



IMMOBILIER

Étudiants, comment vous

Le Revenu a enquêté dans les plus grandes villes pour vous aider à vous loger à moindre coût. Les quartiers à prospector, nos conseils pratiques.

Vos enfants envisagent de poursuivre leurs études loin du foyer familial? Cela va entraîner une charge financière importante pour vous. Principal budget: le logement. Le loyer mensuel d'un logement étudiant augmente avec la taille de l'agglomération où il va étudier. On peut se loger dans un studio de 20 mètres carrés pour 300 euros par mois au cœur de Nancy, tandis qu'à Marseille, il faut compter 450 euros au minimum. Sans surprise, Paris détient la palme de la ville la plus chère. Un logement indépendant y

coûte entre 450 et 900 euros par mois! *Le Revenu* passe en revue les prix des petites surfaces dans les douze principales villes étudiantes et vous livre ses conseils pour y loger vos enfants, ou petits-enfants, à moindre coût.

Cité U: des critères d'admission pas si stricts...

Les chiffres recueillis par *Le Revenu* montrent que la chambre en cité universitaire est, de loin, la solution la moins onéreuse. Le loyer mensuel, charges comprises, est de 130 euros en moyenne, payable en fin de mois.



AIX-MARSEILLE (102 610 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 140,15 €
- **Chambre chez l'habitant (18 m²)**
350 € dans le centre de Marseille
- **Studio (22 m²)**
500 € à Aix
450 € à la Timone (Marseille, V^e arr.)
- **3 pièces (60 m², colocation)**
800 € à Lumigny (Marseille, IX^e arr.)

ACHAT

- **Studio de 20 m² à Marseille**
70 000 €, fac de médecine, V^e arr.
- **Studio de 23 m² à Aix**
100 000 € au centre

Les prix de l'immobilier sont 50 % plus élevés à Aix qu'à Marseille. Dans la cité phocéenne, les étudiants préfèrent le centre, du I^{er} au VI^e arrondissements (loyers plus faibles dans le centre nord: II^e et III^e).

Contacts: • Crij: 04 91 24 33 50, www.crijpa.com. • Crous: 04 42 93 47 70, www.crous-aix-marseille.fr

* Loyers, charges comprises

BORDEAUX (102 710 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 126 €
- **Chambre chez l'habitant (15 m²)**
270 €, place de la Victoire
- **Studio (21 m²)**
310 € à Barrière d'Arès (Bordeaux est)
350 € à Talence (banlieue sud)
- **3 pièces (66 m², colocation)**
670 € aux Chartrons (centre nord)

ACHAT

- **Studio (25 m²)**
65 000 €, centre-ville historique
- **3 pièces (65 m²)**
150 000 € à Saint-Augustin (sud-ouest)

Le quartier Victoire, proche du centre universitaire, est le plus animé. Les loyers sont assez homogènes quel que soit le quartier de Bordeaux et même en banlieue proche, à Talence, Gradignan ou Pessac.

Contacts: • Crous: 05 56 33 92 00.
• Crij: 05 56 56 00 56, www.info-jeune.net
• CLLAJ Bordeaux: 05 56 32 42 01.

GRENOBLE (85 670 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 136 €
- **Chambre en résidence Univercity (12 m²)**
340,5 € à Saint-Martin-d'Hères
- **Chambre chez l'habitant (15 m²)**
320 € à Saint-Martin-d'Hères
- **Studio (20 m²)**
450 € au centre-ville, Victor-Hugo
- **3 pièces (70 m², colocation)**
700 €, Berriat (centre ouest)

ACHAT

- **Studio (25 m²)**
90 000 €, quartier de la gare
- **3 pièces (65 m²)**
195 000 €, av. F. Viallet, près de l'UJF

Les étudiants aux petits budgets auront bien du mal à se loger, tant au centre-ville que sur le campus de Saint-Martin-d'Hères. Ils rechercheront de préférence une colocation ou un logement excentré.

Contact: • Crous: 04 76 54 96 95, www.crous-grenoble.fr • UMIJ: 04 76 40 12 65.



loger



JUPTIERIMAGES

Les cités U sont gérées par les 28 Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous), qui disposent de 155 000 logements dans la France entière. La chambre, entre 9 et 10 mètres carrés, est meublée, mais les sanitaires sont collectifs, ainsi que la cuisine. Dans les résidences universitaires rénovées, les chambres ont été remplacées par des appartements indépendants d'au moins 18 mètres carrés, ce qui fait grimper le loyer à 230 euros par mois environ.

Le Crous demande un dépôt de garantie d'un mois de loyer, alors qu'un bailleur privé vous en demandera deux. Enfin, vous êtes exonéré de la taxe d'habitation, tandis qu'elle est payable pour tous les autres types d'hébergement, à moins de ne pas être imposable. Vous signerez un bail de neuf mois pour une chambre et de douze mois pour un studio. Il faut aussi prévoir qu'un adulte se porte

caution à la place de l'étudiant au cas où il aurait des difficultés à régler son loyer.

Le seul problème, c'est qu'il n'y a pas assez de places pour tous les étudiants. Les critères d'admission sont stricts et les logements sont réservés aux boursiers, ce qui suppose des parents disposant de faibles revenus. Ne vous avouez pas vaincu pour autant. Les conditions d'accès varient d'une ville à l'autre, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande.

À Paris, la pression est si forte que le Crous instruit uniquement les dossiers des boursiers qui ont atteint le niveau de la licence. Mais dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants, n'hésitez pas à tenter votre chance! «Les commissions peuvent assouplir les règles d'admission s'il reste des places», explique-t-on au Crous (à la tête du réseau national des Crous). Il faut s'y prendre le plus tôt possible.

LILLE (156 980 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 128,60 €, porte de Douai
- **Chambre chez l'habitant (20 m²)**
300 € à Lille République
- **Studio (25 m²), Lille**
360 €, Wazemmes, métro Gambetta
- **Studio (25 m²), Villeneuve-d'Ascq**
270 €, Université, métro Pont-de-Bois
- **3 pièces (65 m², colocation)**
750 €, Hôtel de Ville

ACHAT

- **Studio (25 m²)**
70 000 €, quartier Vauban
- **3 pièces (65 m²)**
170 000 €, Saint-Sébastien, vieux Lille

Les quartiers Vauban et du vieux Lille sont les plus recherchés. Comptez 400 € par mois pour y profiter d'une vie animée le soir. Les prix s'assagissent quand on s'éloigne du cœur de ville.

Contacts : • Annonces gratuites au CRIJ : 03 20 12 87 30, www.crij-npdc.asso.fr.
• Crous : 03 20 88 66 00, www.crous-lille.fr

Lyon (150 810 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 150 €
- **Chambre chez l'habitant**
350 à 450 €, Bellecour, Lyon II^e
- **Studio (27 m²)**
420 €, Manufacture des Tabacs, Lyon III^e,
425 à 550 € Lyon VII^e, Gambetta
- **3 pièces (70 m², colocation)**
710 €, Valmy, Lyon IX^e

ACHAT

- **Studio (25 m²)**
65 000 €, Garibaldi, Lyon VII^e
- **3 pièces (60 m²)**
155 000 €, Rouget-de-l'Isle, Lyon III^e

Les zones les plus chères sont au centre (vieux Lyon) et au nord, de la presqu'île (II^e) à la Croix-Rousse (IV^e) jusqu'au campus de la Doua (VI^e). Prospectez l'ouest du V^e et IX^e et l'est du III^e.

Contacts : • Crij : 04 72 77 00 66, www.j-net.org • CLLAJ : 04 72 07 87 17, www.cllaj-rhone-alpes.com/lyon/
• Crous : 04 72 80 13 00, www.crous-lyon.fr

MONTPELLIER (92 540 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 127,80 €, Cité La Colombière
- **Chambre chez l'habitant (15 m²)**
350 €, centre historique
- **Studio (22 m²)**
310 à 450 €, hôpitaux, facultés (nord)
470 €, Beaux-Arts
- **3 pièces (60 m², colocation)**
700 à 800 €, quartiers nord

ACHAT

- **Studio (30 m²)**
70 000 €, rue Chaptal (centre, sud)
- **3 pièces (55 m²)**
105 000 €, quartier Mosson (nord-ouest)

Les offres de location sont nombreuses dans les quartiers nord de Montpellier, près des principales facultés. Comptez 350 €, pour un studio, contre 430 pour des prestations équivalentes en plein centre.

Contact : • Crous : 04 67 41 50 34, www.crous-montpellier.fr • Crij : 04 67 04 36 66, www.crij-montpellier.com



Sur le site du Crous de votre ville, vous trouverez des informations pratiques sur les différents types d'hébergement et les formalités à remplir. Vous découvrirez aussi un service d'annonces gratuites de logements privés en ville, depuis la chambre chez l'habitant jusqu'au trois pièces en colocation. Cela vous évitera de déboursier les frais, équivalant à un mois de loyer, que vous réclamerait une agence immobilière.

La chambre chez l'habitant, une solution à envisager

La chambre chez l'habitant est une alternative intéressante pour ceux qui ne rechignent pas à partager salle de bains et cuisine et à se plier aux contraintes de la vie de famille. Certaines associations (Concorda Logis à Montpellier, Esdes services inter-générationnelles à Lyon, Paris-Solidaire dans la capitale) peuvent vous aider à trouver



Christine Vassal-Largy,
directrice générale de Thésaurus,
conseil en gestion de patrimoine.

« Investir dans le neuf en loi Robien pour loger un enfant est déconseillé. Car cela complique l'opération pour un gain fiscal anecdotique. »

un logement chez une personne âgée. Explorez aussi les résidences étudiantes privées.

Mieux vaut épuiser toutes ces pistes avant de chercher un logement autonome, car celui-ci induit des frais supplémentaires : commission

d'un éventuel intermédiaire, abonnement à EDF, à Internet... En ajoutant l'alimentation, la scolarité et les frais divers, le budget mensuel d'un étudiant, selon le Crous de Toulouse, s'élève au moins à 556 euros s'il est hébergé en

chambre Crous et à 870 euros en logement indépendant, soit 2 826 euros de plus sur neuf mois.

Des sommes qui obligent les parents à se poser de multiples questions, fiscales et patrimoniales. Ne vaudrait-il pas mieux acheter un logement plutôt que de verser un loyer à fonds perdus? Et pourquoi ne pas investir dans l'immobilier neuf, afin de tirer parti de ses avantages fiscaux? Rappelons qu'un investissement sous le régime «Robien recentré» vous permet d'amortir 50% de la valeur d'achat du logement sur neuf ans. A priori, rien ne vous empêche d'acheter un studio dans ce cadre pour le louer à l'un de vos enfants.

Seule condition à remplir, mais de taille: le locataire ne doit plus faire partie de votre foyer fiscal, ce qui revient à vous faire perdre une demi-part, voire une part, de quotient familial. Par ailleurs,

NANCY (40 800 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 121,60 €, centre-ville
- **Chambre chez l'habitant (20 m²)**
250 €, cours Léopold, fac de lettres
- **Studio (20 m²)**
350 €, Brabois, faculté de médecine
- **Chambre en résidence étudiante (18 m²)**
395 €, quai Claude-Lorrain
- **3 pièces (65 m², colocation)**
560 €, quartier nord, Notre-Dame de L.

ACHAT

- **Studio (27 m²)**
73 400 €, neuf, quai Meurthe-et-Moselle
- **3 pièces (85 m²)**
165 000 €, Nancy centre

Au cœur de Nancy, vous pouvez encore trouver un studio de 25 m² à 300 € de loyer, charges comprises! La demande est forte, mais les prix restent raisonnables, y compris pour un logement neuf. Profitez-en!

Contacts : • Crij: 03 83 37 04 46, www.crijlorraine.org. • Crous: 03 83 91 89 22/26, www.crous-nancy.fr

* Loyers, charges comprises

NANTES (107 240 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire, 9 m² (Crous)**
À partir de 134,50 €, rue Berlioz
- **Chambre chez l'habitant (20 m²)**
300 €, Nantes Campus, Petit Port
- **Studio (25 m²)**
340 €, Nantes centre-ville
- **Studio en résidence services (18 m²)**
390 €, Top Campus, Petit Port
- **3 pièces (70 m², colocation)**
620 €, quai de Tourville

ACHAT

- **Studio (30 m²)**
77 000 €, centre, proche CHU
- **3 pièces (65 m²)**
130 000 €, Chantenay, Nantes ouest

Nantes étant bien desservi par les transports en commun, logez-vous hors du centre, agréable mais onéreux. À Petit Port et au sud de la Loire, les loyers sont plus abordables.

Contacts : • Crij Pays-de-la-Loire: 02 51 72 94 50. • Annonces sur <http://logement.etudiant.crous-nantes.fr> ou au 02 40 37 13 13.

PARIS (306 940 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire, 13 m² (Crous)**
À partir de 146 €, résidence Daviel (XIII^e)
- **Chambre chez l'habitant (11 m²)**
350 à 450 €, Panthéon (V^e)
- **Studio (18 m²)**
450 à 890 €, quartier Latin (VI^e)
- **Studio en résidence étudiante (13 m²)**
441 €, rue des Berges (XIII^e)
- **3 pièces (70 m², colocation)**
2 100 €, quartier Latin (VI^e)

ACHAT

- **Studio (21 m²)**
140 000 € à Alesia (XIV^e)
- **3 pièces (60 m²)**
390 000 €, Notre-Dame-des-Champs (VI^e)

Sur les 400 annonces de logements en ville proposés par le Crous, 200 sont à Paris, le reste en périphérie. Difficile de trouver un loyer en dessous de 400 €, même loin des facs. Tentez la colocation avec des amis.

Contacts : • Offres Crous: 01 40 51 35 97, www.crous-paris.fr. et à la SIEMP, tél.: 0800 20 02 75 • CCLAJ: 01 45 84 77 34.



cette solution va affecter votre trésorerie, car vous devrez verser une pension à votre enfant afin qu'il ait assez de revenus pour vous payer un loyer qui, rappelons-le, doit correspondre au prix du marché. Si ce n'est pas le cas, vous risquez, en cas de contrôle, de sérieuses difficultés avec le fisc.

Notons aussi qu'il est difficile pour un jeune de s'engager sur une longue durée. S'il veut poursuivre son cursus dans une autre ville ou s'il souhaite emménager dans un logement plus grand afin de vivre en couple, par exemple, vous aurez tout à reprendre du début! Sans compter qu'un achat sur plan se prévoit au moins dix-huit mois avant la livraison définitive.

Enfin, vous priveriez votre enfant des aides au logement (ALS ou APL), versées par les caisses d'allocations familiales aux personnes ayant de faibles revenus. «Au total, le

gain fiscal sera anecdotique», estime Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thésaurus, société de conseil en gestion de patrimoine. «C'est une erreur de vouloir concilier une démarche patrimoniale avec les affaires de famille, poursuit-elle. Un investissement locatif s'effectue sur des critères tels que la demande locative et la qualité de l'emplacement sans que des considérations affectives et personnelles viennent compliquer l'affaire.» Bref, nous vous déconseillons d'investir en loi Robien pour loger un enfant étudiant.

Acheter un logement ancien n'est guère plus avantageux. Vous économisez en moyenne 300 à 400 euros de loyer par mois pendant plusieurs années, mais vous achetez dans une ville et à un emplacement qui n'est pas forcément le meilleur pour un investissement locatif. Et si vous reven-

dez une fois que votre fils a terminé ses études, vous n'aurez pas amorti les frais de notaire et d'agence.

Rattachement fiscal : ce que vous devez savoir

Plus globalement, à l'occasion du départ d'un enfant du foyer se pose la question du rattachement fiscal, possible jusqu'à son 25^e anniversaire dans la mesure où il poursuit des études. En la matière, chaque cas est particulier. Si l'étudiant reste rattaché, vous pouvez continuer à toucher des allocations familiales, notamment s'il est l'aîné de plusieurs frères et sœurs. De plus, il vous apporte une part ou une demi-part de quotient familial supplémentaire comme nous l'avons déjà dit. Mais vous pouvez être obligé d'ajouter une partie de ses activités rémunérées à votre revenu imposable (*Le Revenu* de février 2007, p.15).

Au contraire, s'il effectue sa propre déclaration, il pourra solliciter plus facilement, auprès de la caisse d'allocations familiales, une aide au logement (APL ou ALS, suivant les cas). À noter que Xavier Bertrand, nouveau ministre du Travail, prévoit de défiscaliser le travail étudiant dès l'été 2007 afin d'éviter que les jeunes perdent leurs bourses et les aides dès qu'ils dépassent certains seuils de revenus. ■ **Vittoria de Bagnolo**



RENNES (109 910 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 134,90 €
- **Chambre chez l'habitant (15 m²)**
270 € en centre-ville
- **Studio (20 m²)**
360 €, Rennes nord
380 €, métro Clémenceau
- **3 pièces (65 m², colocation)**
650 €, Rennes sud

ACHAT

- **Studio (20 m²)**
65 000 € Beaulieu, Rennes est
- **3 pièces (60 m²)**
120 000 € Saint-Hélier, Rennes gare

Le site du Crous propose plus de 550 offres de logements privés à Rennes, situés pour moitié en centre-ville. Une chambre chez l'habitant y revient à 270 €, charges comprises. Comptez 330 à 360 € minimum pour un studio.

Contacts : • Annonces gratuites sur le site du Crous : 02 99 84 31 31, www.crous-rennes.fr
• Crij : 02 99 31 47 48, www.crij-bretagne.com

STRASBOURG (67 200 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire, 10 m² (Crous)**
À partir de 121 €
- **Chambre chez l'habitant (11 m²)**
350 €, Cathédrale
- **Studio**
380 € (16 m²)
355 €, centre (13 m²)
- **3 pièces (65 m², colocation)**
700 €, Esplanade, proche facultés

ACHAT

- **Studio (20 m²)**
50 000 €, gare
- **2 pièces (58 m²)**
108 000 €, la Meinau

À la Krutenau, quartier animé proche du campus, il faut déboursier 400 € de loyer au lieu de 250 à peine dans les zones sensibles comme le port du Rhin ou Neuhof. Ailleurs, le prix moyen est de 350 €.

Contacts : • <http://logement.etudiant.crous-strasbourg.fr> et www.mgel.fr
• Service Logement Jeunes (salariés) : 03 88 35 77 78, www.slj67.fr

TOULOUSE (113 750 étudiants)

LOCATION *

- **Chambre en cité universitaire (Crous)**
À partir de 120 €
- **Chambre chez l'habitant (15 m²)**
300 à 350 €, quartier des Minimes
- **Studio**
300 €, Purpan, rue de Bayeux (18 m²)
400 €, Lardenne (25 m²)
- **3 pièces (70 m², colocation)**
750 €, Croix de Pierre

ACHAT

- **Studio (20 m²)**
60 000 €, Lardenne
- **3 pièces (62 m²)**
120 000 € Saint-Cyprien

La demande étudiante est forte et la location de petites surfaces recherchée, ce qui pousse les loyers à la hausse. Prévoyez un budget de 380 € pour un logement indépendant ou bien tentez la colocation.

Contacts : • Annonces gratuites au Crij : 05 61 12 54 70, www.crij.org
• Informations auprès du CLLAJ 31 : 05 61 23 60 74 et www.cllaj31.org