Communiqué de presse,

Rentrée universitaire 2026 : les studios restent sous tension. Mais sont-ils encore un bon investissement ?

Octobre 2026 - À l'heure de la rentrée universitaire, le logement étudiant reste une préoccupation majeure pour les familles. Face à des loyers qui peuvent atteindre plusieurs centaines d'euros par mois, acheter un studio pour son enfant peut apparaître comme une alternative à la location. Mais entre prix d'acquisition, coût du crédit, charges et évolutions réglementaires, l'intérêt de l'opération dépend avant tout de du reste à charge qu'elle représente chaque mois. Empruntis analyse cette équation dans 10 grandes villes étudiantes françaises.

Chaque rentrée, la recherche d'un logement remet sous tension le marché des petites surfaces. Étudiants, jeunes actifs et personnes en mobilité professionnelle se retrouvent en concurrence pour les mêmes studios et T1, particulièrement recherchés dans les grandes villes universitaires.

Pour les parents, une question revient alors : **plutôt que de payer un loyer pendant plusieurs années, pourquoi ne pas acheter le logement de son enfant ?**

« Acheter un studio ne revient pas simplement à remplacer un loyer par une mensualité de crédit. Il faut surtout mesurer le reste à charge réellement supporté par le foyer, en tenant compte du montant emprunté, de l'apport, du taux, de la durée du crédit et des charges liées au logement. Selon le prix du bien et les conditions d'emprunt, l'écart entre le loyer et le coût mensuel de l'achat peut être significatif. Le financement joue donc un rôle central dans la décision d'achat et dans son impact sur le budget familial », indique Caroline Pasquereau, Directrice Marketing et Communication d'Empruntis.

D'une ville à l'autre, le reste à charge change radicalement

Pour mesurer concrètement ce que représente un investissement étudiant pour un foyer, Empruntis a comparé l'achat d'un **studio de 25 m² dans 10 grandes villes étudiantes françaises**.

La question est concrète : combien l'opération demande-t-elle réellement de mobiliser chaque mois ? Après prise en compte de la mensualité de crédit, du loyer perçu et des charges, le reste à charge permet de mesurer la somme restant effectivement à la charge de l'investisseur.

*Source : SDES

À **Besançon**, un studio de 25 m² estimé à **58 475 €** et loué **325 € par mois** génère une mensualité de crédit de **339 €**. Une fois le loyer et les charges pris en compte, le reste à charge s'établit autour de **47 €**.

À **Paris**, le changement d'échelle est considérable. Pour la même surface, le prix d'acquisition atteint près de **246 000 €**, pour un loyer estimé à **830 € par mois**. La mensualité de crédit s'élève alors à **1 425 €**, portant l'reste à charge à **près de 680 €**.

Plus de 600 € séparent ainsi le reste à charge entre Besançon et Paris. Pour un foyer, la différence est loin d'être théorique : elle peut déterminer la faisabilité même du projet et le montant à consacrer chaque mois au logement de l'enfant.

Ville	Prix d'achat	Loyer mensuel	Rendement brut	Mensualité crédit*	Reste à charge**
Besançon	58 475 €	325 €	6,68 %	339 €	47 €
Amiens	64 150 €	325 €	6,07 %	372 €	80 €
Brest	62 200 €	300 €	5,78 %	361 €	91 €
Reims	65 600 €	325 €	5,94 %	380 €	88 €
Dijon	66 300 €	325 €	5,87 %	385 €	92 €
Caen	76 125 €	350 €	5,51 %	441 €	126 €
Toulouse	88 000 €	376 €	5,12 %	510 €	172 €
Strasbourg	93 800 €	376 €	4,80 %	544 €	206 €
Rennes	96 900 €	351 €	4,34 %	562 €	246 €
Paris	245 675 €	830 €	4,06 %	1 425 €	678 €

* Simulation sur 20 ans à 3,50 %, hors frais d'acquisition et assurance emprunteur.
** Reste à charge théorique après perception du loyer et prise en compte d'une enveloppe de charges correspondant à 10 % des loyers. Hors vacance locative et gros travaux. Données indicatives permettant de comparer les marchés et ne préjugeant pas de la performance réelle d'un investissement.

Réduire le reste à charge : plusieurs leviers pour ajuster le projet

Le reste à charge n'est pas figé : plusieurs paramètres peuvent permettre de le réduire. La **durée du crédit** constitue un premier levier : passer de 20 à 25 ans diminue la mensualité, en contrepartie d'un coût total du crédit plus élevé. L'apport permet également de réduire le montant emprunté, à condition de ne pas mobiliser toute son épargne et de conserver une réserve de sécurité.

Le choix du bien compte tout autant. **Un prix d'achat plus faible n'est pas nécessairement synonyme de meilleur équilibre** : le potentiel locatif, l'emplacement et la demande sur le marché local doivent être mis en regard du prix. Enfin, l'optimisation du financement, notamment du taux et de l'assurance emprunteur, peut contribuer à réduire encore la mensualité.

*Source : SDES

DPE et encadrement des loyers : deux paramètres à intégrer dans l'équation

Pour un investissement destiné à être conservé et loué plusieurs années, le reste à charge doit aussi être mis en regard de la capacité du bien à générer des revenus locatifs dans la durée. Le **DPE constitue désormais un paramètre incontournable**, particulièrement pour les petites surfaces. Avant l'évolution du calcul en 2026, 19,9 % des logements de moins de 30 m^2 étaient classés F ou G. Avec le nouveau coefficient de conversion de l'électricité, passé de 2,3 à 1,9 au 1er janvier 2026, cette proportion est estimée à 13,8 %, soit environ 104 000 logements* de moins de 30 m^2 sortis du statut de passoire énergétique. Une évolution favorable pour une partie du parc, alors que **le coefficient évoluera de nouveau au 1er janvier 2027**, avec un passage à 1,7.

Autre paramètre susceptible de faire évoluer l'équilibre de l'investissement : **l'encadrement des loyers**. À Paris, où le dispositif est en vigueur depuis 2019, le niveau de loyer pouvant être pratiqué est encadré. Pour une petite surface, quelques dizaines d'euros de loyer mensuel peuvent directement modifier l'effort restant à la charge de l'investisseur. L'expérimentation doit par ailleurs arriver à échéance le 24 novembre 2026, faisant de son éventuelle prolongation un sujet à suivre pour les investisseurs.

« *Ces évolutions montrent que l'investissement étudiant se raisonne de moins en moins uniquement au moment de l'achat. Il faut se projeter sur la durée du financement et anticiper les paramètres qui peuvent faire évoluer les revenus locatifs ou la capacité à louer le bien. Pour un investisseur, l'objectif reste de trouver le bon équilibre entre le reste à charge qu'il peut supporter aujourd'hui et la solidité des revenus qu'il pourra tirer du logement demain* », explique Caroline Pasquereau, porte-parole d'Empruntis.

A propos d'Empruntis
Empruntis, filiale de Groupe Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets depuis 25 ans. La marque propose à ses clients un réseau de 130 agences ainsi qu'une agence digitale. A distance ou en proximité, les Français accèdent ainsi à toutes les solutions de financement disponibles et à des conseils sur mesure : crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits, prêt professionnel, prêts spécifiques et assurance emprunteur. www.empruntis.com

CONTACTS MÉDIAS : PRIMATICE
Gonzague de Varax : 07 88 96 41 86 - Audrey Ngohdad : 06 64 21 94 45
Gauthier de Luze : 07 65 83 95 39 - empruntis@primatice.com

*Source : SDES