

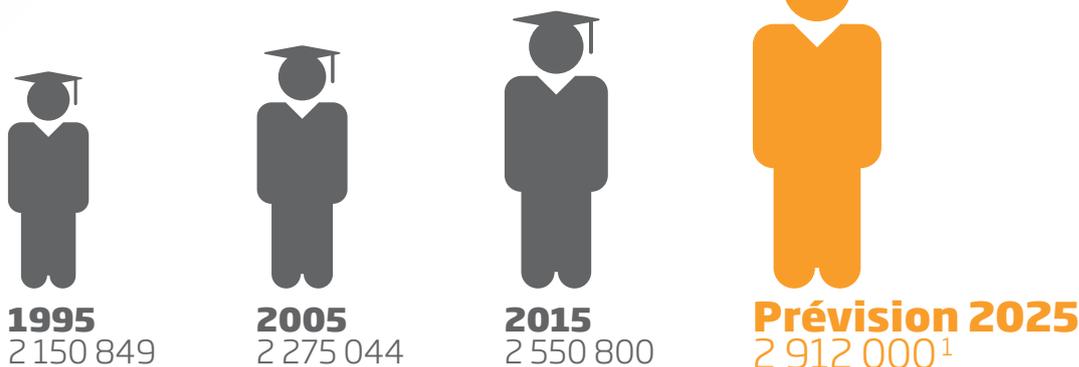
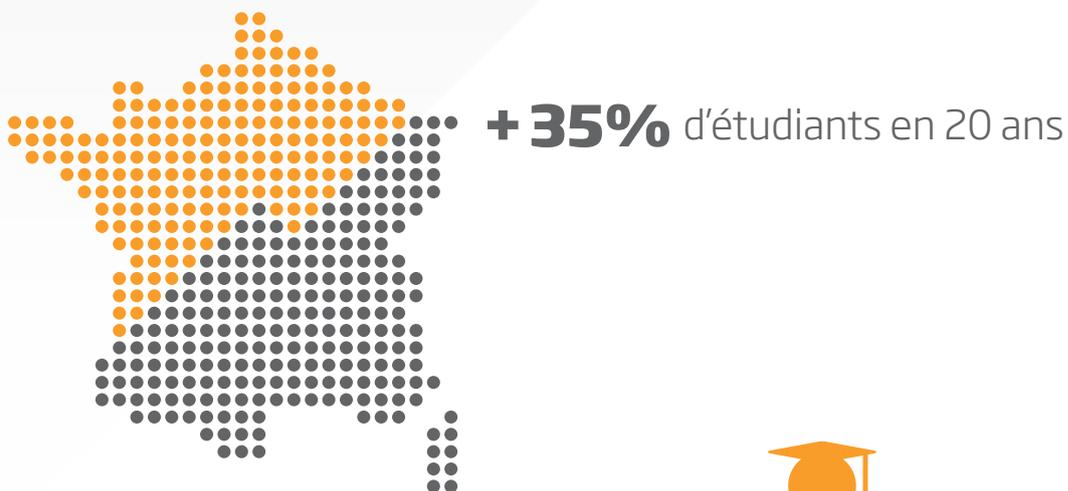


# le marché des **Résidences Étudiantes**



# Des effectifs étudiants en constante hausse

La population étudiante en France a été multipliée par 8 en 50 ans<sup>1</sup>. Dans les années 60, les étudiants ne représentaient que 0,7% de la population totale **contre 4% en 2018**.



1. Source : Note d'information MENESR DGESIP avril 2017

## Et aussi...

**343 300**<sup>2</sup>  
étudiants  
internationaux  
en France  
(**+15,5%** en 5 ans)

**4<sup>ème</sup>**  
Rang mondial  
des pays  
d'accueil  
d'étudiants  
étrangers<sup>3</sup>

**1<sup>er</sup>** pays d'accueil  
non-anglophone<sup>3</sup>



2. Source : Étude Xerfi - Les Résidences Étudiantes - Juillet 2019

3. Source : etudiant.lefigaro.fr - La France est le 4<sup>e</sup> pays d'accueil pour les étudiants internationaux - Novembre 2018

# Une pénurie de logements étudiants<sup>4</sup>

A la rentrée 2019, **près de 70% des étudiants** dans l'enseignement supérieur ont quitté le domicile parental. Cette dynamique de décohabitation, à laquelle s'ajoutent les **tensions locatives sur les studios et T1** au sein des principales villes étudiantes, engendrent une augmentation des besoins en logements. **Des besoins auxquels le parc de résidences universitaires actuel n'est pas en mesure de répondre.**

## Choix résidentiel des étudiants décohabitants en 2019

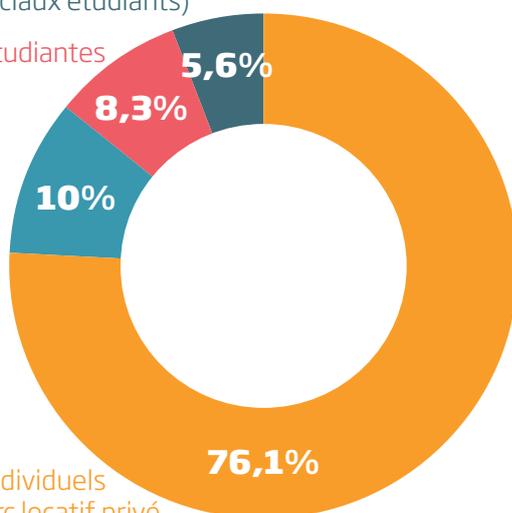
Unité : part en % d'étudiants décohabitants dans l'enseignement supérieur

Autres résidences (internats ou logements sociaux étudiants)

Résidences Étudiantes

Résidences universitaires CROUS

Logements individuels au sein du parc locatif privé



## Une offre nettement inférieure à la demande



En 2019, près de **1,86 million** d'étudiants décohabitants



Près de **445 000** étudiants logés en résidences collectives\*

Plus de **75%** des étudiants ont des difficultés à trouver un logement

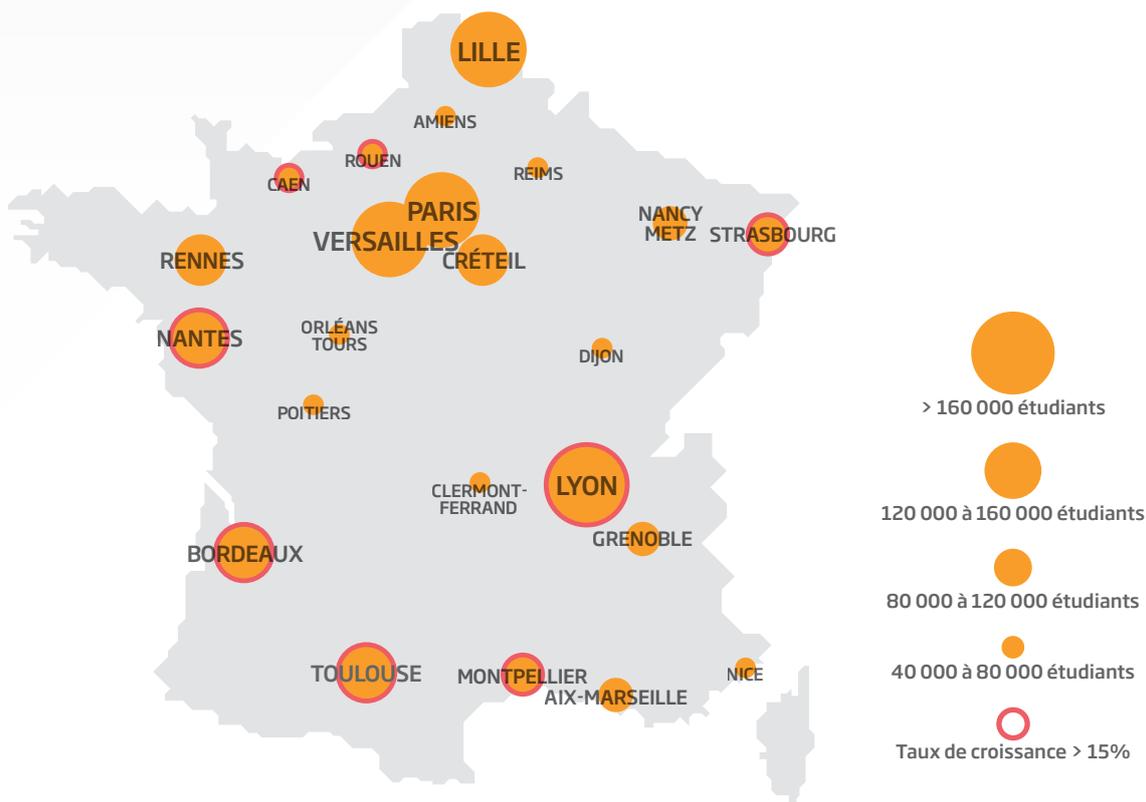
**1 415 000** lits manquants

\* Résidences étudiantes, résidences universitaires, autres résidences dont internats et logements sociaux étudiants  
4. Source : Étude Xerfi - Les Résidences Étudiantes - Juillet 2019

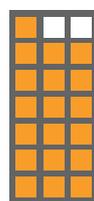
# Des tensions locatives dans les grandes villes<sup>5</sup>

Malgré le lancement du « Plan 60 000 logements étudiants » en septembre 2018, qui doit déboucher sur la création de 60 000 nouveaux logements en résidence universitaire d'ici 2022, l'offre reste toujours très insuffisante avec **seulement 10% des besoins couverts**. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande est d'autant plus fort dans les académies les plus importantes.

## Population étudiante par académie en 2017



Environ **85%** d'étudiants décohabitants dans les unités urbaines de plus de 20 000 étudiants<sup>5</sup>



Le taux d'occupation en Résidence Étudiante oscille entre **90% et 95%**<sup>5</sup>.

Le logement étudiant reste en 2019 **une vraie problématique sociale**, face à laquelle **le secteur privé joue un rôle essentiel**. A ce jour, le rythme de développement du marché des Résidences Étudiantes demeure mesuré, ralenti par une offre verrouillée : environ 3% de croissance soit 30 résidences et près de 4 000 logements mis en exploitation à la rentrée 2019<sup>5</sup>.

# Exemples de Résidences Étudiantes ISELECTION



## ANGERS (49) ODALYS CAMPUS JEAN MOULIN

6 000 étudiants dans un rayon de 600 m<sup>6</sup>

- À deux pas du Campus Santé de l'Université d'Angers
- À 200 m de la ligne A du tramway
- À moins de 15 min du centre-ville

## BREST (29) KAMPUS KERVERN

Près de 26 000 étudiants sur la métropole<sup>7</sup>

- Deuxième pôle universitaire de Bretagne après Rennes<sup>8</sup>
- À moins de 10 min à pied des campus universitaires et grandes écoles
- À 15 min à pied du centre-ville de Brest



## GRENOBLE - GIÈRES (38) BLACK CORAL

Près de 32 000 étudiants dans un rayon de 2 km<sup>9</sup>

- 5<sup>ème</sup> université de France<sup>10</sup>
- À 800 m du campus de Grenoble
- À 250 m du tramway (centre-ville de Grenoble en 28 min)



## LE MANS (72) - PASTEUR

Plus de 13 000 étudiants dans un rayon de 4 km<sup>11</sup>

- Idéalement située en plein cœur de ville
- À proximité des commerces et transports
- À 6 arrêts de tramway du pôle universitaire (15 min)

Sources :

6. Faculté de Santé Université Angers / ressources.campusfrance.org

7. Brest.fr

8. Investir.lesechos.fr - Brest : un nouvel eldorado pour investisseurs - Juin 2017

9. Lettre du PHL - Juillet 2018 - Le Logement des Jeunes dans la métropole Grenoble Alpes Métropole

10. Communauté-univ-grenobles.fr

11. letudiant.fr



# Les Résidences Services privées : une solution "clés en main"



## pour les étudiants

 À proximité des lieux d'enseignement

 Loyer toutes charges comprises

 Autonomie de l'étudiant



De nombreux services



Des espaces communs



Entièrement meublées et équipées



## pour les investisseurs

 Pas de frais de gestion locative

**TVA** → Récupération de la TVA  
sur le prix d'acquisition en VEFA

 Revenus locatifs imposables  
dans la catégorie des BIC



Bail commercial ferme de 9 ans  
minimum, renouvelable



Gestionnaire garant du versement  
des loyers



Acquisition financée en partie  
par les revenus locatifs  
de l'investisseur et ses  
avantages fiscaux

## Le parc actuel

Environ **154 000**<sup>12</sup> logements meublés à proximité  
des universités et des grandes écoles.

Les leaders du marché sont de grands acteurs  
de l'immobilier comme **Nexity Studea**,  
**Réside Etudes** (Les Estudines/Stud'City),  
**Odalys Campus**, **Student Factory**,  
**Cardinal Campus**, etc.



# Des gestionnaires de renom

Afin de proposer une sélection qualitative de programmes, iSelection travaille en étroite collaboration avec des gestionnaires à la notoriété reconnue.

## **NEXITY STUDEA**

- Création en 1987.
- Marque du groupe NEXITY.
- 120 Résidences gérées en 2019, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 : 108 M€.
- CA 2018 du groupe : 4,1 Md€.

## **ODALYS CAMPUS**

- Création en 2013.
- Marque du groupe ODALYS.
- 18 Résidences gérées en 2019, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2018 : 14 M€.
- CA 2017 du groupe : 242 M€.

## **CARDINAL CAMPUS**

- Création en 2009.
- Marque du groupe CARDINAL.
- 36 Résidences gérées en 2019, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 du groupe : 120 M€.

## **STUDENT FACTORY**

- Création en 2016.
- Marque du groupe VINCI IMMOBILIER.
- 6 Résidences gérées en 2019, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 : 552 K€.
- CA 2018 du groupe : 1,27 Md€.

## **NEMEA APPART'ETUD**

- Création en 2012.
- Marque du groupe NEMEA.
- 28 Résidences gérées en 2019, réparties sur l'ensemble du territoire.
- CA 2017 : 12,7 M€.
- CA 2017 du groupe : 48 M€.



# 4 raisons de faire confiance à **ISELECTION**



**PLUS DE 24 ANS D'EXPERTISE**  
dans l'immobilier patrimonial



**UNE SÉLECTION EXCLUSIVE**  
de programmes immobiliers



**PLUS DE 170 CONSEILLERS**  
à votre écoute partout en France



**UN ACCOMPAGNEMENT**  
durant toutes les étapes  
de votre projet patrimonial

[www.iselection-patrimoine.com](http://www.iselection-patrimoine.com)



**Une équipe dédiée à votre service**

04 92 15 25 08

Du lundi au jeudi de 9h à 19h  
et le vendredi de 9h à 18h sans interruption

**[cgp@iselection.fr](mailto:cgp@iselection.fr)**

**iSelection**  
PATRIM  INE