

Communiqué de presse

Essor des “méga-résidences” : vers un tournant dans l’offre de logements pour étudiants et jeunes actifs sur le marché des résidences étudiantes

Paris, 16 octobre 2025 – Le marché français du logement étudiant connaît un profond renouveau d’après les dernières données de Cushman & Wakefield. Avec près de 3 millions d’étudiants en France et seulement un logement pour huit étudiants, la pression sur le marché locatif reste forte. Face à cette tension structurelle portée par la demande croissante des étudiants français et internationaux (+4,5 % d’étudiants étrangers en 2024), les opérateurs et investisseurs repensent leurs modèles pour proposer des formats plus adaptés aux nouveaux usages et modes de vie, notamment les « méga-résidences étudiantes », véritables hubs de vie intégrant plusieurs typologies de logements et une offre de services élargie.

« Les résidences étudiantes restent au cœur des stratégies de nombreux investisseurs institutionnels étrangers et français. Une multitude de transactions actuellement sous exclusivité devraient se concrétiser d’ici la fin de l’année. De leur côté, les méga-résidences incarnent une nouvelle génération de logements étudiants : plus inclusives, plus modulaires et plus adaptées aux usages contemporains. Elles traduisent aussi l’évolution du marché vers des formats à forte valeur ajoutée pour les investisseurs », commente Alexandra Paulin, Directrice Résidentiel & Santé, Capital Markets France.

Des « méga-résidences » à l’image de la vie étudiante d’aujourd’hui

Depuis 2013, 422 résidences étudiantes de plus de 50 logements ont été livrées soit près de 70 000 logements. Si les résidences de taille moyenne (150 à 300 logements) dominent encore le marché, une nouvelle génération de résidences XXL de plus de 500 logements, les « méga-résidences », commence à s’imposer comme le symbole du renouveau du marché. D’ailleurs 10 d’entre elles ont changé de propriétaire depuis 2020.

Ces nouvelles résidences se distinguent par la diversité de leurs typologies :

- le studio, toujours majoritaire, ne représente plus que 60 % des unités
- les logements partagés (T2 et T3) gagnent du terrain, atteignant chacun 16 % des logements ;
- des espaces plus grands et collaboratifs complètent l’offre.

Principalement situés autour des grandes métropoles étudiantes (Paris, Lille, Bordeaux, Toulouse), ces formats hybrides sont souvent inspirés des modèles anglo-saxons : un format standardisé entre 150 et 300 logements, couplé à une montée en gamme des services et à une programmation mixte. Ce mouvement, désormais amplifié par les « méga-résidences », place la France sur la voie d’un modèle européen du logement étudiant, répondant à une double exigence : rentabilité pour les investisseurs et qualité de vie pour les étudiants.

Un actif d’avenir pour les investisseurs

Alors que les volumes investis en résidentiel ont atteint 1,86 Mds € au S1 2025, le résidentiel étudiant représente à lui seul 691 M€, quatre fois supérieur au volume de la classe sur un an. Depuis plusieurs années, le résidentiel géré étudiant s’impose comme une classe d’actifs résiliente et stratégique, représentant jusqu’à 37 % des investissements résidentiels au 1^{er} semestre 2025. Le marché est porté par la cession de portefeuilles et de grandes transactions, et animé par des capitaux étrangers. L’acquisition du portefeuille YouFirst par Nuveen Real Estate et GSA illustre cette dynamique, aux côtés d’opérateurs déjà implantés qui renforcent leurs positions.

Les méga-résidences séduisent les investisseurs par leur rentabilité d'exploitation optimisée et leur capacité à mutualiser les coûts de gestion. Elles s'intègrent pleinement dans la tendance d'intégration verticale du secteur, où les investisseurs deviennent également exploitants afin de mieux maîtriser la qualité et la performance de leurs actifs. Au cours des 3 dernières années, en France 10 transactions de résidences représentaient plus 500 logements, notamment les résidences ECLA à Bordeaux et à Lille, Greystar à Puteaux et The Boost Society à Villeneuve d'Ascq.

Une dynamique soutenue par la transformation urbaine

Ce nouveau format de résidences étudiantes s'inscrit également dans la conversion de bureaux obsolètes en logements étudiants — plus de 142 000 m² transformés depuis dix ans —. En effet, ces ensembles à réhabiliter disposent souvent de grandes superficies correspondant au modèle de résidences de grande capacité. De plus, les récentes mesures gouvernementales (bonus de constructibilité, permis multi-destination, assouplissement des PLU) offrent de nouvelles opportunités pour développer ces grands ensembles dans les métropoles. Cette possibilité vient répondre à la fois à la crise de la vacance de certains immeubles de bureaux et à celle du logement pour les étudiants.

Chiffres clés du marché de la résidence étudiante

- Nombre d'étudiants : 3 millions, dont 430 000 étudiants internationaux en 2023 (+4,5% sur 1 an) – Prévision de + 47 000 étudiants d'ici 2030 (selon le ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche)
- Parc actuel : 385 000 logements - + 75 000 d'ici 2030
- Logements étudiants en cours de construction : 37 000
- Nombre de m² de bureaux reconvertis en logement étudiant : 142 000 m² depuis 10 ans
- Volume d'investissements en France : 168 M € en 2024 / 691 M€ au S1 2025
- Nombre de transactions de résidences de plus de 300 logements depuis 2020 : 23
- Nombre de transactions de résidences de plus de 500 logements depuis 2020 : 10
- Transactions en cours de plus de 200 logements : 4

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphany Rouaud

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com