

Orpi

TOP 3 DES VILLES ÉTUDIANTES OÙ IL FAUT INVESTIR

Comme chaque année, à l'approche du baccalauréat certains médias publient les classements des meilleures écoles de commerce. Fort de son implantation territoriale, Orpi analyse pour les investisseurs le marché des dix premières villes étudiantes de ces palmarès.

Les villes étudiantes sont une option intéressante pour tous ceux qui souhaitent faire un investissement locatif : la demande locative est forte et constante et le risque d'impayés est couvert par la caution solidaire (ou garants) des locataires et éventuellement par une Garantie Loyers Impayés ou un dispositif Visale, lequel s'adresse à tous les jeunes jusqu'à 30 ans.

Acheter dans une ville étudiante, oui mais laquelle ?

Orpi, premier réseau immobilier¹, fort de son important maillage territorial, dresse le top 3 des villes étudiantes dans lesquelles le loyer perçu permet de couvrir, voire dépasser, la mensualité d'un prêt sans apport sur 20 ans.

L'objectif ? **Aiguiller les bailleurs dans leur choix d'investissement** et leur permettre d'optimiser leur placement.

RÉSULTAT :

3 villes étudiantes se détachent largement, et, sans surprise, le prix au mètre carré dans les grandes métropoles telles que Paris, Lyon et Bordeaux étant élevé, la rentabilité est plus faible.

MÉTHODOLOGIE :

En se basant sur le classement 2019 des 10 plus grandes écoles de commerce de France réalisé par les différents titres de presse nationaux, Orpi a étudié l'achat et la location d'un appartement de 25 m² en comparant la mensualité moyenne pour un prêt sans apport à 1% sur 20 ans et le loyer moyen en vigueur dans chaque ville.

Pour un logement étudiant de 25 m²

VILLES	MENSUALITÉ DE REMBOURSEMENT DE PRÊT	LOYER MOYEN PERÇU	
Lille	330 €	430 €	+100€
Reims	255 €	350 €	+95€
Rouen	225 €	300 €	+75€
Nice	470 €	500 €	+30€
Cergy Pontoise	360 €	390 €	+ 30€
Grenoble	290 €	300 €	+10€
Nantes	350 €	350 €	0
Lyon	520 €	450 €	-70€
Bordeaux	500 €	400 €	-100€
Paris	1 075 €	800 €	-275€

LÉGENDE :  Rentabilité immédiate  Opération blanche  Investissement long terme



L'analyse du réseau Orpi : Lille, Reims et Rouen sur le podium

Trois villes étudiantes qui ont le vent en poupe. Les prix au m² augmentent et pourtant, selon l'analyse d'Orpi, **investir dans ces villes s'avère être une belle opération permettant de recevoir un loyer plus important que la mensualité du prêt.**

Lille

À Lille, la proportion d'étudiants atteint 22,5 % et dans cette ville la demande dépasse largement l'offre disponible. Tous les signaux sont au vert pour investir !

Le centre de Lille, prisé des étudiants est un quartier à cibler lors des recherches, notamment les secteurs du Vieux-Lille : République, Vauban ou Gambetta. Pour des étudiants de plus en plus mobiles, investir dans un bien proche des gares Lille-Flandres ou Lille-Europe garantit un accès aux transports très demandé. Enfin, privilégier les petites surfaces qui offrent des rendements locatifs plus élevés.

Reims

À Reims, 1 habitant sur 6 est un étudiant. À moins de deux heures de la capitale en voiture, et 45 minutes en TGV, les étudiants viennent pour profiter de loyers abordables et d'une vie agréable tout en étant proche de Paris. Le centre-ville est également dans cette ville une valeur sûre d'investissement, et notamment les secteurs du cours Langlet, de l'avenue Clémenceau, du quartier Saint-Rémi, de la Place Drouet d'Erlon ou de la place du Forum.

Pour un rendement encore plus intéressant, le bien doit se situer sur la ligne du Tram : de Neufchâteau au CHU, avec un prolongement vers Bezannes, la ligne de tram traverse les principaux points d'intérêts des étudiants : gares SNCF, centre-ville, université, centres commerciaux...

Rouen

Premier pôle démographique et économique de Normandie, la Métropole de Rouen, est, avec près de 45 000 étudiants, une ville étudiante incontournable.

L'université est éclatée au sein de quatre quartiers : Mont-Saint-Aignan, Rouen Pasteur, Rouen CHU et Rouen Saint-Etienne du Rouvray - Madrillet. Les étudiants concentrent donc principalement leurs recherches sur la rive droite et privilégient les appartements proches du tramway ou du réseau de transport TEOR desservant les différents sites.

Cergy-Pontoise, Nice, Grenoble et Nantes : équilibre entre le loyer perçu et la mensualité d'un prêt

Ces quatre villes étudiantes ont un point commun : elles permettent des opérations blanches pour se constituer un patrimoine immobilier grâce à l'encaissement d'un loyer équivalent ou légèrement supérieur à la mensualité d'un prêt.



|| Pour sécuriser son investissement immobilier, les villes étudiantes sont toujours intéressantes. L'investissement est, en effet, vite amorti par le loyer perçu et l'appartement n'est pas ou peu exposé à la vacance. De plus, certains dispositifs fiscaux comme le statut de Loueur Meublé non professionnel (LMNP) sont incitatifs pour les investisseurs.

Par ailleurs, pour les parents dont les enfants étudient dans ces villes, il est intéressant de se poser la question de l'investissement pour les 5-6 années d'études. ||

Christine Fumagalli
Présidente du réseau Orpi

¹ en nombre de points de vente.

 [twittez cette info](#)

À propos d'Orpi

Avec plus de 1 250 points de vente et près de 7 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 900 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés. En 2018, Orpi révèle sa nouvelle identité avec un nouveau logo, une nouvelle signature et surtout son nouveau concept agence : plus transparent, plus chaleureux, plus ouvert.

orpi.com



CONTACTS MÉDIAS
MONET+ASSOCIÉS

T : 01 45 63 12 43

Alexandra Grange : ag@monet-rp.com - 06 03 94 62 47
Julie Adam : julie@monet-rp.com - 07 86 82 60 61