

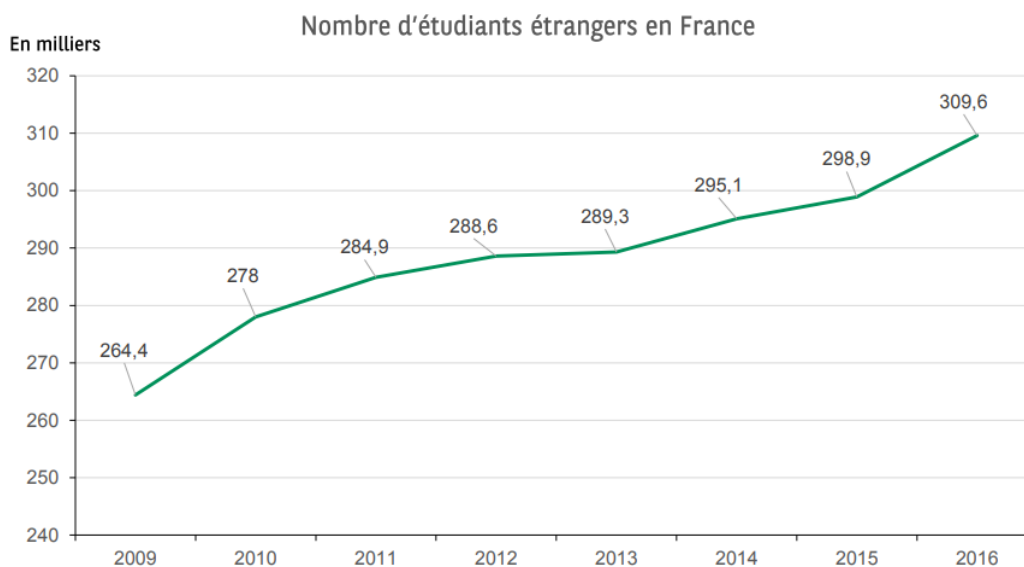
LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES EN FRANCE : QUELLES SONT LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ?

A l'approche de la rentrée universitaire, nombreux sont les étudiants qui recherchent une solution d'hébergement. Parmi les différentes possibilités qui s'offrent à eux, les résidences étudiantes privées restent incontournables, totalisant en France un parc de 120 000 lits et logeant entre 4% et 5% des étudiants. Dans le même temps, ces résidences constituent pour les investisseurs institutionnels une classe d'actifs immobiliers dits « alternatifs », pour laquelle leur engouement ne cesse de croître. Dans ce contexte, quelles sont les perspectives d'évolution de ce marché ? Le département Research de BNP Paribas Real Estate dévoile son analyse.

L'attractivité de la France auprès des étudiants étrangers

En France, le nombre d'étudiants ne cesse de croître depuis plusieurs années. **Avec un rythme moyen de 1,15% de croissance annuelle sur ces dernières années, le nombre d'étudiants sur le territoire dépassera les 2,7 millions d'ici à 2020.**

En parallèle, la France accueille un nombre croissant d'étudiants étrangers. Aujourd'hui, plus de 300 000 étudiants étrangers cherchent un logement en arrivant dans l'Hexagone. **Leur proportion dans les effectifs d'étudiants va d'ailleurs passer de 10,9% en 2003 à 17% en 2025.** Les villes françaises les plus attractives auprès des étudiants étrangers sont Paris, Strasbourg et Nice, avec une part supérieure à 14%, tandis que la majorité des métropoles comportent une proportion d'étudiants étrangers comprises entre 8% et 12%.



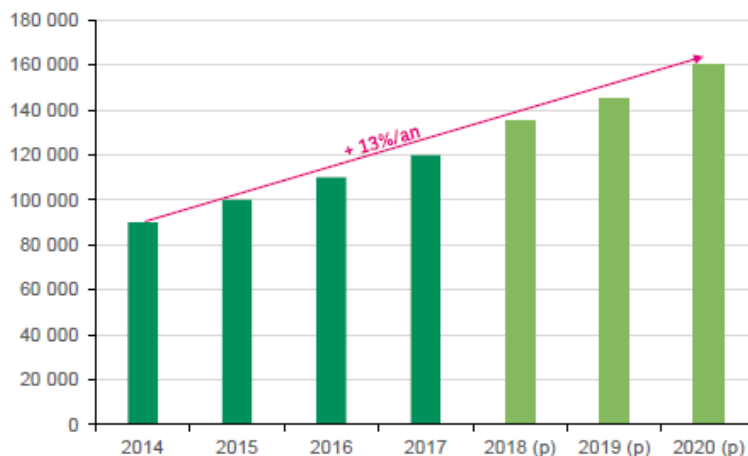
Source : Studylease 2016, Campus France

Cette partie de la population étudiante est stratégique pour les résidences étudiantes car elle constitue une demande directe en la matière, due à une décohabitation familiale obligatoire et à la facilité des démarches pour obtenir ce type de logement.

Une croissance du parc continue jusqu'en 2020

Avec une croissance continue, le nombre de lits en résidences étudiantes va presque doubler entre 2014 et 2020. En effet la croissance en matière de construction entre 2014 et 2017 était de près de 33% et sera maintenue jusqu'en 2020, ce qui témoigne d'un engouement certain pour ce type de produit de la part des promoteurs.

Parc de lits en résidences étudiantes (France)



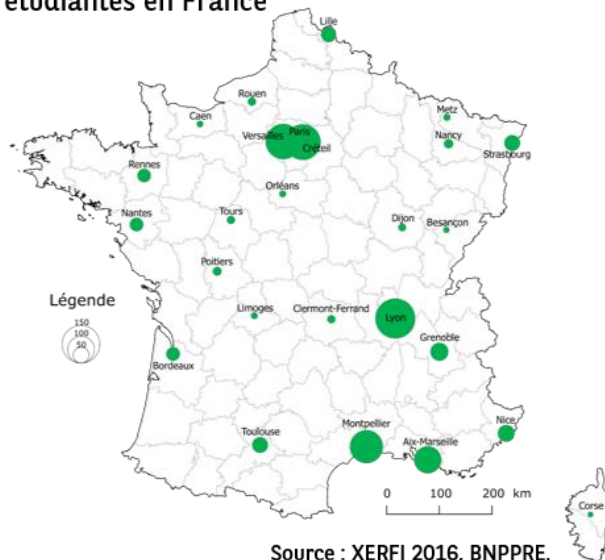
Source : Xerfi 2016, BNP Paribas Real Estate

En France, la taille du parc de résidences étudiantes n'est pas directement corrélée à la démographie étudiante. En effet, les académies comportant le plus de résidences étudiantes sont Versailles, Créteil, Lyon et Montpellier, tandis que les villes de Paris, Lyon ou Lille accueillent le plus grand nombre d'étudiants. Pour la région Ile-de-France, le phénomène s'explique par le report du lieu d'habitat pour les étudiants parisiens sur les autres départements franciliens, faute de trouver un logement correspondant à leur budget au sein de la capitale.

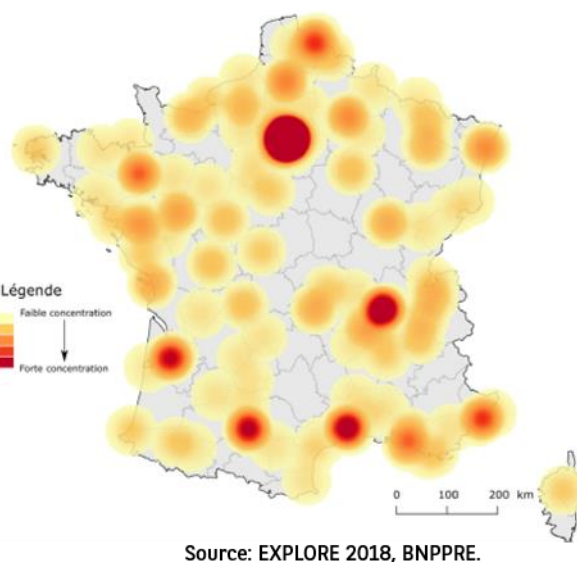
Projets d'implantation : Toulouse et Bordeaux rattrapent leur retard

Une géographie des projets de résidences étudiantes se dessine, avec Paris et les deux académies adjacentes – Versailles et Créteil – pour localisation principale. Viennent ensuite Lyon, Montpellier, Toulouse et Bordeaux. Enfin, d'autres métropoles étudiantes concentrent un volume moindre de projets de résidences étudiantes, comme Lille, Nice, Rennes, Nantes et Aix-Marseille.

Concentration des résidences étudiantes en France



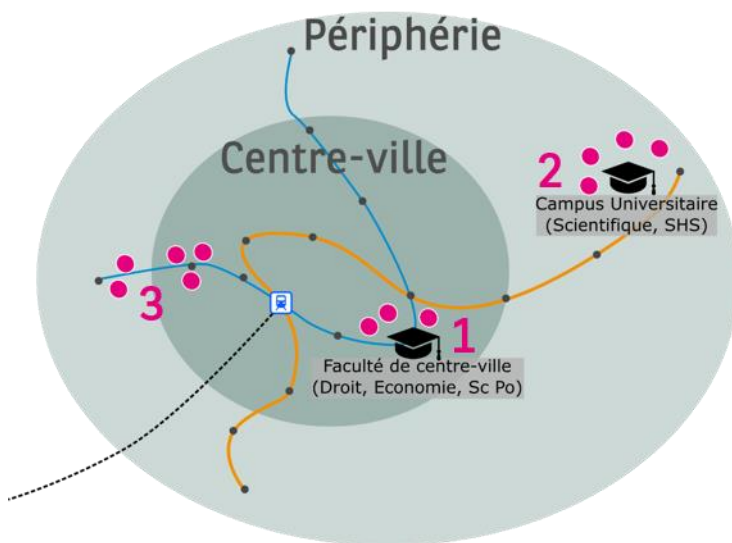
Concentration des projets de résidences étudiantes à horizon 2020 / 2021



A l'horizon deux ou trois ans, les projets d'implantation de résidences étudiantes restent majoritairement concentrés dans les marchés détenant un fort taux d'équipement comme Paris, Lyon et Montpellier. **Cependant, considérant les bons indicateurs démographiques de Toulouse et Bordeaux, les opérateurs y ont également positionné un nombre conséquent d'opérations pour les années à venir.** Ces villes vont donc rattraper leur retard en matière d'équipement de résidences étudiantes.

Un modèle territorial d'implantation des résidences étudiantes

Modèle territorial des implantations de résidences étudiantes



BNP Paribas Real Estate a dessiné un modèle territorial pour les métropoles universitaires françaises qui ont, pour la majorité, des similitudes dans leur configuration.

Elles présentent une dissociation plus ou moins marquée entre un centre-ville et la périphérie. Cette dichotomie de territoire est atténuée par l'accessibilité en transports en commun.

L'implantation des résidences étudiantes au sein d'une métropole se retrouve ainsi schématisée dans trois grandes localisations :

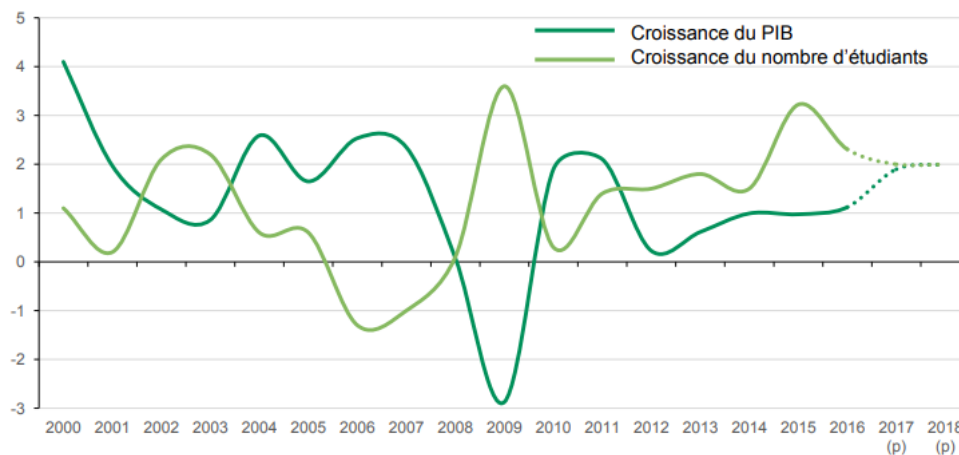
- 1 : en centre-ville, proche des aménités et des formations adjacentes,
- 2 : proche des campus universitaires, où le foncier est moins cher, mais l'accès à la formation est facile, et au centre par les transports,
- 3 : proche des transports, pour atteindre les centres de formations ou le centre-ville facilement.

Les centres de formations sont eux aussi établis généralement selon deux situations. Les formations en Droit, Économie ou Sciences Politiques sont en centre-ville, quand les formations de Lettres, sciences humaines et sociales ou Scientifiques sont situées dans de grands campus universitaires, en périphérie et reliés par les transports. Les formations médicales sont généralement accolées au CHU.

L'investissement en résidences étudiantes : un actif de diversification

Les résidences étudiantes, parmi les plus connues Studéa, Les Estudines ou encore Studélites, représentent un bon produit dans une stratégie de diversification de portefeuille. Il s'agit en effet d'un produit alternatif en comparaison aux classes d'actifs immobilières classiques, comme le bureau ou le résidentiel. De plus, **dans une stratégie d'allocation de portefeuille, la résidence étudiante peut présenter une opportunité de résilience lors d'une conjoncture économique morose.** En comparant la croissance économique et la croissance du nombre d'étudiants en France, on observe une corrélation négative depuis 2000 : en effet lorsque la conjoncture économique offre peu de perspectives de débouchés professionnels, les étudiants ont tendance à prolonger leurs études, voire à se tourner vers une reprise de cursus, ce qui permet de soutenir la demande de logements étudiants.

Évolution croisée du PIB et du nombre d'étudiants en France



Source: BNPPRE, MENESR-DGESIP/DGR

A propos de BNP Paribas Real Estate :

Leader européen de services immobiliers, BNP Paribas Real Estate couvre l'ensemble du cycle de vie d'un bien : Promotion, Investment Management, Property Management, Transaction, Conseil et Expertise. Avec plus de 5 100 collaborateurs, BNP Paribas Real Estate accompagne localement propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités dans 36 pays (15 via ses implantations et 21 via son réseau d'alliances) en Europe, Moyen Orient et Asie. En 2017, BNP Paribas Real Estate a réalisé 811 M€ de revenus. Poursuivant sa croissance, en 2017, BNP Paribas Real Estate a acquis Strutt & Parker, l'un des principaux acteurs indépendants du marché immobilier au Royaume-Uni.

BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas.



Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com

Twitter : @BNPPRE

L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

Claire LENORMAND - Tél: +33 (0)1 55 65 22 84 Mobile: +33 (0)6 75 68 39 03 – claire.lenormand@bnpparibas.com

Arnaud FRABOUL - Tél: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile : +33 (0)7 85 16 09 20 – arnaud.fraboul@bnpparibas.com

Amira TAHIROVIC-HALILOVIC - Tél: +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com

Laurent PAVILLON - Tél: +33 (0)1 47 59 22 56 Mobile : +33 (0)6 03 37 47 28 – laurent.pavillon@bnpparibas.com