



8 400 €/m<sup>2</sup> au lieu de  
7 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne,  
c'est le prix d'un studio  
situé près du lycée  
Hélène-Boucher,  
Paris XX<sup>e</sup>.

# La carte scolaire dope les prix

*Les établissements cotés stimulent  
la demande à Paris comme en province*



P. Guignard/Doha/Air Images Server

Acquérir un bien aux abords d'un établissement scolaire coté, c'est souvent le produit d'une stratégie scolaire concertée. Mais cela peut aussi, sous certaines conditions, présenter un intérêt pour qui souhaite réaliser un investissement locatif en « bon père de famille ».

ÉTIENNE RABAUD

L'engouement de certains parents d'élèves pour les établissements scolaires cotés n'a jamais faibli. La carte scolaire y fait le plus souvent obstacle : elle sectorise géographiquement l'établissement de rattachement des élèves. À une rue près, il peut être impossible d'accéder au collège ou au lycée désiré. Pour contourner la carte scolaire, les parents ont la possibilité d'adresser une demande de dérogation à l'inspection académique, mais ceux qui s'y résolvent restent minoritaires : des travaux universitaires<sup>(1)</sup> montrent que le nombre de dérogations sollicitées dépasse à peine les 10 % à l'échelle nationale et que 8 % seulement des élèves sont autorisés à s'inscrire dans un collège ou un lycée en dehors de leur secteur d'habitation. Manque d'information ou d'audace ? Toujours est-il que si la plupart des parents semblent s'accommoder de la situation, certains développent toutefois de véritables stratégies de contournement. Options et langues rares pour certains, acquisition immobilière pour d'autres. C'est ainsi qu'une demande hypertrophiée autour des lycées cotés peut, en milieu urbain, faire grimper les prix de manière notable.

### La marge de manœuvre est limitée dans la capitale

C'est à Paris que la tentation d'investir dans une petite surface proche d'un « bon » établissement est la plus grande. D'autant plus que les marges de

manœuvre y sont forcément très limitées, comme l'explique le sociologue du logement Yankel Fijalkow : « On n'imagine pas des parents quitter leur logement pour s'installer avec leur famille à côté d'un collège ou d'un lycée, tout prisé qu'il soit. Quand bien même ils le voudraient, ils ne le pourraient pas, tant le marché parisien est bloqué. En revanche, que des stratégies du type prêt d'adresse, location de boîte aux lettres ou de studio se développent, c'est indéniable. » Ainsi, dans le XX<sup>e</sup> arrondissement, l'agence Century 21 Nation reconnaît-elle recevoir, chaque mois, des dizaines de parents à la recherche d'une adresse pour scolariser leur enfant au lycée Hélène-Boucher. Connue pour ses bons résultats au baccalauréat et ses classes préparatoires littéraires et commerciales, l'établissement est l'un des plus prisés du sud-est parisien. Les places y sont chères, dès l'entrée en 6<sup>e</sup>, et certains n'hésitent pas à investir pour obtenir le précieux sésame. Un grand studio de 32 m<sup>2</sup> situé cours de Vincennes, à quelques pas du lycée, a trouvé preneur au printemps dernier pour 270 000 €. Soit 8400 €/m<sup>2</sup>, quand la moyenne du quartier dépasse à peine les 7000 €. La proximité de la place de la Nation et de son réseau de transports n'y est certainement pas pour rien, mais c'est avant tout « l'effet cartable » qui a joué : « Le même bien deux rues plus bas ne serait pas parti à ce prix-là », assure le responsable de l'agence, Jean-Pierre Henrard.



...

À qualité comparable, les acquéreurs négocient moins un produit situé dans le périmètre d'Hélène-Boucher. » Une constante, et cela quel que soit l'arrondissement.

### 5 % de plus pour habiter près d'un lycée coté

C'est une certitude : acheter près d'un bon établissement parisien à un prix. L'étude récente<sup>(1)</sup> (déjà citée p. 17) montre qu'à prestations comparables, la proximité d'un collège prisé peut faire varier jusqu'à 5 % le prix d'un logement. Les agences immobilières ne s'y trompent pas, qui vantent systématiquement la proximité d'un établissement de renom dans leurs petites annonces, au même titre que celle d'une station de métro ou des commerces. À la différence que « la réussite scolaire de ses enfants ne se négocie pas, confie, sous couvert d'anonymat, un agent immobilier du XVII<sup>e</sup> arrondissement, dans le

**Pour avoir une adresse, des parents vont jusqu'à acheter des surfaces inférieures à 9 m<sup>2</sup>**

secteur du lycée Carnot. Les parents qui sont prêts à se lancer dans de telles opérations immobilières ne sont pas à quelques milliers d'euros près. Une fois qu'ils ont mis la main sur l'appartement convoité, ils ne courent pas le risque de le voir s'envoler. C'est vrai, le prix de ces appartements est plus élevé à l'achat, mais on est certain d'y gagner à la revente. » Une aubaine donc, dans un marché parisien qui tourne de plus en plus au ralenti et où les prix peuvent être, parfois, âprement discutés.

Si les exemples de ce type

d'achat ne manquent pas, les plus extrêmes se rencontrent certainement dans le V<sup>e</sup> arrondissement, qui compte trois des établissements les plus prestigieux de la capitale – Louis-le-Grand, Henri-IV et Lavoisier. À en croire Hervé Rempenault, responsable de deux agences Century 21 situées en plein cœur du Quartier latin, les demandes de petites surfaces dans ce périmètre sont tellement nombreuses qu'il est impossible de les satisfaire toutes. « Aussi incroyable que cela puisse paraître, il nous est arrivé de recevoir jusqu'à cinq cents appels par jour ! », indique-t-il.

### Les excès : 80 000 € pour une chambre de 7 m<sup>2</sup>

L'attrait est tel que certains parents vont jusqu'à acheter des très petites surfaces, parfois inférieures aux 9 m<sup>2</sup> réglementaires (voir encadré p. 19), dans le but assumé de bénéficier

## Comment la carte scolaire peut influencer sur les prix



Dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'avenue Georges-Mandel dessine une frontière. Il y a bien un déséquilibre entre le côté pair et le côté impair de l'avenue. La sectorisation scolaire l'explique en grande partie : le côté pair dépend du groupe scolaire Janson-de-Saille (collège + lycée) et le côté impair, du collège Eugène-Delacroix. Des facteurs « hédonistes » jouent également : le côté pair est exposé plein sud et les immeubles proches de la place du Trocadéro ont une vue totalement dégagée sur le monument.



d'une adresse. « *L'objectif n'est de toute évidence pas de réaliser une opération locative, poursuit Hervé Rempennault. Dans le meilleur des cas, l'acquéreur utilisera son bien comme pied-à-terre, tout en sachant qu'il pourra le revendre sans problème, peut-être avec une plus-value significative, quand son enfant aura quitté l'établissement.* »

Le prix de ces chambres de bonne peut atteindre de 50 000 € à 60 000 €. Jusqu'à 80 000 € pour ce 7 m<sup>2</sup> au dernier étage sans ascenseur d'un immeuble situé à quelques pas du collège Henri-IV, acheté au mois de juin dernier par des parents en prévision de la rentrée... 2013. Car, et c'est une autre caractéristique de ce marché, les transactions réalisées dans le cadre d'une stratégie scolaire se préparent longtemps à l'avance, la faiblesse de l'offre imposant une recherche assidue et de longue haleine.

### L'« effet cartable » joue aussi en province

S'il reste essentiellement parisien, l'« effet cartable » joue dans une moindre mesure en province. La publication, par la presse spécialisée, des palmarès des meilleurs lycées est chaque année l'occasion de constater que ces établissements se situent la plupart du temps dans les quartiers où les prix des logements sont le plus élevés. Un argument de vente indéniable pour les agences immobilières, qui ne manquent pas de stimuler le marché...

À Toulouse, en matière d'éducation, l'excellence a un nom : Pierre-de-Fermat. Plus encore que les deux autres établissements du centre historique, Saint-Sernin et Ozenne, distants

## Les surfaces et les loyers sont réglementés

On ne peut pas louer n'importe quoi à n'importe quel prix.

► **Un logement « décent »**, au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, doit disposer au minimum d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>. La surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

► **Le loyer des très petites surfaces est taxé** s'il dépasse un certain plafond dans les villes où le marché locatif est tendu. La loi de finances pour 2012 a en effet institué une taxe sur les loyers jugés excessifs des logements d'une superficie habitable inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>. Elle s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 à tous les loyers, même ceux des baux en cours, qu'il s'agisse d'une location nue ou meublée, principalement à Paris et sa banlieue, sur la Côte d'Azur et dans le Genevois français. Le loyer est jugé excessif si, hors charges, il dépasse un plafond, fixé uniformément pour 2012 à 40 €/m<sup>2</sup>/mois (décret n° 2011-2060 du 30.12.11). Ce plafond est réévalué au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL).

La taxe est égale à un pourcentage du loyer hors charges perçu au cours de l'année civile, compris entre 10 % (loyer supérieur à 46 €/m<sup>2</sup>/mois) et 40 % (loyer supérieur à 76 €/m<sup>2</sup>/mois). Elle est calculée par les services fiscaux sur la base de la déclaration de revenus (fonciers ou BIC) du bailleur et payable selon les mêmes modalités que l'impôt sur le revenu. Elle n'est ni déductible des revenus du bailleur, ni récupérable sur le locataire.

de quelques centaines de mètres à peine, le plus vieux lycée toulousain jouit d'une réputation solidement ancrée dans l'histoire locale comme dans les esprits. Et si ses 96 % de réussite au bac et sa vingtaine de classes préparatoires suscitent des vocations chez les futurs bacheliers, ils aiguissent tout autant l'imagination de certains parents, qui sont prêts à tous les sacrifices pour y inscrire leurs enfants. « *La demande n'est*

*jamais formulée de manière directe, mais il n'est pas rare que nous soyons sollicités par des acquéreurs à la recherche d'une petite surface dans le périmètre du lycée* », reconnaît Emmanuel Chosson, gérant au sein de Domicilium, chasseur d'appartements à Toulouse.

Ainsi, ce couple d'une cinquantaine d'années, à la recherche d'un studio et visiblement très au fait de la carte scolaire, qui a systématiquement

...



... refusé toutes les propositions un peu trop éloignées des bancs de Fermat, avant de se laisser séduire par un 22 m<sup>2</sup> bien placé, acheté pour 90 000 €. « *Officiellement, ils étaient à la recherche d'un logement pour leur fils aîné admis en prépa à Fermat, mais en discutant un peu, nous avons rapidement compris qu'il servirait aussi d'adresse pour leurs deux autres enfants* », poursuit l'agent immobilier. Un exemple qui n'est pas sans rappeler certains excès parisiens.

### Les établissements privés tout aussi attractifs

Pourtant, à Toulouse, comme dans les autres grandes villes de province, ce n'est pas aux abords du meilleur lycée public que les projets d'investissement sont les plus nombreux. « *Nous signons beaucoup plus fréquemment des mandats d'achat pour le secteur du Caousou et de Saint-Joseph* »,

## En province, l'effet de la carte scolaire sur le marché est moins flagrant que dans la capitale.

repréend Emmanuel Chosson. Ces deux établissements privés de l'est toulousain comptent, avec leur voisin Sainte-Marie-des-Champs, parmi les plus prisés de la ville. Mais ici, bien sûr, la carte scolaire n'est pas seule en jeu : c'est plutôt la volonté affichée de certains parents de résider dans le haut de la Côte Pavée, quartier résidentiel dont les prix immobiliers rivalisent avec ceux de l'hypercentre, l'inscription dans l'un ou l'autre de ces établissements faisant office de repère identitaire.

L'agence Foncia de l'avenue

Camille-Pujol, située sur le trottoir opposé au groupe scolaire Le Caousou, a ainsi récemment vendu, « *sans négociation et dans la journée* », une maison de 130 m<sup>2</sup> habitables avec 175 m<sup>2</sup> de jardin pour 450 000 €. Un quatre-pièces de 100 m<sup>2</sup> dans une résidence du milieu des années 1970 a lui aussi trouvé preneur « *sans délai et au prix demandé* », soit à 260 000 €. Deux biens adaptés à une clientèle familiale, soucieuse de s'installer dans ce quartier résidentiel.

Au pied du parc de la Tête d'Or, dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, le lycée du Parc est attractif à plus d'un titre. Avec un taux de réussite au bac qui frôle chaque année les 100 %, ce lycée public est situé au cœur du quartier le plus cossu de la ville. Ici, pas de petites surfaces, uniquement de grands appartements et des maisons familiales, qui se négocient selon les notaires à plus de 3 800 €/m<sup>2</sup> en moyenne, avec des pointes à plus de 5 000 € pour les biens les mieux situés. Un quatre-pièces de 113 m<sup>2</sup> dans le secteur a récemment trouvé preneur pour 500 000 €, soit seulement 10 000 € de moins que ce qu'en demandait son vendeur. « *Une négociation minimale, pour la forme* », explique Virginie Armanet, responsable Rhône-Alpes pour Meilleursagents.com. Car « *le lycée du Parc est un argument de vente imparable* », même au sein d'un secteur aussi prisé.

À Bordeaux, la situation est comparable dans le quartier de Caudéran. Surnommé le Neuilly bordelais, le canton abrite le lycée public Montesquieu, ainsi que deux lycées privés de renom : Saint-Joseph-de-Tivoli et Grand-Lebrun. « *Nous recevons beau-*



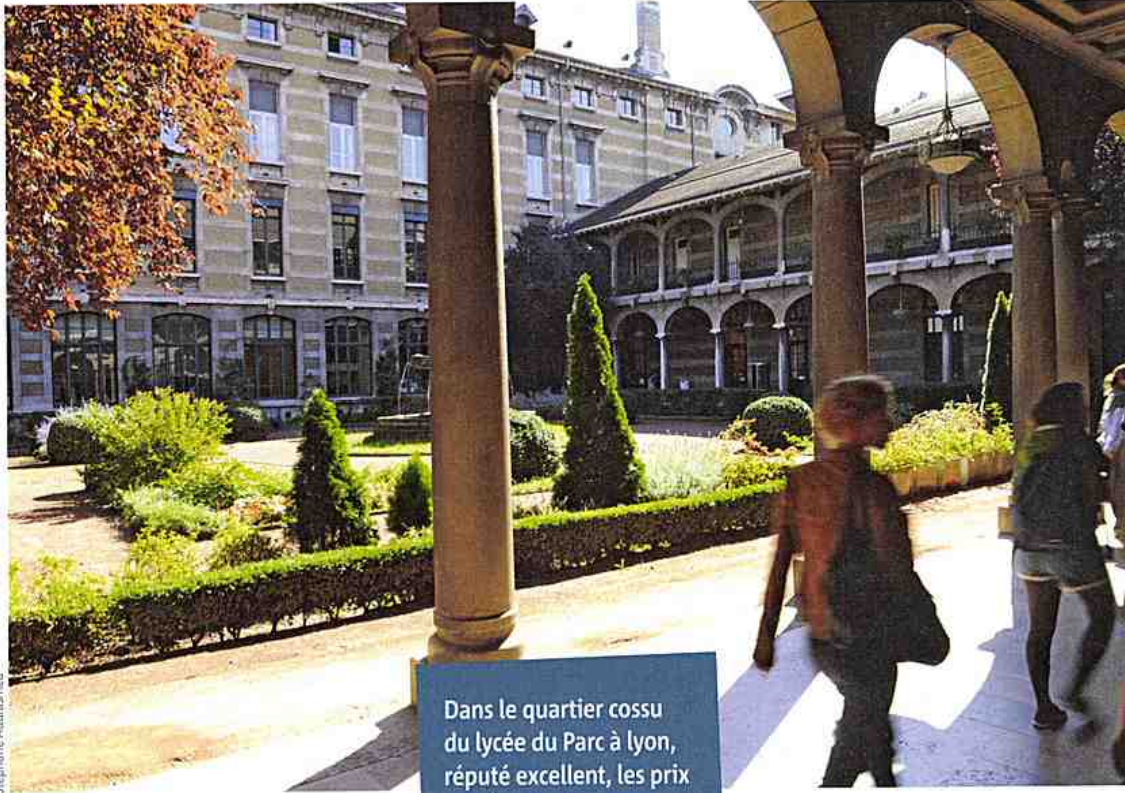
### QUESTION À...

#### JULIEN GRENET

chercheur à l'École d'économie de Paris et coauteur d'une étude intitulée « *Sectorisation des collèges et prix des logements à Paris* »<sup>(1)</sup>

**Un certain nombre d'établissements cotés se situent dans des quartiers favorisés, n'est-il pas évident que le prix des logements environnants y soit plus élevé qu'ailleurs ?**

Nous avons isolé l'effet de la valorisation immobilière de l'offre scolaire publique en étudiant, pour chaque collège, trois facteurs : la note moyenne au diplôme national du brevet, la proportion d'élèves admis en classe de seconde générale et celle d'élèves issus de milieux socialement favorisés. Chacun de ces trois indicateurs fait varier le prix des logements de 1 à 2 %. Nous montrons, par exemple, que si les élèves d'un établissement obtiennent une note moyenne de 10/20 au brevet quand ceux de l'établissement voisin obtiennent une moyenne de 11/20, le prix du mètre carré dans le périmètre du second collège sera supérieur de 1 % au prix dans le secteur du premier. L'effet combiné des trois facteurs peut expliquer jusqu'à 5 % d'écarts de prix entre arrondissements.



Stéphane Audras/Réa

Dans le quartier cossu du lycée du Parc à Lyon, réputé excellent, les prix se négocient autour de 3 500 €/m<sup>2</sup> avec des échappées jusqu'à plus de 5 000 €.

*coup de parents qui cherchent à se rapprocher de Bordeaux, souvent dans le cadre d'une mutation professionnelle, explique Patrice Lalanne, de l'agence Lalanne Immobilier. La proximité de l'un ou l'autre de ces trois établissements fait presque inmanquablement partie de leurs critères de recherche ». L'agence vient de boucler la vente d'une maison de 130 m<sup>2</sup>, rue Judaïque, pour 450 000 €. Un prix élevé pour la ville, mais courant dans le quartier. Les acquéreurs n'ont d'ailleurs pas cherché à le faire baisser. Parents de trois enfants, ils avaient revendu leur appartement du centre-ville, devenu trop étroit, « avec pour objectif exprès de se rapprocher des trois établissements, précise Patrice Lalanne. Le but est toujours le même : s'installer dans un quartier coté, et s'assurer que ses enfants pourront aller, à pied, dans un établis-*

*sement où ils recevront un enseignement que les parents estiment de qualité ». Les investisseurs locatifs, eux, passent leur chemin, et privilégient les secteurs Gambetta ou Saint-Michel, mieux fournis en petites surfaces et offrant des taux de rentabilité plus intéressants.*

### **La demande locative forte n'enchérit pas le loyer**

Si la proximité d'un établissement coté tire toujours les prix d'achat vers le haut, la demande locative est également impactée... mais pas les loyers. « Les parents aisés n'hésitent pas à prendre une petite surface en location dans le secteur de Fermat pour bénéficier d'une adresse

*et inscrire leur enfant. Nous avons beaucoup d'appartements en gestion dans ce cas : rue Mirepoix, rue Tripières, rue du May (très proches du collège, ndlr) », témoigne Stéphanie Mercier, responsable du cabinet Molières, à Toulouse. Dans le secteur, un studio d'une vingtaine de mètres carrés s'achète de 90 000 € à 100 000 € et se louera facilement de 450 € à 500 € par mois. « Mais les loyers sont élevés parce que c'est l'hypercentre, pas à cause de la proximité du lycée », conclut-elle. C'est encore plus vrai à Paris. « Contrairement au prix d'achat, affirme Marie Gasnier, responsable de l'agence Immobilière des Arènes, dans le V<sup>e</sup> arrondissement de Paris, qui peut augmenter de 10 % d'une rue à l'autre selon que le bien permet ou non d'obtenir une sectorisation Henri-IV, les loyers ne varient pas de manière notable.*

...



...

*Ils sont de toute façon très élevés dans tout l'arrondissement. »*

Et cela est vrai d'autres secteurs moins privilégiés. Dans le XX<sup>e</sup> arrondissement, le studio de 32 m<sup>2</sup> récemment vendu pour 270 000 € cours de Vincennes se louerait aujourd'hui « entre 25 € et 30 €/m<sup>2</sup> par mois, dans la moyenne des petites surfaces du quartier », indique Jean-Pierre Henrard, de l'agence Century 21 Nation, qui a réalisé la transaction. Soit un loyer mensuel compris entre 800 € et 950 € environ, pour une rentabilité brute moyenne d'un peu moins de 4 %. Un appartement de superficie comparable, dans le quartier, mais hors du secteur d'Hélène-Boucher, négocié autour de 220 000 €, pourrait rapporter dans les 5 %, sans risque accru de vacance locative. Ce n'est de toute évidence pas la recherche de la rentabilité qui motive ce type d'achat. Mais il s'agit quoi qu'il en soit d'une bonne opération. Dans la mesure où les loyers sont élevés dans le secteur, les parents qui cherchent une domiciliation préfèrent acheter, même pour une durée limitée de temps. Une fois que leur enfant n'est plus scolarisé dans l'établissement, ils revendent, avec l'assurance de ne pas perdre d'argent, ou le mettent en location et perçoivent un loyer tous les mois.

Dans certains quartiers des villes étudiantes les plus dynamiques, il est même possible de bénéficier à la fois de l'attraction que représente un établissement recherché et de prix encore suffisamment raisonnables pour apporter une rentabilité décente. Ainsi, dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, un studio situé dans la zone



QUESTION À...

**YANKEL FIJALKOW**

urbaniste et sociologue, auteur de *Sociologie du logement*, aux éditions La Découverte

### Dans quelles mesures les stratégies scolaires des parents influencent-elles leurs choix résidentiels ?

Le choix du type et du lieu d'habitation est notamment dicté par les qualités sociales des localisations projetées. Mais si l'école, qui est un facteur d'intégration fort, participe de ce choix, la contrainte économique limite les marges de manœuvre, à Paris comme en Province, tout dépendant bien sûr du degré de fluidité du marché immobilier local. Dans la mesure où les « bons » établissements sont, la plupart du temps, situés dans les « bons » quartiers, qui sont généralement les plus chers, les marges de manœuvres sont forcément limitées. Les parents qui ne peuvent envisager d'acheter dans ces quartiers adoptent d'autres stratégies, et font notamment le choix de l'enseignement privé, qui fait ainsi figure de variable d'ajustement. On observe cela dans les quartiers où le phénomène de gentrification (« embourgeoisement » d'un quartier populaire, ndlr) est important, notamment dans les XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements de Paris.

d'affectation du lycée Thiers, le plus ancien et certainement le plus prisé de l'académie d'Aix-Marseille, se louera-t-il sans difficulté à un élève inscrit dans l'une des 25 classes préparatoires que compte l'établissement, dégageant un rendement de l'ordre de 5 %. Avec un bémol, toutefois : la forte proportion d'immeubles anciens en mal de rénovation peut conduire certains locataires à négocier le

montant de leur loyer, ce qui conduit un nombre croissant de propriétaires à privilégier les VII<sup>e</sup> et VIII<sup>e</sup> arrondissements, certes plus chers mais plus réputés. Même constat à Toulouse : une petite surface proche du lycée Pierre-de-Fermat attirera les étudiants de l'université Toulouse 1, toute proche, aussi bien que ceux des pôles universitaires Paul-Sabatier et Le Mirail, sont accessibles en métro. Le prix d'acquisition sera cependant moins élevé, et la rentabilité meilleure, dans des quartiers un peu plus excentrés – ceux des universités notamment. La limite ultime du pouvoir d'attraction des écoles réputées se situe bel et bien là. ●

(1) « Sectorisation des collèges et prix des logements à Paris », Actes de la recherche en sciences sociales, n° 180, 2009, par Julien Grenet, chercheur à l'École d'économie de Paris et Gabrielle Fack, chercheuse en économie à l'université Pompeu Fabra de Barcelone.

**Les parents qui cherchent une domiciliation préfèrent l'achat à durée limitée à la location**