

Présidentielles et Immobilier :

Logements étudiants : dans 78 villes étudiantes françaises sur 100 étudiées, il vaut mieux acheter que louer !

Alors que les candidats à la présidentielle s'affrontent par débats interposés, l'immobilier reste l'un des grands absents dans les discussions engagées. Et pourtant, la crise sanitaire n'a pas manqué de soulever, entre autres, les difficultés des étudiants lors des confinements successifs. Le logement surtout est chaque année une question compliquée à gérer face à des budgets souvent serrés. Dans ce contexte, Meilleurs Agents, leader de l'estimation en ligne, a réalisé une étude inédite au sein des 100 plus grandes villes étudiantes françaises. Et si finalement acheter le logement étudiant de son enfant était moins coûteux que de le louer ?

L'intégralité de l'étude est à retrouver [ici](#)

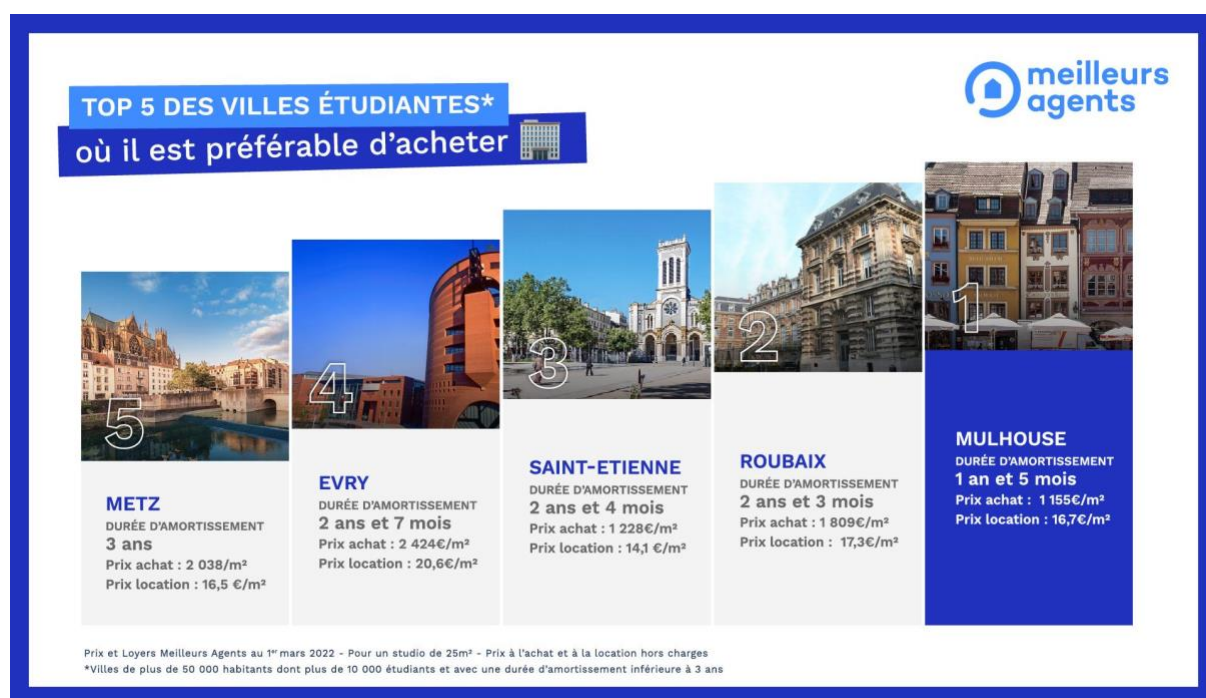
Les principaux enseignements

- **Sur 78 des 100 villes étudiées, il est plus intéressant d'acheter un logement de 25m² pour son enfant plutôt que de le louer** si celui-ci poursuit ses études jusqu'au grade master (5 ans) dans la même ville.
- Ce chiffre est **réduit à 23 villes si l'étudiant s'arrête au grade de la licence** (3 ans).
- **Mulhouse est la ville étudiante où l'achat est le plus intéressant** avec un bien amorti au bout de **1 an et 5 mois seulement** (32 441€ pour un studio de 25 m²).
- **Versailles est la ville du classement où l'achat est le moins intéressant** avec un bien amorti au bout de **8 ans et 5 mois à l'achat** (242 423€ pour un studio de 25m²).
- **Dans les 11 plus grandes métropoles françaises, seules Montpellier, Marseille et Lille présentent une telle opportunité** d'investissement

L'achat plus rentable que la location dans 78 villes étudiantes sur 100 en France

Si, de prime abord, il est vrai que la location est plus flexible et est moins compliquée à mettre en œuvre que l'achat d'un bien, il faut toutefois relativiser cet *a priori*. En effet, même si peu de frais entrent en ligne de compte au moment d'une location (loyer, caution, frais d'agence si agence il y a) versus l'achat (frais de notaire, frais d'agence, intérêts, frais de copropriété, taxe foncière), la location peut bel et bien devenir moins rentable que l'achat en fonction de sa durée. En effet, au bout d'un certain temps, le montant dépensé en loyers est supérieur aux frais liés à l'achat : durée pour laquelle ces frais seront amortis et pour laquelle l'achat devient plus intéressant que la location. Meilleurs Agents a décidé d'analyser la

durée d'amortissement de biens étudiants (type studio 25m²) dans les 100 plus grandes villes étudiantes françaises afin d'évaluer l'intérêt financier d'une location ou d'un achat pour son enfant dans le cadre d'un cursus d'études de 5 ans (dans la même ville). Contre toute attente, **l'achat est plus rentable que la location dans 78 villes étudiantes sur 100. Mulhouse se hisse en première position avec une durée d'amortissement de seulement 1 an et 5 mois.** Ainsi, même si son enfant effectue une formation en 2 ans, il reste plus intéressant d'acheter que de louer ! A noter qu'un studio de 25m² à Mulhouse coûte 32 441€ (frais d'agence et de notaire inclus) à l'achat, versus un coût mensuel à la location équivalent à 301,3€ (charges, et APL¹ comprises). **Les 4 autres villes en tête de classement** (au sein des villes comptant plus de 50 000 habitants, dont plus de 10 000 étudiants) **sont Roubaix (2 ans et 3 mois), Saint-Étienne (2 ans et 4 mois), Evry (2 ans et 7 mois) et Metz (3 ans).**



“Attention cependant à l'état de la demande pour les studios qui peut rendre la revente du bien difficile si elle est faible. Par exemple, à Mulhouse, la part de locataires de résidences principales de 1 pièce du parc privé n'est que de 12% contre 20% en moyenne dans l'ensemble des villes étudiantes. Ainsi, même si l'on part de l'hypothèse que les prix resteront stables au cours du temps, rien n'empêche que le bien se déprécie au fil des années.” indique **Barbara Castillo Rico, Responsable des études économiques chez Meilleurs Agents.**

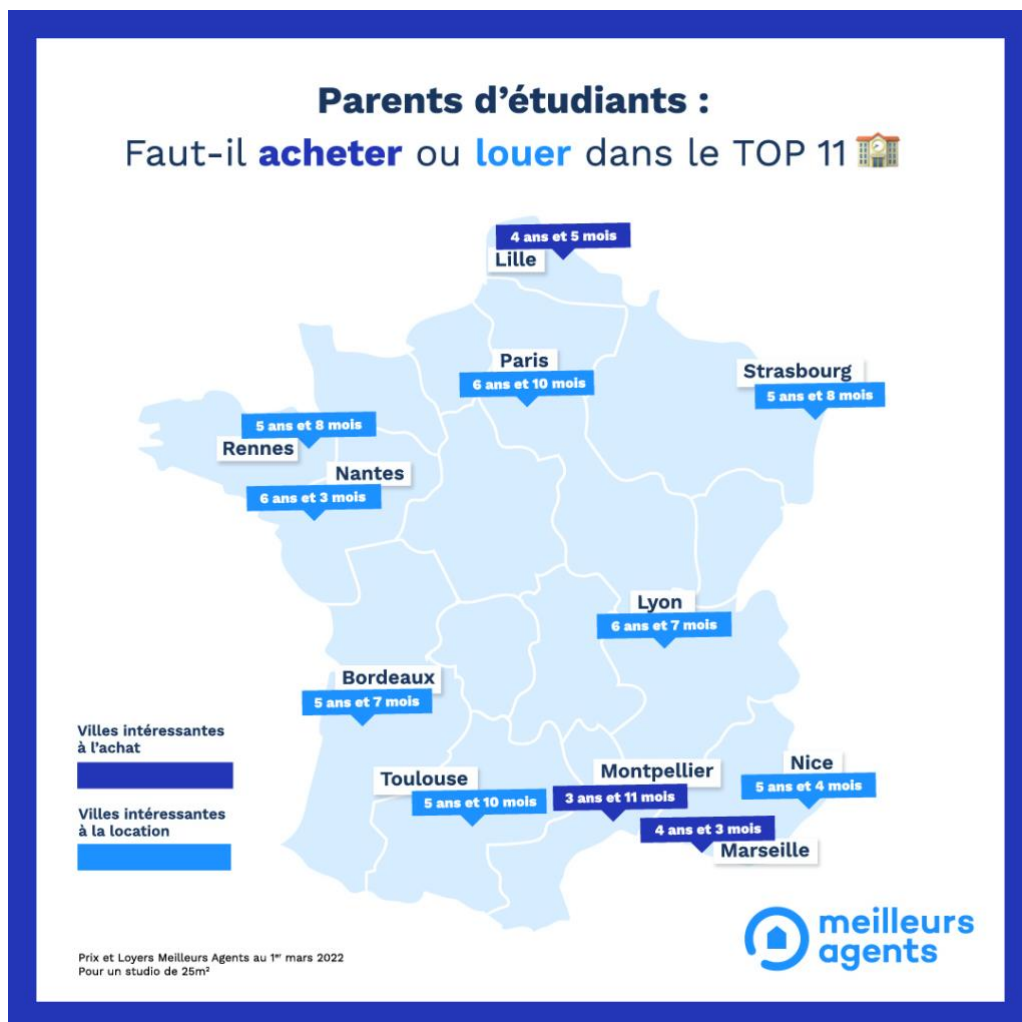
A l'inverse, il y a des villes pour lesquelles l'achat est si cher relativement à la location que 5 années ne sont pas suffisantes pour l'amortir. La location est plus intéressante notamment à Versailles où il faut plus de 8 ans pour amortir l'achat, soit la durée des études pour ceux qui poursuivent avec une thèse !

¹ APL à hauteur de 150€/mois en moyenne

Montpellier, Marseille et Lille : seules villes du Top 11 où il vaut mieux acheter que louer pour un logement étudiant !

Si, d'une manière générale, la location est plus intéressante dans les villes où les loyers restent peu chers relativement au prix au m², 3 villes parmi les 11 plus grandes villes de France sont attractives dans le cadre d'un tel investissement. Ainsi, acheter un studio de 25m² à Montpellier, Marseille ou Lille pour la période d'études demeure plus rentable que de le louer ! A Montpellier, alors que le loyer (charges et APL comprises) équivaut à 381,6€ par mois, le prix d'achat s'élève quant à lui à 91 706€ (frais d'agence et de notaire inclus). Pour les parents, il faudra attendre 3 ans et 11 mois afin de voir les frais liés à leur investissement amortis, soit plus d'un an avant la fin des études de leur enfant. Du côté de Marseille, le loyer moyen est de 361,8€ contre un prix moyen de 92 408€ à l'achat. Ici, la durée d'amortissement est de 4 ans et 3 mois. Enfin, du côté de Lille où l'achat est lui aussi plus intéressant, la durée d'amortissement est de 4 ans et 5 mois. Le prix moyen d'un loyer y est de 383,4€ versus 100 609€ pour l'achat d'un studio.

Pour le reste du Top 11, il vaudra mieux louer un studio étudiant. En effet, à titre d'exemple, la durée d'amortissement à Paris est de 6 ans et 10 mois et à Lyon de 6 ans et 7 mois, soit bien plus que les 5 années d'étude.



Grandes villes étudiantes : il reste plus intéressant d'acheter que de louer dans plus d'une ville sur deux !

S'il est effectivement plus intéressant de louer dans la plupart des grandes métropoles françaises du Top 11, lorsque l'on se penche sur les grandes villes étudiantes (plus de 30 000 étudiants), le choix n'est pas si évident.

“Sur 22 villes comptant plus de 30 000 étudiants au sein de sa population, dans plus d'une ville sur deux, il est plus intéressant d'acheter car il faut moins de 5 ans d'études pour amortir son bien. Ainsi, à Nancy et Dijon par exemple, il faut 4 ans ou moins pour rentabiliser son achat pour des loyers à moins de 313€ dans ces deux villes. A contrario, sur des villes comme Aix-en-Provence ou encore Rennes, il faut compter plus de 5 ans pour rentabiliser son investissement”, analyse **Barbara Castillo Rico, Responsable des études économiques chez Meilleurs Agents.**

Enfin, certaines villes sont particulièrement attractives puisqu'elles permettent d'acheter un logement étudiant pour moins de 35 000€ (charges comprises), à l'image de Montluçon (22 891€), Nevers (25 953€), Mulhouse (32 441€) et Saint-Etienne (34 491€).



Méthodologie :

- Les villes sélectionnées pour l'étude sont celles dont le nombre d'étudiants inscrits représentent au moins 5% de la population de la ville et ayant au moins 30 000 habitants.
- La durée d'amortissement est calculée en comparant l'achat et la location. Pour l'achat, on regarde le capital amorti versus les coûts liés à l'achat et à la détention du bien. Pour la location, on calcule l'argent qui serait dépensé en louant le même bien, tout en tenant compte des APL (150€ mensuels en moyenne). La durée d'amortissement est alors définie comme la durée de détention minimum permettant de ne plus perdre d'argent par rapport à la location du même bien.
- La durée d'amortissement est calculée à partir des prix et loyers Meilleurs Agents au 1er mars 2022, d'une estimation des différents coûts liés à l'achat et à la détention d'un bien immobilier (frais d'agence, droit

de mutation, charges, taxe foncière) et en faisant l'hypothèse pour l'achat d'un crédit de 20 ans avec un taux d'intérêt de 1,1% et un taux d'assurance de 0,15%.

- Sources : Banque de France, Wizbii, Fage, Synthèse des effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et formations de l'enseignement supérieur, INSEE.

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. www.meilleursagents.com

Contact presse

Meilleurs Agents – Amel TRAIKIA | 06 21 36 18 40 - atraikia@meilleursagents.com