

## Les résidences étudiantes

### Quels leviers de conquête sur un marché à fort potentiel ?

Le groupe **Xerfi** a le plaisir de vous annoncer la prochaine parution de **la 3<sup>ème</sup> édition de son étude de référence sur les résidences étudiantes**. Grâce à la constitution d'une base de données exhaustive, cette étude vous présente une grille d'analyse complète et inédite **des principaux chiffres clés du marché à fin 2016 et à l'horizon 2020**. Ce rapport vous fournit ainsi des informations détaillées par grande zone géographique, région, département, sur le parc de résidences étudiantes et les déterminants clés d'implantation. Comme chaque titre de la collection Xerfi Precepta, cette étude analyse les évolutions du jeu concurrentiel des principaux exploitants et de leurs enseignes, les facteurs de mutation de l'offre et de la demande ainsi que des axes de développement des opérateurs.

Grâce à ce rapport, vous disposerez d'un véritable outil pour disposer de toute l'information du secteurs et des opérateurs, stimuler votre réflexion et préparer vos décisions. Nous sommes à votre disposition pour vous apporter des compléments d'information concernant cette étude de référence dont vous trouverez ci-joint la présentation.



Téléchargez immédiatement  
cette étude sur [Xerfi.com](http://Xerfi.com)

Jean-Christophe Briant  
Directeur d'études  
**Xerfi France**

Avec le code étude **6BAT36**

# Les résidences étudiantes

## Quels leviers de conquête sur un marché à fort potentiel ?

Publication juillet 2016  
200 pages

### S'imposer comme un recours pertinent aux solutions de logement étudiant traditionnelles

Le marché du logement étudiant est caractérisé par un déséquilibre sans cesse croissant entre une offre traditionnelle insuffisante au développement limité et une demande en progression continue. Les solutions immobilières pour les étudiants sont limitées par l'hétérogénéité et le faible dynamisme de l'offre de logements des résidences universitaires et du parc locatif diffus. Dans ce contexte, les grands groupes immobiliers intégrés et les groupes associatifs spécialisés centrés sur l'exploitation semblent les mieux placés pour répondre aux exigences de la demande. Pour autant, rien ne leur est promis. Ils devront en effet :

- lever les freins au développement de leur parc,
- affiner, affirmer, voire diversifier, le concept de résidence étudiante autour des problématiques clés de la concurrence avec les solutions de logement traditionnelles,
- ou encore élaborer des stratégies marketing et de communication dynamiques et cohérentes.

### Les points clés de l'étude

- **Le décryptage du marché des résidences étudiantes en 2016 et notre scénario prévisionnel exclusif**

L'environnement et notamment l'évolution des déterminants de la mobilité résidentielle et des choix résidentiels des étudiants, les moteurs et les freins du marché, l'état des lieux du marché à la rentrée 2016 et l'analyse prospective du marché à l'horizon 2020, les opportunités et les menaces.

- **L'analyse complète et inédite du jeu concurrentiel**

La diversité de l'offre immobilière, la structure de la concurrence et en particulier les principaux acteurs de la filière (conception, promotion, location, exploitation), plus de 1 200 résidences étudiantes identifiées gérées par plus de 120 exploitants mais aussi l'offre publique gérée par les CROUS et l'offre privée diffuse.

- **L'identification de déterminants clés d'une offre immobilière compétitive**

Le positionnement de l'offre, l'implantation grâce une analyse par région et département des principaux facteurs clés de décision comme le parc d'établissements d'enseignement supérieur et sa dynamique, les prix de l'immobilier et du foncier ou les principaux opérateurs déjà implantés, l'offre de services à la carte et le rôle du responsable de résidence, le modèle économique et la stratégie marketing et de communication.

## « Décrypter le marché et la concurrence »

La collection Xerfi Precepta vous propose des études approfondies sur une sélection de secteurs et marchés clés de l'économie française. Chaque titre poursuit un double objectif : dresser un panorama complet du jeu concurrentiel et analyser la dynamique du marché et de l'activité des entreprises à court et moyen termes.

Xerfi vous propose son analyse ainsi que sa vision prospective du marché des résidences étudiantes à l'horizon 2020. Il en ressort que les conditions d'investissement défavorables dans les résidences services et un regain de dynamisme de l'offre universitaire freinent le développement de nouveaux projets émanant des opérateurs privés commerciaux. Ces acteurs trouvent néanmoins dans la mise en place de la très appréciée loi Pinel et la montée en puissance des ventes en bloc des relais de croissance non négligeables.

## Table des matières et contenu de l'étude

### SYNTHESE & LES CONCLUSIONS STRATEGIQUES

*Cette synthèse attire l'attention sur la dynamique de développement du marché des résidences étudiantes et ses perspectives. Elle aborde les nombreux défis stratégiques auxquels doivent faire face les exploitants de résidences dans un contexte plus difficile afin de concrétiser le formidable potentiel de croissance de cette solution résidentielle.*

### 1. L'ANALYSE ET LES PERSPECTIVES DU MARCHE SELON XERFI

#### 1. LES DETERMINANTS DE L'ACTIVITE

Les facteurs démographiques, socio-culturels, législatifs, économiques et financiers, fiscaux et réglementaires

Les choix résidentiels des étudiants :

- l'analyse des aires urbaines les plus étudiantes,
- le décryptage des principales logiques de migration des étudiants,
- la situation résidentielle des étudiants,
- les raisons du développement de la décohabitation.

#### 2. L'ANALYSE EXCLUSIVE DU MARCHE EN 2016 ET LE SCENARIO PREVISIONNEL A L'HORIZON 2020

Les moteurs et les freins du marché

Grâce à la constitution d'une base de données exhaustive exclusive, Xerfi détermine aussi :

- l'évolution des chiffres clés du marché entre 2014 et 2016 (nombre de résidences, de logements, de places...),
- les déterminants décisifs de l'évolution à plus long terme du marché des résidences étudiantes,
- l'évolution des chiffres clés du marché jusqu'à 2020,
- les zones de développement à privilégier.

### 2. LES MUTATIONS DU JEU CONCURRENTIEL ET LES PRINCIPAUX ENJEUX

#### 1. L'ETAT DES LIEUX DE LA CONCURRENCE

A partir de sa base de données exclusive, Xerfi détermine les principales enseignes de résidences étudiantes exploitées à la rentrée 2016 et notamment :

- le profil de leur groupe d'appartenance,
- le parc de résidences et de logements,
- les parts de marché,
- les implantations géographiques.

#### 2. L'ANALYSE DES FORCES CONCURRENTIELLES

Entre les exploitants de résidences et :

- les promoteurs,
- les substituts immobiliers étudiants,
- les nouveaux entrants,
- les étudiants et leurs parents,
- les investisseurs,
- les prestataires de services,
- les collectivités locales
- les établissements d'enseignement supérieur,
- les pouvoirs publics,
- d'autres exploitants de résidences (concurrence intra sectorielle).

### 3. LES PRINCIPAUX ENJEUX DES RESIDENCES ETUDIANTES

Le desserrement des freins au développement du parc de résidences étudiantes

L'affinement des concepts autour de problématiques clés de la concurrence

L'optimisation des stratégies marketing et de commercialisation

## LE JEU CONCURRENTIEL

Dans cette étude, vous trouverez une analyse détaillée du paysage concurrentiel actuel et à venir. Selon Xerfi, les grands groupes immobiliers intégrés et les groupes associatifs spécialisés centrés sur l'exploitation renforceront leur emprise sur le marché. Un marché caractérisé par des barrières à l'entrée structurelles et stratégiques très élevées. Dans ces conditions, seuls les grands leaders historiques ou émergents du marché semblent en capacité de valider le potentiel de croissance du marché.

## LES AXES DE DEVELOPPEMENT

Pour compléter l'analyse, les experts de Xerfi ont identifié et décrypté les principaux enjeux auxquels sont confrontés les exploitants de résidences étudiantes. Parmi ceux-ci : la capacité à positionner pertinemment son offre par rapport aux résidences universitaires et aux logements du parc locatif privé diffus ou encore l'optimisation des stratégies marketing et de communication permettant d'afficher une promesse de valeur pertinente, visible, lisible et prévisible, etc.

## 4. LES FONDAMENTAUX ET LA STRUCTURE ECONOMIQUE

### 1. LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES ETUDIANTES

Les définitions, les chiffres clés et les concepts

### 2. LA STRUCTURE ECONOMIQUE DE L'OFFRE

Le parc de résidences étudiantes en 2016 :

- les taux d'équipement régionaux en résidence étudiante
- les taux d'équipement régionaux en résidence universitaire
- la concentration du marché

La liste des principaux exploitants de résidences étudiantes

Les monographies synthétiques des 10 principaux opérateurs

## 5. L'ANALYSE REGIONALE DU MARCHE

### 1. LA DEMOGRAPHIE ETUDIANTE

Les projections régionales et départementales de la population âgée de 18 à 24 ans (2016-2020)

Les effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en 2013-2014 et leur évolution depuis 2007

### 3. LES FILIERES DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

Le nombre d'étudiants inscrits dans les établissements par zone urbaine et les types de filières par zone urbaine

### 4. LES PRINCIPAUX EXPLOITANTS DE RESIDENCES ETUDIANTES PAR REGION ET DEPARTEMENT

Les principaux opérateurs régionaux et départementaux et leur parc exploité à la rentrée 2016

## 6. LES INDICATEURS ECONOMIQUES ET FINANCIERS DES ENTREPRISES

Une présentation de 50 opérateurs en fonction d'une batterie de ratios et d'indicateurs de gestion et de performances (2010-2014).

## LES PRINCIPAUX OPERATEURS OU ENSEIGNES CITES DANS L'ETUDE (\*)

- ADELIS
- AGENCE PROBY
- AAJT
- ALEGESSEC
- ALFA3A
- ALLIADE HABITAT
- APPART'CITY
- APPART STUDY
- ARPAE
- ARPEJ
- ARTEMISIA
- BEC IMMOBILIER
- CAMPUS DE BISSY
- CAMPUS DES SCIENCES
- CAMPUSEA
- CAP'ETUDES
- CARDINAL CAMPUS
- CERS
- COLOMIERS HABITAT
- DOMOFRANCE
- EAM
- EASY STUDENT
- EFIDIS STUDEFI
- ESPACIL RESIDENCES
- FAC-HABITAT
- GEST'HOME
- GESTETUD
- GLOBAL EXPLOITATION
- GROUPE AKERYS
- GPE AQUITAINNE PROMOTION
- GROUPE FINANCIERE DUVAL
- GSA RESIDENCES
- HABITAT GESTION
- HABITAT PLURIEL
- HSE RHONE
- INTERLOGIS
- LA BOITE A BOUGIES
- LE TOIT ANGEVIN
- LEF
- LEM
- LES BELLES ANNEES
- LES ESTUDINES
- LES QUARTIERS LATINS
- LES RELAIS ETUDIANTS
- MACSF
- MGEL LOGEMENT
- NEMEA APPART'ETUD
- NOUVEL HABITAT
- NEXITY
- NEXITY STUDEA
- ODALYS CAMPUS
- OSE LE CLUB ETUDIANT
- PACAGEST
- PRIVILODGES CAMPUS
- PROMOLOGIS
- PURE GESTION ETUDIANTS
- RESIDENCES PYTHAGORE
- SDH
- SERGIC RESIDENCES
- SOGIMA
- STUD'CITY
- STUDELITES
- STUDILODGE
- STUDY'O RESIDENCES
- SUIT'ETUDES
- TAGERIM SERVIMMO
- THELENE IMMOBILIER
- UNIVERCITY
- VALEUR ET CAPITAL
- VICTORY GESTION

(\*) Liste non exhaustive

Pour recevoir votre étude **IMMEDIATEMENT**,  
**COMMANDEZ** directement sur : **XERFI.COM**

- ❶ Rentrez le **code 6BAT36** dans la barre de recherche pour la retrouver
- ❷ Achetez l'étude directement par carte bancaire
- ❸ Recevez votre étude en format pdf sur votre compte client xerfi.com

Pour toutes **PRESTATIONS PERSONNALISEES** (présentation, étude sur mesure, etc.), contactez Laurent Marty, Directeur Associé, [lmarty@xerfi.fr](mailto:lmarty@xerfi.fr)

Ces études pourraient également vous intéresser

- **Le marché des résidences séniors (2016-2020)**  
6BAT53 – Septembre 2016
- **L'immobilier de logements en France et en régions**  
6BAT32 – Février 2016

Retrouvez sur le site [xerfi.com](http://xerfi.com) le plus vaste catalogue d'études sur les secteurs et les entreprises



## BON DE COMMANDE

A retourner à :  
Groupe Xerfi 13-15 rue de Calais 75009 Paris  
Téléphone : 01 53 21 81 51  
Email : [commande@xerfi.fr](mailto:commande@xerfi.fr)

Réf : 6BAT36 / XPT / INT

### INFORMATIONS CLIENT

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Fonction : \_\_\_\_\_

Société : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Adresse email : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

TVA Intra : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_

Facture avec la livraison. Le taux de TVA applicable est celui en vigueur à la date d'émission de la facture. En cas de litige, il est fait attribution exclusive au Tribunal de Commerce de Paris.

Tarifs valables jusqu'au 31/07/2017 (TVA 20,0%).

### Les résidences étudiantes (2016-2020)

Quels leviers de conquête sur un marché à fort potentiel ?

Version papier (classeur)	Version électronique (fichier pdf)	Version électronique + version papier
<b>2 500,00 € HT</b>	<b>2 400,00 € HT</b>	<b>2 795,00 € HT</b>
2 637,50 € TTC	2 880,00 € TTC	3 354,00 € TTC



### MODE DE REGLEMENT CHOISI

- dès réception de l'étude et de la facture
- par carte bancaire sur [www.xerfi.com](http://www.xerfi.com)
- par chèque joint à l'ordre de XERFI-DGT

Date, signature et cachet :