



SPÉCIAL MIPIM

STRATÉGIE Face à une demande croissante et de plus en plus diversifiée, ce marché s'oriente vers des concepts hybrides accueillant une clientèle élargie aux jeunes actifs, aux professeurs ou encore aux touristes.

Le logement étudiant s'ouvre au coliving

Eugénie Deloire

Fini les chambres de bonne désuètes et mal équipées, les résidences pour étudiants se modernisent et élargissent leur offre, parfois jusqu'au gigantisme. En janvier 2024, Uxco Group inaugurait, à Massy-Palaiseau (Essonne), l'extension de sa résidence de coliving pour étudiants et jeunes actifs Ecla, créée en 2028. Résultat : la plus grande offre d'hébergements pour étudiants d'Europe, avec 1.800 lits sur 50.000 m².

Rebaptisées Houses of Energies en octobre dernier, pour « catalyseurs d'inspiration et de bonnes énergies », les résidences Ecla incarnent le renouveau d'un marché qui évolue avec son temps. « Nous proposons des services qui n'existaient pas dans les résidences étudiantes historiques, tels qu'une salle de sport, de cinéma ou de musique, dans des espaces communs pouvant représenter jusqu'à 10 % de la surface totale du bâtiment », explique Pierre Seguin, directeur des investissements d'Uxco Group.

La pluralité des profils étudiants (cursus universitaires plus longs, étudiants étrangers, formations professionnalisantes, etc.) et la pénurie de biens à louer dans les métropoles poussent les opérateurs à développer des produits hybrides. Le groupe LP Promotion a ainsi développé deux gammes d'hébergements : Studently, sa marque historique de résidences pour les jeunes bacheliers, proches des lieux d'études, et les résidences Sweetly, implantées dans des environnements plus variés, à proximité de bureaux ou de centres commerciaux, à destination des jeunes actifs qui ont déjà un pied dans le monde du travail comme les stagiaires et les alternants.

« Nous voulons offrir une solution aux jeunes qui arrivent sur le marché de l'emploi et qui n'ont pas encore de bulletin de salaire ou qui ne disposent pas de la surface financière suffisante pour se loger dans le parc privé », explique Laurent Jourda, directeur commercial de LP Promotion.

Avec ses résidences Hife, The Boost Society, premier propriétaire de murs de coliving en France, diversifie encore un peu plus le modèle économique en accueillant les actifs en situation de transition de vie (consultants, startupers, expatriés, couples fraîchement séparés, futurs mariés, etc.), dans des logements allant du studio au T6.

Afin de sécuriser le taux d'occupation des résidences en périodes creuses, le groupe a noué des partenariats avec des universités et écoles étrangères, pour héberger les étudiants dans le cadre d'université d'été ou d'échanges internationaux. Il annonce l'ouverture de quatre nouvelles résidences en 2025 à Bordeaux, Lyon, Clermont-Ferrand et Vélizy (Yvelines). Il s'est fixé pour objectif d'atteindre 20.000 lits d'ici à 2030, en s'appuyant sur des promoteurs nationaux et régionaux.

The Boost Society est également engagé aux côtés des collectivités locales dans la transformation urbaine en reconvertissant des bureaux sous-utilisés en logements. « Une approche qui répond à la fois aux besoins des jeunes et aux enjeux de sobriété foncière », déclare Michel Rami, directeur des acquisitions de The Boost Society.

Des concepts proches de l'hôtellerie

La marque internationale Urban



Campus a, de son côté, développé une offre d'hébergement proche de l'hôtellerie, proposant des séjours à la nuitée, pour les actifs en mobilité ou sur de plus longues durées. Le groupe possède 400 millions d'euros d'actifs en France et en Espagne, dont 1.500 lits dans l'Hexagone. Son projet le plus emblématique, à ce jour, est celui de la Maillerie, dans un quartier historique en pleine transformation de la métropole lilloise, à Villeneuve-d'Ascq.

Situé à proximité des universités, écoles supérieures et du campus de l'Edhec Business School, l'ensemble immobilier est composé de deux immeubles indépendants – l'un réservé aux étudiants, l'autre au coliving – mais partageant des parties communes. La résidence étudiante propose 121 logements avec cuisine et salon communs, à des niveaux de loyers et de services adaptés à chaque typologie de clientèle. Urban Campus gère aussi des résidences étudiantes et familiales à loyer intermédiaire, comme l'autorise la loi depuis 2024, sur les sites du Bourget (Seine-Saint-Denis, 80 logements) et de Colombes (Hauts-de-Seine, 116 logements). ■

Une demande soutenue

Le nombre d'étudiants en France ne cesse de croître, porté par l'allongement des durées d'études et l'essor des mobilités internationales. Au cours de l'année scolaire 2023-2024, plus de 430.000 étudiants étrangers étaient inscrits dans l'enseignement supérieur français, soit une hausse de 4,5 % par rapport à l'année précédente. Selon les projections du ministère de l'Enseignement supérieur, le nombre d'étudiants inscrits, au total, continuerait d'augmenter pour dépasser les 3 millions à la rentrée de septembre 2025.

Pour pallier la carence en logements étudiants, les politiques publiques soutiennent le marché en se dotant d'une feuille de route qui fixe un objectif de création de 35.000 logements supplémentaires d'ici à 2027.

La pluralité des profils étudiants et la pénurie de biens à louer dans les métropoles poussent les opérateurs à développer des produits hybrides.



En février, Uxco Group a acquis pour 20 millions d'euros une résidence à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis).

Photo Uxco Group/Eiffage

Sur le Web

- **LOGISTIQUE**
Deux géants à la conquête de Paris.
- **RÉHABILITATION**
Paris Magenta, poumon vert.
- **RÉNOVATION**
Le 126 Rivoli devient BPM.
- **GRAND PARIS**
Un territoire de mixité(s).
- **RENOUVELLEMENT URBAIN**
Euroméditerranée au secours du logement.
- **COMMERCE**
La mensualisation des loyers bientôt au Parlement ?
Sur www.lesechos.fr dans le dossier
Théma « Les solutions pour remettre de la mixité dans l'urbanisme ».





La résidence de coliving Hife, à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine).

. Photo The Boost Society

