



Benjamin Robine  
Expert près la Cour d'appel de Paris  
Chartered Surveyor - MRICS  
Robine & Associés



Vincent Sae Heng  
MRICS  
Expert Associé  
Robine & Associés

## CARRÉ D'EXPERTS

# RÉSIDENCES ÉTUDIANTES : +50.000 logements en France en 10 ans

**En France, la population étudiante ne cesse de croître : 2,9 M d'inscriptions dans l'enseignement supérieur pour la rentrée 2020-2021, +87.500 étudiants sur un an, +3,1% et +2% par rapport à la moyenne quinquennale. Cette fluctuation positive dynamise fortement le marché immobilier des résidences étudiantes.**

### Une offre de services de plus en plus large

Les étudiants représentent une population dont les revenus restent très limités et dépendent des aides sociales et familiales. Les ressources moyennes d'un étudiant sont de 919 €/mois dont 484 € sont consommés dans le logement (loyer + charges) soit plus de la moitié du budget.

Malgré leurs budgets restreints, les étudiants sont exigeants et avides de services leur faisant économiser de l'énergie et du temps. Les exploitants de résidences étudiantes l'ont bien compris et proposent désormais des offres packagées dépassant largement les 3 services obligatoires (accès internet, accès à des plateformes de streaming, salle de projection...).

La finalité est d'offrir un bon niveau de confort et des loyers maîtrisés tout en réduisant la taille des logements au maximum.

Des appartements en colocation au sein des résidences avec des formats plus spacieux permettant de profiter d'un salon tout en limitant le coût du loyer sont également de plus en plus proposés.

### La qualité des exploitants hautement observée par les investisseurs

Si le LMNP (loueur en meuble non-professionnel) semble ralentir, ce sont désormais les institutionnels disposant d'un volume important de capital à investir qui s'intéressent à cette classe d'actifs.

La qualité des exploitants est hautement analysée lors de l'étude de l'opportunité d'investissement.

Le marché de l'exploitation des résidences étudiantes est dynamisé par 3 principaux acteurs : le Groupe Résides Études (12,1% de parts de marché), Nexity (11,2%) et le Groupe Action Logement (7,8%).

Les niveaux de rendement pour cette classe d'actif sont proches de ceux du logement classique en raison d'un modèle sécurisé visant une population bénéficiant d'aides multiples pour payer le loyer : 3,5% à 4,6%<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Source : Xerfi, Explore, traitement CBRE, 2021.

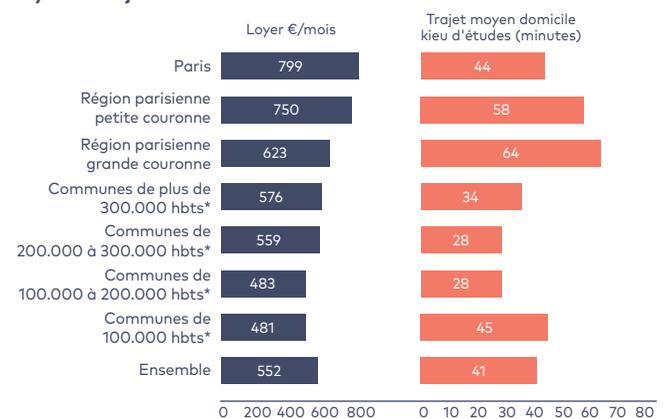
<sup>2</sup>Source : CBRE Research T3 2021.

### Extension du parc français de résidences étudiantes : +50.000 logements en moins de 10 ans

Le nombre de résidences étudiantes est en croissance continue depuis près de 10 ans : moins de 100.000 logements en 2013 à près de 150.000 logements en 2022<sup>1</sup>. Et ce, malgré la fin du dispositif Censi Bouvard et le début des contentieux émergeant en fin de bail.

Zoom sur les trois types d'implantation de résidences étudiantes : en centre-ville à proximité des facultés, en périphérie à proximité des campus universitaires et en périphérie à proximité de nœuds de transports.

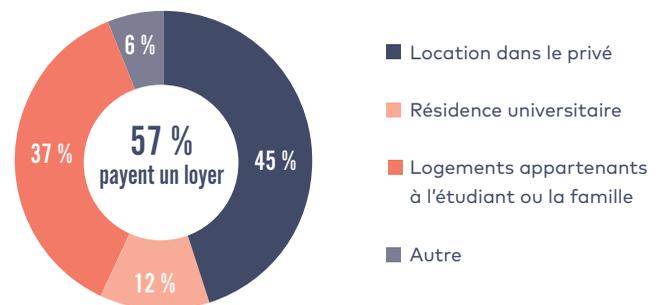
### Loyer et trajets selon la taille de la commune de résidence



\*Hors région parisienne.

Source : Observatoire national de la vie étudiante "repères 2020".

### Répartition des logements étudiants par types



Source : Observatoire national de la vie étudiante "repères 2020".

<p>29 M d'étudiants en France</p>	<p>&gt;50% du budget</p>	<p>Offres packagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coworking</li> <li>Conciergerie</li> <li>Espaces loisirs</li> <li>Internet</li> <li>Streaming</li> </ul>	<p>Loyer moyen 484 €/mois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>800 € à Paris</li> <li>750 € en 1<sup>re</sup> couronne</li> <li>623 € en 2<sup>me</sup> couronne</li> </ul>	<p>Localisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre-ville → facultés</li> <li>Périphérie → campus</li> <li>Périphérie → transports</li> </ul>	<p>Investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>70-140.000 € par logement</li> <li>3,5-4,6% de rendement</li> </ul>
-----------------------------------	--------------------------	---	---	--	--