

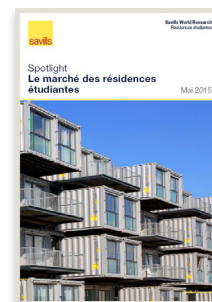
Spotlight Le marché des résidences étudiantes

Mai 2015



Spotlight

Le marché des résidences étudiantes



Des chiffres en hausse

Selon le MENESR (Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche), 2,47M d'étudiants se sont inscrits au mois de septembre dernier dans l'enseignement supérieur et 63% d'entre eux étaient universitaires. Cela représente 38 100 étudiants de plus qu'en 2013, soit une augmentation de 1,5%, contre 1,8% en 2013 et 1,5% en 2012. Malgré la faible reprise de l'économie et le vieillissement de la population qui affecte la taille des cohortes les plus jeunes (18-25 ans), le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur a régulièrement augmenté au cours des quatre dernières années. Une tendance qui ne saurait être attribuée au flux des étudiants internationaux, puisque le nombre de nouveaux inscrits nationaux s'est accru dans les mêmes proportions que celui des ressortissants étrangers. Comment l'expliquer ?

Nouvelles générations & économie fondée sur la connaissance

Élevées par une génération X qui a atteint sa majorité en période de récession et qui a survécu au krach des sociétés pointcom dans les années 2000 et à la crise financière mondiale de 2008, les nouvelles générations d'étudiants (Millénaire) ont

vu leurs parents se battre, tout au long de leur vie active, dans un marché du travail difficile. Depuis le début de la crise financière mondiale, le nombre d'enfants vivant dans un ménage sans emploi est monté en flèche. En France, la fourchette des 0 à 17 ans vivant dans des ménages où personne ne travaille est passée de 8,3% en 2008 à 10,7% en 2013. Par ailleurs, la génération des étudiants du Millénaire grandit dans un monde en évolution rapide, où les marchés de l'emploi offrent de plus en plus de postes exigeant des compétences avancées pour répondre à une économie plus innovatrice. Cette nouvelle donne, à la fois démographique et économique, crée chez les jeunes une motivation intrinsèque de réussite.

Selon les premières estimations du MENESR, 710 600 candidats se sont présentés au baccalauréat en 2014, soit près de 5% de plus qu'en 2013. Et 624 700 d'entre eux l'ont eu, ce qui représente donc un taux de réussite de 87,9%, soit 110 points de base de plus que l'année précédente. Finalement, le pourcentage d'étudiants éligibles qui se sont inscrits dans l'enseignement supérieur est également en augmentation, passant de 63,9% en 2012 à 67,3% en 2013.



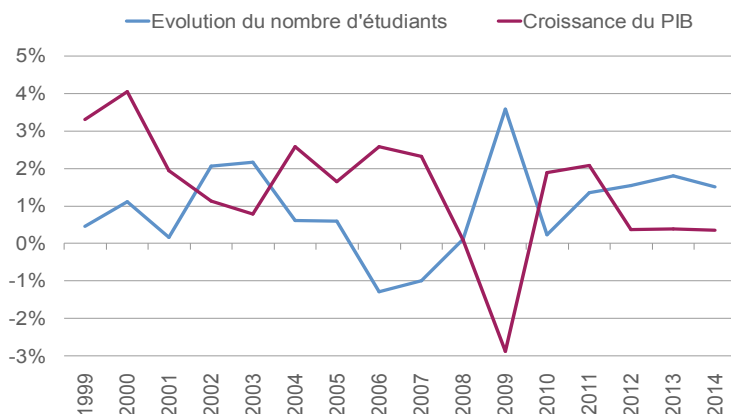
EN BREF

Le logement étudiant a le vent en poupe

- Au mois de septembre de l'année dernière, 38 100 nouveaux étudiants se sont inscrits dans l'enseignement supérieur, ce qui représente une augmentation de 1,5 % par rapport à l'année universitaire précédente.
- En 2013, la France a accueilli 295 084 étudiants internationaux, soit 2 % de plus que l'année précédente. Cela signifie que 12 % de la population étudiante vient de l'étranger.
- En vue de renforcer l'attractivité des universités françaises, une nouvelle loi sur l'immigration pour les étrangers est entrée en vigueur au mois de juillet de l'année dernière.
- Le parc de logements étudiants est actuellement estimé à un total de 375 000 chambres. Le taux de couverture moyen est aujourd'hui de 15,4 %, au lieu de 11,2 % en 2012.
- L'investissement est principalement focalisé sur les programmes de développement et les projets de VEFA: leur pénurie est susceptible de restreindre le nombre d'opportunités d'investissement.
- L'intérêt grandissant des investisseurs, associé à la pénurie de l'offre sur le marché, exerce une pression à la baisse sur les taux de rendement prime.

GRAPH 1

Croissance du PIB et nombre d'étudiants Croissance régulière du nombre d'étudiants



Source: Focus Economics, INSEE



“La récente réforme de la politique des visas et les frais de scolarité, qui sont parmi les plus bas d'Europe, renforcent l'attractivité de la France auprès des étudiants internationaux.” Lydia Brissy, Savills European Research

Mobilité internationale & profils étudiants

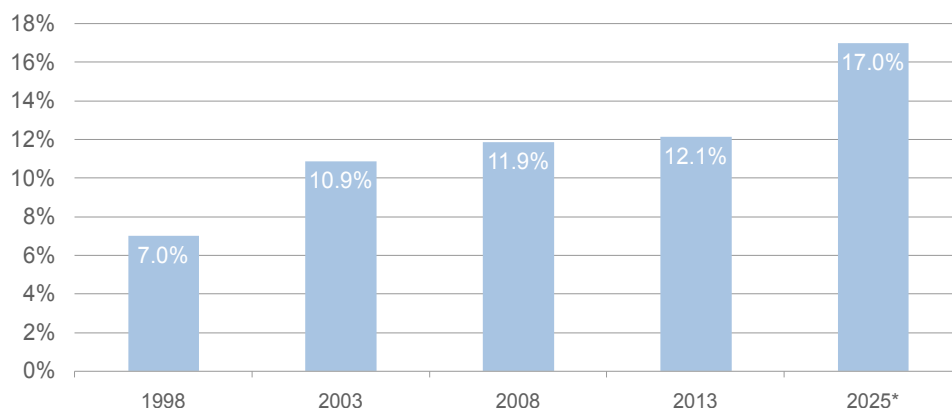
L'essor des classes moyennes dans les pays émergents, notamment en Chine et en Inde, associé à la mondialisation, entraîne un besoin croissant de qualifications reconnues à l'échelon international. D'après l'UNESCO, en 2012, au moins 4M d'étudiants ont fait leurs études à l'étranger, contre 2M en 2000, soit 1,8% de l'ensemble des inscrits dans l'enseignement supérieur. Cinq pays accueillent à eux seuls près de la moitié des étudiants qui choisissent de faire leurs études à l'étranger : les États-Unis (18%), le Royaume-Uni (11%), la France (7%), l'Australie (6%) et l'Allemagne (5%). Néanmoins, ces pays d'accueil ont également vu leur part d'étudiants internationaux baisser, de 55% en 2000 à 47% en 2012.

D'après le MENESR, la France a accueilli 295 084 étudiants internationaux en 2013, soit une augmentation de 2% par rapport à l'année précédente. Cela signifie que 12% de la population étudiante provient actuellement de l'étranger, au lieu de 7% en 1998. D'après les dernières prévisions de l'OCDE, d'ici 2025, le nombre d'étudiants étrangers en France augmenterait de 52% et représenterait 17% de la population étudiante totale.

En 2013, les Marocains étaient les plus représentés (33 899 étudiants), suivis de près par les étudiants chinois (30 176), puis les Algériens, les Tunisiens et les Italiens. Or, au cours des années universitaires 2011-2012 et 2012-2013, la part des étudiants en provenance du continent africain s'est accrue de 1%,

GRAPH 2

Part des étudiants internationaux Une hausse due en grande partie au nombre croissant d'étudiants chinois



Source: MENESR, OCDE

contre 9% pour les étudiants asiatiques. Cela signifie que d'ici un ou deux ans, le nombre de Chinois faisant leurs études en France pourrait dépasser celui des Marocains. Il est probable que ces ajustements fondamentaux dans la croissance de la population et la nouvelle donne économique réduiront le poids géostratégique des étudiants africains en faveur de ceux provenant d'Asie. Cette évolution devrait aller de pair avec une adaptation de l'offre de logements étudiants.

La France et Paris : principales destinations étudiantes

La France est la troisième destination la plus demandée au monde par les étudiants, et Paris serait, d'après le classement QS 2015, la meilleure ville

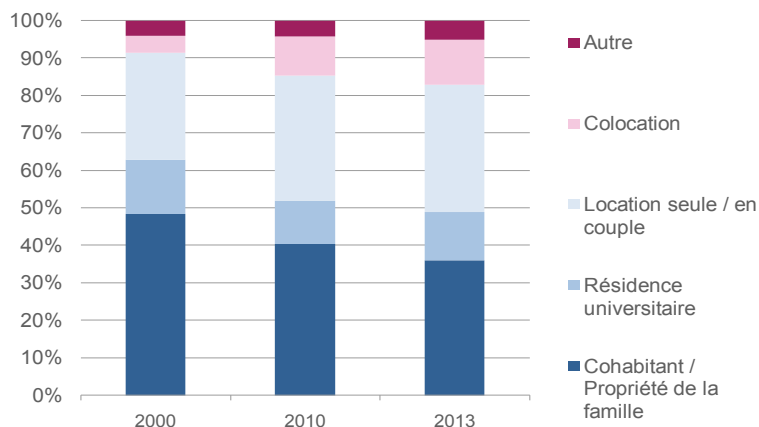
étudiante au monde. Pour améliorer l'attractivité des universités françaises, une nouvelle loi sur l'immigration concernant les étudiants étrangers, proposée par le sénateur Dominique Gillot, est appliquée depuis le mois de juillet 2014. Parmi les principales nouveautés figure d'une part, la durée du titre de séjour des étudiants étrangers, qui a été prolongée et adaptée à la durée de leurs études. D'autre part, les titulaires d'un master français ont désormais droit à une autorisation de travail de trois ans, à condition que leur emploi soit en rapport avec leurs études.

Les droits d'inscription à l'université en France sont relativement faibles par rapport à d'autres pays d'Europe. La grande majorité des institutions d'enseignement supérieur en France est subventionnée par l'État, ce qui signifie que les droits d'inscription sont modiques et dépendent du niveau d'études (188 € pour le premier cycle, 259 € pour le deuxième cycle, 393 € pour les doctorats et 611 € pour les écoles d'ingénieurs). Les coûts d'inscription dans les institutions privées sont cependant supérieurs, notamment dans les écoles de commerce, où ils oscillent entre 3 000 € et 10 000 €. Même si les débats n'en sont encore qu'à leurs balbutiements, le gouvernement envisage d'augmenter les droits d'inscription pour les étudiants en provenance de pays tiers.

Finalement, de nombreuses universités proposent aujourd'hui des programmes bilingues ou entièrement en anglais, ce qui est particulièrement intéressant pour ceux qui souhaitent apprendre ou améliorer leur français tout en se spécialisant dans une autre discipline

GRAPH 3

Typologie de logements étudiants La part des étudiants vivant chez leurs parents est en baisse



Source: OVE

académique.

Pénurie d'offre

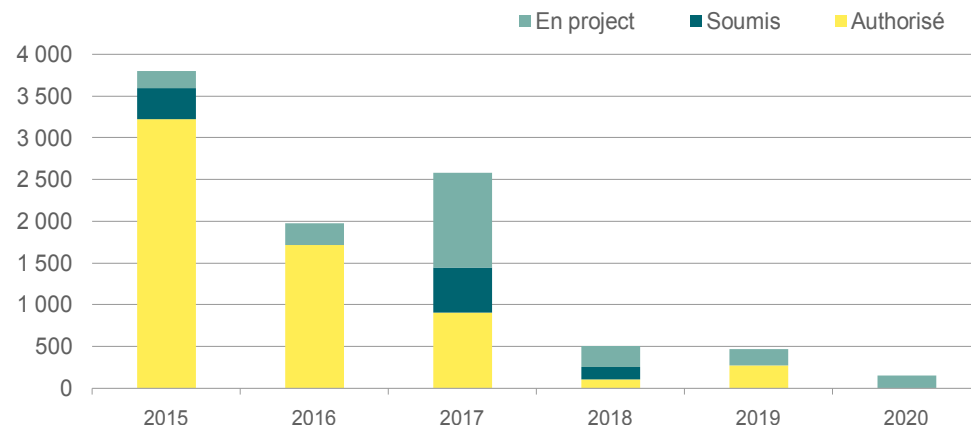
La capacité d'accueil des logements étudiants est aujourd'hui estimée à 375 000 chambres, dont environ 58% sont des logements publics gérés par les CROUS (Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires). Un chiffre insuffisant au regard de la volonté de décohabitation de quelque 1,6M d'étudiants.

Le taux de couverture moyen est de 15,4%, au lieu de 11,2% en 2012 (nos derniers chiffres). Cette moyenne masque cependant de grands écarts entre les villes: 2,6% à Paris, qui reçoit près de 13% du total des étudiants des cycles supérieurs et 19,3% du total des étudiants étrangers; 9,8% à Lille; et 19% à Grenoble, la ville la mieux équipée, suivie d'Aix-Marseille, avec 16,4%.

L'amélioration globale du taux de couverture est due à une forte augmentation du nombre de nouveaux projets de logement depuis 2012. Toutefois, la tendance semble se ralentir. En tout, 9 332 nouvelles chambres d'étudiants sont prévues dans les cinq années à venir, dont 3 800 devraient être livrées en 2015. Sur ce total, environ 67% ont reçu leurs autorisations, 11% attendent toujours leur approbation et les autres n'en sont qu'au stade de projet. L'Île-de-France rassemble 32% des plans de logement étudiant autorisés. Les projets à mettre en œuvre dans le département de la Moselle (Metz) représentent 16% du total. Les deux autres principales villes attirant les promoteurs et les investisseurs sont

GRAPH 4

En projet Seules 9 332 chambres d'étudiants sont prévues pour les prochaines années



Source: Explore

Toulouse (12%) et Marseille (13%). En outre, le gouvernement a lancé en 2014 une initiative intitulée « Plan 40 000 » dont la vocation est de mettre en chantier 40 000 logements étudiants publics d'ici 2017, dont environ 50% en Île-de-France. L'Aquitaine ainsi que les régions PACA, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes et Nord-Pas-de-Calais figurent parmi les autres régions ciblées. À terme, le parc du CROUS augmentera de 25%. Un quart du plan a d'ores et déjà été mis en œuvre.

Selon l'emplacement et la qualité du logement, le taux d'occupation oscille entre 91 et 100%, avec une moyenne nationale d'environ 94%.

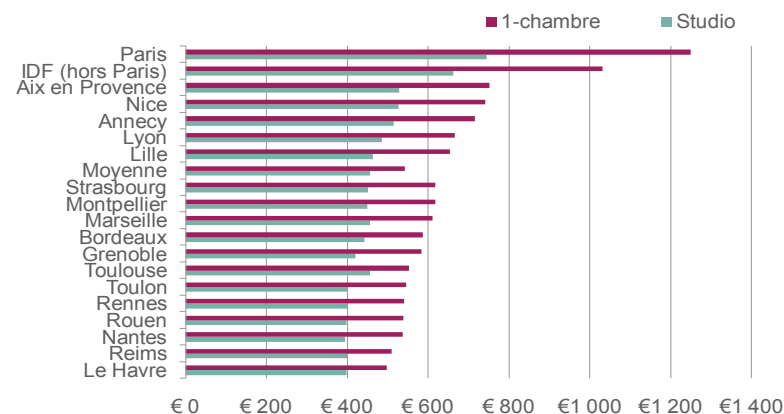
Augmentation des loyers de 2 à 3%

Le loyer moyen national des logements étudiants s'étend de 457 €/mois (charges comprises) pour un studio à 542 €/mois pour un T1. D'après la dernière étude de l'OVE (Observatoire de la Vie Etudiante), ces 12 derniers mois, les loyers se sont accrus en moyenne de 3% en Île-de-France et de 2% en région.

Suite à l'instauration des nouvelles mesures de la loi Alur l'année dernière, l'augmentation des loyers a été relativement limitée. En effet, la loi initiale entrée en vigueur en 2012 avait pour objectif de plafonner l'augmentation des loyers dans le cas de renouvellement de bail dans 28 villes de plus de 50 000 habitants. La loi a aujourd'hui été étendue aux nouveaux baux, pour lesquels le loyer demandé doit être compris entre -30% et +20% du loyer médian de référence. ➔

GRAPH 5

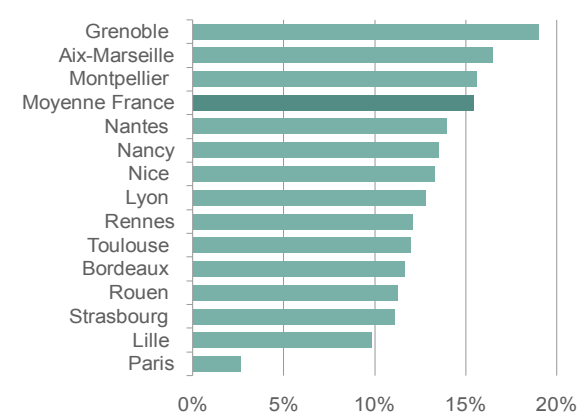
Montant des loyers en résidences privées 457 € en moyenne pour un studio et 542 € pour un T1 / mois



Source: Location étudiant

GRAPH 6

Taux de couverture* La moyenne nationale masque les écarts



Source: CROUS, Adele, Savills / *Nombre de chambres divisé par le nombre d'étudiants

Investissement motivé par les livraisons

Si la part des investissements en logements étudiants reste marginale et que le secteur requiert un certain niveau de spécialisation, c'est un segment à fort potentiel. La pénurie de l'offre, alors que la demande est en hausse, crée l'opportunité. Le logement étudiant constitue une source de revenus à long terme s'accompagnant d'un faible risque d'impayés, dans la mesure où les parents sont souvent les garants financiers et où le gouvernement fournit des aides relativement conséquentes (APL). Par ailleurs, comme la durée du bail étudiant est de 9 mois, il permet d'ajuster plus souvent le loyer que le marché résidentiel traditionnel. Finalement, le logement étudiant offre aux investisseurs des stratégies anticycliques et de diversification permettant d'équilibrer leurs portefeuilles.

En revanche, ce marché est moins transparent et moins liquide que les autres biens plus traditionnels. De plus, sur la base d'une étude de marché réalisée dans plusieurs villes, nous pouvons affirmer que 60 à 70% du parc de logement étudiant existant appartient à des investisseurs privés ou est placé sous le régime de copropriété, ce qui le rend moins accessible aux sociétés immobilières et aux investisseurs institutionnels. L'investissement est donc principalement motivé par les livraisons de nouvelles résidences et les projets de VEFA : leur pénurie est susceptible de restreindre les opportunités d'investissement.

C'est ce qui explique le faible volume d'investissement enregistré l'année

dernière, après la hausse enregistrée en 2013 qui faisait suite à la livraison de nombreux projets. Le marché français est dominé par les investisseurs domestiques, qui représentent 72% des volumes investis au cours des trois dernières années. Il s'ouvre néanmoins lentement aux investisseurs étrangers, (Pays-Bas 16%, Royaume-Uni 7%, Allemagne 4%).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi LRU en août 2007, qui permet la privatisation des universités sous certaines conditions, seulement neuf universités ont déposé une demande de privatisation en 2009, trois d'entre elles (Toulouse 1 - Capitole, Clermont 1 et Poitiers) ayant obtenu le consentement du gouvernement. Nous pensons cependant que l'impact de la dette souveraine sur les subventions de l'état peut encourager davantage d'universités à en faire de même à moyen terme. Le parc immobilier des universités françaises représente 18,6M m² dont 5,2M m² appartiennent au gouvernement, 450 000 m² aux universités et 2,95M m² aux collectivités locales, sur un total de 5,95 hectares de terrain. Il inclut en outre 347 185 m² de logements étudiants.

Pression à la baisse sur les taux de rendement

L'intérêt grandissant des investisseurs, associé à la pénurie de l'offre sur le marché, exerce une pression à la baisse sur les taux de rendement. Le taux de rendement net attendu pour les résidences étudiantes oscillent entre 5,3% et 6,7%, selon l'emplacement et la qualité du bien immobilier. Ces taux représentent une valeur supérieure à celles que l'on peut atteindre dans les secteurs traditionnels. ■

TABLE 1

Principaux opérateurs Deux opérateurs se partagent 41 % du marché

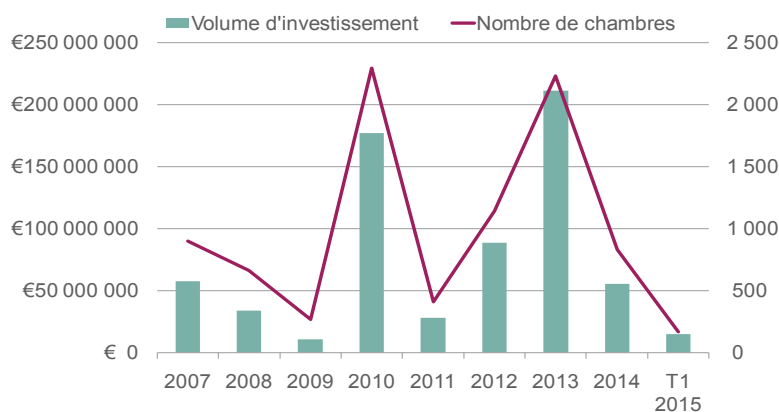
Groupe	Marque	Date	Type	Part de marché
Nexity	Studéa	1987	Promoteur / Gestionnaire	23%
Groupe Reside Etudes	Les Estudi-nes	1989	Promoteur / Gestionnaire	18%
Le Club Etudiant	OSE	1989	Gestionnaire	9%
BNP real estate	Studélites	1990	Gestionnaire	8%
Arpej UniverCity	UniverCity	1989	Gestionnaire	8%
Gécina	Campuséa	2007	Propriétaire / Gestionnaire	8%
FAC habitat	-	1985	Gestionnaire	6%
Dom'Ville services	-	1997	Gestionnaire	5%
Espacil Habitat	-	1964	Promoteur / Gestionnaire	4%
Park&Suites Etudes	Suit'Etudes	2011	Gestionnaire	4%

Source: Savills

.....
 “Le secteur affiche un potentiel évident pour des rendements importants.” Marcus Robert, Savills
 Résidences Etudiantes

GRAPH 7

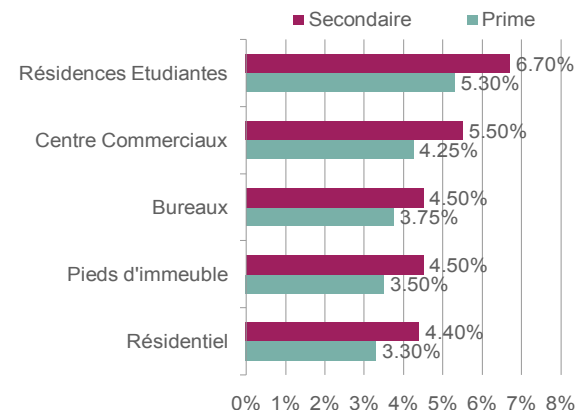
Investissement Nous anticipons une forte activité en 2015



Source: Savills

GRAPH 8

Taux de rendement En baisse mais reste supérieur aux autres secteurs

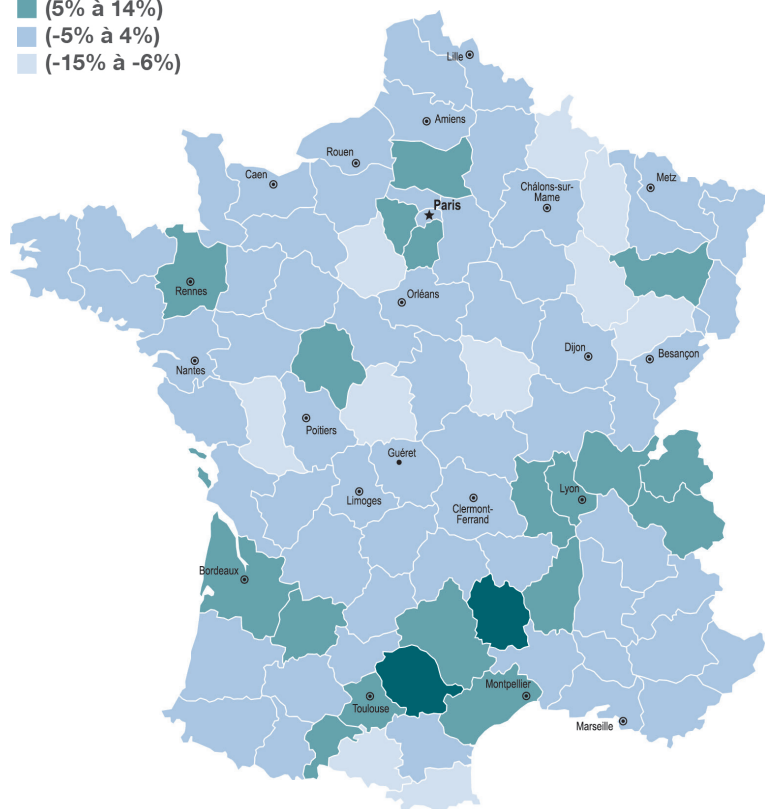


Source: Savills

CARTE 1

Croissance de la population au cours des trois dernières années

- (15% à 25%)
- (5% à 14%)
- (-5% à 4%)
- (-15% à -6%)



Source: Savills

PERSPECTIVES

Perspectives prometteuses

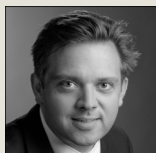
- Le nombre de nouveaux étudiants devrait augmenter de 9% dans les 10 prochaines années, selon les dernières projections de l'INSEE, ce qui portera le nombre total d'étudiants à 2,65M.
- Selon les dernières estimations de l'OCDE, en 2025 le nombre d'étudiants internationaux augmentera de 52% et représentera 17% de l'effectif étudiant total. Le nombre de Chinois venant étudier en France devrait dépasser celui des Marocains dans environ deux ans.
- Environ 30 000 chambres en résidence CROUS seront construites pour 2017. Par ailleurs, 9 332 chambres dans le secteur privé sont en projet pour les cinq ans à venir.
- Sur la base de ces chiffres et celui de la croissance du nombre d'étudiants, le taux de couverture du marché ne devrait progresser que modestement et atteindre 15% en 2017 (actuellement 14,4%).
- Le taux d'occupation en France devrait rester élevé, plus particulièrement dans les villes structurellement en sous offre ou dans les résidences haut de gamme et bien localisées.
- Le marché des résidences étudiantes restera attractif pour les investisseurs à la recherche de stratégies anticycliques et de diversification de leurs portefeuilles.
- La concurrence accrue des investisseurs pour un nombre d'opportunités limité continuera de tirer les rendements à la baisse.

Equipes Savills

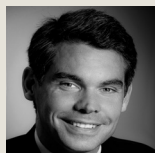
Pour plus d'information veuillez nous contacter



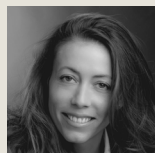
Marcus Robert
Student Housing
+44 (0)20 7016 3799
mrobert@savills.com



Will Woodhead
Head of Savills France
+33 1 44 51 73 21
wwoodhead@savills.fr



Boris Cappelle
France Investment
+33 (0)1 44 51 77 17
bcappelle@savills.fr



Lydia Brissy
European Research
+33 1 44 51 73 88
lbrissy@savills.com

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.