



# Immobilier étudiant à horizon 2022-2025

Quelles seront les prochaines mutations du marché ?  
Comment s'y préparer ?

## Une étude pour :

### Analyser

la dynamique  
économique  
et sociologique  
sous-jacente  
au marché  
de l'immobilier  
étudiant

### Evaluer

les réussites  
et échecs  
des récentes  
stratégies  
immobilières  
sur le marché  
du logement  
étudiant

### Anticiper

ce que sera  
l'écosystème  
du logement  
étudiant  
« post-crise »

### Identifier

les concepts  
présentant  
le plus fort  
potentiel  
à horizon  
2022-2025

### Dessiner

les facteurs clés  
de succès  
de demain pour  
capter les besoins  
d'un marché  
sous-capacitaire



Une étude prospective, chiffrée et opérationnelle,

permettant de dessiner les scénarios d'évolution de la filière au-delà de 2021

## ÉDITO

### QUELS SERONT LES MODÈLES ATTRACTIFS ?

#### Une offre résolument ancrée dans le serviciel

Au cours des cinq dernières années, l'offre sur le marché de l'immobilier étudiant a été caractérisée par un élargissement de la gamme (coliving, résidences étudiantes,...) et l'émergence de nouveaux environnements architecturaux, avec notamment le développement d'habitats collectifs modulaires, type container house.

Les performances de ces nouveaux modèles, dont la plupart reposent sur le développement du serviciel, se sont avérées contrastées, parfois inférieures aux prévisions initiales des acteurs de la filière. Notamment, le rapport entre les services proposés et le prix payé par le locataire n'a pas toujours été perçu à sa juste valeur par l'utilisateur étudiant.

Néanmoins, ces approches innovantes s'inscrivent désormais dans le paysage et sont une réalité. Les questions désormais sont de savoir comment la demande va évoluer au cours des prochaines années, quels modèles seront plébiscités et quelles stratégies mettre en œuvre pour capter les besoins d'un marché encore largement sous-capacitaire ?

#### La crise, accélérateur de tendances

L'Histoire a montré que les crises économiques majeures ont accéléré des mutations qui étaient déjà émergentes. L'immobilier étudiant n'échappera pas à la règle. L'enjeu aujourd'hui consiste donc à identifier, parmi les modèles d'habitat étudiant développés au cours des dernières années, **ceux qui seront confortés après la crise et quel sera l'écosystème de la vie universitaire dans sa globalité (au sens « cadre de vie »).**

Il s'agit également d'anticiper **ce que seront les nouveaux fondamentaux environnementaux, financiers, sociologiques, architecturaux et technologiques qui structureront les facteurs-clés de succès du marché demain.**

#### Une étude prospective pour faciliter votre prise de décision

Notre étude se place résolument dans une dynamique prospective, afin d'anticiper les besoins des prochaines années et de permettre aux acteurs de la filière de se positionner pour capter le potentiel. Elle privilégie une approche segmentée, par profils de demandeurs et par modèles de logement étudiant, afin de répondre concrètement aux questions que vous vous posez :

- Quelle sera la taille du marché du logement étudiant au cours des trois prochaines années, en tenant compte du potentiel « caché » (cohabitation « forcée » faute d'offre adéquate) ?
- Quel sera l'impact de la crise économique sur la demande de logement étudiant ? Quels segments seront épargnés ?
- Quels seront les formats de logements étudiants les plus demandés ? Avec quel modèle économique sous-jacent ?
- Comment les différents modèles de logement étudiant seront amenés à évoluer et quelles nouvelles attentes émergeront ?

#### LES + DE L'ÉTUDE

- > **Une cartographie chiffrée** du marché aujourd'hui
- > **Une approche segmentée et prospective** des concepts de logements étudiants
- > **Nos scénarios d'évolution** du marché « après la crise »
- > **Une analyse à 360°** qui s'appuie également sur l'expertise des Echos Etudes dans des écosystèmes connexes (coliving, habitat modulaire, mobilité, ...)

**Concise et pertinente à la fois sur le fond et la forme, notre étude vous apportera des éléments concrets sur l'état du marché et son potentiel d'évolution, facilement traduisibles en plan d'action.**

# SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

## Synthèse : les points clés et principaux enseignements de l'étude

### 01 Périmètre du marché de l'immobilier étudiant

De la résidence universitaire au coliving, un périmètre aux contours poreux

Les différentes familles d'offre et les profils socio-économiques d'utilisateurs

### 02 Dynamique du marché de l'immobilier étudiant

Taille et croissance des différents segments de marché

Retard des programmes de construction : l'offre reste fortement sous-capacitaire

### 03 Les fondamentaux de la demande

Crise économique et mutations sociétales : quel impact au-delà de 2021 ?

Evolution des politiques publiques concernant le financement du logement étudiant

Comment va évoluer la géographie des grands bassins de demande en logement étudiant ?

Du logement basique à la recherche de « cadre de vie », des attentes protéiformes

### 04 Panorama de l'offre

Une offre de plus en plus qualitative, mettant en avant le « serviciel »

Le juste prix que l'étudiant est prêt à payer : où placer le curseur en matière de services ?

Architectures modulaires : une évolution structurelle du marché du logement étudiant

Cartographie des positionnements des prestataires

### 05 Scénarios « post-crise » (au-delà de 2021)

Economie, environnement, sociologie, technologies, politiques publiques ... : que sera l'écosystème de la vie étudiante à horizon 2022-2025 ?

Scénarios de croissance par format de logement étudiant

Mutations sociétales accélérées par la crise : les caractéristiques de la demande après 2021

Les modèles d'offre les mieux positionnés pour créer de la valeur dans le contexte post-crise

SWOT par segment d'offre et par modèle de logement étudiant, à horizon 2022-2025



#### Exemples d'acteurs analysés dans l'étude :

- Adim Développement immobilier (Vinci Construction)
- ALEGESSEC
- Arpej
- Altarea Cogedim
- Bien'ici
- BNP Paribas Real Estate
- Bouygues Immobilier
- Cap études
- Catella Residential Investment Management (CRIM)
- Cedrus & Partners
- CléSup'
- Colonies
- Crédit foncier
- Demathieu Bard Immobilier
- Eiffage Immobilier
- Garantme
- Gecina
- Grand M. Groupe
- Groupe Cardinal
- Groupe Réside Études
- Icade Promotion
- Immojeune
- Kaufman & Broad
- Kley
- Lamotte
- Legendre
- LogiStart (PolyLogis)
- MGEL Logement
- Nacarat (Rabot Dutilleul)
- Nexity
- Novaxia
- Odalys Campus
- Ogic
- Promoval
- Sergic Résidence (Sergic)
- Studapart
- Suiteétudes
- Swiss Life Asset Managers
- Teneo
- Toit et Joie Poste Habitat
- The Student Hotel
- Et bien d'autres...

## PÔLE IMMOBILIER-BTP des Echos Etudes animé par Sabrina TIPHANEUX

### Le marché de la transaction immobilière, Novembre 2020

Agences immobilières, plateformes d'annonces, mandataires, start-up, promoteurs...  
nouveau contexte, nouveaux enjeux

### Quel renouveau pour le marché de l'immobilier commercial ? Juin 2019

Transformation des modèles et création de nouvelles sources de valeur : perspectives  
du marché à horizon 2022 et 2025

### Les nouveaux enjeux de la promotion immobilière, Décembre 2018

Evolution des usages, nouvelles technologies et défis énergétiques transforment  
les attentes du marché

### Le marché français du coworking et du coliving, Octobre 2018

De nouvelles perspectives pour l'industrie immobilière et les opérateurs touristiques

Vous souhaitez disposer sur ce sujet d'une étude ad'hoc ou d'une analyse personnalisée ?

Une présentation orale des résultats de cette étude auprès de vos équipes ?

Contactez notre Service Clients :

Tél : 01 49 53 63 00 - Email : [etudes@lesechos.fr](mailto:etudes@lesechos.fr)

## NOTRE EXPERT



**Sabrina TIPHANEUX**

Directrice éditoriale

[stiphaneaux@lesechos.fr](mailto:stiphaneaux@lesechos.fr)

Tél. : 01 49 53 63 00

Retrouvez-la sur  

## COMMANDE DE L'ÉTUDE IMMOBILIER ÉTUDIANT À HORIZON 2022-2025

### Version PDF

- ☐ Pour 1 utilisateur\*  
2 950 € HT - 3 112,25 € TTC (TVA à 5,5%)\*
- ☐ De 2 à 5 utilisateurs\*  
3 835 € HT - 4 045,93 € TTC (TVA à 5,5%)\*
- ☐ De 6 à 10 utilisateurs\*  
4 425 € HT - 4 668,38 € TTC (TVA à 5,5%)\*
- ☐ Plus de 10 utilisateurs\* : Nous contacter

### Option papier

- ☐ Qui je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour  
295 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.  
Nombre d'exemplaires : \_\_\_\_\_

\*L'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle n'autorise que les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective.  
En complétant ce formulaire, j'accepte les conditions générales de ventes et d'utilisation qui sont disponibles sur le site [www.lesechos-etudes.fr](http://www.lesechos-etudes.fr)

**Coordonnées de l'utilisateur final** (Si plusieurs utilisateurs, nous communiquer leurs coordonnées accompagnées de ce bon de commande)

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Fonction : \_\_\_\_\_ Société : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél. : \_\_\_\_\_ E-mail : \_\_\_\_\_

### Facturation :

Société : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Contact : \_\_\_\_\_

### Version papier

- ☐ 2 950€ HT - 3 112,25 € TTC (TVA à 5,5%)

### Présentation orale par l'expert auprès de vos équipes :

Nous contacter pour un devis. Prestation possible  
seulement avec l'achat de l'étude

Code mailing : A125INTEI

### Règlement :

- ☐ Virement (RIB 31489/00010/00219548733/47  
Crédit agricole - CIB)
- ☐ Chèque à l'ordre des Echos Solutions
- ☐ Carte bancaire sur [lesechos-etudes.fr](http://lesechos-etudes.fr)
- ☐ Règlement à réception de facture

Date : / /

Signature :

**LesEchos**  
ÉTUDES

Service Clients - 10 boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15  
Tél. : 01 49 53 63 00 - Mail : [etudes@lesechos.fr](mailto:etudes@lesechos.fr)

[WWW.LESECHOS-ETUDES.FR](http://WWW.LESECHOS-ETUDES.FR)