

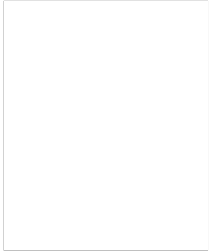


GUIDE
DE L'INVESTISSEMENT

RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES







ÉDITO

Dans un contexte macroéconomique et financier instable, il n'est pas toujours aisé pour un investisseur de faire les bons arbitrages. Un support apparaît pourtant idéal par ses caractéristiques immobilières et ses enveloppes de prix attractives : la résidence services pour étudiants.

Conjoncture démographique favorable, mobilité nationale et internationale accrue, rallongement de la durée des études... autant d'arguments qui apportent une grande lisibilité au marché du logement étudiant.

Néanmoins, un investissement en résidence étudiante doit respecter des règles strictes pour faire de ce placement une réussite.

Les pages qui suivent ont pour objectif de décrypter ce marché et ainsi vous permettre d'envisager votre investissement sereinement.

Frédéric PIERRET

Cerenicimo, la référence de l'épargne immobilière

Cerenicimo est la première plate-forme de référencement et de distribution d'immobilier d'investissement en France. Cerenicimo assure au quotidien la sélection et le montage des meilleurs actifs immobiliers du marché. Ces derniers étant ensuite diffusés exclusivement par le biais de Professionnels du Patrimoine. Ce sont ainsi plus de 42 000 logements et 600 résidences qui ont été commercialisés depuis 1995.

CERENICIMO

UN DÉFICIT STRUCTUREL DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Le marché de la résidence pour étudiants est un marché porteur dont la demande est en constante augmentation. Investir dans ce type de résidence, pour sa retraite ou pour générer des revenus complémentaires, est un placement judicieux, à condition de faire les justes arbitrages et de connaître les fondamentaux de ce marché.

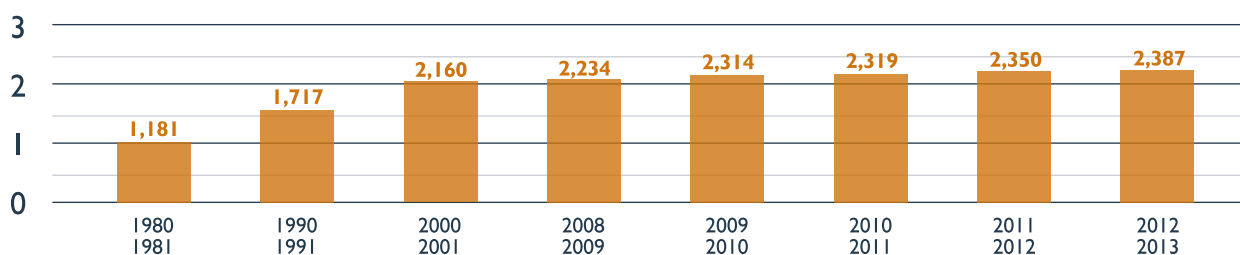
? Définition

L'INSEE définit un étudiant comme une personne inscrite dans un établissement d'enseignement post-secondaire, relevant ou non de l'enseignement supérieur.

Dans le cadre de la location d'un logement et en raison de règles particulières associées à ce statut, un étudiant doit impérativement justifier son inscription en fournissant une attestation à son bailleur.

➤ Un effectif d'étudiants multiplié par 2 depuis les années 1980

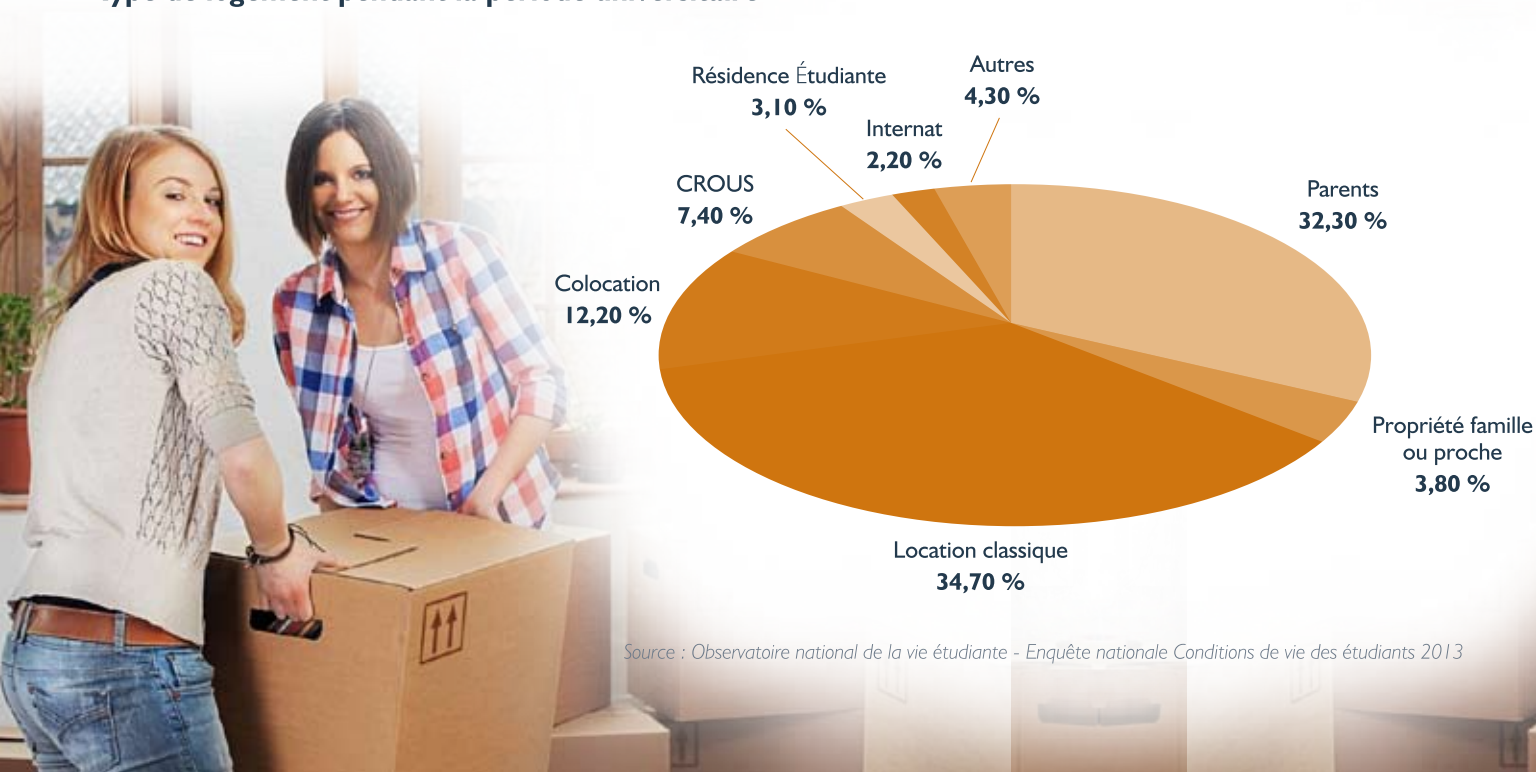
Evolution des étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur depuis 1980 (en millions)



Source : Ministère de l'éducation nationale Les étudiants / Repères et références statistiques - édition 2013

➤ 2 étudiants sur 3 sont logés hors du domicile familial

Type de logement pendant la période universitaire



Source : Observatoire national de la vie étudiante - Enquête nationale Conditions de vie des étudiants 2013

Les chiffres précédents parlent d'eux-mêmes. La **population étudiante en France atteint un effectif de près de 2,4 millions** et n'a cessé d'augmenter ces 30 dernières années. La France se situe d'ailleurs au 3^{ème} rang mondial des pays d'accueil d'étudiants étrangers. **Par choix ou par nécessité, 2/3 de ces étudiants quittent le domicile des parents**, soit 1,6 million d'entre eux devant trouver une solution de logement durant leurs études secondaires.

➤ Un parc de logements insuffisant

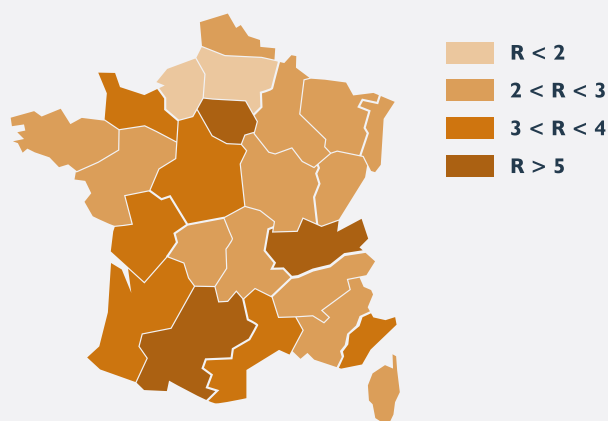
Le parc des logements spécialement destiné aux étudiants est évalué à un peu plus de 341 000 logements et se décompose de la sorte :

- ▶ Résidences CROUS : 161 500
- ▶ Logement social hors CROUS : 40 000
- ▶ Internats : 20 000
- ▶ Résidences gérées par les grandes écoles : 20 000
- ▶ Résidences privées : 100 000

Source : Conférence nationale sur le logement étudiant – avril 2011

L'offre du parc public couvre seulement 15 % des besoins. Dans un contexte de pénurie, la quête d'un logement étudiant peut s'avérer très laborieuse. 30 % des étudiants qui disposent d'un logement distinct du domicile familial déclarent avoir trouvé leur appartement difficilement.

Zones tendues en termes d'offre de logements étudiants



Cette carte présente le rapport (R) entre les demandes de logement formulées par les étudiants et l'offre de logements CROUS. Elle permet de mettre en lumière une réelle insuffisance de logements étudiants. Par exemple, en région Midi-Pyrénées (Toulouse) il apparaît que la demande est plus de 5 fois supérieure à l'offre de logements CROUS.

Conscient de cette problématique, le gouvernement fait de cette question une de ses priorités. Le « plan 40 000 » a ainsi vu le jour avec l'objectif de mettre en chantier 40 000 logements étudiants sur le quinquennat dont la moitié en Île-de-France. Malgré ces prévisions, le besoin reste considérable et les établissements publics ne peuvent pas suivre.

Source : Rapport Jean-Paul Anciaux - février 2008

- ▶ A la fois de plus en plus nombreux et de plus en plus mobiles, les étudiants se heurtent régulièrement à la difficulté de trouver un logement. Phénomène pourtant historique, cette pénurie de locations étudiantes ne cesse de s'amplifier et les mesures de l'Etat ne peuvent suffire à résoudre ce problème. Ainsi, face à ce déficit chronique, le développement du nombre de résidences étudiantes privées est une réponse incontournable, allant dans le sens des démarches politiques actuelles. Pour combler ce besoin, le parc de ces résidences privées devrait franchir la barre des 1 500 résidences en exploitation à l'horizon 2020 (Étude Xerfi - juillet 2014).

LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT ATTRACTIVE

➤ La résidence étudiante une solution séduisante et complète

La résidence services pour étudiants représente une réponse « clés en main » très appréciée de son public :

- ▶ **Entièrement meublés et équipés**, les logements offrent de nombreux atouts pour un étudiant souvent mobile (durée de location plus flexible que dans un bail classique, simplification du déménagement, budget ameublement inexistant).
- ▶ Principalement composées de logements de petites superficies, essentiellement de types studios et T2, ces résidences sont **parfaitement adaptées aux besoins des étudiants et à leur budget limité**.
- ▶ Offrant un **très bon niveau de sécurité** (la majorité de la population est féminine dans les résidences), **un environnement calme et des espaces communs propices à une vie sociale**, la résidence étudiante rassure les parents qui recherchent un climat favorable à la réussite des études de leurs enfants.
- ▶ Au-delà de ces premiers aspects pratiques et fonctionnels, l'avantage d'une résidence étudiante est la mise à disposition de **nombreux services** (inclus ou à la carte suivant les résidences) : accès illimité à Internet, laverie, location de linge...
- ▶ Sur le plan financier, **le loyer fixé comprend l'ensemble des charges additionnelles** ; la gestion du budget du locataire est donc limpide, simplifiée et sans surprise.



- ▶ Face à une offre privée en logements traditionnels, rare et chère, la résidence services est un modèle très prisé de l'étudiant mais aussi de ses parents. Cette formule avec services intégrés connaît un réel succès puisqu'elle représente à ce jour 35 % du marché des logements spécialement dédiés aux étudiants, un chiffre en constante progression.

➤ Une opportunité complémentaire : la possibilité d'accueillir une clientèle non étudiante !

Au-delà de son succès prouvé auprès de la cible étudiante, il est important de savoir que ce type de résidences services n'est pas exclusivement dédiée à cette population. Ainsi, si elle est située en centre-ville et au pied des transports en commun, une résidence étudiante pourra également attirer une clientèle de touristes et touristes d'affaires, confortant de ce fait son taux de remplissage.

- ▶ Légalement, pour être qualifiée d'étudiante, une résidence doit être occupée par au moins 70 % d'étudiants. Le seuil de 70 % est de trois mois du 1^{er} octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location.

► Un investissement qui conjugue confort de gestion et rendement performant

Modèle largement plébiscité par les étudiants et leurs parents pour les raisons décrites précédemment, la résidence services pour étudiants présente tout autant d'avantages pour l'investisseur en comparaison avec un investissement en logement locatif traditionnel.

Comparaison avec un investissement locatif traditionnel		
	STUDIO LOUÉ NON MEUBLÉ ⁽¹⁾	STUDIO EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ⁽²⁾
RENDEMENT BRUT	3,60 %	4,20 %
DÉTAIL DES CHARGES		
Gestion locative	7 %	-
Assurances 2,95 % + 1,55 % (loyers impayés, vacance, protection juridique)	4,5 %	-
Charges de copropriété non récupérables (syndic, assurances, travaux etc.)	≈ 2,4 %	≈ 1,8 %
Frais de relocation (1 mois étant à la charge du propriétaire et 1 mois à la charge du locataire, sur une hypothèse d'un changement tous les 2 ans soit ½ mois de loyer par an)	≈ 4 %	-
Risque d'absence de locataire entre chaque location (8 à 10 semaines par an selon l'observatoire CLAMEUR soit un mois de loyer par an)	≈ 8 %	-
Entretien appartement à la charge du propriétaire (réfection peintures, sols, etc. soit ½ mois de loyer par an)	≈ 4 %	≈ 1,8 %
TOTAL DES CHARGES	29,9 %	3,6 %
RENDEMENT NET	2,52 %	4,02 %

⁽¹⁾ rendement calculé sur la base du loyer / prix d'acquisition TTC
⁽²⁾ rendement calculé sur la base du loyer HT / prix d'acquisition HT

► Pour obtenir un confort de gestion identique, un investissement en immobilier classique nécessite l'intervention d'un administrateur de biens professionnel de la gestion locative, impliquant des dépenses complémentaires, notamment à chaque changement de locataire. Dans la cadre d'un logement étudiant où le turnover est souvent important, l'impact de ces frais peut avoir une incidence directe sur le rendement initial.

En opposition à ce modèle, un investissement en résidence services propose le versement d'un loyer lissé sur l'année net de charges liées aux relocations et à l'exploitation quotidienne du logement.

LES FACTEURS CLÉS DE SUCCÈS D'UN INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

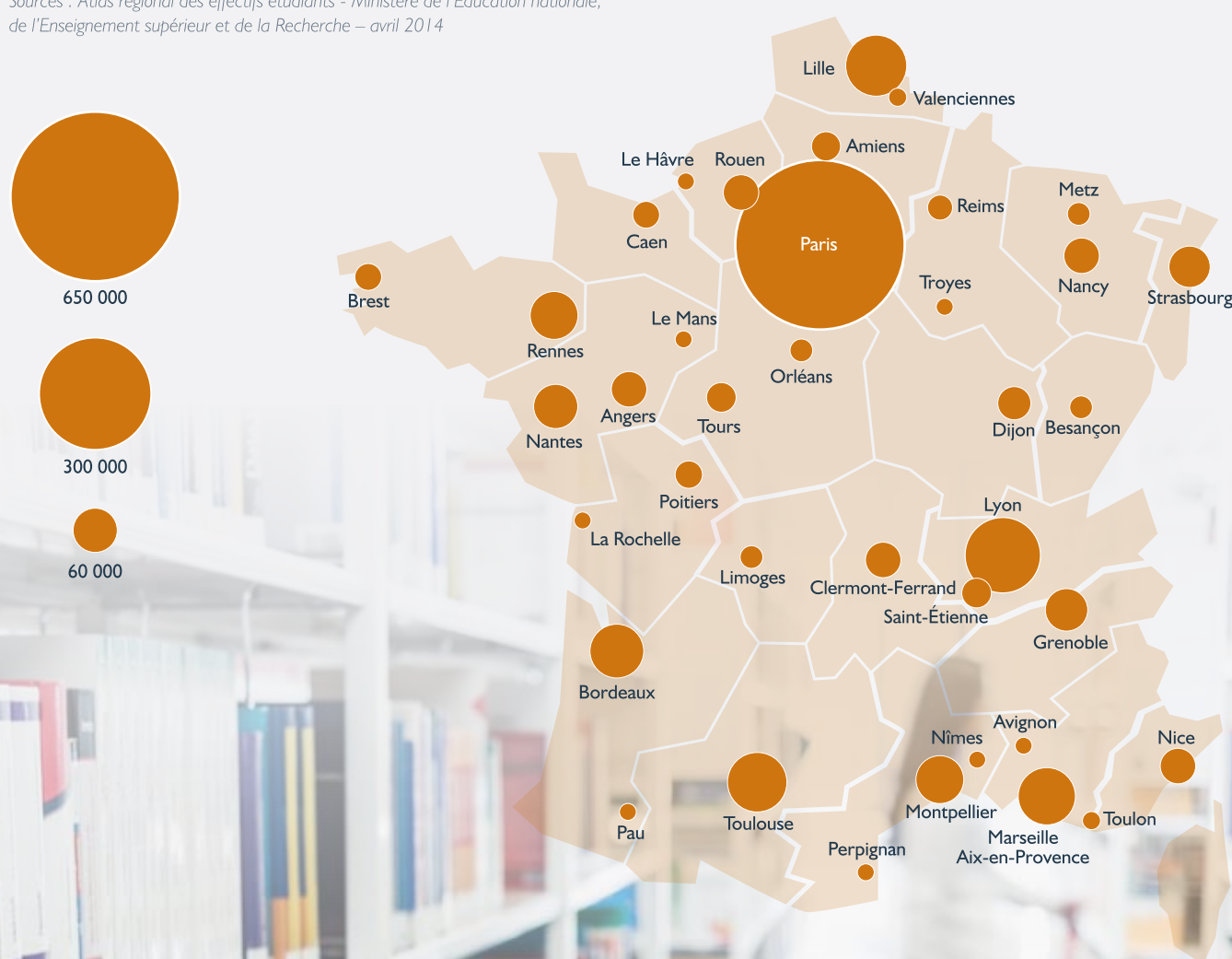
Afin d'être en accord avec la demande locative et d'optimiser sa performance, un investissement en résidence services pour étudiants doit respecter des conditions strictes.

➤ Privilégier les villes résolument étudiantes

Même si cela peut sembler évident, le critère primordial pour un investissement réussi dans ce secteur est le choix de la localisation. Il est donc essentiel de privilégier les villes qui attirent une population étudiante suffisante et pour lesquelles un manque de logements pour cette catégorie de clientèle a été identifié.

Répartition principale des étudiants inscrits en établissements et formation d'enseignement supérieur (année scolaire 2012/2013)

Sources : Atlas régional des effectifs étudiants - Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche – avril 2014



➤ Opter pour des résidences qui répondent aux attentes des étudiants et de leurs parents

- ▶ La localisation à proximité des lieux d'enseignement, des transports et du centre-ville est un élément qu'il ne faut pas négliger. Une étude approfondie des campus avoisinants et des moyens de transports pour s'y rendre sera donc le gage d'un investissement réussi.
- ▶ Le niveau de prestations est un critère également très étudié par les futurs locataires. Dans la majorité des cas, les décideurs sont les parents et ils sont très attentifs au confort et à la sécurité du logement de leur enfant. Ils sont aussi très demandeurs de services qui faciliteront le quotidien de leurs enfants. Ainsi, des résidences étudiantes avec laverie, salle petit-déjeuner voire salle de sport obtiendront la préférence des locataires.

➤ Valider la cohérence du loyer avec le marché locatif local en tenant compte des prestations de la résidence

La population étudiante dispose, de manière générale, de moyens financiers limités. Même si l'on tient compte des aides existantes (APL notamment), le positionnement tarifaire des résidences doit être prudent. Le niveau de loyer doit donc faire l'objet d'une étude de marché rigoureuse ayant pour but d'apprécier la cohérence économique globale du projet :

- ▶ Cette étude permet d'estimer au plus juste la demande en logements et l'offre au niveau local afin d'éviter les situations de suroffre.
- ▶ Elle repose ensuite sur une analyse fine de l'offre concurrente et du pouvoir d'achat des étudiants sur la zone concernée afin de déterminer un loyer compétitif, garant du bon remplissage de la résidence. Un loyer attractif par rapport à l'environnement local pourra aussi avoir comme avantage d'inciter l'étudiant à conserver son appartement pendant la période estivale, de peur de ne pas retrouver de logement aux niveaux de loyer et prestations équivalents.

➤ S'assurer de la juste valeur d'achat du logement

De la même manière que pour la valeur locative, il conviendra de vérifier que la valeur patrimoniale de l'investissement en résidence étudiante est en adéquation avec le prix de l'immobilier traditionnel local.



La résidence services étudiants représente une réponse adéquate aux besoins des étudiants et aux attentes de leurs parents, alliant sérénité et convivialité. Cependant, dans l'objectif d'investir dans un actif performant et pérenne, il conviendra de prendre en compte les qualités immobilières du support envisagé et l'adéquation des services avec les besoins des résidents.

LE SAVOIR-FAIRE CERENICIMO

➤ 20 ans d'expérience au service des investisseurs

En raison de la complexité du marché de l'investissement immobilier, il convient de s'entourer de spécialistes ayant une excellente connaissance de ce marché.

Depuis sa création Cerenicimo est la référence en matière d'investissement en immobilier géré et bénéficie d'une expertise reconnue par l'ensemble du marché sur le secteur étudiant.

Depuis 20 ans, Cerenicimo a mis en place des partenariats avec les gestionnaires les plus expérimentés et négocie des tarifs d'acquisition optimisés et des baux commerciaux garantissant pérennité, performance et confort.

▶ Cette expérience fait aujourd'hui de Cerenicimo le leader de la commercialisation de résidences services.

- ▶ **Plus de 42 000 lots** commercialisés depuis 1995
- ▶ Grâce à la confiance de **plus de 2 500 professionnels du patrimoine**
- ▶ Une expertise reconnue : **1^{ère} place au palmarès Gestion de Fortune** pour la 7^{ème} année consécutive



➤ La méthodologie



➤ Des partenaires sélectionnés avec soin

Un exploitant de qualité est le gage d'un investissement réussi. L'exploitation est un secteur d'activité très spécifique qui impose un savoir-faire particulier. Cerenicimo veille à sélectionner drastiquement des gestionnaires reconnus dont le modèle de développement a été analysé et validé par une équipe experte.

DES RÉFÉRENCEMENTS DE QUALITÉ

➤ Les supports à votre disposition

Cerenicimo met également à disposition le guide de la location meublée qui vous permettra de mieux appréhender ce modèle d'investissement.

Nous vous invitons à contacter directement votre professionnel du patrimoine pour obtenir cette documentation.



➤ Exemples de résidences étudiantes commercialisées par Cerenicimo

LMNP Censi-Bouvard ou Classique

EXEMPLE :

" **Réalista** " Rennes (35)

- ▶ A proximité des 2 principaux campus rennais regroupant près de 17 000 étudiants
- ▶ Un rendement performant de 4 % ^{HT/HT}
- ▶ Une enveloppe attractive à partir de 75 000 € HT
- ▶ Un gestionnaire bénéficiant de la forte expérience de ses managers

EXEMPLE :

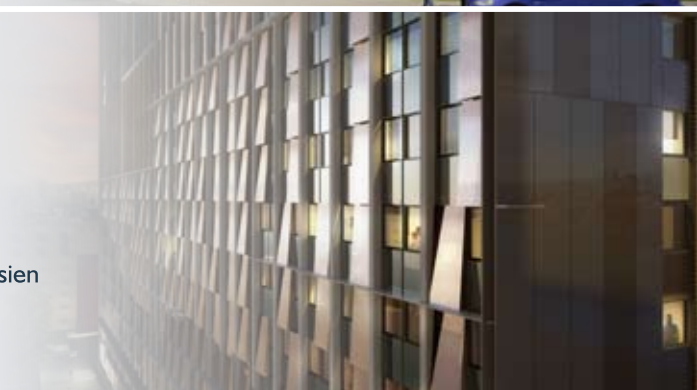
" **La Rivière** " Nantes (44)

- ▶ A proximité des grandes écoles et du premier campus nantais regroupant 22 500 étudiants
- ▶ Un rendement performant de 4 % ^{HT/HT}
- ▶ Des enveloppes d'investissement attractives à partir de 63 500 € HT
- ▶ Un gestionnaire expert

EXEMPLE :

« **Le Palatino** » Paris XIII^{ème} (75)

- ▶ Des prix négociés extrêmement attractifs
- ▶ Une enveloppe de prix très compétitive à partir de 134 300 € HT
- ▶ Un rendement hors-norme de 4,30 % ^{HT/HT} pour un investissement parisien
- ▶ Une résidence étudiante BBC de standing



En partenariat avec



CERENICIMO Société par Actions Simplifiée au capital de 315 800 € - 401 206 305 RCS NANTES Carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerces - Préfecture de Loire Atlantique n°1089 - RCP AIG Police n° : 2.400.231 - Garantie COVEA CAUTION n° : 20756 avec réception de fonds - Groupe CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 559 846 €

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

Edition octobre 2014



Frédéric PIERRET

LMNP IMMOBILIER

06 88 39 41 25

contact@lmnp-immobilier.com

Place du Grand Jardin - 06140 VENCE