



Le marché des résidences étudiantes

Importance et structure du marché des résidences étudiantes

Le marché des résidences étudiantes représentait dans la première partie des années 2000 un enjeu, en termes de mises en chantier, de l'ordre de **1 500 à 1 600 logements**, dont approximativement 800 réalisés par le mouvement HLM et environ 700 logements réalisés par des promoteurs du secteur privé.

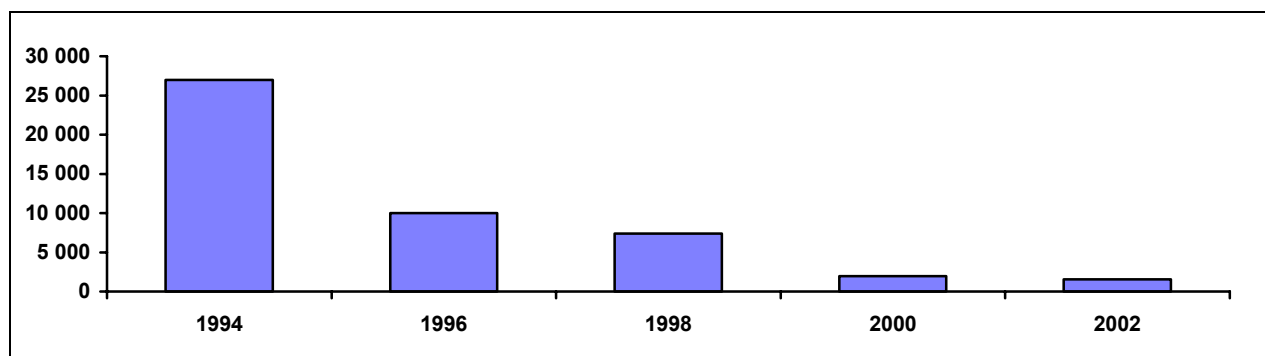
Évolution du marché des résidences étudiantes

Créé à la fin des années 80 pour répondre à la forte augmentation de la population étudiante, le concept des résidences étudiantes constitue un marché globalement orienté à la baisse depuis 1996. Ainsi sur la période 1994-2002, le marché s'est littéralement effondré, passant d'environ 27 000 logements mis en chantier en 1994, à environ 1 550 en 2002.

Après une période de développement important jusqu'en 1994-95 grâce aux dispositifs fiscaux Méhaignerie puis Quilès, qui permettaient de déduire du revenu imposable 10 puis 15 % du prix d'achat du bien, le marché a accusé un net repli des mises en chantier en 1996, tombant à environ 10 000 logements commencés.

A partir de 1996, le secteur a bénéficié du dispositif Périssol, mais force est de constater qu'il a eu peu d'effets sur le volume de production, ce dernier oscillant entre 2 000 et 3 300 logements mis en chantier sur la période 1999-2002. En conséquence, la plupart des promoteurs privés intervenant sur ce secteur ont mis en veille leur activité dans ce domaine. C'est le cas de CAPRI-ICADE, GROUPE ARC...

Pour sa part, le groupe RESIDE ETUDES, dont l'activité historique était la construction de résidences étudiantes, a opéré une diversification de ses activités vers les résidences de tourisme et d'affaires ainsi que vers le logement classique à destination des investisseurs.



Unité : logements étudiants commencés



Principales caractéristiques des résidences étudiantes actuelles

Aujourd'hui les résidences construites par les promoteurs privés sont destinées non plus seulement à des étudiants mais de plus en plus à des stagiaires, des cadres en mobilité et des jeunes entrant dans la vie active. En conséquence, les logements mis en chantier ne concernent plus uniquement des studios, mais également des 2 et 3 pièces.

Ces logements sont toujours équipés et meublés et disposent d'infrastructures et de services destinés à faciliter la vie des locataires : gardiennage, laverie, salle de sport, cafétéria, petits déjeuners, service de ménage, fourniture du linge de maison, ...

Plusieurs promoteurs privés interviennent sur ce marché des résidences étudiantes :

- RESIDE ETUDES avec 2 concepts : « les Estudines », destiné aux étudiants et « Réside Home », destiné à une clientèle d'hommes d'affaires, voire de touristes,
- MEUNIER, dont la filiale COMADIM gère plus de 1 500 appartements à Paris et en région parisienne pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés.

D'autres sociétés plus spécialisées sur le créneau des résidences avec services sont également présentes sur le marché des résidences étudiantes :

- EUROSTUDIOMES, filiale du groupe SCIC, qui développe et gère des résidences avec services sous la marque « Les Lauréades » destinée principalement aux étudiants, mais également aux jeunes salariés et cadres en situation de mobilité. Cette société gère quelque 5 500 logements regroupés en 40 résidences,
- DVS (filiale du Groupe France Epargne) qui sous la marque « Cap Affaires », propose des résidences d'hébergement temporaire adaptées à une clientèle en forte mobilité. La société propose également des résidences destinées à des séjours axés sur les loisirs, sous la marque « Cap Loisirs ».

Face à cette défection des promoteurs privés pour le logement étudiant pur, le secteur social continue de construire activement des résidences étudiantes, les besoins demeurant importants dans les grandes villes universitaires telles que Paris, Montpellier ou Toulouse.

Ainsi, en 2002 le secteur social a représenté, environ 53 % des mises en chantier de logements étudiants, contre seulement 17 % en 1998.