

*Open Partners*

Septembre 2016



## Résidences étudiantes : un concept renouvelé

Par Laurent Strichard, Président de Open Partners,  
promoteur de la résidence étudiante le Jules Verne à Levallois- Perret

Au rang des thèmes qui animeront la campagne pour les élections présidentielles de 2017, la condition des jeunes en général et des étudiants en particulier comptera, car il s'agit d'une population sensible, constituée d'électeurs à capter, et tout simplement de femmes et d'hommes en devenir confrontés à des difficultés spécifiques. Sans passé professionnel, sans épargne pour la plupart, sans ancrage, les étudiants ont pour première préoccupation de se loger dès lors qu'ils ont quitté le domicile familial et fait le choix de se former, le plus souvent loin de chez eux.

Seulement voilà, ces jeunes, de plus en plus nombreux avec la démocratisation des études et la tendance au rallongement des périodes de formation, ont bien du mal à se loger dans les villes. Qu'est-ce que la collectivité a prévu pour eux ? Le service public du logement étudiant, les CROUS, accuse un éternel retard par rapport à l'évolution d'une demande croissante malgré les plans successifs gouvernementaux et les initiatives des villes. Bien sûr, le parc locatif privé des studettes et des studios accueille un grand nombre de jeunes, et le phénomène de la colocation a ouvert l'offre aux grands appartements familiaux en cœur de ville ou en périphérie immédiate. Pour apporter une solution plus globale et plus radicale, est apparu le concept de résidences étudiantes, avec des immeubles dédiés à ces occupants aux besoins spécifiques.

Ce concept s'est d'abord fondé sur un principe simple : des immeubles conviviaux, avec des services associés pour faciliter la vie des étudiants et leur permettre de se concentrer sur leurs études. Les résidences étudiantes actuelles, comme celles que bâtit Open Partners, offrent en plus des espaces collaboratifs, aujourd'hui plus que jamais prisés. Il s'agit désormais d'immeubles concentrant plusieurs fonctions et générateurs de vie, qui valorisent l'ouverture et la constitution d'un réseau. Par exemple, les résidences doivent maintenant intégrer des espaces connectés adaptés à l'enseignement à distance comme ceux prodigués par les MOOC<sup>i</sup> et au travail en groupe multi-sites, désengorgeant incidemment les amphis surpeuplés.

Pour choisir les emplacements des futures résidences étudiantes, la desserte par les transports en commun et la distance avec les campus sont des critères essentiels. Les centres villes et les adresses prestigieuses sont délaissés au profit des zones privilégiées par les jeunes, étudiants comme actifs. De plus, lorsqu'une zone est touristique, proche d'équipements de loisirs, l'emplacement est encore plus attractif : on peut louer les logements laissés vacants par les étudiants pendant l'été, aux travailleurs saisonniers ou aux étudiants étrangers en cours d'été, en stage, ou qui tout simplement visitent notre belle France.

En outre, les promoteurs doivent être attentifs à la reconfiguration des territoires : désormais, les pôles universitaires, les grandes écoles, les établissements d'enseignement de tous ordres qui structurent les zones d'attractivité culturelle sont le plus souvent hors des villes tout en ayant besoin de locaux au cœur des villes, que ce soit pour les étudiants qui travaillent en alternance ou les actifs en formation continue, mais aussi pour leur rendre accessibles les meilleurs intervenants extérieurs (entrepreneurs, spécialistes, élus ...). Ils concourent à faire émerger des quartiers à part entière et les lieux d'habitation destinés aux étudiants qui fréquentent ces endroits sont naturellement là. En somme, ces pôles étendent et régénèrent la cité. Les zones de chalandise sont définies

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>



[www.galivel.com](http://www.galivel.com)

de fait par ces bouleversements urbanistiques, par référence à l'implantation des établissements de formation, qui deviennent centraux.

C'est aussi sur la typologie des logements que nous avons fait évoluer le concept : les codes à l'œuvre inclinent les promoteurs à construire, depuis trente ans, dans les résidences, des studios de l'ordre de plus de 20 m<sup>2</sup> alors que les étudiants vivent peu dans leur logement, s'il n'est pas adapté, et se satisfont de superficies moindres au profit des espaces communs mis à leur disposition. Notre groupe a tiré les enseignements de ces tendances et va proposer une gamme de logements anticipant les modes de vie qui se dessinent (coliving, twin...) et adossés à des plateformes digitales, allant jusqu'à dimensionner à 15 m<sup>2</sup> les studios de ses résidences notamment en proposant des bureaux adaptés au travail en réseau, au coworking ou au lancement de sa start-up en rez-de-chaussée. La conséquence directe sera de réduire le prix d'acquisition pour les investisseurs, comme le montant du loyer pour les jeunes locataires, enjeu essentiel pour rendre l'habitat des jeunes actifs urbains et des étudiants accessible. A cet égard, les normes règlementaires elles-mêmes doivent évoluer : les textes dont relèvent les résidences pour étudiants assimilent à des logements non décentes les appartements de moins de 14 m<sup>2</sup>, négligeant les nouveaux modes de vie et les attentes du moment, mais aussi qu'un logement neuf répond de toute façon aux exigences de confort et de prestations quelle qu'en soit la superficie.

D'une manière générale, il importe que l'investissement en immobilier pour étudiants et jeunes actifs soit reconnu par les décideurs publics comme la solution d'avenir pour loger les jeunes. Il est également majeur que l'offre aux investisseurs s'élargisse à des résidences pensées selon les attentes évolutives des étudiants, telles qu'Open Partners les identifie. Nos produits, parce qu'ils répondent pleinement aux besoins des jeunes locataires pour la période de leur formation, garantissent aux propriétaires une forte rentabilité et une valorisation du capital à moyen et long terme. Le concept, pourtant encore récent, des résidences étudiantes est déjà en mutation : il suit les changements rapides de cette population, qui comptera de plus en plus et mérite les réponses les mieux adaptées.

#### **A propos du groupe Open Partners**

*Open Partners est une société d'investissement indépendante à capitaux familiaux, structure de tête d'un groupe d'entités spécialisées qui développent, pilotent et accompagnent des projets d'entreprise dans le domaine immobilier ou dans des secteurs où l'immobilier est un facteur stratégique. A ce titre, Open Partners est actionnaire co-fondateur du groupe Les Jardins d'Arcadie, leader des résidences services pour les seniors en France, et associé partenaire du groupe Ophiliam, groupe de gestion, d'infrastructures et de services.*

*Soucieux du développement économique du territoire et conscient des enjeux liés aux besoins résidentiels, notamment des jeunes et des seniors, Open Partners s'attache à investir plus particulièrement dans des projets innovants et cherche à apporter une réponse efficace à ces enjeux de société, par une approche ensemblière de talents et d'expériences humaines partagées.*

*Dirigé par Laurent Strichard, le groupe bénéficie de plus de 40 ans d'expérience dans le secteur de la rénovation et de la promotion immobilière, et se positionne comme un « incubateur » de projets et de concepts dans le domaine immobilier..*

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur Open Partners](#)

<sup>i</sup> MOOC : Massive Open Online Courses



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>