

Le marché étudiant, un secteur porteur.

Cerenicimo livre ses conseils dans son nouveau guide de l'investissement en résidences étudiantes

Leader de la commercialisation de résidences services, CERENICIMO a référencé et distribué, depuis 1995, plus de 43 000 logements répartis dans 625 résidences. Fort de cette expérience, il publie aujourd'hui le « Guide de l'investissement en résidences étudiantes », à l'attention des professionnels du patrimoine et de leurs clients investisseurs.

Parmi les produits d'immobilier géré, la résidence services pour étudiants est l'un des plus attractifs, notamment en raison d'une demande importante encore appelée à croître dans les années à venir. Toutes les résidences étudiantes ne se valent cependant pas : les critères draconiens de sélection, systématiquement appliqués par CERENICIMO, sont le gage d'un investissement réussi.

Logement étudiant : une offre très insuffisante et une demande croissante

Près de 2,4 millions d'étudiants sont inscrits cette année dans l'enseignement supérieur (ils seront 2,6 millions en 2020). Un tiers d'entre eux seulement reste vivre dans sa famille. Pour les autres, soit 1,6 million de jeunes, c'est chaque année la course au logement, dans le parc public ou privé.

Parc public. Toutes offres confondues (cités universitaires du CROUS, logement social, internat et résidences des grandes écoles), le parc public ne couvre pas plus de 15% des besoins. Face à cette situation, l'État a lancé un « plan 40 000 » avec l'objectif de construire 40 000 logements étudiants sur 5 ans, dont la moitié en Île-de-France. Un effort méritoire qui, même s'il est atteint, restera insuffisant.

Parc privé. Pour se loger, les étudiants doivent donc se tourner vers le parc privé locatif traditionnel. Mais celui-ci reste notoirement insuffisant dans la plupart des grandes villes, où l'offre y est souvent chère, vétuste et inadaptée aux besoins de la population estudiantine. Sans compter la réticence de certains propriétaires à louer en colocation à des étudiants.

Tous ces éléments mettent en évidence la nécessité de voir se développer une offre plus adaptée.

Résidence étudiante : une solution séduisante et complète

Pour combler ce lourd déficit, la construction de nouvelles résidences étudiantes privées est donc indispensable. Avec 50 nouvelles résidences chaque année, leur nombre devrait franchir la barre des 1 500 à l'horizon 2020, soit environ 16 000 places seulement. Utiles à double titre, elles apportent une solution appropriée au logement étudiant, bien sûr, mais elles offrent aussi une excellente opportunité d'investissement pour les particuliers.

Logements adaptés et équipés. Principalement composées de studios et de deux-pièces, ces résidences sont parfaitement adaptées aux besoins des étudiants et à leur budget limité. Les logements, entièrement meublés et équipés, offrent de nombreux atouts : durée de location plus flexible que dans un bail classique, budget ameublement inexistant, simplification du déménagement, accès à Internet, laverie, location de linge, etc.

Confort de gestion, rendement performant et faiblement imposé.

Comparé à la location d'un logement classique, l'investissement en résidence services cumule les atouts : aucun souci de gestion, faibles charges, meilleur rendement. 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 le cadre d'un logement loué à un étudiant, où le turnover est souvent important, l'impact de ces frais peut avoir une incidence directe sur le rendement initial.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

L'investisseur en résidence services reçoit un loyer lissé sur l'année, net de charges liées aux relocations et à l'exploitation quotidienne du logement. Il bénéficie en outre d'une fiscalité très attractive, celle du loueur en meublé : amortissement du bien ou, en cas d'achat dans le neuf, réduction d'impôt.

Ticket d'entrée accessible. Compte tenu de leur surface, les logements en résidences étudiantes sont proposés à des prix très accessibles. Ils permettent ainsi à un grand nombre d'acquéreurs de se constituer un patrimoine, générateur de revenus : un excellent complément de retraite ! Comme tout bien immobilier, l'achat à crédit est possible. De plus, l'acquéreur d'un logement dans une résidence services neuve peut prétendre au remboursement de la TVA incluse dans le prix de vente.

Réussir son investissement en résidence étudiante : les facteurs clés

Ses 20 années d'expérience font de CERENICIMO un expert reconnu de l'immobilier géré, tout particulièrement en résidences étudiantes. Ses multiples critères de sélection des résidences qu'il commercialise, systématiquement appliqués aux programmes référencés, portent sur les aspects immobiliers et financiers des opérations.

Critères immobiliers. Le choix de la localisation est primordial. Il est essentiel de privilégier les villes qui attirent une population étudiante importante et souffrent d'un manque de logements pour cette clientèle. La proximité des lieux d'enseignement, des transports et du centre-ville est un élément essentiel. La sécurité et le niveau de prestations sont des aspects très regardés par les futurs locataires : ils doivent donc être également pris en compte par les investisseurs.

Critères financiers. Le positionnement tarifaire de la résidence doit être prudent et cohérent avec les moyens financiers de la clientèle étudiante locale. De même, il convient de vérifier que le prix de vente des logements de la résidence est en adéquation avec les prix de l'immobilier traditionnel local. Autre point de vigilance, le gestionnaire doit être un professionnel reconnu et spécialiste dans son domaine. Concernant le bail commercial, il convient de vérifier ses engagements pour garantir l'avantage fiscal (par exemple, pour être qualifiée de résidence étudiante, un établissement doit être occupé par au moins 70 % d'étudiants) ainsi que les charges supportées par les propriétaires, afin de garantir la pérennité économique.

Tous ces conseils pour bien investir sur ce segment de marché figurent dans le nouveau Guide de l'investissement en résidences étudiantes édité par Cerenicimo.

Deux exemples de résidences étudiantes sélectionnées par CERENICIMO

Toutes les deux sont implantées à proximité de lieux d'enseignement dans des villes à très forte présence estudiantine. Chacune d'elles bénéficie par ailleurs de l'Engagement Liquidité et du dispositif des pré-loyers.

Réalista, à Rennes (35). Située à proximité des deux principaux campus rennais regroupant près de 17 000 étudiants, elle offre un rendement performant de 4% HT/HT. Le prix des logements commence à 75 000 " HT. Le gestionnaire bénéficie de la forte expérience de ses managers.

La Rivière, à Nantes (44). A proximité des grandes écoles et du premier campus nantais (22 500 étudiants), son rendement atteint les 4 % HT/HT pour une enveloppe d'investissement attractive (à partir de 63 500 " HT). Son exploitant fait partie des gestionnaires experts.

Cerenicimo en bref

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés. Cerenicimo a commercialisé ces dix dernières années plus de 43 000 logements répartis sur 625 résidences pour un volume de 6,3 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard), locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. Cerenicimo et Cerenicimo Asset, dédiée à la revente de l'immobilier géré, sont des filiales de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M" détenu par IBN Gestion.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock . 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com