

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE

---

**L'IEIF publie son focus « Résidences étudiantes, résidences seniors, coliving...quelle dynamique pour ces actifs en sortie de crise ? »**

Paris, le 25 mai 2022

Dans le cadre de ses analyses réalisées régulièrement, l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), publie aujourd'hui son dernier Focus « Résidences étudiantes, résidences seniors, coliving...quelle dynamique pour ces actifs en sortie de crise ? »

Le premier résultat concret réside dans la confirmation que ces actifs sont dynamisés par les évolutions démographiques et les changements de mode de vie. Par ailleurs, le résidentiel géré connaît un engouement important chez les investisseurs institutionnels, notamment parce qu'il permet de revenir sur le marché résidentiel avec un risque limité par la présence d'un exploitant. Cependant, en raison principalement d'un manque d'offre, avec 1,1 milliard d'euros investis, le résidentiel géré ne représente que 15 % des volumes engagés dans le résidentiel en France en 2021, un volume en recul de 11 % par rapport à 2020, mais à un niveau comparable à la moyenne des trois années précédentes. Le recul est particulièrement marqué pour les résidences seniors (-44 % sur un an) et étudiantes (-54 %). A l'inverse, les transactions des actifs en coliving progressent et atteignent un record de 455 millions d'euros en 2021, ce qui les place pour la première fois en première place : un volume global encore modeste mais presque 15 fois supérieur à celui enregistré en 2020.



## Les résidences Services Seniors (RSS)

Le potentiel de développement de ce type de résidence est important, du fait du vieillissement de la population.

Géographiquement, même si les RSS sont massivement implantées dans les unités urbaines de 15.000 habitants et plus, on constate chez certains acteurs une volonté de s'implanter dans de plus petites unités urbaines.

Le modèle dominant est celui de l'entreprise exploitante/gestionnaire spécialisée, portée par un groupe de promotion généraliste. Une configuration qui permet de combiner l'intensité capitalistique nécessaire pour porter les opérations dans les premières années de montée en puissance de l'exploitation et la maîtrise des savoir-faire et des concepts de services spécifiques aux résidences seniors.

Les montants investis en France sont en recul marqué en 2021; ils sont à l'inverse en forte progression en Europe, avec 14,1 milliards d'euros d'engagements, ce qui représente une augmentation de plus d'un quart par rapport à 2020 et à la moyenne sur cinq ans.

**Plusieurs défis attendent ce type de résidences.** Elles devront notamment adapter leur offre pour non seulement prévenir la perte d'autonomie liée à la forte croissance du grand-âge mais aussi pour répondre à l'arrivée de jeunes actifs seniors. Enfin, elles doivent désormais faire face à l'arrivée de la concurrence d'autres formes d'habitats intermédiaires qui peuvent cibler les seniors : habitat inclusif, intergénérationnel, coliving de personnes âgées...

## Les résidences étudiantes

60.000 nouveaux logements étudiants étaient envisagés en France pour la fin du premier quinquennat Macron mais seuls 37.000 ont été construits à la fin de 2021, dont moins de 10.000 en CROUS.

Avec 152.600 logements (1153 établissements), le potentiel de développement des résidences étudiantes reste important. L'offre en résidences privées (hors CROUS) ne permet de couvrir que 5% des besoins en 2022.

**146 millions ont été engagés dans les résidences étudiantes, soit une baisse de 54 % par rapport à 2020.** Ce recul correspondrait davantage à un manque d'offre neuve qu'à un désintérêt de la part des investisseurs.

Ces modèles sont amenés à évoluer. En effet, une offre nouvelle génération émerge – entre la résidence étudiante et le coliving – et concurrence directement l'offre existante.

D'autres défis sont également à relever : le recul des APL depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 qui fragilise financièrement un nombre important d'étudiants ainsi que le développement des cours à distance qui pourrait à terme limiter la demande.



## Le Coliving

Une étude menée par BNP Paribas RE en 2021 indique que le marché du coliving représenterait plus de 8 300 places en France contre 5 000 en 2019. Selon les estimations de Mazars, la France pourrait ainsi compter 14 500 lits en coliving en 2023, alors qu'elle n'en comptait que 2 600 en 2020. L'Île-de-France est le marché le plus développé, mais de nombreux projets se créent en province.

En 2021, le marché qui représente 177 résidences est animé par 59 opérateurs. 100 nouvelles résidences sont prévues en 2022, représentant plus de 3 000 logements.

En 2021, les volumes investis en coliving en France ont été multipliés par 13,5 avec 455 millions d'euros d'engagements.

Comparativement aux autres actifs résidentiels, les taux de rendement *prime* dans le coliving sont particulièrement attractifs même s'ils sont en compression depuis quelques années. Ils sont proches de 4 % à Paris et en 1<sup>ère</sup> couronne, compris entre 4,1 et 4,2 % en 2<sup>ème</sup> couronne et dans les métropoles régionales, et supérieurs à 4,2 % en Régions au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Le principal défi que doit soulever le coliving est réglementaire. A ce jour aucun régime juridique particulier n'encadre le coliving. La nature du contrat avec le « coliver » varie selon la destination urbanistique de l'immeuble, son usage et les modalités d'exploitation retenues (bail meublé classique, bail mobilité ou contrat de location saisonnière).

## Perspectives

Depuis le début d'année, il n'y a pas de reprise des constructions et les conséquences économiques et financières du conflit en Ukraine peuvent également fragiliser ou empêcher certains projets du fait non seulement des surcoûts liés à l'inflation des prix des matières premières mais aussi à des conditions d'obtention des financements désormais plus strictes.

A plus long terme, les résidences gérées vont être confrontées à la question de la solvabilité de leur population cible : en effet, pour les résidences seniors, le pouvoir d'achat des retraités pourrait être impacté par la réforme des retraites ; quant aux résidences étudiantes, elles pourraient être touchées par le resserrement des budgets étudiants dû la réforme des aides (APL/APS) ; enfin, si le coliving semble aujourd'hui plébiscité, les modèles proposés ciblent principalement des actifs de type cadres, jeunes ou en transition...est-ce que demain, pour élargir leur clientèle, des offres plus abordables pourraient être développées ? Par ailleurs, les Français sont très attachés au logement comme actif patrimonial et soucieux de leur intimité, seront-ils massivement prêts à choisir une autre voie que la propriété et le logement individuel dans les années à venir ?

**À propos de l'IEIF :** Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés



[info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



01 44 82 63 63



[company/IEIF](https://www.linkedin.com/company/ieif)

immobiliers, les fonds immobiliers et le financement. L'IEIF compte aujourd'hui 125 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

**Contacts presse :** Agence SHADOW Communication

Maryline PILORGE – 06.12.57.15.37 – [marylinepilorge@shadowcommunication.fr](mailto:marylinepilorge@shadowcommunication.fr)

Aurélié VINZENT – 06.58.66.80.49 – [aurelievinzent@shadowcommunication.fr](mailto:aurelievinzent@shadowcommunication.fr)



[info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



01 44 82 63 63



[company/IEIF](https://www.linkedin.com/company/IEIF)