

REPENSER LA RÉSIDENTE ÉTUDIANTE

TUTRICE : MME CAMILLE PICARD – CAISSE DES DÉPÔTS

MOA : M. GHISLAIN MERCIER – BNP PARIBAS REAL ESTATE (BNPRE)

RÉALISÉ PAR : THOMAS DETRAGIACHE, JOSEPH LEUX, LEANDRO POVEDA

DANS LE CADRE DU MASTÈRE AMUR



ÉCOLE NATIONALE DES
PONTS
ET CHAUSSÉES



IP PARIS

INTRODUCTION

Depuis plus de 35 ans, BNP Paribas Real Estate et sa filiale Studélites développent des résidences étudiantes financées en grande partie par l'épargne des particuliers avec des dispositifs fiscaux. Ce modèle sert un double objectif, contribuer à résorber la crise du logement étudiant et offrir des placements perçus comme sûrs et anticycliques. Le marché a évolué avec l'arrivée d'investisseurs institutionnels qui achètent des résidences en bloc, tandis que la vente à la découpe reste très présente, et le déficit de places demeure élevé.

Le produit Studélites est clair et robuste, des studettes de 16 à 20 m² avec salle d'eau et coin cuisine, des services d'accueil, de ménage, de petit-déjeuner et de laverie, un cadre d'exploitation qui garantit le loyer aux investisseurs et une continuité entre financement et usages.

Des freins persistent. La concurrence pousse à la surenchère de services qui détourne l'attention de la réussite académique. Les collectivités se montrent prudentes, elles priorisent souvent le logement familial, redoutent des copropriétés fragiles en fin d'exploitation et perçoivent parfois des projets trop standardisés et peu ancrés.

Notre ambition est d'ouvrir une nouvelle génération de résidences plus utiles aux territoires et plus urbaines. BNPPRE a engagé des études de marché, des enquêtes d'usages, une analyse de l'écosystème de l'enseignement supérieur et une réflexion architecturale. Le défi consiste à mieux ouvrir les bâtiments tout en respectant des règles strictes et des équilibres économiques.

La revalorisation des rez-de-chaussée comme interfaces actives entre privé et public apparaît comme un levier majeur, et ce livret présente trois montages pour y parvenir.



LES SOLUTIONS PROPOSÉES

Scénario n°1 « animer sans commercialiser de surface supplémentaire » :

La totalité du rdc est exploitée par Studélites et est dépourvue de cellules supplémentaires à céder ou à louer.

Configuration majoritaire dans le patrimoine de Studélites : 35 résidences sur 46 ont été conçues sans cellule commerciale en pied d'immeuble. Pour autant, l'absence de surface cessible à un investisseur tiers – manque de surface ou absence de réalité économique – cela ne veut pas dire pour autant que l'objectif d'inscription de la résidence dans la ville est vain.

Les principes pour y faire face :

- **Transparence du bâti** : privilégier des RDC visibles (espaces d'étude, bibliothèque, détente) pour créer de l'animation.
- **Mutualisation et incitation des usages** : organiser des animations selon les temps d'occupation, tout en garantissant la sécurité des résidents.
- **Ouverture symbolique** : Salle Polyvalente sans cession de propriété ni gestion externe.
- **Solution réversible et économique** : maîtrise totale de la résidence, meilleure intégration urbaine.



Coworking Résidence Ecla (Villejuif)



Agence Régionale de Santé - ARS - (Saint-Denis)



stage-theatre.com/cours-de-theatre-apres-midi-paris/

Scénario n°2 « vendre pour diversifier les usages »

Ce scénario repose sur la cession des rez-de-chaussée à un tiers investisseur (particulier, foncière privée ou parapublique) afin d'offrir une mixité programmatique bénéficiaire aux étudiants et aux habitants du quartier.

Déjà pratiqué ponctuellement (11 rdc sur 43 résidences), BNPI et Studélites gagneraient à systématiser cette mixité programmatique en l'articulant avec les attentes des collectivités locales. Selon les contextes politiques et urbains et en fonction du marché des résidences étudiantes, ces cellules peuvent accueillir des commerces de proximité, des programmes d'utilité sociale ou même des équipements publics.

Outils mobilisables et engagements potentiels : clauses d'affectation et clauses anti-spéculatives

Ce montage présente le double avantage de créer une interface active entre la résidence et le quartier et de renforcer la perception d'utilité publique du projet aux yeux des élus et habitants.

Illustration Foncière solidaire Base Commune



Photo et illustration Paris Commerces



Scénario n°3 « « garder et gérer pour incarner l'ouverture » »

Les cellules produites en rdc sont détenues par un véhicule de portage d'actifs du groupe BNPPRE. Un scénario ambitieux en rupture avec les pratiques usuelles.

Aujourd'hui Studélites n'est propriétaire que du logement du gardien de la résidence. Ce scénario fait l'hypothèse d'une propriété des rdc par BNPPRE via soit la SCPI Pierre Sélection, Studélites, ou une foncière dédiée possiblement gérée par un tiers, en fonction des contextes et des objectifs.

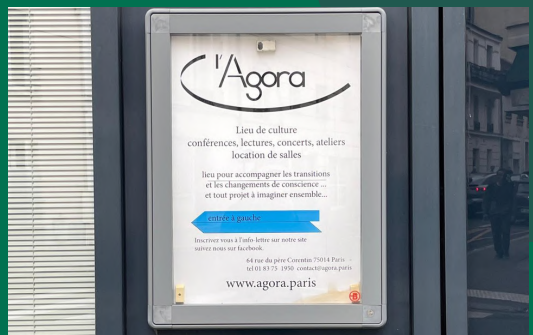
Ce choix représente un véritable changement de posture avec une descente en aval de la chaîne de valeur. En étant garant de l'allocation des socles grâce à plusieurs montages (baux commerciaux d'utilité sociale, baux précaires, mise à disposition, etc.) les acteurs du groupe BNPPRE peuvent contribuer à valoriser l'image de Studélites en s'engageant pour la vie locale.

La création d'une foncière dédiée au portage des rdc des résidences Studélites pourrait avoir un engagement social fort (exemple : Label ESUS) et faire des péréquations entre les différentes destinations des rdc. Ce mécanisme peut être celui permettant la réalisation de projets "vitrine" axé sur une décote des loyers à la condition sine qua non que la convention d'objectifs annexée au bail commercial soit respectée.

- Ce montage a beau impliquer une mobilisation de capital importante cette solution assure une maîtrise complète de la chaîne de valeur. Les collectivités percevront cette pratique comme rassurante (réduction de la vacance commerciale).



Tiers-lieu Recipro-cité (Lyon, ZAC des Girondins)



Centre culturel l'Agora (Paris, 14e)

PHOTOMONTAGES

UNE MÊME VUE, TROIS DÉCORS

Scénario n°1
« animer sans
commercialiser
de surface
supplémentaire »



Scénario n°2
« vendre pour
diversifier les
usages »



Scénario n°3
« garder et
gérer pour
incarner
l'ouverture »



L'URBASCORE STUDÉLITES

un outil marketing puissant

Un outil clair pour dialoguer avec les collectivités

Pourquoi ? Rendre les résidences plus acceptables politiquement et socialement grâce à l'intégration urbaine.

Avec qui ? Approche croisée BNPPRE + MBL (architecture) + Degré (environnement) pour compléter l'échelle bâtementaire.

Quoi ? Un Urbascore didactique qui traduit les engagements en critères mesurables.

Objectif ? Convaincre que Studélites répond dès aujourd'hui au bien-être étudiant, aux enjeux environnementaux et à l'insertion urbaine.

Comment ça marche ?

- Menu de critères présenté à la collectivité ; elle sélectionne ceux prioritaires localement.
- Seuil d'exigence BNPPRE : 7/12 minimum sur chaque projet.
- Outil support de négociation tout au long du montage



Intégration urbaine (0-3)

- ☐ Mixité d'usages ouverte au quartier
- ☐ Partenariats locaux (bibliothèque, asso, université)
- ☐ Local cédé à un commerce utile



Qualité de vie étudiante (0-3)

- ☐ Espaces communs conviviaux (cuisine, sport, jardin)
- ☐ Services essentiels et abordables
- ☐ Gouvernance étudiante (BDA / bénévoles)



Performance environnementale (0-3)

- ☐ Conception adaptée au climat local
- ☐ Ressources locales bas carbone
- ☐ Confort thermique assuré



Mobilité & ouverture (0-3)

- ☐ Vélo : local sécurisé + location
- ☐ Accès TC direct et lisible
- ☐ Mobilités partagées avec le quartier

CONCLUSION

Le marché du logement étudiant connaît une forte tension : sur plus de 3 millions d'étudiants en France, près de 2 millions quittent le foyer parental, alors que l'offre publique et privée ne couvre qu'une faible part des besoins (en moyenne 124 places pour 100 étudiants). La majorité se loge donc dans le diffus, loin de solutions adaptées. Ce déficit structurel ouvre un champ stratégique pour les opérateurs privés, à condition de faire évoluer le modèle classique des résidences.

Les attentes étudiantes ont changé : mobilité accrue, parcours moins linéaires, modes de vie hybrides entre études et emploi. Les collectivités, elles, restent méfiantes face aux nuisances perçues et à une faible contribution locale. Les nouveaux projets doivent donc répondre à un double impératif : attractivité pour les étudiants et ancrage territorial tangible.

C'est dans ce cadre que Studélites et le cabinet MBL ont mené une réflexion sur la résidence de demain. Leur démarche dépasse la seule architecture pour intégrer l'activation des rez-de-chaussée et la création d'externalités positives. Deux axes sont privilégiés : améliorer la vie interne par des espaces conviviaux et animés, et ouvrir la résidence sur la ville grâce à des commerces et services de proximité contextualisés.

Selon le degré d'implication des collectivités, plusieurs montages sont envisagés : cession à des acteurs privés (rentabilité prioritaire), à des structures mixtes ou solidaires (SEM, foncières sociales), ou encore gestion directe par Studélites pour l'ESS. Cette approche modulable permet d'adapter chaque projet aux réalités locales

En conclusion, ces pistes restent théoriques faute d'expérimentation in situ, mais elles offrent une base solide pour repositionner la résidence étudiante privée comme un acteur urbain intégré, conciliant besoins étudiants, attentes locales et viabilité économique.

