LE LOGEMENT ETUDIANT EN FRANCE

Avril 2009

CBRE
CB RICHARD ELLIS

Sommaire

		Page
1	**La demande**	**5**
	La population étudiante	7
	Les revenus de l'étudiant	11
2	**Le parc public**	**15**
	L'offre du parc public	17
	Fonctionnement du parc public	21
	Le Plan Campus	22
3	**Le parc privé**	**31**
	L'offre du parc privé	33
	Aspects techniques	36
	Aspects locatifs	37
	Les baux de location en meublé	39
	Les acteurs	41
4	**Perspectives**	**45**

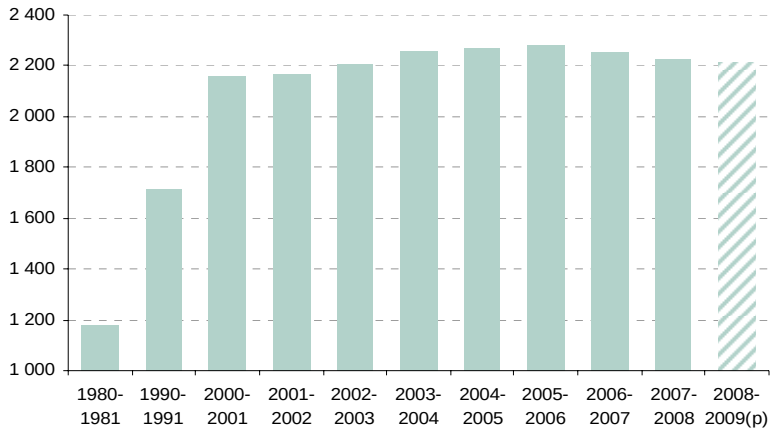
1 La demande

La demande / La population étudiante

Constats chiffrés

Selon les estimations du Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, **à la rentrée 2008-2009, en France, 2 213 057 personnes devraient composer la population inscrite dans l'enseignement supérieur** (+ 89 % par rapport à la rentrée 1980-1981). Ce nombre est relativement stable depuis plusieurs années, toujours supérieur à 2,2 millions d'individus.

Effectifs et prévisions d'effectifs de l'enseignement supérieur de 1980 à 2008
(en milliers)



Source : Enquêtes de la Direction de l'Évaluation, de la Prospective et de la Performance

La forte croissance des effectifs étudiants depuis le début des années 1980 est due à plusieurs facteurs :

- Tout d'abord, sur les plans social et culturel, la tendance à la démocratisation des études a ouvert les portes de l'enseignement supérieur à un maximum d'individus, contribuant en cela à l'essor de la population estudiantine;

- Ensuite, des logiques structurelles:

  - L'arrivée à l'âge adulte des « écho boomers » (les enfants des baby boomers), nés entre 1980 et 1990, a participé à cette évolution;
  - Le nombre d'étrangers venant étudier en France a fortement crû ces dernières années (+ 63 % entre 1990 et 2006). Ceux-ci représentent, à la rentrée 2006, près de 12 % de l'ensemble des étudiants.

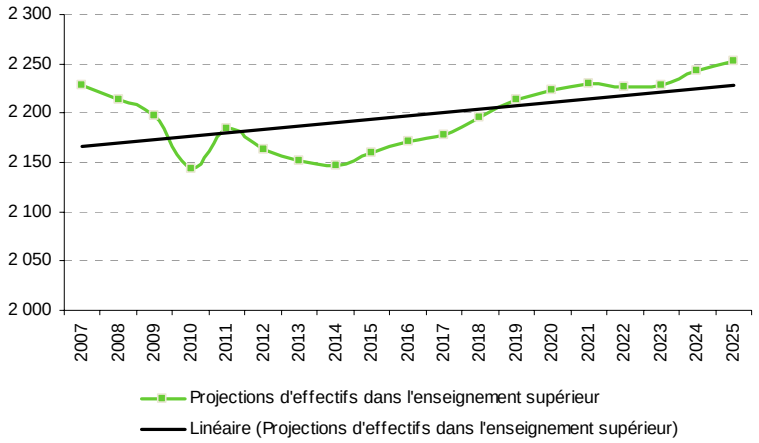
La demande / La population étudiante

▪ En tenant compte de ces différents éléments et d'autres données statistiques, une tendance d'évolution de la population étudiante a pu être dégagée. Pour évaluer cette population chaque année, ont été pris en considération :

- Le nombre de naissances entre 1982 et 2007 (depuis 2000, le nombre de naissances représente des volumes équivalents à ceux de la fin des années 1980 et atteint même, depuis 2006, les niveaux les plus élevés depuis 1981);
- Le nombre d'élèves inscrits dans le primaire, le secondaire et le supérieur chaque année;
- La proportion d'enfants inscrits dans le secondaire par rapport à ceux inscrits dans le primaire (en moyenne 84 % – estimation de l'âge d'entrée en 6ème à 11 ans);
- La part d'élèves du secondaire qui entre dans le supérieur chaque année (40 % en moyenne – estimation de l'âge d'entrée en 1ère année d'études supérieures à 18 ans);
- La durée moyenne des études après le bac (4 ans en moyenne);
- La part d'élèves étrangers venant étudier en France chaque année (environ 3 %).

Il se dégage de ces tendances que la population étudiante devrait rester stable dans les années futures. Toutefois, il est important de noter qu'elle reste à des niveaux toujours élevés, s'échelonnant entre 2 150 000 et 2 250 000 élèves chaque année.

Projections d'effectifs dans l'enseignement supérieur (2007 à 2025)
(en milliers)



Sources : INSEE, Ministère de l'Éducation Nationale - Direction de l'Évaluation, de la Prospective et de la Performance

La demande / La population étudiante

Caractéristiques de la population étudiante à la rentrée 2007-2008

- 61 % des étudiants sont à l'université (y compris IUT et formations d'ingénieurs), dont 16 % en sciences humaines et sociales et 13 % en droit et sciences politiques;
- 57 % de la population universitaire (y compris IUT et formations d'ingénieurs) est féminine, dont 75 % des étudiants en langues et 73 % des étudiants en lettres et sciences du langage;
- Plus la durée des études universitaires augmente, plus la part des femmes dans la population étudiante diminue (58 % en cursus licence, contre 47 % en cursus doctorat);
- Les nouveaux entrants à l'université (en 1ère année de cursus licence) s'inscrivent essentiellement en IUT (18 %), en sciences humaines et sociales (13 %) et en droit et sciences politiques (13 %);
- La majeure partie des étudiants entrant à l'université en 1ère année de cursus licence est âgée de moins de 18 ans (58 %). Plus l'âge des élèves augmente, plus leur part dans cette population diminue (9 % des étudiants ont plus de 21 ans);
- La population étudiante se caractérise par une surreprésentation des enfants issus des classes sociales les plus « favorisées », contrairement à ceux d'origines plus « modestes ». Ainsi, 30 % des étudiants ont des parents cadres ou exercant une profession libérale. À l'opposé, les enfants d'ouvriers ne pèsent qu'environ 11 %.

Localisation de la population étudiante à la rentrée 2007-2008

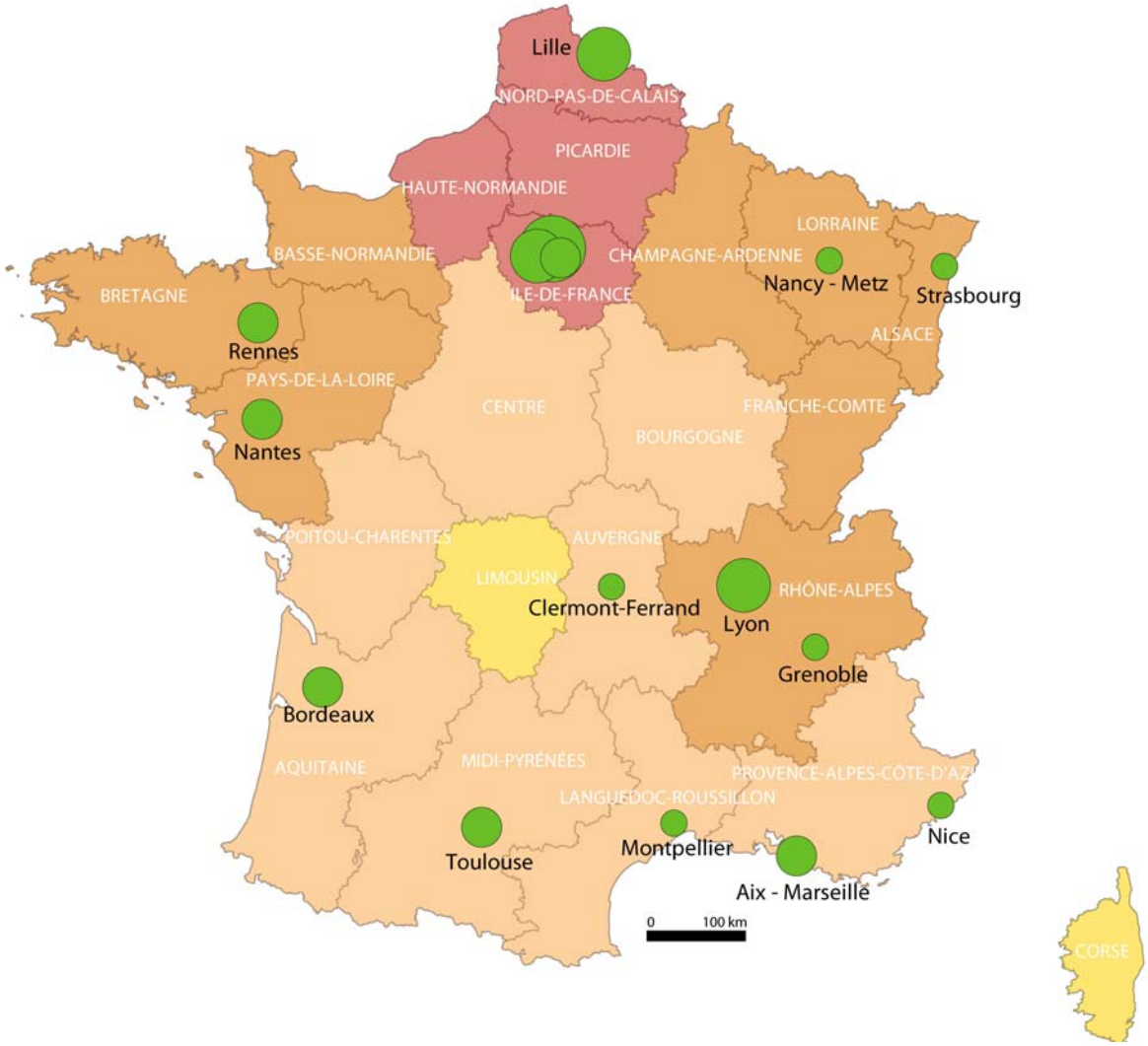
Les 1ers pôles de l'enseignement supérieur, en termes de nombre d'étudiants, sont, avec 13 % et 7 % des étudiants, les académies franciliennes de Paris et Versailles (l'académie de Créteil, 6 %, se place en 5ème position). Puis, viennent les académies de province : Lille, Lyon (7 % chacune), Toulouse et Nantes (5 % chacune). Ce classement est le même depuis plusieurs années, à la seule exception de Nantes qui a gagné une place à la rentrée 2007-2008, au détriment de Rennes.

En termes de nombre d'étudiants inscrits dans les filières d'enseignement plus sélectives*, le classement des premiers pôles français regroupe les mêmes académies que précédemment, dans un ordre sensiblement différent : Paris, Versailles, Lyon, Lille, Nantes, Toulouse, Créteil.

* Formations d'ingénieurs ; écoles de commerce, vente, gestion, comptabilité ; grands établissements, Instituts Nationaux Polytechnique, universités de technologie, formations comptables, écoles normales supérieures, facultés privées, écoles juridiques et administratives, écoles supérieures artistiques et culturelles, écoles paramédicales et sociales, préparations intégrées.

La demande / La population étudiante

Répartition géographique des étudiants



Part des moins de 25 ans dans la population régionale (au 01/01/2006)

- < 27,5 %
- 27,5 % - 30 %
- 30 % - 32,5 %
- > 32,5 %

Effectifs étudiants à la rentrée 2007

- < 100 000
- 100 000 - 150 000
- 15 0000 - 200 000
- > 200 000

Sur le long terme, la population de l'enseignement supérieur en France devrait se stabiliser à des niveaux élevés : entre 2 150 000 et 2 250 000 étudiants.

Sources : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, INSEE

La demande / Les revenus de l'étudiant

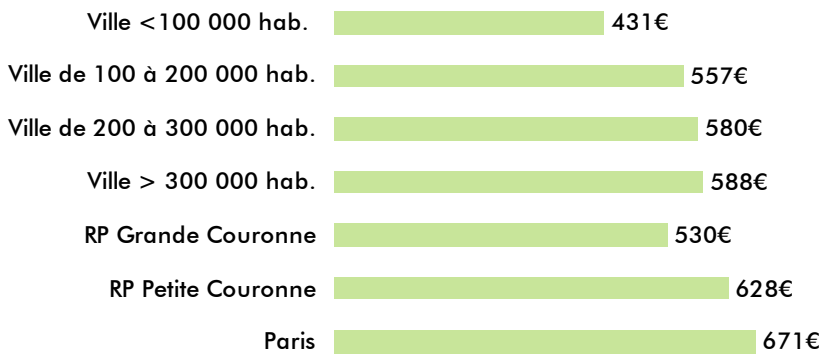
Selon l'enquête sur les Conditions de vie des étudiants 2006 de l'OVE, le revenu moyen des étudiants en France est de 582 € (chiffre s'appliquant aux étudiants dits « décohabitants » c'est-à-dire ayant quitté le domicile familial ainsi qu'aux étudiants résidant chez leurs parents).

Les ressources monétaires mensuelles des étudiants se décomposent en:

- Rémunérations d'activité : 225 € en moyenne
- Versements parentaux : 196 € en moyenne
- Aides de la collectivité (aide au logement et bourses…): 161 € en moyenne

Ce revenu moyen varie en fonction de la taille de la ville. Il est compris entre 557 et 588 € dans les villes de Province de plus de 100 000 habitants mais est plus contrasté en Région Parisienne où l'écart est d'environ 140 € entre la Grande Couronne et Paris.

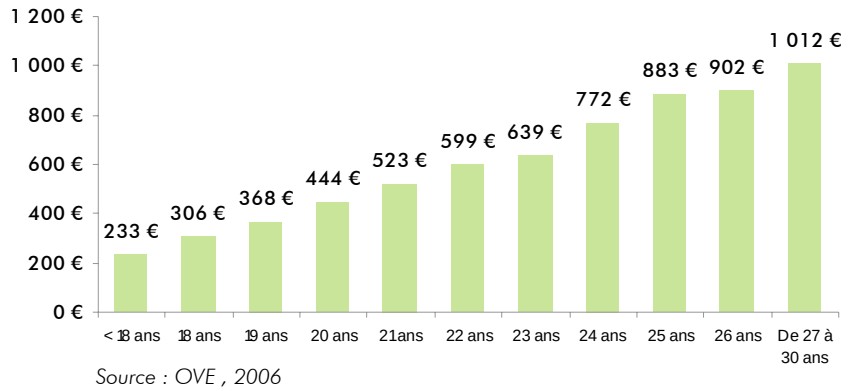
Revenus moyens des étudiants en fonction de la taille des villes



Source : OVE , 2006

Les ressources monétaires augmentent du simple au triple en fonction de l'âge des étudiants. Tandis que les ressources de l'activité rémunérée augmentent régulièrement au fil des études pour atteindre 637 €/mois chez les 27-30 ans, les aides financières des parents et de l'Etat tendent à décliner dès l'âge de 24 ans.

Age et montant des ressources monétaires (€)



Source : OVE , 2006

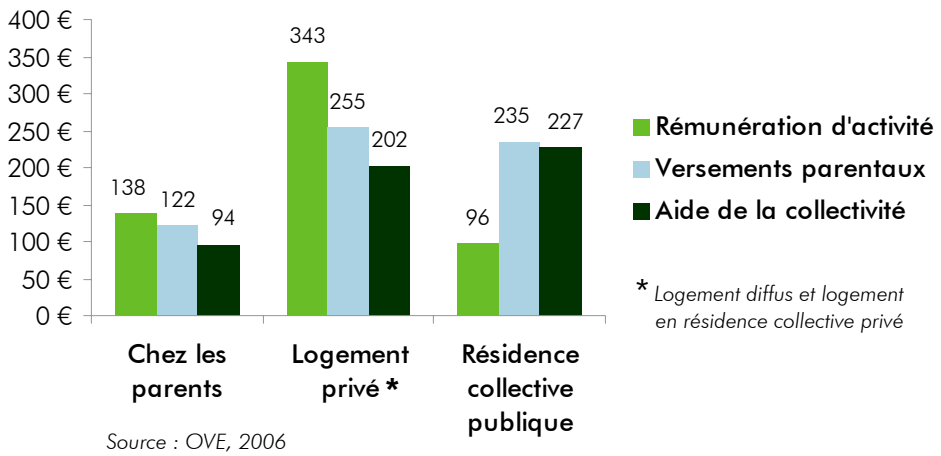
La demande / Les revenus de l'étudiant

Les trois quarts des étudiants exercent une activité rémunérée soit pendant l'année universitaire soit pendant les vacances d'été. 46% des étudiants déclarent exercer une activité rémunérée au moins occasionnellement pendant l'année universitaire.

Les revenus d'activité déclarés par les étudiants sont les plus importants en Région Parisienne : 102 €/mois dans les villes de moins de 100 000 habitants et 355 €/mois en moyenne à Paris et en Petite Couronne.

Le type de logement occupé est corrélé au montant et à la provenance des ressources des étudiants. Les étudiants résidant chez leurs parents ne disposent que de 354 €/mois en moyenne, contre 558 €/mois en résidence collective publique et 800 €/mois en logement individuel privé. La structure des ressources est similaire entre les étudiants résidant chez leurs parents et en logement individuel mais diffère pour les étudiants des résidences collectives. Chez ces derniers, la rémunération d'activité ne représente plus que 17% des ressources alors que l'aide de la collectivité atteint 41%.

Type de logement et montant des ressources monétaires



Source : OVE, 2006

▪ Les aides au logement : APL et ALS

Elles sont de deux types: l'ALS (Allocation Logement à caractère social) et l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Ces deux aides ne sont pas spécifiques aux étudiants et ont « un caractère universel ». Financées par les cotisations patronales, elles sont versées par les caisses d'allocations familiales (CAF) et ne sont pas cumulables. **Selon l'OVE, environ un étudiant sur trois bénéficie des ces aides.** Pour percevoir ces aides, l'étudiant doit:

- Etre titulaire d'un contrat de location à son nom;
- Occuper effectivement le logement à titre de résidence principale (les quittances de loyer doivent être établies à son nom);
- Ne pas dépasser certains plafonds de ressources.

La demande / Les revenus de l'étudiant

L'ALS est l'allocation la plus répandue (environ 600 000 étudiants en bénéficient). Cette aide ne peut être versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre en foyer ou en résidence universitaire, d'un studio ou d'un appartement. Le logement doit être :

- D'une surface minimale de 9m² pour une personne seule et de 16m² pour un couple;
- Répondre à des normes minimales de confort (sanitaires…).

Contrairement à l'APL, l'ALS est en principe versée au locataire. Il est toutefois possible de choisir un versement direct au bailleur. Mais une fois cette option choisie, l'accord du bailleur est ensuite nécessaire pour y mettre un terme.

L'APL est destinée aux locataires de logements conventionnés (cités universitaires, HLM et foyers). Elle est versée directement par la CAF au bailleur ; le locataire ne verse donc au propriétaire que le solde restant.

En général, les dossiers d'APL sont constitués à l'initiative du bailleur ou du gestionnaire, mais la demande reste sous la responsabilité de l'étudiant.

Le montant des aides varie en fonction des ressources, du loyer du logement, du nombre de colocataires, de la nature du logement, du lieu d'habitation…

Pour un étudiant vivant seul en résidence privée non conventionnée, le montant de l'allocation varie entre 152 €/mois (ville de -100 000 hab.) et 197 €/mois (Région Parisienne).

Les bourses

Les étudiants peuvent aujourd'hui bénéficier de plusieurs types d'aides, appropriés à leur niveau d'étude, à leurs résultats mais aussi à leur situation sociale.

Le type de bourse le plus répandu est la bourse sur critères sociaux. Destinées aux étudiants en formation initiale, elles sont versées sur 9 mois et leur montant varie en fonction de l'échelon qui leur est attribué.

Pour en bénéficier, l'étudiant doit avoir moins de 28 ans au 1er octobre de l'année universitaire et suivre une formation habilitée à recevoir des boursiers.

Les aides sont ensuite attribuées en fonction de trois critères : les revenus du foyer fiscal, le nombre d'enfants à charge de la famille et l'éloignement du lieu d'études.

En fonction de ces éléments, un barème est établi et permet aux étudiants de bénéficier d'une aide financière qui pour l'année universitaire 2008/2009 varie de 1 424 €/an (soit 158 €/mois sur 9 mois) à 4 019 €/an (soit 446 €/mois sur 9 mois).

A compter de la rentrée 2008, l'aide au mérite, également versée sur 9 mois, peut s'ajouter à la bourse sur critères sociaux en fonction des résultats des étudiants boursiers. Les bourses de mérite sont attribuées pour une année universitaire et peuvent être renouvelées chaque année jusqu'au niveau d'études correspondant au concours ou cursus envisagé.

Pour l'année universitaire 2008/2009, l'aide au mérite est de 1 800 € (soit 200 €/mois sur 9 mois).

Principaux autres types d'aides

Le prêt d'honneur distribué par le CROUS pour les étudiants non éligibles à la bourse sur critères sociaux. C'est un prêt sans intérêts remboursable au plus tard dix ans après l'obtention du grade ou titre postulé (montant annuel moyen : 2 282 €).

Le prêt étudiant garanti par l'état : certaines banques peuvent accorder un prêt d'un montant maximum de 15 000 € (taux d'intérêts et modalités variables selon les banques) à tous les étudiants de moins de 28 ans, français ou ressortissant de l'UE ou de l'Espace économique européen sans conditions de ressources et sans caution.

Les aides des collectivités locales (régionales, départementales, villes) destinées aux étudiants issus de leurs territoires mais dont les formes d'aides et les modalités sont variables.

Les aides d'urgence qui permettent d'apporter une réponse aux situations de précarité des étudiants. Elles peuvent être ponctuelles pour des étudiants rencontrant des difficultés momentanées, ou annuelles pour des étudiants rencontrant des difficultés pérennes.

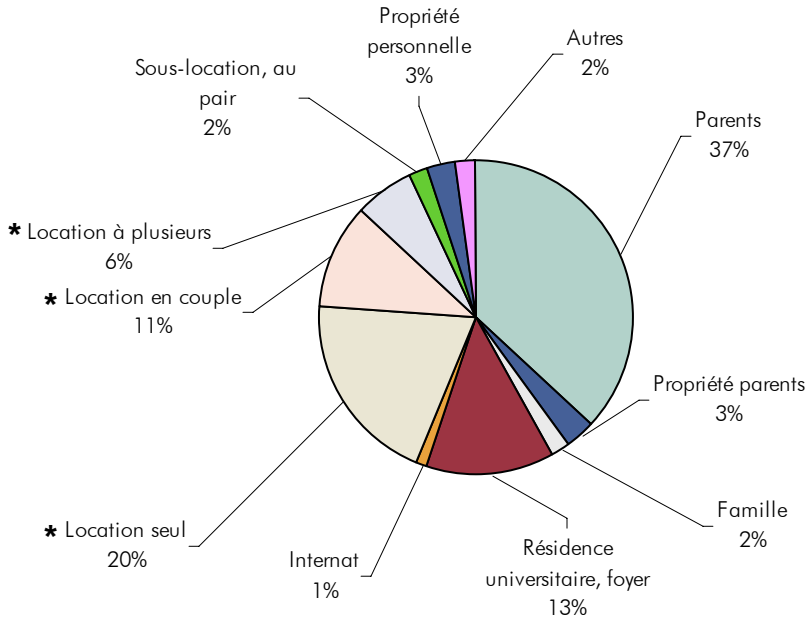
Le nombre d'étudiants boursiers s'élève à 550 000 à la rentrée 2008 soit 10 % de plus qu'en 2007.

1 étudiant sur 4 est boursier.

2 Le parc public

Pour les 60 % d'étudiants décohabitants, les formes de logements sont variées. Seulement 14 % des étudiants sont logés dans le parc public.

Les différents types de logements étudiants



* Logement privé diffus ou en résidence collective privée

Source : OVE, Enquête 2006

3 types de logements constituent l'offre publique : les logements intégrés dans le réseau des œuvres universitaires (CROUS), les foyers et les internats.

Les résidences universitaires du CROUS représentent plus de la moitié du parc public, soit, à la rentrée 2008, plus de 157 000 places réparties sur 600 résidences.

Près des 2/3 de ces places sont répartis dans des résidences traditionnelles (bâties pour la plupart à la fin des années 1960) avec espaces collectifs (sanitaires, cuisines et autres), où les chambres représentent une surface moyenne de 9,5 m². La qualité de ce parc est de plus en plus mauvaise, trop ancien et inadapté aux nouvelles normes de confort et d'équipement.

Le reste de l'offre publique (50 000 places) correspond à des résidences construites par des organismes HLM dans les années 1980, mais gérées par les CROUS. Ces places sont réparties entre des studios et T1, de qualité satisfaisante, avec cuisine et salle de bain intégrées au logement. Par ailleurs, ces appartements sont généralement reliés aux réseaux de télécommunication et bénéficient de services collectifs plus développés que dans les résidences traditionnelles (laverie, salle de sport, salle de jeu, bibliothèque, accès Internet, etc.).

La réhabilitation/rénovation du parc ancien est, depuis plus d'une décennie, une priorité pour le Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche (en 2006, environ 40 % des places étaient encore à rénover). Pour ce faire, des fonds sont débloqués par le CNOUS chaque année. Du reste, en 2008, la dotation d'investissement du CNOUS consacrée à la réhabilitation/rénovation a été augmentée de 16 millions d'euros.

Par ailleurs, la réforme des armées, engagée depuis plusieurs mois par le Ministère de la Défense, va permettre la libération de bâtiments militaires (tels que des casernes). Leur future destination est actuellement à l'étude et pourrait permettre la réalisation de nouveaux logements étudiants (réhabilitation/rénovation ou construction).

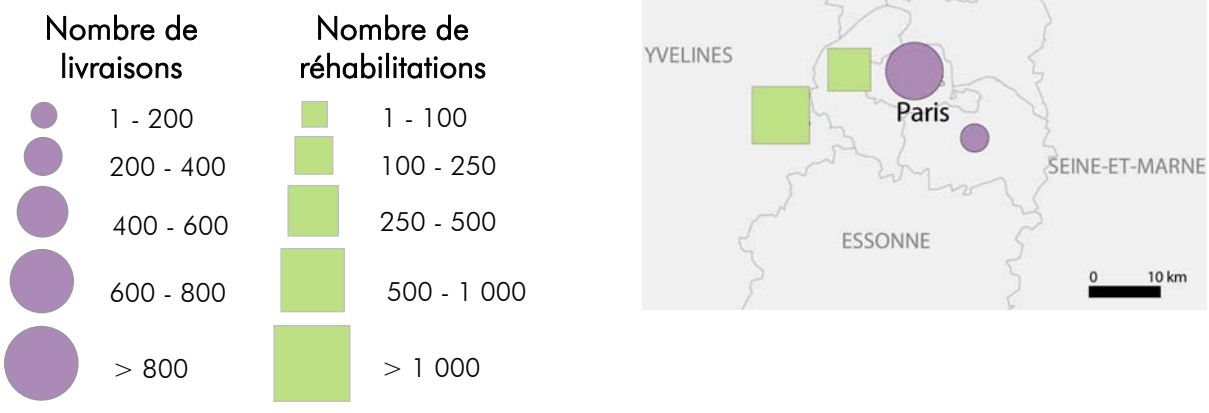
Au final, avec un objectif gouvernemental d'atteindre rapidement 7 000 réhabilitations et 5 000 constructions annuelles, 5 500 places ont été réhabilitées et 3 300 créées à la rentrée 2008 (3 fois plus que l'année précédente).

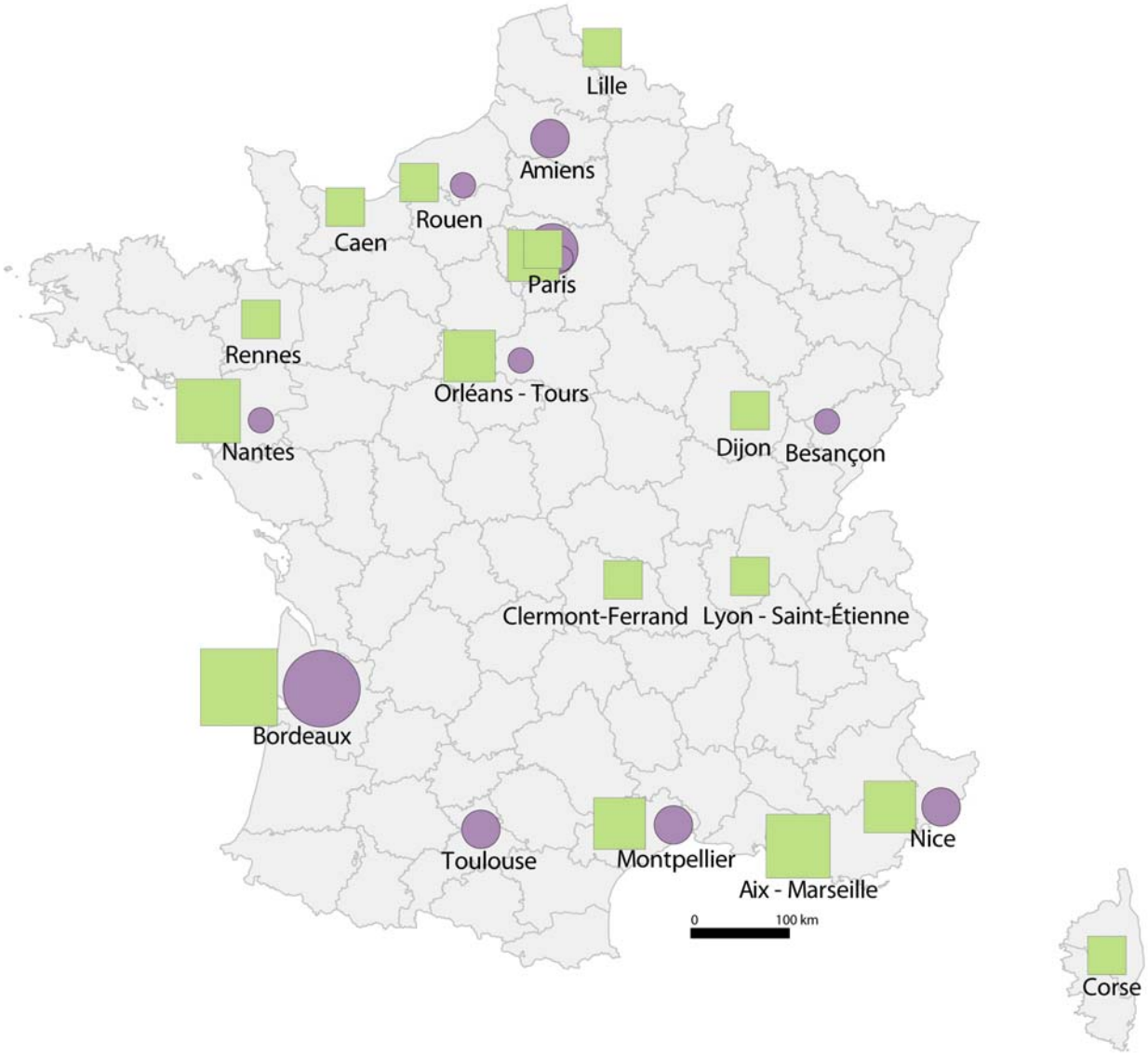
Répartition des résidences CROUS et du nombre de lits dans les 15 principales villes étudiantes

Villes	Parc global			Parc public		
	Nombre de résidences	Nombre de lits	Nombre moyen de lits	Nombre de résidences CROUS	Nombre de lits	% lits par rapport au global
Aix-en-Provence	19	4 610	243	8	3 407	74 %
Bordeaux	44	7 608	173	17	5 277	69 %
Clermont-Ferrand	29	7 379	254	14	5 432	74 %
Grenoble	27	4 388	163	8	1 848	42 %
Lille	40	9 294	232	22	7 570	81 %
Lyon	105	14 104	134	17	5 082	36 %
Marseille	39	6 974	179	10	4 598	66 %
Montpellier	62	15 996	258	18	6 998	44 %
Nancy	29	6 987	241	14	5 441	78 %
Nantes	41	6 682	163	14	3 427	51 %
Nice	32	5 044	158	8	1 992	39 %
Paris-RP	206	29 413	143	60	13 077	44 %
Rennes	30	7 575	253	13	5 681	75 %
Strasbourg	30	6 845	228	10	4 463	65 %
Toulouse	49	11 900	243	24	8 200	69 %

Source : ADELE, décembre 2006

Réhabilitations et livraisons de logements étudiants neufs à la rentrée 2008





Source : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

L'Ile-de-France

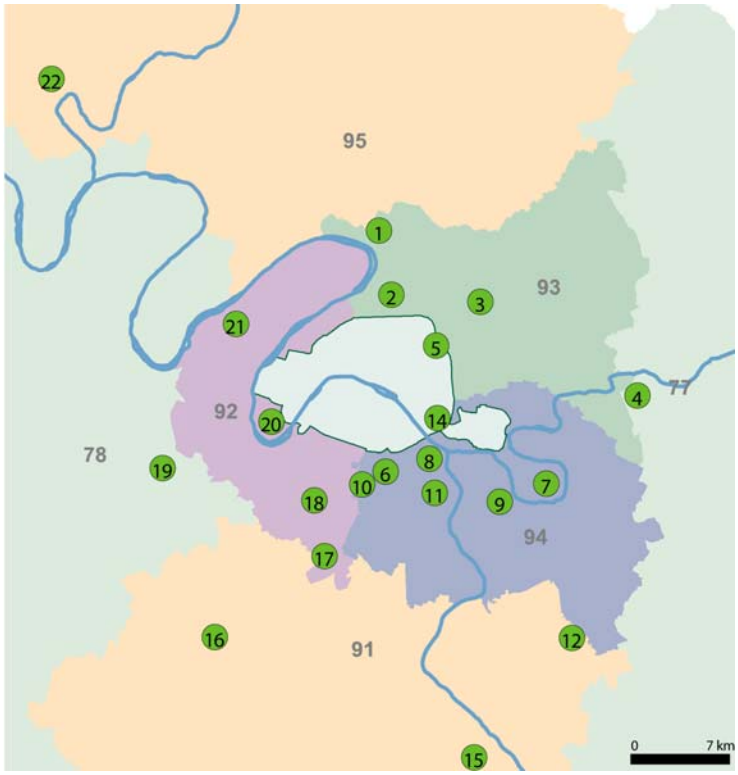
La région Ile-de-France présente le plus grand nombre d'étudiants et de lieux de formation en France, et donc de résidences étudiantes (publiques et privées).

L'implantation des logements étudiants est liée à la forte dispersion des universités et écoles sur tout le territoire régional (constitué de 3 académies et 3 CROUS : Paris, Versailles et Créteil).

Ainsi, il est à noter qu'en Région Parisienne, à la différence des métropoles de province, la répartition du logement étudiant doit bien être analysée par rapport aux différents sites universitaires (ou «bassins d'enseignement »).

En ce qui concerne les résidences universitaires gérées par les CROUS, leur répartition francilienne est donc la suivante :

	Villes	Places existantes	Places à construire
1	Villetaneuse	283	600
2	Saint-Denis	909	55
3	Bobigny	172	966
4	Champs-sur-Marne	709	400
5	Le Pré Saint-Gervais	0	NC
6	Le Kremlin Bicêtre	0	150
7	Saint-Maur-des-Fossés	0	450
8	Ivry-sur-Seine	0	150
9	Créteil	347	1 700
10	Cachan	1 355	0
11	Vitry	0	NC
12	Sénart	370	0
13	Fontainebleau	321	0
14	Paris	3 529	4 000
15	Evry	710	200
16	Orsay	3 354	850
17	Antony	2 100	0
18	Fontenay-aux-Roses	200	400
19	Versailles	242	500
20	Boulogne-Billancourt	0	150
21	Nanterre	1 249	300
22	Cergy	1 191	300
	Total	17 041	11 171



Source : CROUS, septembre 2007

Le parc public / Fonctionnement

Valeurs locatives

Étant prioritairement destinées aux étudiants disposant de revenus modestes, les résidences étudiantes gérées par les CROUS proposent des loyers logiquement moins élevés que les résidences privées.

Toutefois, comme pour ces dernières, **les montants des loyers sont variables en fonction de la localisation géographique (sur le territoire national mais aussi communal), de la proximité des lieux de formation et des transports en commun, du degré d'équipement des résidences, de la taille des logements, de leur rénovation/réhabilitation ou de leur date de réalisation.**

Ainsi, en observant les fourchettes de loyers moyens (charges comprises) en résidences CROUS dans les 15 plus grandes agglomérations étudiantes, nous remarquons que :

- Clermont-Ferrand présente le loyer moyen minimum le plus faible (114 €) et une amplitude forte de 254 € avec le loyer moyen maximum;
- Le loyer moyen minimum le plus élevé est repéré à Strasbourg (280 €), où l'écart avec le loyer moyen maximum est également le plus faible (23 €), ce qui démontre une relative homogénéité de ce marché et qui laisse peu de marge de manœuvre aux étudiants en termes de choix;
- C'est à Paris et en Région Parisienne que le loyer moyen maximum est le plus élevé (459 €), tout comme l'amplitude entre les loyers moyens minimum et maximum (327 €);
- Le loyer moyen maximum est le plus bas à Nantes (avec une amplitude de 60 €).

Villes	Loyers moyens publics - T1	
	Mini €/CC	Maxi €/CC
Aix-en-Provence	253	338
Bordeaux	146	340
Clermont-Ferrand	114	368
Grenoble	145	340
Lille	131	364
Lyon	158	226
Marseille	130	323
Montpellier	149	437
Nancy	205	265
Nantes	160	220
Nice	230	336
Paris-RP	132	459
Rennes	196	272
Strasbourg	280	303
Toulouse	140	327

Source: ADELE, déc. 2006

Coûts de fonctionnement

En ce qui concerne les cités universitaires gérées par les CROUS, les loyers versés par les étudiants prennent en compte les charges locatives relatives à la consommation d'eau, de chauffage et d'électricité, mais pas la taxe d'habitation. Les baux sont signés pour un minimum de 9 mois.

Le parc public / Le Plan Campus

Le gouvernement a pour objectif, depuis 2007, de renforcer les positions et la visibilité de l'enseignement supérieur et de la recherche français au niveau mondial. Un remodelage du système au niveau national est donc nécessaire.

Sur la période 2008-2012, 15 milliards d'euros mobilisés par l'État seront destinés au développement du dispositif d'enseignement supérieur.

En 2009, 1,05 milliard d'euros de crédits budgétaires sera alloué à un effort important en matière d'immobilier étudiant. Par ailleurs, 5 milliards d'euros (issus de la cession d'une partie des titres EDF appartenant à l'État) seront affectés aux projets de l'Opération Campus, pour la « requalification et la dynamisation des campus existants, pour [la création] et [la fédération des] grands campus de demain et pour [l'accroissement de] leur visibilité internationale ».

Ce plan, élaboré par la Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, Valérie Pécresse, **répond aux besoins évidents de rénovation du parc immobilier étudiant, mais doit aussi satisfaire à des exigences de visibilité internationale, d'attractivité des étudiants, de reconnaissance scientifique, de conditions de vie attrayantes, etc.**

Les dotations en capital (non consomptibles) reçues par les différents projets seront placées au taux de 4,25 %. Ces dotations et les produits de leurs placements « permettront de financer les loyers des partenariats publics-privés, c'est-à-dire non seulement l'investissement, mais aussi la maintenance et les services pendant la durée du contrat. Les bâtiments et les équipements reviendront en pleine propriété aux acteurs concernés à la fin de la durée du contrat » (Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche).

Dans le cadre de ce plan, 12 projets ont été sélectionnés (six le 29 mai 2008, quatre le 11 juillet 2008 et deux en décembre 2008) :

1ère sélection de projets

- **Bordeaux**: Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur de l'Université de Bordeaux;
- **Grenoble**: Universités Joseph Fourier, Pierre Mendès-France, Stendhal et l'Institut National Polytechnique de Grenoble (INPG) (projet « Grenoble, Université de l'innovation »);
- **Lyon**: Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur de l'Université de Lyon (projet «Lyon Cité Campus »);
- **Montpellier**: Universités Montpellier I, II et III;
- **Strasbourg**: Universités Strasbourg I, II et III (qui ont fusionné le 1er janvier 2009 pour donner naissance à la plus grande université française);
- **Toulouse**: Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur de l'Université de Toulouse.

2ème sélection de projets

- Aix-Marseille: Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur de l'université d'Aix-Marseille;
- Campus Condorcet-Paris-Aubervilliers: Universités Paris I, Paris VIII et Paris XIII, École des Hautes Études en Sciences Sociales, École Pratique des Hautes Études, École d'Économie de Paris, École des Chartes;
- Campus de Saclay: Université Paris-Sud (Paris-XI), Agro Paris Tech, École Centrale Paris, École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), École Nationale Supérieure des Techniques Avancées (ENSTA), École Polytechnique, École des Hautes Études Commerciales (HEC), Mines Paris Tech, École Normale Supérieure de Cachan (ENS Cachan), Supélec, Institut d'optique, Institut Telecom, Université Versailles- Saint-Quentin, Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), Institut National de la Recherche Agronomique (INRA), Institut National de Recherche en Informatique et en Automatique (INRIA), Office National d'Études et de Recherches Aérospatiales (ONERA), Institut des Hautes Études Scientifiques (IHES), Fondation de Coopération Scientifique « Digiteo-Triangle de la physique », Pôle de compétitivité « System@tic », Pôles de Recherche et d'Enseignement Supérieur « Paris Tech » et « UniverSud Paris »;
- Paris intra-muros: ce dernier projet a pour but de donner plus de cohérence au paysage universitaire parisien, très dense, et de renforcer l'identité des différentes Universités, par exemple en concentrant certaines d'entre elles sur les mêmes sites.

Le montant des financements attribués à chacun des projets a été évalué fin novembre 2008 pour les six premiers projets et en février 2009 pour les quatre autres. Les opérations devraient démarrer courant 2009.

3ème sélection de projets

- Lille
- Nancy-Metz (Université de Lorraine)

Ces deux projets, initialement classés parmi les « campus prometteurs », bénéficieront de l'Opération Campus. Ils ont été repêchés en décembre 2008 au titre du plan de relance de l'économie française. Leurs dossiers seront avalisés dans l'année 2009.

« Campus prometteurs » et « campus innovants »

Cinq autres projets, qui n'ont pas été sélectionnés pour participer au plan Campus, ont été déclarés par Valérie Pécresse « campus prometteurs ». 30 à 60 millions d'euros seront attribués à chacun, « en fonction de leur potentiel scientifique, du nombre d'étudiants, de l'investissement des collectivités et de la qualité du projet ». L'État s'engage ainsi à consolider leur position structurante et leur fort potentiel sur les territoires.

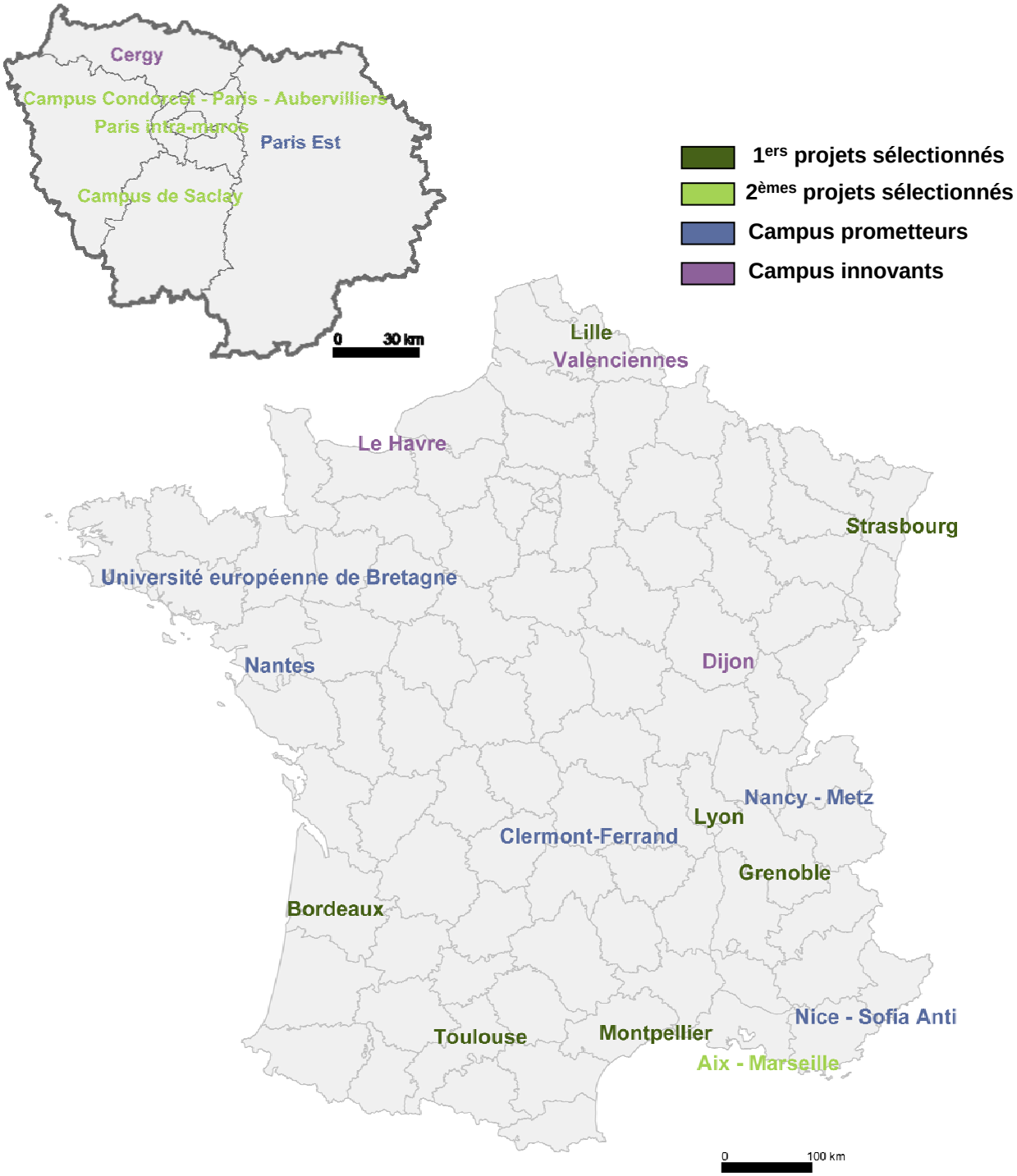
Il s'agit de: Paris Est (Créteil, Marne-la-Vallée), Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur de l'Université Européenne de Bretagne (projet de campus numérique), Nantes, Nice-Sofia Antipolis, Clermont-Ferrand.

Par ailleurs, quatre derniers projets ont été désignés « campus innovants ». 20 millions d'euros seront distribués à chacun d'entre eux. Une concertation entre le Ministère et les acteurs locaux devrait se mettre en place afin que leurs ambitions prennent forme : Valenciennes, Le Havre, Cergy, Dijon.

Au total, pour ces 9 derniers projets, 400 millions d'euros seront distribués sur 3 ans.

Le parc public / Le Plan Campus

Répartition des projets du Plan Campus



Optimisation et rayonnement international du réseau universitaire français : une stratégie gouvernementale qui passe nécessairement par la rénovation du parc immobilier étudiant et son extension.

Source : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

1ère sélection de projets

Bordeaux

Financements

La région Aquitaine fait partie des régions françaises qui accordent les plus gros budgets à l'enseignement supérieur et à la recherche. Dans le cadre du Contrat de Projet État Région (CPER) 2007-2013, elle leur consacre environ 178 millions € (contre 120 millions € de la part de l'État).

Pour le projet de Plan Campus bordelais, 538 millions € (hors financements des collectivités) seraient nécessaires.

Patrimoine bâti et non bâti

- 260 hectares de campus;
- 4 sites principaux: Talence-Pessac-Gradignan, Carreire, Victoire-Centre ville, la Bastide;
- 520 000 m² SHON (plus de 100 bâtiments) de patrimoine immobilier total;
- Liaison rapide (environ 15 minutes) et facile par le tramway entre chacun des sites;
- Parc de logements étudiants d'environ 7 600 places (source : ADELE, décembre 2006), avec un objectif d'atteindre 8 400 places en 2011 (dont 186 destinées à la colocation et à la vie en famille), de rénover la totalité du parc existant et de multiplier par 5 les logements adaptés aux personnes handicapées.

Grenoble

Financements

Le projet global consacré à l'enseignement supérieur et à la recherche pour la ville de Grenoble a été chiffré à 1 200 millions € (hors infrastructures de liaisons). Sont compris dans ce montant total, 563 millions € qui pourraient être consacrés à l'Opération Campus (avec une 1ère phase de 350 millions €).

Patrimoine bâti et non bâti

- 450 hectares de campus;
- 2 sites principaux: Site Ouest (Polygone Scientifique) et Site Est (Domaine Universitaire);
- Parc de logements étudiants d'environ 4 400 places (source : ADELE, décembre 2006).

Lyon (« Lyon Cité Campus »)

Financements

Dotation en capital de 575 millions €, dont le placement à 4,25 % rapportera 25 millions € par an.

Patrimoine bâti et non bâti

- 5 sites universitaires concernés : La Doua (Villeurbanne), Les quais / Berges du Rhône (Lyon), Quadrilatère Berthelot, Gerland (Lyon), Lyon Sud (Oullins, Pierre-Bénite);
- Parc de logements étudiants d'environ 14 100 places (source : ADELE, décembre 2006), avec un objectif de création de 2 000 places supplémentaires.

Programme

- Réhabilitation de 460 000 m² de bâtiments et création de 120 000 m², dont 50 % pour la vie des campus;
- Rénovation de 850 logements étudiants et construction de 1 900.

Montpellier

Financements

Pour le plan Campus : 440 millions € nécessaires (2/3 de la part de l'État et le reste de la part de la région).

Patrimoine bâti et non bâti

- 360 hectares de campus;
- 13 sites universitaires;
- 608 000 m² SHON de patrimoine immobilier total;
- Parc de logements étudiants d'environ 16 000 places (source : ADELE, décembre 2006).

Strasbourg

Le 1er janvier 2009, la ville de Strasbourg a vu la création de la plus grande université de France (42 000 étudiants et 2 500 enseignants-chercheurs) par le biais de la fusion de ses 3 universités déjà existantes.

Financements

Dotation en capital de 375 millions €, dont le placement à 4,25 % rapportera 16 millions € par an.

Patrimoine bâti et non bâti

- 4 sites principaux, 3 sites secondaires en région et une vingtaine de sites annexes;
- 600 000 m² SHON de patrimoine immobilier total;
- Parc de logements étudiants d'environ 6 800 places (source : ADELE, décembre 2006).

- **Toulouse** (fait partie de la 1ère sélection de projets, mais son programme doit repasser devant le jury, avec la 2ème sélection de projets).

Financements

Projet immobilier de l'université de Toulouse : besoin de financement de 1 400 millions €, dont 396 millions € au titre du plan Campus, 656 millions € issus du CPER, FEDER et autres financements, 173 millions € issus de financements complémentaires des collectivités.

Patrimoine bâti et non bâti

- 280 hectares de campus;
- 500 bâtiments sur 1 120 000 m² SHON;
- 3 sites principaux (représentant 860 000 m² de la SHON totale de l'université): Centre-ville, Mirail, Sud-est;
- Parc de logements étudiants d'environ 11 900 places (source : ADELE, décembre 2006).

Programme

21 200 m² de constructions neuves et 93 000 m² de réhabilitations.

2ème sélection de projets

- **Aix - Marseille**

Financements

Projets pour les campus « Aix-Quartier des facultés » et « Marseille-Luminy »: besoin de financement de 1 120 millions €, dont 154 millions € au titre du Contrat de Projets État-Région et 966 millions € au titre de l'Opération Campus (589 millions € financés par l'État et 377 millions € par les collectivités et autres partenaires).

Programme

Réhabilitation des locaux existants (175 000 m² SHON) et limitation des constructions neuves (99 000 m² SHON).

- **« Campus Condorcet-Paris-Aubervilliers »** (18ème arrondissement et Aubervilliers).

Financements

Coût de construction total envisagé : 601 millions €.

Programme

Construction de 172 650 m² de surfaces (33 850 m² sur le site de La Chapelle et 138 300 m² sur le site d'Aubervilliers).

Campus de Saclay

Financements

Besoin de financement de près de 2 milliards €, dont 620 millions € au titre du plan Campus, 65 millions € issus du Contrat de Projet État-Régions, 857 millions € issus de ressources identifiées (le reste des ressources est encore à trouver).

Programme

Le projet devrait représenter une surface bâtie (hors œuvre nette) de 2,4 millions de m^2. 183 hectares de terrains supplémentaires seront nécessaires.

Paris intra-muros

La réalisation de ce projet s'avère actuellement plus compliquée, du fait du nombre important de candidats, de leur organisation commune difficile et du morcellement de l'immobilier universitaire sur ce secteur. Les deux projets préalablement présentés n'ont pas été retenus.

Un audit des biens immobiliers universitaires parisiens est en cours et un schéma directeur sera rendu en mai 2009.

3 Le parc privé

La location en ville ou location privée (parc diffus)

Les logements issus du parc locatif privé diffus, difficilement quantifiables, constituent le mode le plus ancien et le plus répandu de logement des étudiants.

Les particuliers propriétaires d'appartements proposent des logements de petites surfaces (moins de 50 m^2), meublés ou non, parfois même avec une kitchenette équipée. La rotation des locations se fait généralement entre juin et octobre. Durant cette période, l'offre est abondante et variée, sauf à Paris ou le marché des petites surfaces reste très tendu tout au long de l'année. D'une manière générale, le rapport qualité/prix de ces logements est extrêmement variable.

Dans un marché fortement concurrentiel avec des niveaux de loyers très élevés, les étudiants se tournent de plus en plus vers la colocation, c'est-à-dire le partage à plusieurs d'un logement de 3, 4 ou 5 pièces. Cette formule, autrefois marginale en France, tend à se développer depuis quelques années en particulier à Paris malgré les réticences des propriétaires (détériorations, risque d'insolvabilité au départ d'un des colocataires…) et un régime juridique mal adapté.

Les résidences avec services

L'intervention du secteur privé dans la production de logement étudiant à été favorisée durant les années 80 et 90 par la mise en place de plusieurs dispositifs fiscaux, dont la loi Méhaignerie en 1986. Ainsi, en plus des nombreux investisseurs personnes physiques, certains promoteurs privés et groupes immobiliers se sont spécialisés dans ce créneau porteur.

Ces résidences privées sont ouvertes à tous les étudiants. D'un bon niveau de confort et d'équipement, souvent bien situées à proximité des écoles ou en centre-ville et elles offrent une gamme de services variée.

Elles sont composées pour l'essentiel de logements meublés du studio au 2 pièces. Les locations peuvent se faire à tout moment de l'année mais avec des disponibilités réduites à partir du mois de septembre.

Le parc privé de logements collectifs étudiants est estimé à plus de 90 000 lits soit environ 30 % du parc global (source : ADELE). Une majorité de l'offre de ces résidences est située en Ile-de-France et dans les principales régions universitaires. Mais à l'instar du secteur public, l'offre privée est mal répartie sur l'ensemble du territoire.

Répartition des résidences privées et du nombre de lits dans les 15 principales villes étudiantes

Ville	Parc global			Parc privé	
	Nombre de résidences	Nbre de lits	Nbre moyen de lits	Nbre de lits	% lits
Clermont Ferrand	29	7 379	254	1 947	26%
Nice	32	5 044	158	3 052	61%
Aix-en-Provence	19	4 610	243	1 203	26%
Nancy	29	6 987	241	1 546	22%
Nantes	41	6 682	163	3 255	49%
Marseille	39	6 974	179	2 376	34%
Strasbourg	30	6 845	228	2 382	35%
Grenoble	27	4 388	163	2 540	58%
Rennes	30	7 575	253	1 894	25%
Montpellier	62	15 996	258	8 998	56%
Bordeaux	44	7 608	173	2 331	31%
Lille	40	9 294	232	1 724	19%
Toulouse	49	11 900	243	3 700	31%
Lyon	105	14 104	134	9 022	64%
Paris-RP	206	29 413	143	16 336	56%

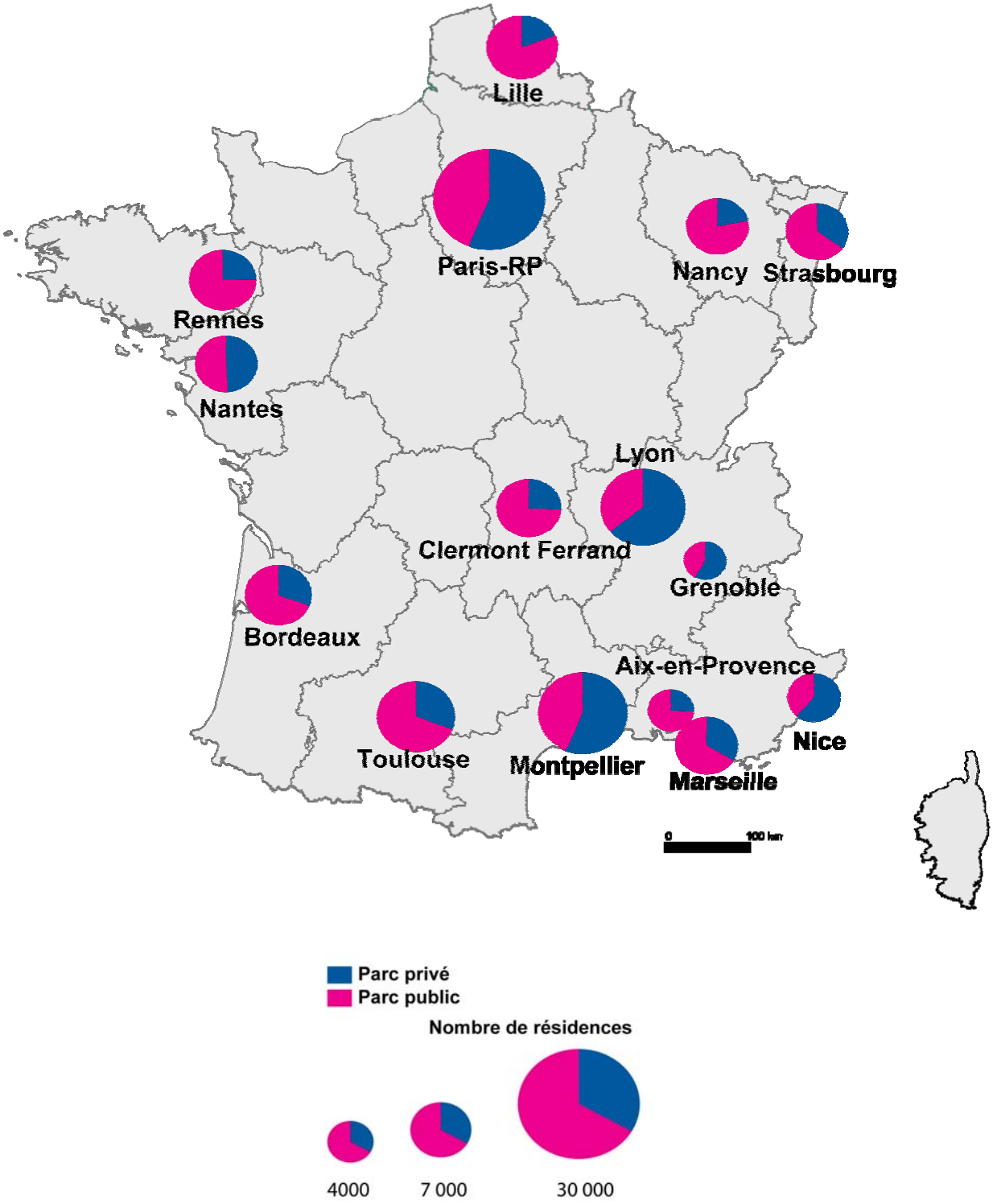
Source : ADELE, décembre 2006

La qualité du parc est, pour les constructions récentes, assez homogène, l'ensemble des acteurs offrant aux étudiants une gamme de prestations très similaire.

Les logements, dont le nombre varie entre 15 et 200 par résidence approximativement (avec une moyenne de 80 à 120 logements par résidence), sont principalement des studios de surface comprise entre 16 et 22 m². Répondant aux normes de confort du logement standard (salle d'eau et coin cuisine) ils sont équipés afin de faciliter les conditions d'études (grands plans de travail, connexion Internet…).

La plupart de ces résidences comporte également des services : salles de travail et de détente, laveries automatiques, locaux vélos, etc. Certaines d'entre elles proposent des services de type para-hôteliers (entretien des chambres, blanchisserie, service petit-déjeuner, etc.), dont le montant est intégré dans le loyer.

Répartition des résidences publiques et privées dans les 15 principales villes étudiantes



Source : ADELE, décembre 2006

Le parc privé / Aspects techniques

Les besoins « techniques » de la population étudiante

De plus en plus nombreux, les étudiants sont désormais répartis sur l'ensemble du territoire et sont aussi plus divers tant en âge qu'en niveau de ressources. Malgré cette apparente hétérogénéité, les étudiants réunissent des caractéristiques communes : ils sont jeunes, mobiles et disposent de faibles revenus. La fonction première du logement, à ce stade de leurs « parcours résidentiel », est de leur permettre de bien mener leurs études, d'où un certain nombre « d'aspirations ». Selon l'architecte Christian Queffélec dans son étude « Le logement étudiant : regards critiques et visions d'avenir » (avril 2006), les principales caractéristiques recherchées par les étudiants tant au niveau de la résidence qu'au niveau des chambres étudiantes sont les suivantes :

- S'agissant de la résidence :
  - La proximité du lieu d'enseignement et des transports en commun.
  - La sécurité. L'étudiant, comme ses parents, doit se sentir en sécurité au sein de la résidence. Un personnel d'accueil permanent ainsi qu'une sécurisation des accès (vidéosurveillance, vigik…) seront donc nécessaires (NB: population féminine majoritaire dans les résidences étudiantes).
  - Le calme, propice aux bonnes conditions d'études.
  - La possibilité de mener une vie sociale. Des locaux spécifiques seront prévus à cet effet tels que le logement et bureau du personnel d'accueil, une salle de restauration (quelques tables et chaises, un coin cuisine avec éventuellement des distributeurs de boissons et nourriture), une laverie, une salle de travail, une salle de sport (optionnelle) et une salle de réunion/TV (optionnelle).

- S'agissant de la chambre :
  - La surface et la typologie qui varient du studio de 17 à 22 m² (adapté au budget et aux besoins des étudiants en 1er et 2ème cycle, l'occupation moyenne étant de 4 à 5 jours par semaine) au T1bis et T2 de 28 à 35 m² (recherché des étudiants plus âgés).
  - L'individualisation de l'espace et en particulier les sanitaires qui doivent être privatifs.
  - La fonctionnalité du logement, qui permettra de travailler et de recevoir. Une distinction des espaces peut-être réalisée par un choix des couleurs qui ne soient pas uniformes.
  - Le mobilier, qui doit répondre à des impératifs de fonctionnalité et de bonne utilisation de l'espace: la chambre (canapé convertible), le repas et le travail (table/bureau), la cuisine (coin kitchenette équipé d'un petit réfrigérateur, de doubles plaques de cuisson électriques), rangements, sanitaires (douche, WC, évier, placard et miroir).

Le prix de la location reste un critère déterminant dans le choix du logement, et les étudiants préfèrent renoncer à certains services et prestations plutôt que de supporter un surcoût de loyer.

La conception du logement étudiant : la charte de qualité de l'AIRES

« L'AIRES (Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services) a élaboré une charte de qualité adaptée au mode de vie des étudiants, le logement étudiant étant à la fois un lieu de vie et de travail. Cette charte, à laquelle se conforment tous les adhérents de l'AIRES, établit plusieurs normes :

- Une résidence étudiante est un ensemble homogène de 30 logements au moins, à usage d'habitation, loués nus ou meublés à des étudiants ou des personnes poursuivant des études, stages ou formations.
- Chaque logement comporte au minimum 16m² habitables et comprend une salle d'eau équipée d'accessoires, WC, une kitchenette avec meuble de rangement, réfrigérateur, point d'eau, évier et plaque de cuisson.
- Chaque résidence dispose de locaux communs de services tels que bureau d'accueil, salle polyvalente, cafétéria, laverie automatique…
- Des places de stationnement (voiture et deux-roues) sont prévues.

En outre, une résidence étudiante peut proposer d'autres prestations: ménage, petit-déjeuner, linge de maison, accueil, accès Internet. Dans ce cas, les services optionnels font l'objet d'un affichage systématique de leurs conditions d'attribution et de tarification.

Les résidences étudiantes ainsi conçues, bénéficient d'une bonne localisation, offrent un cadre propice à leurs utilisateurs à un moment crucial de leur vie et contribuent à leur réussite universitaire. »

Valeurs locatives

Les montants de loyers peuvent varier du simple au triple en fonction des acteurs, du type de logement, du niveau de prestations et de l'implantation géographique des résidences.

A Paris et en Région Parisienne, les étudiants se voient proposer des loyers pour des studios/1 pièce compris entre 199 et 1 190 € environ. En Province, la fourchette de loyers est plus réduite. Ainsi, à Bordeaux, les loyers pour des studios sont compris entre 250 et 475 €.

Ville	Loyers moyens privés - T1	
	Mini €/CC	Maxi €/CC
Clermont Ferrand	225	335
Nice	297	590
Aix-en-Provence	390	435
Nancy	202	465
Nantes	285	480
Marseille	248	566
Strasbourg	250	445
Grenoble	304	990
Rennes	302	425
Montpellier	303	490
Bordeaux	250	475
Lille	260	550
Toulouse	262	520
Lyon	154	600
Paris-RP	199	1190

Source: ADELE déc. 2006

Tendances

Ces loyers restent relativement élevés et tendent à se rapprocher des loyers pratiqués dans le parc locatif classique. Toutefois ces résidences rencontrent une forte demande et peuvent enregistrer des listes d'attentes importantes de candidats locataires.

Néanmoins on note une prime à la surface: lorsque le marché locatif local le permet, l'étudiant préfèrera le plus souvent, à loyer égal, se loger dans un logement plus grand dans la parc diffus (par exemple un T1bis ou T2 de 30 à 40m^2) que dans un logement de taille inférieure dans une résidence collective privée (studio de 20 m^2).

Le parc privé /
Les baux de location en meublé

La grande majorité des occupants des résidences est constituée d'étudiants jeunes en 1er cycle avec des **durées d'occupation assez courtes de 1 à 2 ans.**

La plupart des résidences étudiantes privées fonctionne avec des baux de locations en meublé, plus adaptés à la demande des étudiants, et permettant un encadrement moins strict des conditions de location (fixation libre du loyer et des charges).

Réglementation

La location en meublé consiste à louer des locaux (chambres ou appartements) directement habitables par le locataire c'est-à-dire meublés et équipés en quantité suffisante.

Il n'existe pas de définition légale de la location meublée, mais elle se caractérise par deux éléments cumulatifs :

- La présence d'un mobilier suffisant pour permettre la vie courante
- La volonté des parties de louer en meublé.

L'article 115 de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 modifiant l'article L632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est venu réglementer par des dispositions d'ordre public la location meublée, et tend à rapprocher le régime des locations meublées de celui des locations vides.

Les principales incidences des mesures apportées par cette loi concernent les contrats de location meublée qui constitue la résidence principale du locataire, et s'imposent principalement aux propriétaires.

Dispositions

Obligation d'un contrat de location écrit

Le contrat de bail écrit est obligatoire dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du locataire.

Résidence principale: selon la jurisprudence, la résidence principale peut se qualifier par :

- La durée effective d'occupation du local
- Les attaches familiales
- Le lieu d'exercice de la profession
- Le lieu de paiement des impôts sur le revenu

Les étudiants sont considérés comme ayant leur domicile principal à l'adresse de la location, même s'ils sont fiscalement rattachés à leurs parents.

- Durée/renouvellement/congé

La durée de la location est d'au moins un an. A l'expiration de ce délai, le bail se renouvelle tacitement aux mêmes conditions, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.

Cas particulier: la durée de la location peut-être inférieure à un an

- Lorsque le logement est loué à un étudiant : la durée du bail peut-être limitée à 9 mois. La clause de reconduction tacite sera inapplicable.
- Lorsque le bailleur est lui-même titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou si sa cessation d'activité est prévue (il doit mentionner la raison).

Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.

Le bailleur peut à l'expiration du bail et en respectant un préavis de trois mois :

- Proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions (loyer…); si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;
- Refuser le renouvellement en motivant son refus (reprise ou vente du logement) soit par un motif légitime ou sérieux (inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant…)

- Loyer/charges/dépôt de garantie…

Le loyer, le dépôt de garantie, les charges, le cautionnement, ne sont pas réglementés.

Ainsi, le loyer peut-être fixé librement et sera le même pendant toute la durée du bail. Mais si le bail comporte un indice de revalorisation, il ne pourra être supérieur à l'IRL.

L'Indice de référence des loyers correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Les charges récupérables prises en charge par le locataire sont fixées d'un commun accord entre les parties.

Le producteur ou maître d'ouvrage

Définition

Son rôle est très proche de celui d'un promoteur de logement classique même si la recherche foncière et les spécificités du montage de l'opération occupent pour le logement étudiant une place importante.

Si les grands promoteurs nationaux sont présents sur ce marché, force est de constater que très peu de producteurs sont des spécialistes du logement étudiant, l'objectif étant, pour eux, de trouver une source de diversification décorrélée de leur activité principale .

Aspects financiers

Les données spécifiques habituellement constatées chez le producteur d'une résidence étudiante privée, vendue au détail à des investisseurs particuliers et donnée en gestion (prise à bail) à un opérateur spécialisé, sont les suivantes :

- Honoraires de commercialisation : **de 8 à 12 % HT du CA TTC.**
- Honoraires de prise à bail (facturés par la plupart des gestionnaires de taille nationale) **de 1 à 2 % HT du CA TTC**
- Marge de promotion **de 8 à 12 % HT du CA HT**

Les coûts de construction constatés à ce jour, pour une résidence étudiante classique traitée par une entreprise générale, sont de l'ordre de 1 200 à 1 300 € HT/m² SHON (inclus un niveau de sous-sol et hors fondations spéciales). La prise en compte des contraintes environnementales est, par ailleurs, susceptibles de peser sur ce coût de revient (environ +10%).

Le gestionnaire

Définition

Le gestionnaire doit aborder tant les aspects de **l'administration de biens classique** (gestion quotidienne des logements, quittancement…) que les aspects de **l'exploitation** qui regroupent à la fois la commercialisation locative et « l'animation » de la résidence.

Car l'étudiant reste un client atypique en terme de gestion locative, avec des besoins spécifiques qui nécessitent une gestion différente de celle d'une famille ou d'un jeune actif. Il s'agit généralement de sa première découverte du monde de l'immobilier.

Une **véritable équipe de gestion dédiée** devra donc être organisée afin d'absorber un turn-over annuel moyen de l'ordre de 50%. Le responsable de la résidence occupera un rôle important dans la gestion quotidienne et devra avoir un vrai sens humain et commercial.

L'importance de la performance de la gestion locative nécessite obligatoirement l'acquisition de compétences spécifiques.

- Aspects financiers

Dans le cadre d'une résidence meublée vendue lot par lot à des investisseurs particuliers, **la rentabilité annuelle nette offerte est comprise entre 4,1 et 5,2%,** calculée sur le Hors Taxes (loyer HT comparé au montant de l'investissement HT), net de toutes charges à l'exception des gros travaux et de la fiscalité propre à l'investisseur (taxe foncière).

Cette rentabilité ressort d'un bail commercial (d'une durée de 9 ans en général) et offre ainsi une sécurité totale à l'investisseur puisque son locataire est le gestionnaire et non l'utilisateur final. Le loyer est indexé sur l'IRL (à concurrence de 50 à 100% de l'évolution de l'indice).

La prestation du gestionnaire englobe alors à la fois les notions de syndic, de gestion locative, d'exploitation de la résidence et de commercialisation locative.

Lorsqu'il s'agit d'un investisseur en bloc, trois possibilités lui sont offertes :

- Conserver la sécurité financière offerte par un bail commercial pour négocier un meilleur loyer (économie de gestion du fait qu'il n'y a qu'un propriétaire unique, possibilité de sortir le syndic).
- Confier la résidence en mandat à un exploitant spécialisé (pas pratiqué à ce jour, mais négociable pour un investisseur unique).
- Assurer la gestion locative et commerciale lui-même en direct.

En cas de bail commercial, ou de gestion sous mandat, la rentabilité nette s'établit entre 5,5% et 6,75%. En cas de gestion directe, l'amélioration pourra porter jusqu'à 200 points de base par rapport à ces taux.

Nous pouvons indiquer que le bénéfice (avant IS) d'un exploitant avec prise à bail est d'environ 10% de son chiffre d'affaires (bien plus que dans le cas d'une exploitation par mandat, d'où leur préférence).

Le chiffre d'affaires principal effectif, hors produits annexes au loyer (environ 4% du revenu annuel HT), représente aujourd'hui 90 à 98% du loyer théorique (taux de remplissage financier) notamment selon l'emplacement géographique de la résidence.

L'investisseur

- Définition

Deux types d'acteurs se positionnent sur ce marché :

- **L'Investisseur particulier**, qui anime actuellement l'essentiel du marché, recherche un produit d'investissement défiscalisant lui procurant un rendement supérieur à un logement standard. Il est généralement propriétaire d'un ou plusieurs logements.

- **L'Investisseur global** va se positionner sur la totalité de l'opération en étant le seul et unique propriétaire de la résidence étudiante. Il est à la recherche des mêmes objectifs de rentabilité qu'un investisseur particulier mais, en raison de sa pleine propriété, pourra avoir un rôle beaucoup plus actif dans la gestion de la résidence.

Force est de constater que très peu d'acteurs globaux interviennent en France sur ce marché avec ce positionnement hormis Gecina (avec une marque spécifique, Campuséa).

En revanche, le logement étudiant est un marché immobilier « mature » dans les pays anglo-saxons qui ont vu l'émergence d'importantes foncières spécialisées :

- **Unite** au Royaume-Uni (www.unite-students.com) : 1ère foncière européenne de logements dont le patrimoine est uniquement composé de résidences étudiantes.
- **American Campus Communities Inc.** aux Etats-Unis (www.studenthousing.com): foncière spécialisée dans le logement étudiant (NB : cette foncière est issue de la scission du REIT GMH Communities Trust qui était une foncière spécialisée sur le logement étudiant et le logement du personnel militaire).

Pour une foncière, ce type d'investissement permet d'offrir des avantages spécifiques :

- Un rendement plus élevé que le logement traditionnel.
- Un positionnement en tant que partenaire des élus locaux en répondant à un fort besoin de la société : la foncière acquiert dès lors un vrai rôle social.

La principale contrainte pour l'Investisseur global sera l'apprentissage d'une nouvelle approche du risque locatif.

- Aspects financiers

L'investisseur en bloc, contrairement au particulier copropriétaire de la résidence, bénéficiera d'une **économie quasi-totale des honoraires de commercialisation** (soit 8 à 12 % HT du CA TTC) et d'une **économie d'échelle au niveau de la gestion** (quelle qu'en soit la forme retenue).

Fiscalement, si les logements sont meublés et que le gestionnaire fournit trois des quatre services exigés (accueil, petit-déjeuner, ménage, fourniture des draps), **l'immeuble sera alors placé sous le régime de la TVA.**
Dans ce cas, l'investisseur pourra récupérer le montant total de la TVA (19,6%) sur son acquisition et ses loyers encaissés seront aussi soumis à une TVA de 5,5% (les services seront taxés à 19,6%).

4 Perspectives

Perspectives

Constat

- **2 213 057 étudiants** composent la population inscrite dans l'enseignement supérieur à la rentrée 2008-2009, soit + 89 % par rapport à la rentrée 1980-1981 (source : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche). **Ce nombre est relativement stable depuis plusieurs années, toujours supérieur à 2,2 millions d'étudiants.**

- **Environ 60 % des étudiants sont « décohabitants »**, c'est-à-dire quittant le domicile parental pour poursuivre leurs études.

- Les étudiants se répartissent entre le **logement privé diffus** (seul ou en colocation), l'hébergement (chez la famille ou amis) et **les résidences collectives** (privées ou publiques).

- **Le parc global de logements collectifs étudiants peut-être évalué à environ 300 000 lits, public et privé confondus.**
  - **Le parc privé** est estimé à plus de **90 000 lits** soit environ 30 % du parc global. Une majorité de l'offre de ces résidences est située en Ile-de-France et dans les principales régions universitaires.
  - **Le parc public (210 000 lits)** est constitué de résidences gérées par les CROUS, soit en direct (160 000 lits environ, répartis sur 600 résidences), soit pour le compte d'organismes HLM (50 000 lits).

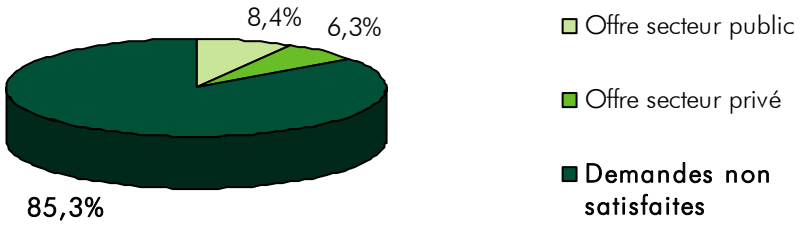
- **Dans les 15 premières villes universitaires françaises, une approche globale du parc de logements étudiants collectifs permet de mettre en exergue la forte carence de ce type de logements:**

Ville	Nbre d'étudiants décohabitants	Nbre de lits global	Public			Privé		
			% lits	Nbre de lits	Couverture	% lits	Nbre lits	Couverture
Aix-en-Provence	25 416	4 610	74%	3 407	**13,4%**	26%	1 203	**4,7%**
Bordeaux	56 950	7 608	69%	5 277	**9,3%**	31%	2 331	**4,1%**
Clermont Ferrand	21 666	7 379	74%	5 432	**25,1%**	26%	1 947	**9,0%**
Grenoble	43 990	4 388	42%	1 848	**4,2%**	58%	2 540	**5,8%**
Lille	65 200	9 294	81%	7 570	**11,6%**	19%	1 724	**2,6%**
Lyon	78 213	14 104	36%	5 082	**6,5%**	64%	9 022	**11,5%**
Marseille	29 026	6 974	66%	4 598	**15,8%**	34%	2 376	**8,2%**
Montpellier	44 573	15 996	44%	6 998	**15,7%**	56%	8 998	**20,2%**
Nancy	35 004	6 987	78%	5 441	**15,5%**	22%	1 546	**4,4%**
Nantes	31 195	6 682	51%	3 427	**11,0%**	49%	3 255	**10,4%**
Nice	20 028	5 044	39%	1 992	**9,9%**	61%	3 052	**15,2%**
Paris-RP	280 402	29 413	44%	13 077	**4,7%**	56%	16 336	**5,8%**
Rennes	43 695	7 575	75%	5 681	**13,0%**	25%	1 894	**4,3%**
Strasbourg	39 081	6 845	65%	4 463	**11,4%**	35%	2 382	**6,1%**
Toulouse	70 614	11 900	69%	8 200	**11,6%**	31%	3 700	**5,2%**

Source : ADELE, décembre 2006

Avec seulement 83 000 lits environ dans le secteur public et 62 000 lits environ dans le secteur privé, la demande non satisfaite dans les 15 premières villes françaises atteint près de 842 000 lits.

Besoin global en logement étudiant

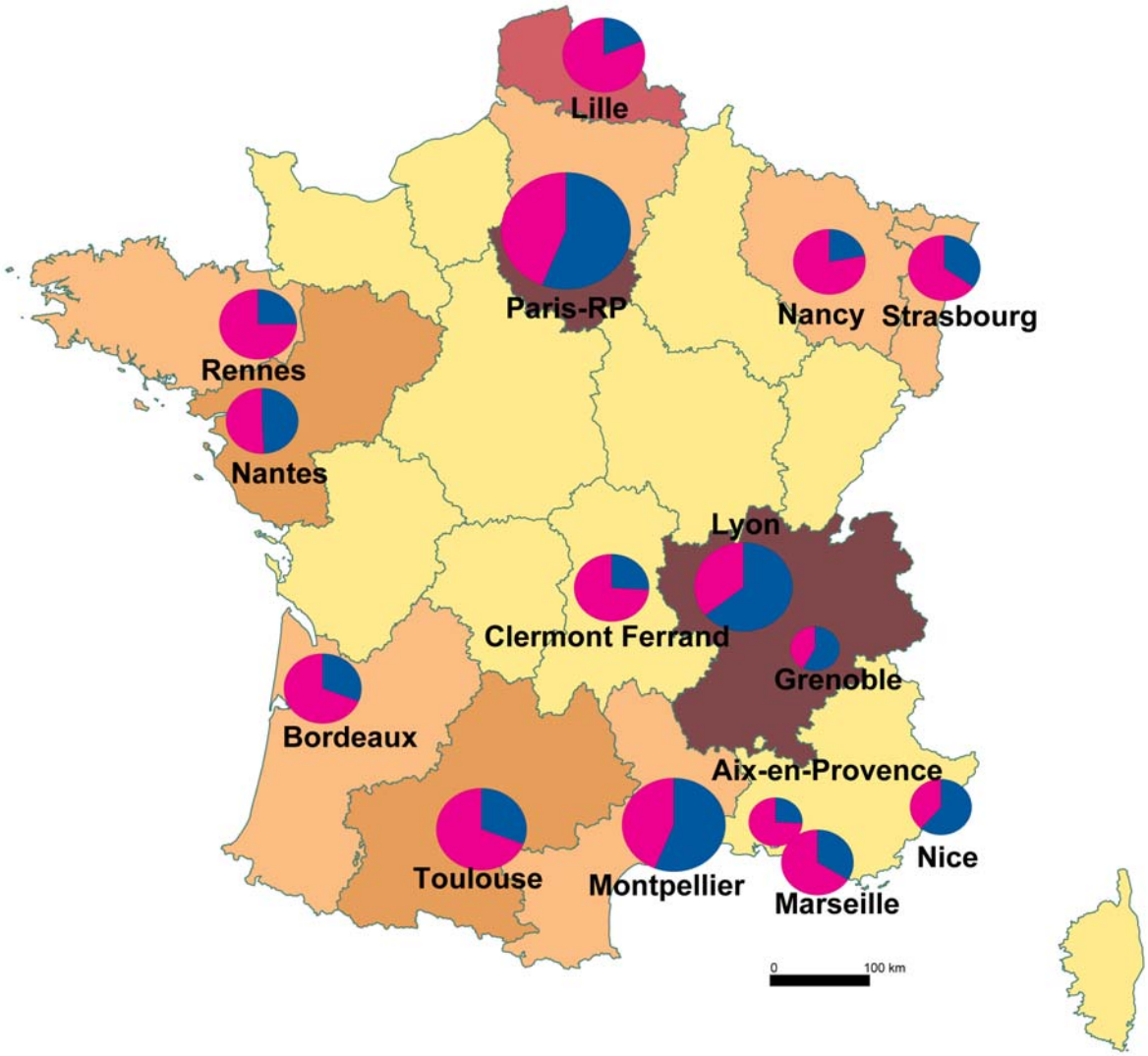


Source : CB Richard Ellis

En conséquence de cette « indisponibilité » au sein de résidences collectives (privées et publiques) les étudiants se tournent vers le parc privé diffus ou retarde le départ du domicile familial.

Mais face à la pénurie globale de logements et aux niveaux de loyers élevés constatés dans les grandes villes universitaires et plus particulièrement en Région Parisienne, ce sont près de 180 000 étudiants qui éprouvent chaque année de grandes difficultés à trouver un hébergement.

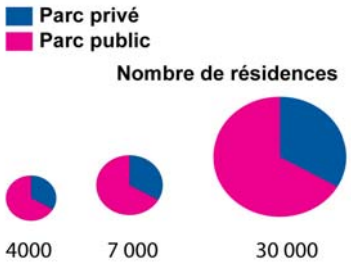
Répartition géographique des effectifs étudiants et des résidences étudiantes



Concentration des effectifs étudiants par rapport à la population étudiante nationale

- 0 % à 2 %
- 2 % à 4 %
- 4 % à 6 %
- 6 % à 8 %
- > 8 %

Nombre de résidences



Sources : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, ADELE, décembre 2006

Perspectives

Potentiel de développement des résidences collectives privées

Les perspectives sur le marché du logement étudiant sont très favorables car favorisées par les facteurs suivants:

- La pénurie d'offre: dans les 15 plus grands pôles universitaires de l'Hexagone, seul un étudiant sur sept se voit proposer une chambre en résidence services publiques ou privée.
- La sécurité d'investissement: les opérateurs assurant l'exploitation de ces résidences estiment les risques d'impayés et de vacance à moins de 2 %.
- La liquidité du placement: le respect des critères de qualité d'implantation et de conception sont les garants d'une bonne rentabilité estimée entre 5,5 % et 7 % en fonction des zones géographiques.
- Un environnement réglementaire incitatif: dès lors que certains services sont apportés aux occupants, l'investissement entre dans le champs de la TVA qui est donc récupérable.

Face à l'ajustement des marchés immobiliers, le logement étudiant apparaît comme un produit particulièrement attractif et peu sensible à la conjoncture, et tend à devenir une classe d'actif à part entière.

Perspectives géographiques d'investissement

CB Richard Ellis a développé une cotation des principales villes universitaires afin de déterminer leur potentiel pour l'implantation de résidences collectives privées.

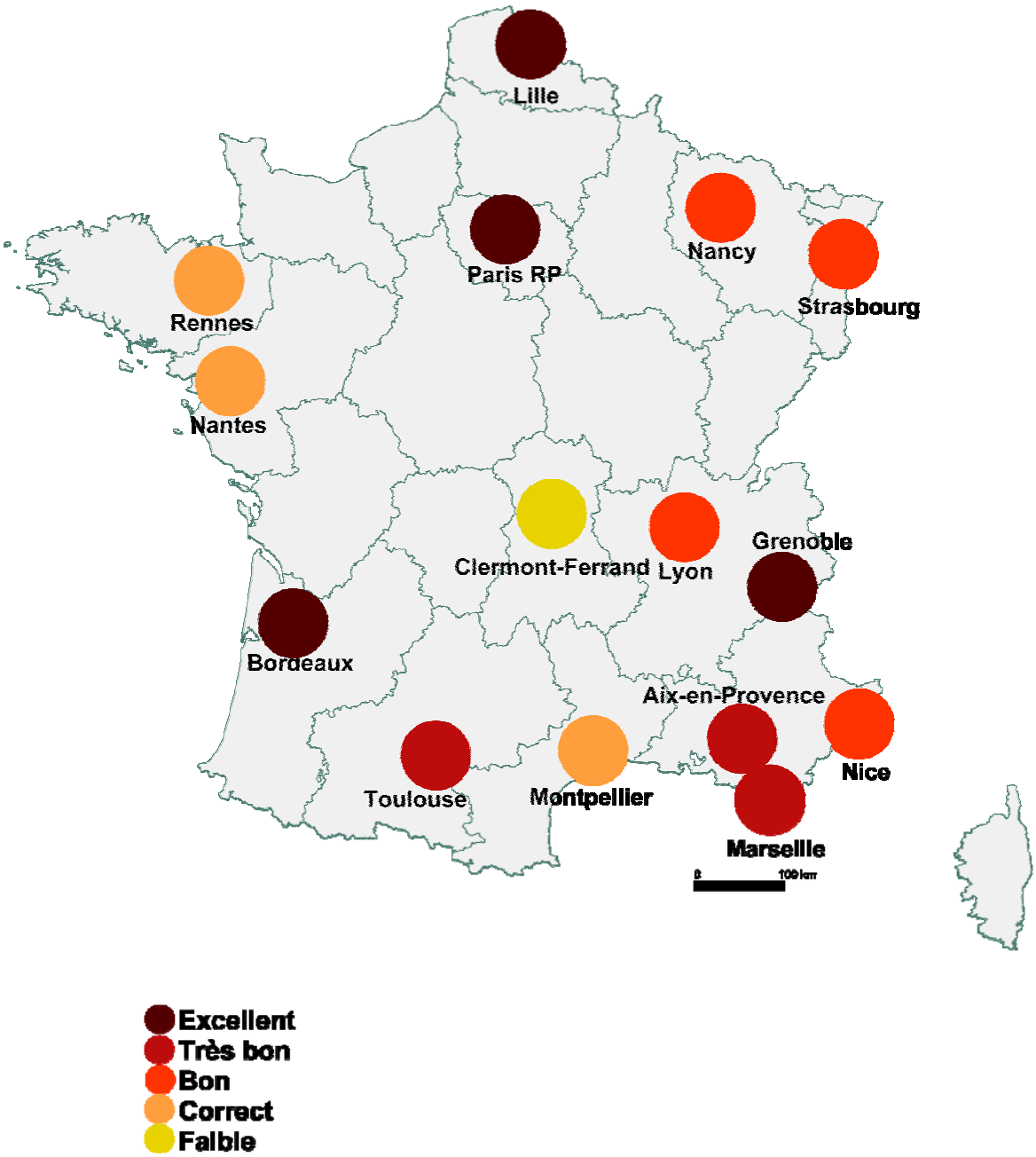
Cette cotation prend en compte l'évolution de la population étudiante, le nombre de lits existants dans des résidences privées et publiques et l'impact du plan Campus.

Cotation CBRE	
1	Excellent
2	Très bon
3	Bon
4	Correct
5	Faible

Ville	Cotation CBRE
Bordeaux	1
Grenoble	1
Lille	1
Paris-RP	1
Aix-en-Provence	2
Marseille	2
Toulouse	2
Lyon	3
Nancy	3
Nice	3
Strasbourg	3
Montpellier	4
Nantes	4
Rennes	4
Clermont Ferrand	5

Source : CB Richard Ellis

Potentiel d'implantation de résidences étudiantes privées



Source : CB Richard Ellis