

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 29/09/2021



Loger son enfant étudiant: le moment pour investir dans l'immobilier ?

La rentrée universitaire réserve son lot d'interrogations liées à l'enseignement supérieur, et, dans la plupart des cas, à la recherche d'un logement. Qui plus est en 2021 et dans les années à venir, 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 ? Les taux d'intérêts bas influencent-ils beaucoup les scénarios ? Chiffres à l'appui, la FNAIM propose quelques conseils.

Deux solutions : louer ou acheter

Sur les 732 800 candidats au baccalauréat 2021, 687 200 ont obtenu le précieux sésame voilà près de deux mois maintenant. Une bonne partie ont rejoint la très longue liste des « candidats à un logement », le temps de leur cursus universitaire, parfois loin du cocon familial. Si certains ont trouvé la perle rare, d'autres cherchent encore : un défi de taille, en raison de la possible inadéquation entre la demande et l'offre notamment.

A chaque rentrée, le même dilemme, donc : **parents et futurs étudiants doivent choisir entre location et achat immobilier.** Deux stratégies distinctes, dont les avantages dépendent significativement 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 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 Clameur permettent de comparer les taux de rendement des 20 unités urbaines 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

Classement par taux de rendement	Unité urbaine	Prix moyen studio (en €/m ²)	Loyer médian studio (en €/m ²)	Loyer médian toutes tailles appartements (en €/m ²)	Taux de rendement brut*	Taux de rendement net **
1.	Nancy	2 513	14,8	11,1	7,1%	5,3%
2.	Amiens	2 775	15,6	12,0	6,7%	5,0%
3.	Clermont-Ferrand	2 502	13,0	10,0	6,2%	4,7%
4.	Marseille	3 135	14,7	12,5	5,6%	4,2%
5.	Grenoble	3 236	15,0	12,1	5,6%	4,2%
6.	Caen	3 476	15,7	11,3	5,4%	4,1%
7.	Dijon	3 003	13,5	11,0	5,4%	4,1%
8.	Montpellier	3 895	17,4	13,5	5,4%	4,0%
9.	Rouen	3 444	14,5	11,1	5,1%	3,8%
10.	Tours	3 068	12,9	11,1	5,1%	3,8%
11.	Nice	4 749	19,2	16,3	4,9%	3,6%
12.	Angers	3 396	13,3	10,7	4,7%	3,5%
13.	Nantes	4 320	16,2	12,0	4,5%	3,4%
14.	Rennes	4 412	16,5	11,8	4,5%	3,4%
15.	Toulouse	4 270	16,0	11,8	4,5%	3,4%
16.	Strasbourg	3 948	14,7	12,5	4,5%	3,4%
17.	Lille	4 529	16,5	13,4	4,4%	3,3%
18.	Bordeaux	5 437	18,3	13,1	4,0%	3,0%
19.	Lyon	5 680	18,3	13,7	3,9%	2,9%
20.	Paris	10 694	29,6	26,4	3,3%	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 à fin mai 2021 (appartements). Données de loyers médians de Clameur (Baux signés en 2020, Appartements)

** Rendement net estimé à 75% du rendement brut pour tenir compte de la taxe foncière, des travaux, de certaines charges...

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 d'un studio de 25 m². Pour certaines villes, la différence entre un remboursement de crédit et un loyer est minime. A Dijon par exemple, il faudra déboursier – toujours pour un studio de 25 m² – 338 €/mois si l'on opte pour la location, contre 378 €/mois pour un achat sur 20 ans. Même chose à Marseille, où le loyer sera de 366 € contre 394 € pour les mensualités de crédit. A Nancy, Amiens et Clermont-Ferrand, le remboursement d'un crédit sera même moins cher qu'un loyer.

Le **taux de rendement** (le ratio entre le revenu locatif annuel et son 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.

Attention à bien anticiper l'ensemble des charges qui peuvent peser sur le budget (charges de copropriété, taxes foncières, éventuels travaux, etc.).

En matière de taux de rendement net pour l'acquisition d'un studio de 25 m² dont le loyer médian est toujours supérieur à celui de tout autre appartement, Nancy arrive en tête du classement établi (5,3%), devant Amiens (5%), Clermont-Ferrand (4,7%), Marseille (4,2 %) et Grenoble (4,2 %), loin devant Lyon (2,9 %) et Paris (2,5 %).



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

« 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 3,5% est intéressant, mais il est à ramener au prix d'acquisition (entre 110 000 € et 120 000 € pour un 25 m²) qui est loin d'être à la portée de toutes les bourses. »

A Nancy, le loyer mensuel d'un studio de 25 m² s'établit en moyenne à 371 €, contre 739 € à Paris. En comparaison, en Lorraine toujours, la mensualité d'un investissement locatif atteint 316 €. A Paris, cette mensualité grimpe en moyenne à 1 345 €.

Unité urbaine	Prix d'un studio de 25 m ²	Loyer mensuel studio 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**)
Nancy	62 837	371	316	-15%	3 055	8 418	14 958
Amiens	69 384	389	349	-10%	2 816	8 365	15 587
Clermont-Ferrand	62 559	324	315	-3%	1 824	6 351	12 862
Marseille	78 368	366	394	8%	1 206	6 158	14 315
Grenoble	80 889	375	407	9%	1 156	6 209	14 628
Caen	86 911	392	437	11%	962	6 203	15 249
Dijon	75 070	338	378	12%	815	5 333	13 146
Montpellier	97 374	436	490	12%	977	6 782	16 917
Rouen	86 112	364	433	19%	274	5 014	13 977
Tours	76 710	323	386	19%	229	4 442	12 426
Nice	118 723	480	597	24%	- 194	5 961	18 318
Angers	84 899	331	427	29%	- 463	3 723	12 559
Nantes	108 003	405	543	34%	- 1 038	3 987	15 228
Rennes	110 290	413	555	34%	- 1 062	4 068	15 547
Toulouse	106 745	399	537	35%	- 1 047	3 905	15 015
Strasbourg	98 697	368	497	35%	- 1 013	3 537	13 809
Lille	113 230	414	570	38%	- 1 381	3 692	15 477
Bordeaux	135 930	456	684	50%	- 2 742	2 626	16 773
Lyon	141 998	456	715	57%	- 3 414	1 826	16 606
Paris	267 343	739	1 345	82%	- 9 674	- 1 972	25 853

* Hypothèses : Droits de mutation = 7,5% du prix, emprunt sur 20 ans avec un taux à 1,2%, 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

« 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, alors que les taux du crédit immobilier sont au plus 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.

Anticiper la revente

Pour ceux qui feraient le choix d'investir, le potentiel gain à la revente est également à prendre en compte. Et celui-ci varie fortement selon les villes, le contexte économique et les durées de détention. Ainsi, à Nancy toujours, ce gain serait déjà de 3 055 € en cas de revente au bout de trois ans et d'une stabilité des prix, et de 1 156€ à Grenoble, sans prendre en considération les divers frais induits.



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

Attention cependant. A Lyon par exemple, une revente après trois ans de détention seulement, le potentiel gain deviendrait finalement une... perte, évaluée à 3 414 €, ce serait également une perte de 1 038€ à Nantes et 2 742€ à Bordeaux. Pour une revente dans les mêmes conditions, cette perte atteindrait même 9 674€ à Paris. **La durée de détention prévisionnelle est donc un facteur important** pour arbitrer entre achat et location.

Il faut bien intégrer dans les calculs l'ensemble des frais à l'achat (frais de négociation, frais de notaires, etc.) qui peuvent impacter la plus-value possible au moment de la revente.

Des taux de crédit immobilier au plus bas, favorables à l'achat

L'entrée d'un enfant dans les études supérieures peut donc être le moment d'investir dans l'immobilier, qui plus est en cette période où les taux d'intérêts sont bas : « *Le logement peut assez rapidement être rentabilisé et deviendrait, à moyen terme, une source de revenus supplémentaires.* » explique Jean-Marc TORROLLION.

Miser sur la défiscalisation, une possibilité parmi d'autres

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.

La location reste une solution souple appréciée

Aussi, soit parce que les prix restent trop élevés ou par choix, la location reste une solution appréciée pour trouver un hébergement pour ses enfants.

D'autant qu'il faut également prendre en compte que, contrairement à l'achat, en fonction des ressources du foyer, **de nombreuses aides financières existent** – 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 (bien desservi par les transports, proches des commerces et des lieux d'études).* »

Le coût de la location étudiante ne se limite pas au loyer, il convient également d'anticiper les coûts liés à l'énergie consommée par le logement, tels que l'électricité ou le gaz... et les charges locatives.



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

¹ Pour les estimations à l'achat, l'hypothèse se base sur un emprunt sur 20 ans avec un taux à 1,2%



L'IMPORTANCE DE LA VALEUR VERTE

Prendre en compte la « valeur verte » du bien

Depuis le 1er 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 au-delà de celui de consommation d'énergie. Un instrument de détection des logements énergivores, ceux étant classés F et G devenant interdits à la location à l'horizon 2028.

« 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 relativement court terme pour pouvoir être mis en location (avant 2028). 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 vous vous orientez vers la location plutôt que l'achat, ce nouvel outil vous renseignera 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>

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



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

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