



Logement étudiant : nos conseils pour réussir votre investissement

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.

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 Princiville, 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. 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 individus. 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 monocation. « 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 accrus, cette stratégie est réservée aux bailleurs aguerris et actifs », met en garde Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué de Maslow.immo.

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-propiétaire 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.

ccc

Credits: Getty