résorber, comme cela a été le cas dans un passé récent pour des chefs-lieux régionaux comme Angers ou Orléans, pour ne citer que deux exemples.

D'autant que la ville dispose d'une gare TGV qui la place à moins de 1h30 de Paris. Cibler les étudiants dans la cité lorraine avec un studio bien situé dans le centre constitue un très bon choix. Car ce ne sont pas les grandes écoles qui manquent : Centrale Supélec, Ecole nationale d'ingénieurs, Ecole supérieure d'art, Conservatoire national des arts et métiers... Sans oublier le pôle universitaire. Autre possibilité : la résidence étudiante. Consultim propose en ce moment d'investir dans le programme Studio 166, signé Kaufman & Broad, situé au cœur du Technopôle de Metz. Avec un ticket d'entrée de 85 000 euros hors taxe, les studios commercialisés offrent une rentabilité hors charges de 4 % avec le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), qui permet une imposition très douce et la récupération de la TVA.



Montpellier, une incontournable

– Dans le top 10 des grandes villes étudiantes, cette cité brille par son cadre de vie, son ensoleillement, et sa vitalité. Le tout à quelques minutes de la Méditerranée. Montpellier est une ville jeune, et cela est perceptible à l'œil nu dans le cœur de ville, autour de la place de la Comédie. Fondée au XIII^e siècle, son université rassemble à elle seule 40 000 étudiants, avec un rayonnement national et international, notamment en santé.

Côté immobilier, la préfecture de l'Hérault revêt une grande diversité architecturale et des quartiers contrastés, dont certains propices à un investissement en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) comme Saint-Roch, Cambacérés (à proximité de la gare TGV Montpellier Sud de France) ou



NOTRE SÉLECTION DE 6 VILLES POUR DÉGAGER AU MOINS 5 % DE RENTABILITÉ BRUTE

Ville	Population	Part d'élèves, étudiants et stagiaires	Prix au m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans	Prix des loyers au m ²	Rentabilité locative brute	Tension locative ⁽¹⁾
Brest	139 619 hab.	17,20 %	2 260 €	+ 2%	+ 28%	+ 57%	11,70 €	6,21%	4,03
Dijon	159 346 hab.	19,20 %	2 499 €	+ 2,4%	+ 2,4%	+ 9,9%	12,80 €	6,15%	3,09
Metz	120 874 hab.	14,70 %	2 293 €	- 0,3%	+ 16,2%	+ 12,2%	13,10 €	6,86%	5,21
Montpellier	302 454 hab.	21,30 %	3 387 €	+ 2,2%	+ 11,6%	+ 27,6%	16 €	5,67%	7,57
Nice	348 085 hab.	12,70 %	5 130 €	+ 1,5%	+ 17,5%	+ 33,3%	20,50 €	4,80%	7,41
Palaiseau	34 893 hab.	15,30 %	4 090 €	+ 2,4%	+ 2%	+ 9%	18,10 €	5,31%	NC

(1) : Nombre de demandes pour une offre. NC : non communiqué. Sources : Insee, Meilleurs Agents (données prix et loyers, au 08-04-2025), LocService (tension locative, au 01-01-2025).

courte durée. Et ce, notamment, grâce au bail mixte instauré par la ville, qui permet de louer tout à fait légalement, avec la contrepartie de respecter un plafond de loyer (500 euros pour un T1) et de signer une convention avant le 31 décembre de l'année précédant la location touristique.

Palaiseau, un hub en Ile-de-France

— Pourquoi cibler cette commune de l'Essonne de 36 000 habitants ? La réponse à cette question se trouve dans le vivier considérable de grandes écoles qu'elle abrite dans son territoire, sur le plateau de Saclay. « La ville accueille le campus de l'Ecole polytechnique, l'Institut d'optique, l'ENSTA, l'ENSAE ainsi que l'Institut Mines-Télécom, détaille Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo. L'offre de transports



FR PARIS SAULAY

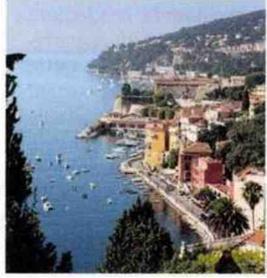
y est bien développée : elle est desservie par deux gares du RER B, à quelques encâblures d'ailleurs de l'énorme hub de Massy-Palaiseau, qui concentre liaisons TGV, RER B et C ainsi que des trains de banlieue. » Ce professionnel y accompagne des clients pour des investissements dans le résidentiel en colocation. « Pour un budget voisin de 300 000 euros pour un appartement de deux chambres, il est possible de générer une rentabilité brute comprise entre 5,5 et 6,5 %, ce qui est relativement élevé », avance Souheil Yansi.

La cible des étudiants ne constitue d'ailleurs pas la seule option pour un bailleur, précise ce professionnel. Les jeunes actifs y sont nombreux, grâce au cluster Paris-Saclay, qui regroupe 15 % de la recherche publique et privée française. Avec un prix au mètre carré de 4 000 euros environ, Palaiseau, qui n'est distante que de 18 kilomètres du centre de la capitale, conserve une marge de revalorisation. D'autant que la construction de la ligne 18 du métro, qui desservira la future station Marguerite-Perey, à proximité du campus, confortera l'attractivité de Palaiseau comme bassin d'emploi majeur de la région parisienne. ●

Montcalm, sachant que les prix du neuf n'ont rien d'excessif dans la ville : 5 065 euros le mètre carré en 2024, selon la FPI. Dans l'ancien, les quartiers de l'Ecusson, des Beaux-Arts ou Boutonnet, où la vie étudiante fourmille, constituent des choix très sûrs. A 5,7% en moyenne, la rentabilité brute de l'immobilier montpelliérain apparaît relativement attractive.

Nice, pour combiner location étudiante et saisonnière

– Depuis deux ans, la Cité des anges revient régulièrement dans nos sélections de métropoles où il fait bon investir dans la pierre. Deux fois plus abordable que Paris, avec un prix au mètre carré moyen légèrement supérieur à 5 000 euros, cette métropole régionale n'en comporte pas moins un marché immobilier aussi liquide que celui de la Ville Lumière, avec des profils d'acheteurs tout aussi variés : actifs, retraités, investisseurs, étrangers. Ses atouts sont nombreux : vitalité économique et du bassin d'emploi, aéroport international, qualité de vie appréciable, architecture remarquable. La préfecture des Alpes-Maritimes possède tous les ingrédients du placement patrimonial par excellence, qui ne se dévalorisera pas avec le temps.



Cela se reflète d'ailleurs dans la revalorisation régulière et sans à-coups de la pierre, peu sensible aux crises. L'envolée des prix atteint ainsi 33% sur une décennie glissante, avec une surperformance remarquable sur la période récente : +1,2% sur deux ans, à comparer à une chute moyenne de 7,3% pour le top 10 des plus grandes villes de France sur le même laps de temps. Cette résilience unique se combine avec un autre argument massue : la possibilité de déployer une stratégie locative hybride, combinant location étudiante et saisonnière. Par exemple, un studio bien situé, dans le Vieux-Nice, pourra être loué pendant l'année scolaire avec un bail étudiant (voir encadré p. 43) et, durant les vacances, à des touristes, en location

courte durée. Et ce, notamment, grâce au bail mixte instauré par la ville, qui permet de louer tout à fait légalement, avec la contrepartie de respecter un plafond de loyer (500 euros pour un T1) et de signer une convention avant le 31 décembre de l'année précédant la location touristique.

Palaiseau, un hub en Ile-de-France

– Pourquoi cibler cette commune de l'Essonne de 36 000 habitants ? La réponse à cette question se trouve dans le vivier considérable de grandes écoles qu'elle abrite dans son territoire, sur le plateau de Saclay. « La ville accueille le campus de l'Ecole polytechnique, l'Institut d'optique, l'ENSTA, l'ENSAE ainsi que l'Institut Mines-Télécom, détaille Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo. L'offre de transports y est bien développée : elle est desservie par deux gares du RER B, à quelques encâblures d'ailleurs de l'énorme hub de Massy-Palaiseau, qui concentre liaisons TGV, RER B et C ainsi que des trains de banlieue. » Ce professionnel y accompagne des clients pour des investissements dans le résidentiel en colocation. « Pour un budget voisin de 300 000 euros pour un appartement de deux chambres, il est possible de générer une rentabilité brute comprise entre 5,5 et 6,5%, ce qui est relativement élevé », avance Souheil Yansi.



La cible des étudiants ne constitue d'ailleurs pas la seule option pour un bailleur, précise ce professionnel. Les jeunes actifs y sont nombreux, grâce au cluster Paris-Saclay, qui regroupe 15% de la recherche publique et privée française. Avec un prix au mètre carré de 4 000 euros environ, Palaiseau, qui n'est distante que de 18 kilomètres du centre de la capitale, conserve une marge de revalorisation. D'autant que la construction de la ligne 18 du métro, qui desservira la future station Marguerite-Perey, à proximité du campus, confortera l'attractivité de Palaiseau comme bassin d'emploi majeur de la région parisienne. ●

NOTRE SÉLECTION DE 6 VILLES POUR DÉGAGER AU MOINS 5 % DE RENTABILITÉ BRUTE

Ville	Population	Part d'élèves, étudiants et stagiaires	Prix au m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans	Prix des loyers au m ²	Rentabilité locative brute	Tension locative ⁽¹⁾
Brest	139 619 hab.	17,20 %	2 260 €	+ 2%	+ 28%	+ 57%	11,70 €	6,21%	4,03
Dijon	159 346 hab.	19,20 %	2 499 €	+ 2,4%	+ 2,4%	+ 9,9%	12,80 €	6,15%	3,09
Metz	120 974 hab.	14,70 %	2 293 €	- 0,3%	+ 16,2%	+ 12,2%	13,10 €	6,86%	5,21
Montpellier	302 454 hab.	21,30 %	3 387 €	+ 2,2%	+ 11,6%	+ 27,6%	16 €	5,67%	7,57
Nice	348 085 hab.	12,70 %	5 130 €	+ 1,5%	+ 17,5%	+ 33,3%	20,50 €	4,80%	7,41
Palaiseau	34 893 hab.	15,30 %	4 090 €	+ 2,4%	+ 2%	+ 9%	18,10 €	5,31%	NC

(1) : Nombre de demandes pour une offre. NC : non communiqué. Sources : Insee, Meilleurs Agents (données prix et loyers, au 08-04-2025), LocService (tension locative, au 01-01-2025).

