

Résidences étudiantes : comment investir sans se tromper

Tous les indicateurs sont au vert pour les résidences étudiantes. La demande ne cesse de croître et les rendements affichés, quoique modérés, surpassent ceux de l'épargne financière. L'arrivée de nouveaux concepts d'hébergement renforce le potentiel de ce marché mature, mais en pleine évolution.



La valeur n'attend pas le nombre des années. En croissance moyenne de plus de 1 % par an, le nombre d'étudiants en France devrait dépasser les 2,7 millions et le nombre de lits en résidences étudiantes doubler, d'ici à 2020.

Des perspectives intéressantes pour les investisseurs en quête de valorisation de leur patrimoine. Si les fondamentaux du marché n'ont pas changé, celui-ci, en revanche, ne cesse d'évoluer depuis une vingtaine d'années.

Premier constat : la part grandissante des étudiants étrangers dans l'Hexagone

qui, selon BNP Paribas Real Estate, représentera 17 % de la population étudiante en 2025. « *Le marché des enfants du baby-boom et de la démocratisation des études s'essouffle. Les étudiants étrangers ont pris le relais et la mobilité internationale a considérablement augmenté en dix ans* », constate Laurent Jourda, directeur du développement commercial du groupe Réside Etudes. La France est devenue le quatrième pays d'accueil au monde. « *Les résidences étudiantes sont le premier réceptacle des expatriés qui arrivent en France* », affirme le président. Réside

Etudes active ainsi plusieurs canaux de communication avec des écoles étrangères, notamment en Chine où le groupe a recruté sept cents étudiants en 2018. Un potentiel à exploiter sur un marché qui, quoique résilient (en cas de conjoncture morose, les jeunes ont tendance à prolonger leurs études), reste marginal. Sur les 2,6 millions d'étudiants recensés en 2016, dont 64 % vivaient hors domicile, les résidences étudiantes n'accueillaient que 125 000 locataires, soit 5 % de cette population, les autres se tournant vers le Crous ou le parc immobilier privé. ➤



Laurent Jourda, directeur du développement commercial du groupe Réside Etudes.



Thibault Dutreix, directeur général du groupe Coffim.



Laurent Strichard, gérant d'Open Partners.

dynamiques de France est un choix judicieux, selon Olivier Loussouarn, directeur des investissements de Sofidy, « *parier sur une grande ville étudiante où il y a un manque de solutions de logements non-comblé par le parc public est, à long terme, payant* ».

L'écueil à éviter: s'éloigner des villes où le besoin réel n'existe pas ou bien celles où, à l'inverse, la concurrence du parc privé y est trop forte. « *Les zones tendues où les résidences formatées qui répondent aux attentes des étudiants sont à privilégiées* », ajoute-t-il.

Eviter les comportements moutonniers est aussi la règle. Trop d'investisseurs ont tendance à vouloir se regrouper au même endroit, dans les très grandes villes. Conséquence : l'offre y est pléthorique et les prix très élevés, à la limite de la bulle immobilière. A Montpellier, par

exemple, le prix de certains programmes frôle les 6 000 euros le mètre carré... quand, pour la même surface à Brest, ils n'excéderont pas les 3 300 euros. « *On n'investit pas dans une ville que l'on aime, mais là où le marché est bon, avec du potentiel* », rappelle Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo.

De cette façon, le groupe se concentre sur les villes secondaires, mais riches en infrastructures universitaires, telles que Saint-Etienne où les prix se font plus sages.

Quant à la région parisienne, elle représente, évidemment, le plus gros du marché, Paris étant considéré comme la deuxième ville la plus attractive du monde par les étudiants étrangers. Si Paris intra-muros est désormais quasi exclusivement réservé aux investisseurs institutionnels, il est encore temps de regarder la banlieue parisienne, notamment les communes qui constitueront le futur Grand Paris. Sous réserve, cependant, de s'assurer que la résidence étudiante soit connectée aux lignes de transport prévues dans le grand projet d'aménagement de l'Ile-de-France (cf. encadré). ➤

En croissance moyenne de plus de **1 %** par an, le nombre d'étudiants en France devrait dépasser les **2,7 millions** et le nombre de lits en résidences étudiantes doubler, d'ici à **2020**.

Une offre adaptée aux usages

Malgré la demande forte, l'offre d'hébergements dans le parc public reste déficitaire. « *La France a vu progresser de + 12,6 % le nombre de ses étudiants en France depuis 2015, mais pour autant, l'Etat ne construit pas ou peu de résidences étudiantes. Il y a clairement un besoin identifié sur ce marché* », confirme Laurent Jourda. Les résidences du parc public sont frappées d'ancienneté et réservées aux boursiers.

Sur le marché privé, l'offre est plus large, mais les logements se révèlent bien souvent peu adaptés à ces locataires. « *Plus que jamais, les étudiants ont besoin d'être bien logés, dans des immeubles pensés pour eux, connectés et bien situés* », assure Thibault Dutreix, directeur général du groupe Coffim.

Ce sous-jacent de croissance couplé à des taux d'intérêt encore bas – à 1,50 % – rend le contexte actuel favorable pour l'achat d'une résidence étudiante. A condition, toutefois, d'investir dans un produit adapté aux nouveaux usages de ses locataires. « *Les résidences conçues comme des logements et non comme des*

lieux de vie ne sont plus conformes aux besoins des jeunes. On a trop souvent comparé la chambre d'étudiant à une cellule monacale ! Aujourd'hui, on parle d'appartement », précise Laurent Strichard, gérant d'Open Partners.

La proximité des transports en commun (moins de vingt minutes) pour rejoindre le lieu d'études ou bien le centre-ville est un prérequis. En outre, la qualité de la connectivité dans l'enceinte de la résidence est un point clé pour les étudiants, tous équipés d'une dizaine d'appareils connectés. Un Wi-Fi ultra-rapide et l'installation de la fibre sont donc de rigueur, ainsi que l'aménagement d'espaces de coworking connectés, désormais préférés à la salle du petit-déjeuner.

Où investir pour bien acheter ?

La dichotomie centre-ville/péphérie n'est pas un sujet tant que la résidence est bien desservie par les transports. En revanche, le choix de la ville est déterminant pour la réussite de l'investissement. Cibler les dix métropoles les plus