

# RESIDE ETUDES : *promoteur et exploitant d'hébergements étudiants*

*Leader sur le marché de la location en meublé, Réside Etudes exerce un double métier : promoteur et exploitant. Le groupe travaille sur les résidences étudiantes, les résidences seniors et la parahôtellerie. En 2015, il a réalisé 860 logements sur ces trois secteurs et devrait atteindre les 1 000 lots en 2016.*

*Son fondateur et président directeur général, Philippe Nicolet, revient sur les spécificités de l'activité en hébergement étudiant.*



**M<sup>2</sup>** *Quelles sont, sur le marché de la résidence étudiante, la place de Réside Etudes et l'évolution de son activité ?*

**Philippe Nicolet :** Nous gérons aujourd'hui 15 000 lots dont 5 000 réalisés en dehors du groupe. Nous produisons en moyenne entre 400 à 500 logements étudiants par an. Nous avons été parmi les précurseurs de ce marché qui est devenu, ces dernières années, plus difficile en raison d'un foncier et d'un coût de production plus élevés. La conjugaison de ces deux facteurs a entraîné, pour les particuliers, une baisse des rendements locatifs. Ils se situent aujourd'hui à 3,5 % pour les meilleurs emplacements et vont de 3,7 à 4,2 % dans les autres cas de figure. Nous avons aussi été confrontés, depuis quelques années, à une concurrence accrue de la part des organismes sociaux qui ont dépassé les 50 % de part du marché en se positionnant sur des loyers moins élevés. Cet environnement nous a incité à produire des résidences de plus haut de gamme, toujours mieux localisées et d'apporter également plus de services : petits déjeuners, linge, internet... Les chambres sont devenues des studios et sont passées, avec le temps, de 9 à 19 m<sup>2</sup>,

une surface qui s'est aujourd'hui standardisée. Une demande de colocation nous oblige à diversifier notre offre en présentant des appartements de quatre à cinq chambres et une pièce principale partagée. Il nous faut aussi aménager des espaces de coworking en raison des travaux en groupe de plus en plus privilégiés dans l'enseignement supérieur. D'une manière générale, nous apportons toujours plus de convivialité dans ces lieux afin de faciliter les ren-

étudier en France. Le 100 % d'occupation concerne désormais uniquement la période de septembre à janvier.

**M<sup>2</sup>** *Vous avez mis en place une force de frappe pour commercialiser du meublé auprès d'investisseurs privés. Ciblez-vous aussi les institutionnels ?*

**P. Nicolet :** Le produit se prête bien à la recherche d'un revenu stabilisé et sécurisé d'où l'adhésion des particuliers.



Résidence étudiante, Marseille

contres. La sécurité est aussi un point capital en raison notamment d'une population à majorité féminine. Le remplissage devient moins aisé : les étudiants s'engagent souvent, entre mars et juin, dans des stages éloignés de leur domicile ou poursuivent leur cursus universitaire à l'étranger. Afin de réduire la vacance, nous devons démarcher des étrangers qui viennent

Depuis peu, des investisseurs institutionnels s'intéressent aussi à ce logement alternatif. La CNP, conseillée par la Française AM a acquis un projet de 282 chambres et 850 m<sup>2</sup> de commerces boulevard Davout dans le vingtième arrondissement de Paris. Il s'agit d'une reconversion d'un immeuble de bureaux des années 1970 dont la surélévation de deux niveaux sera en bois. ●●●

Demathieu Bard Immobilier et Coffim sont en copromotion avec nous sur ce projet dont la livraison est prévue en 2017. Réside Etudes en assurera la gestion. Par ailleurs, nous sommes exploitants à Marseille de 91 lots d'un Opci de Swiss Life Reim. Une meilleure résistance aux cycles que dans l'immobilier d'entreprise explique la marque d'intérêt des institutionnels. Le rendement doit être aussi légèrement supérieur à celui des particuliers. La clientèle des investisseurs privés reste toutefois largement prépondérante dans notre chiffre d'affaires.

**M<sup>2</sup> Participez-vous à des consultations avec des sociétés de promotion ?**

**P. Nicolet :** Bien évidemment, nous répondons en tant que maître d'ouvrage ou comme exploitant à différents appels d'offres. Ainsi, à Saclay, nous sommes le gestionnaire dans l'équipe d'Eiffage Immobilier, lauréate dans la Zac du Moulon. A Nice, nous participons avec Icade à une opération combinant 100 logements étudiants et 130 pour personnes âgées. Nous avons aussi concouru dans le cadre de «Réinventer Paris». Nous allons sortir un projet de 600 lots en première couronne parisienne qui intégrera 300 logements sociaux PLS et 300 libres. Nous développons, dans la mesure du possible, des ensembles mixtes composés de plusieurs types d'hébergement. Une telle diversité est appréciée des collectivités. A Massy, nous avons ainsi livré 100 lots en résidence hôtelière et 100 lots étudiants disposant d'un hall commun.

Par ailleurs, nous développons des produits à caractère social avec l'Association des Résidences Étudiantes en France (Aref) pour laquelle nous exploitons déjà 1 000 lots. L'Aref va notamment gérer un programme de



Résidence étudiante, Reims



Résidence seniors, Chanteloup



Résidence hôtelière, Arcachon



Résidence étudiante, Nice

Kaufman & Broad à Vélizy soit 272 lots acquis par Logirep, et dont la livraison est prévue pour 2018.

**M<sup>2</sup> Votre développement s'effectue-t-il exclusivement par l'engagement de nouvelles opérations ?**

**P. Nicolet :** Nous avons déjà pratiqué de la croissance externe en rachetant le fonds de commerce de 22 résidences Antaeus cédé par le gestionnaire. Nous avons également repris huit actifs Stud'City à Clermont-Ferrand. Autre scénario, nous avons reconverti

deux Citadines à Aix-en-Provence et à Montpellier et un Citéa encore dans l'agglomération de Montpellier.

Notre développement devrait passer prochainement par l'exportation de notre savoir-faire à l'étranger. Nous cibons la Belgique et le Luxembourg, avec tout d'abord la mise en place d'une activité d'exploitant. ■

**GRUPE**  
**RÉSIDE ÉTUDES**  
 PROMOTEUR **ET** GESTIONNAIRE - EXPLOITANT  
 42 avenue George V  
 75008 Paris  
 01 53 23 44 00  
[www.reside-etudes.fr](http://www.reside-etudes.fr)