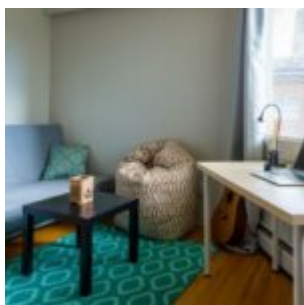


# Immobilier : le classement des meilleures villes étudiantes où il fait bon investir



© 2021 Les Echos Publishing

L'immobilier occupe une place importante dans le patrimoine des Français. Selon une étude récente de l'Insee, le patrimoine brut des ménages est principalement constitué de biens immobiliers (61 %) et d'actifs financiers (20 %). Une classe d'actif dont raffolent les Français voulant se constituer un complément de revenus pour leur retraite. Mais attention, pour atteindre un rendement locatif intéressant, il convient d'être attentif notamment à la qualité du bien et à sa situation géographique. Pour aider les investisseurs dans leur démarche, la société Masteos vient de publier une carte des principales villes étudiantes dans lesquelles il fait bon investir pour la rentrée 2021. Revue de détail.

Commençons par les Hauts-de-France. La ville qui ressort grande gagnante est Arras. Située à 40 minutes de Lille en voiture et à 48 minutes de Paris en TGV, elle affiche un rendement brut de l'ordre de 6,22 %.

En région Île-de-France, contrairement aux idées reçues, ce n'est pas Paris qui remporte la palme de la rentabilité. Ce sont les villes d'Évry, Villetaneuse et Cergy qui offrent de belles performances : un rendement brut compris entre 6 et 7,8

%.

Pour le Grand Est, le haut du classement est tenu par la ville de Metz qui peut se targuer d'un rendement brut de 7,5 %. Située à 55 minutes de Strasbourg en voiture et à 1h23 de Paris en TGV, Metz compte plus de 21 000 étudiants. Avec une tension locative importante, Metz est une ville à haut potentiel d'investissement.

En Bourgogne-Franche-Comté, Besançon occupe la première place du podium avec un rendement brut de 6,70 %. Une ville qui accueille une forte population étudiante (17 %) et qui est située à 49 minutes en transports de Dijon, capitale de la région.

En Auvergne-Rhône-Alpes, même si Saint-Étienne est de loin la ville affichant le meilleur rendement (11,07 %), c'est Clermont-Ferrand qui retient l'attention des auteurs de l'étude (6,87 %). Avec son grand centre universitaire et de recherche, Clermont-Ferrand compte plus de 40 000 étudiants, soit près d'un quart de sa population. De ce fait, la tension locative est élevée et le potentiel important.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, Marseille arrive en tête avec un rendement de 5,46 %. Accueillant plus de 90 000 étudiants, elle offre des opportunités, notamment aux propriétaires bailleurs qui proposent leur logement à la colocation.

En Occitanie, ce sont Nîmes et Perpignan qui présentent des rendements intéressants, respectivement de 6,70 % et 8,91 %. Situées près de la mer, elles accueillent chacune 10 000 étudiants.

En Nouvelle-Aquitaine, la ville de Poitiers ressort gagnante. Avec une tension locative élevée, elle laisse espérer un rendement brut de 6,72 %. Située à 2h30 de Bordeaux en voiture et à 1h20 de Paris en TGV, Poitiers compte, parmi sa population, pas moins de 27 000 étudiants.

En Centre-Val de Loire, C'est Orléans qui prend un léger avantage sur Tours. Ces deux villes, accueillant plus de 20 000 étudiants chacune, affichent de belles promesses de rendement : 5,32 % pour Tours et 5,94 % pour Orléans.

En Normandie, les investisseurs peuvent diriger leurs recherches vers la ville de Caen qui offre un rendement de 6,52 %. Cette ville, avec 17 % d'étudiants, connaît une tension locative importante et constitue un endroit intéressant pour un investissement locatif.

Dans les Pays de la Loire, le match est remporté par Le Mans qui affiche un rendement brut de 8,27 %. Une ville à potentiel puisqu'elle compte une forte population étudiante et est bien située géographiquement : à peine une heure de TGV suffit pour se rendre à Paris.

Enfin, la ville de Brest se place en première position en région Bretagne. Avec 25 600 étudiants pour 140 000 habitants, Brest offre un rendement de 6,53 %.

© 2021 Les Echos Publishing