



## Immobilier: trois solutions pour louer à un étudiant

Face au boom de la population estudiantine, louer une petite surface reste rentable. Voici les formules possibles.



En quête d'un toit, les jeunes se reportent sur l'offre du parc privé sous toutes ses formes. Antonioguillém - stock.adobe.com

Déclenchée il y a plus d'un an, la crise sanitaire a sérieusement chamboulé le marché locatif étudiant. Suite aux mesures de confinement et à la mise en place de nombreux cours en distanciel, certains étudiants ont décidé de lâcher leur location pour retourner chez leurs parents afin de faire des économies et de ne pas rester seuls. *«Ce phénomène, plus l'absence des étudiants étrangers, a eu pour conséquence de libérer quelques logements, augmentant anormalement l'offre locative en cours d'année universitaire»*, signale Stanislas Coûteaux, cofondateur de l'agence Book-A-Flat. Pour relouer et éviter une vacance trop longue, certains bailleurs ont consenti à des baisses ponctuelles de loyers érodant leur rendement. Toutefois, *«cet actuel trou d'air est davantage conjoncturel que structurel»*, estime Guillaume Eyssette, conseiller en gestion de patrimoine au cabinet Gefinéo. *Les cours à distance ne vont pas durer indéfiniment. De plus, lorsque l'on investit dans de l'immobilier locatif, quelle que soit la surface, il faut savoir que la rentabilité s'apprécie à long terme, sur au moins 15 ans.»* Il n'en reste pas moins que le marché du logement étudiant reste déséquilibré. La population estudiantine ne cesse de croître et d'être mobile. Dans le même temps, l'offre de chambres à des prix accessibles dans le parc social est insuffisante et saturée. En quête d'un toit, les jeunes se reportent sur l'offre du parc privé sous toutes ses formes.



### 1. Studio

La première solution, la plus classique, consiste à acheter une micro surface (chambre de service, ancienne loge de gardien ou studio). Cette superficie restreinte, située souvent sous les toits ou en rez-de-chaussée, répond au besoin d'un étudiant en quête d'un logement économique. Pour le bailleur, c'est la surface idéale, car la plus rentable. Selon les villes et les emplacements, le rendement locatif est susceptible d'évoluer entre 4 et 8 %. Pour louer vite et régulièrement, il faut opter pour un emplacement proche des écoles et des facultés ou choisir un quartier central bien desservi en transports en commun. Rien n'empêche d'acheter par la suite, au rythme de ses capacités financières, d'autres petites surfaces. Cette stratégie constitue une parade efficace pour diversifier le risque locatif (impayés, vacances). *«La solution la plus rentable et fiscalement efficace consiste à réaliser une location en meublé non professionnel»*, explique Jérôme Rusak, conseiller en gestion de patrimoine de L&A Finance. Instauré en 2018, le bail mobilité encadre la location meublée de courte durée (1 à 10 mois maximum) destinée à des jeunes en formation, étudiants ou apprentis. Ce contrat est souple car facilement prorogeable par le bailleur. Il permet aussi de bénéficier du cautionnement gratuit Visale. Ce dernier garantit la couverture de 36 mois d'impayés de loyers (charges comprises) dès lors que le loyer est inférieur à 1 500 € en Île-de-France ou 1 300 € ailleurs dans le territoire.

### 2. Colocation et coliving

Formule XXL de la location étudiante, la colocation est susceptible d'intéresser les investisseurs dotés de budgets plus importants. Pour capter une clientèle friande de la vie à plusieurs (étudiants, jeunes actifs), il faut proposer un grand appartement d'au moins 3 pièces ou une maison. Si la colocation démultiplie les locataires et les baux, elle permet d'empocher un rendement de 10 à 15 % supérieur à celui généré par le même bien loué à un occupant unique. Une nouvelle formule de location baptisée «coliving» est aussi envisageable. *«C'est un habitat à plusieurs qui, en plus d'avoir des espaces privatifs avec salle de bains, propose de nombreux espaces partagés avec des services. Cette formule se situe à mi-chemin entre la colocation et la chambre d'hôtel»*, explique Claire Flurin, directrice recherche et développement de la société de gestion Keys AM. Le coliving se décline à l'échelle d'un appartement familial, d'un pavillon et d'un immeuble. Mieux vaut cependant confier un mandat à des sociétés spécialisées dans la gestion de ces lieux de vie dans l'air du temps.

### 3. Résidence étudiante

Moyennant un investissement compris entre 50 000 et 130 000 € (hors taxe), il est possible d'acheter une chambre étudiante au sein d'une résidence services. *«Pour le bailleur, c'est un investissement clé en main, sans souci de gestion locative»*, explique Olivier Bernardat, directeur commercial de Consultim Groupe. *Ce bien est acheté meublé, puis donné en gestion à un exploitant professionnel unique chargé du remplissage de la résidence.»* Compris entre 3,5 et 4 % par an dans le neuf et entre 4 et 4,5 % dans l'ancien, le rendement est annoncé comme garanti pendant 9 à 12 ans (les durées des baux), quel que soit le taux d'occupation de la chambre. Le risque locatif repose ici sur la solidité de l'exploitant signataire du bail et son comportement. De mauvaises surprises surviennent parfois à l'échéance du bail. Avant de renouveler le contrat, le locataire fait parfois pression (et avec succès) sur les copropriétaires pour obtenir une baisse du loyer.