

LE DÉVELOPPEMENT DU PARC RALENTI MALGRÉ L'ENGOUEMENT DES INVESTISSEURS

Entre 2014 et 2024, l'offre de logements étudiants en France a fortement progressé, avec 125 500 lits supplémentaires, dont plus de 85 000 dans les résidences privées, pour accueillir cette dernière décennie 460 000 étudiants de plus. Sur les dix dernières années, environ 14 000 logements étudiants ont été autorisés en moyenne, avec un pic de 18 000 en 2022-2023.

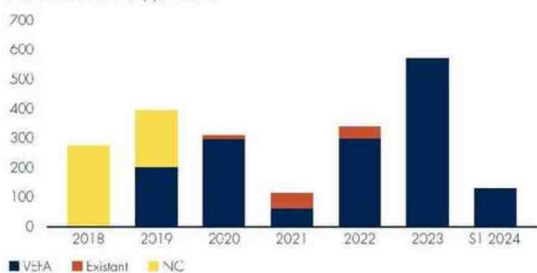
Pourtant, la production reste insuffisante. Le taux d'équipement reste inférieur à 15 % à la rentrée 2024, plaçant la France (14,6 %) loin derrière le Royaume-Uni (33 %) et les Pays-Bas (26 %).

Quant à l'offre existante, elle ne répond pas forcément aux attentes des étudiants, notamment en matière de confort et de rénovation dans les résidences publiques. L'offre privée, en particulier les résidences en copropriété, nécessite également des rafraîchissements. L'entretien de ces bâtiments, souvent négligé pour maximiser la rentabilité, a conduit à un vieillissement prématuré des structures.

Si les opérateurs investisseurs, appelés "plateformes", comme Uxco (Brookfield), The Boost Society (Axa IM), Canvas (Greystar) ou Aparto (Hines) semblent avoir un boulevard devant eux, leur action est souvent freinée par de nombreux facteurs comme la difficulté de construire de nouveaux lits (hausse des coûts, complexification des normes, raréfaction du foncier, allongement des délais de délivrance des permis, etc). En tout état de cause, le parc immobilier des résidences étudiantes va devoir se développer au vu de la demande croissante et notamment en régions sous l'impulsion des établissements supérieurs qui continuent leur maillage territorial, notamment à travers des campus secondaires. Les grandes métropoles, à l'instar de Lyon, Bordeaux, Montpellier et Nantes voient leur nombre d'étudiants progresser.

France - Volumes investis en VEFA en résidentiel étudiant

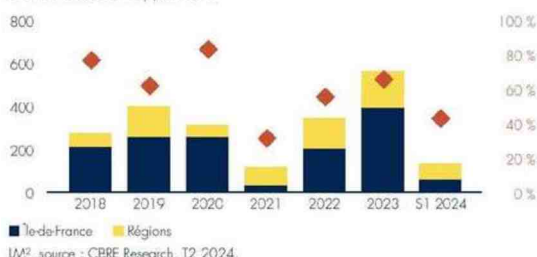
En M€. Hors rachats Key par Axa IM



LM², sources : CBRE Research ; Immostat, T2 2024.

France - Volumes investis en résidences étudiantes selon la localisation

En M€. Hors rachats Key par Axa IM



LM², source : CBRE Research, T2 2024.



JEAN-BAPTISTE MORTIER
 Président directeur général
 The Boost Society

The Boost Society va s'implanter, en 2027 à Villeneuve-d'Ascq après s'être déployé, hors Île-de-France et en Espagne, à Angers, Brest, Caen, Marseille, Montpellier, Reims, Rennes, Rouen, Toulouse et Bordeaux. Votre maillage territorial régional est-il désormais finalisé ?

J.-B. M. : Le groupe The Boost Society continue sa croissance, avec l'ouverture de quatre nouvelles résidences de coliving en 2025 : deux résidences étudiantes KLEY et deux résidences jeunes actifs Hife. Nous continuons notre stratégie de maillage en nous installant dans de nouveaux territoires : Bordeaux, Lyon, Clermont Ferrand et Vélizy. Autant de villes qui connaissent une tension de marché très forte et doivent faire face à une crise du résidentiel qui perdure. Ce sont 1 300 étudiants et jeunes actifs de plus qui pourront, dès 2025, vivre avec leur communauté et profiter de lieux de vie à leur image.

Les prochaines années seront riches en développement. La confiance réciproque qui s'est installée avec des promoteurs de premier ordre (Bouygues Immobilier, Emerige, Icade, Vinci/Adim, Nexity, LinkCity...) nous amènera, à l'échéance 2030, à gérer près de 20 000 lits sur le territoire national. Nous espérons pouvoir répondre à la tension extrême de marché de certaines métropoles (Lille, Strasbourg, Nantes...) en souffrance d'offre de logements de qualité destinés aux jeunes générations.

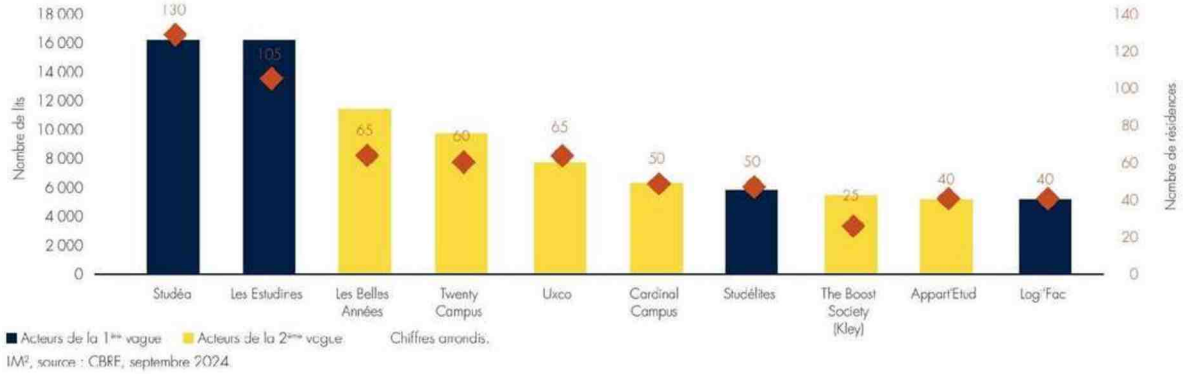
Nous espérons que les élus s'associeront à cette stratégie et que les élections municipales qui se profilent en 2026 ne seront pas un frein à la délivrance de permis.

Nous souhaitons continuer à être partenaires des villes en les accompagnant dans la redéfinition de leur plan d'urbanisme, notamment en matière de conversion d'immeubles de bureaux. Notre objectif est double : redonner vie à des quartiers tertiaires quelque peu désertés, et respecter notre engagement ZAN 2050 en restructurant plutôt qu'en construisant.

Enfin, le groupe est en passe d'accueillir de nouveaux investisseurs qui, au côté d'Axa, viendront soutenir notre développement. Un financement bancaire viendra compléter cette source de capitaux pour décupler notre capacité d'investissement et nous procurer une force de frappe inégalée sur le marché du résidentiel géré.



Top 10 des opérateurs de résidences étudiantes privées en France par nombre de lits en septembre 2024



Acteurs en pleine expansion sur le marché français

Acteurs	Brookfield AM	AXA IM	Greystar	Hines	DeA Capital	EQT
Nationalité	Canadien	Français	Américain	Américain	Italien	Suédois
Marques d'exploitation	Uxco	The Boost Society	Canvas	Aparto	Camplus	-
Structure	Plateforme	Plateforme	Plateforme	Plateforme	Joint-Venture	Partenariat avec un exploitant
Lits sous gestion en France	7 820	5 500	650	-	450	NC
Pipeline 2025-26	600	2 000	300	Aucune sur la période avant 2027 (1 200)	1 000	NA

IM², source : CBRE.

Quelle est la stratégie d'implantation immobilière des Belles Années ?

R. L : Les résidences Les Belles Années s'implantent à des emplacements choisis grâce à une expertise du marché et une veille des villes en mutation. Ces choix reposent sur des études de marché intégrant des critères précis : nombre d'étudiants autour du site, accessibilité en transports, proximité des pôles étudiants, sécurité et qualité du quartier.

Cette stratégie cible les grandes métropoles étudiantes mais aussi des villes moyennes, où les écoles supérieures s'implantent de plus en plus. Les Belles Années ont développé un cahier des charges précis : conception optimisée

des espaces communs, plans adaptés et mobilier sur mesure conçu par un fabricant français.

Valority ambitionne de renforcer son rôle d'acteur majeur sur le marché du logement étudiant. Ce secteur offre un placement sécurisé : moins exposé aux risques locatifs que l'immobilier tertiaire, il bénéficie d'un déséquilibre croissant entre une demande étudiante en hausse et une offre insuffisante, accentuée par la sortie progressive des logements aux diagnostics énergétiques G, F et E.

Investir dans des résidences services neuves présente des avantages fiscaux (récupération de TVA, statut LMNP), une gestion simplifiée et des budgets maîtrisés,

tout en contribuant à répondre à un enjeu sociétal majeur : le logement étudiant.



ROMAIN LAUREYSENS
 Directeur général délégué
 Valority

