

24 Heures Gesamt

24heures / Immobilier
1001 Lausanne
021/ 349 44 44
www.24heures.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 50'445
Parution: hebdomadaire

Page: 6
Surface: 114'575 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021
Référence: 73800567
Coupage Page: 1/4

Les résidences pour étudiants croissent et se réinventent

Laurent Buschini
Le logement pour les jeunes en formation doit répondre aux nouvelles exigences de la clientèle, confort, services et espaces communs

En ce mois de juin, les étudiants des universités et des hautes écoles ne font pas que passer les examens de fin d'année académique. Nombreux sont ceux qui doivent se soucier de trouver un logement pour le prochain semestre, qui commencera en septembre. Les chambres et les studios, c'est maintenant que cela se déniche.

Pour les étudiants de Suisse romande, la partie n'est pas gagnée d'avance, même si l'offre s'étoffe, tant à Genève, où plusieurs résidences sont arrivées sur le marché ces dernières années, que dans la région lausannoise, deuxième plus grand pôle étudiantin derrière Zurich. Et pourtant la situation est meilleure de ce côté-ci de la Sarine, si l'on en croit deux études de JLL (Jones Lang LaSalle) parues en 2017 et en 2018. La société de conseil en immobilier d'entreprise dénombrait dans toute la Suisse plus de 310 immeubles pouvant accueillir 21 350 étudiants. La moitié de l'offre se trouvait à Zurich (7900 lits disponibles en 2018) et à Lausanne (3750). À Genève, l'offre était de 2150 lits. Au niveau suisse, cela permettait ainsi à 9% des jeunes en formation de trouver un toit dans une résidence pour étudiants. En comparaison, l'offre atteint 12% en Allemagne. Par rapport à d'autres villes du pays, notamment Berne et Bâle, les villes universitaires lémaniques ont un bon ratio: 9,8% à Genève et 11,8% à Lausanne. Et la situation devrait encore s'améliorer. Le Silo Bleu, à Renens (*lire ci-contre*), inauguré ré-

cemment, propose 273 logements. Et l'arrivée sur le marché du Vortex, bâtiment qui servira d'abord à loger les athlètes des Jeux olympiques de la jeunesse, en janvier 2020, avant d'abriter des étudiants, devrait encore améliorer la situation.

De quoi arriver à une suroffre en logement pour étudiants, en particulier dans la région lausannoise? La question peut se poser, d'autant que, dans notre pays, la proportion d'étu-

plus nombreux que ce que l'on pensait généralement, précise Pierre Stämpfli, senior vice-président de JLL à Genève. «L'évolution principale est une augmentation de l'offre grâce à l'identification de bâtiments supplémentaires mais aussi l'achèvement de nouveaux projets. Zurich et Lausanne offrent le plus de logements pour les étudiants. En parallèle, la demande se révèle particulièrement forte notamment en raison des étudiants venant de l'étranger (lire ci-dessous). Le nombre de jeunes en Suisse ayant recours à un hébergement en logements pour étudiants a plus que doublé ces dix dernières années. La demande forte permettra très vraisemblablement d'absorber les nouveaux logements en cours de développement.»

«Il est vrai que, avec l'arrivée du Silo Bleu et du Vortex, l'offre pour ce type de logement va augmenter, abonde Julien Scarpa, senior consultant chez CBRE Suisse, société de conseil en immobilier d'entreprise qui a récemment fourni une étude internationale sur ce type de logement qui montre, entre autres, la croissance de la mobilité des étudiants, la Suisse étant un pays d'accueil. Mais l'offre dans ce segment peine à se renouveler en Suisse romande et la demande est forte. Cette tendance a de quoi rassurer les investisseurs sur les taux d'occupation de leurs projets.» D'autant que le taux de vacance est marginal pour ces objets, rappellent les auteurs de l'étude de JLL.

Jérôme Félicité, directeur général de Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne, dont la société gère le dernier-né des immeubles pour étudiants de Suisse romande, Silo Bleu, à Renens en est convaincu. «Ce type d'habitation reste un segment marginal de nos activités. Mais ce marché est novateur, même s'il y a peu de résidences sur le marché romand.»

L'investissement est rentable, même si la stagnation des loyers place certains objets du marché en concu-

Logements étudiants

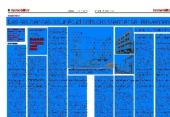
Loyers en francs des chambres particulières par type de propriété



dians qui habitent chez leurs parents est forte et très stable. Une étude de KPMG parue il y a quatre ans («24 Immobilier» du 16 septembre 2015) signalait que 39% des étudiants résidant en Suisse étaient dans ce cas. Deux ans plus tard, l'analyse de JLL indiquait que 90 000 des quelque 230 000 étudiants d'une Haute École spécialisée (HES), d'une Haute École pédagogique (HEP) ou d'une université habitaient chez leurs parents durant toute la durée de leurs études, soit 40%. En comparaison, ce taux est de 20% en Allemagne.

Logements plus nombreux

Par rapport à l'étude menée en 2017, la mise à jour complémentaire montre que les logements pour étudiants sont



24 Heures Gesamt

24heures / Immobilier
1001 Lausanne
021/ 349 44 44
www.24heures.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 50'445
Parution: hebdomadaire

Page: 6
Surface: 114'575 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021
Référence: 73800567
Couverture Page: 2/4

rence avec les offres dans des résidences pour étudiants. «Dans l'Ouest lausannois, en particulier, on a toujours plus de petits appartements de 1 ou 1,5 pièce qui pourraient convenir à des étudiants, admet Julien Scarpa. Sans compter les colocations. Mais le marché classique est là pour équilibrer la demande. Malgré cela, la vacance des logements de petite taille demeure particulièrement faible, surtout dans les nouveaux projets qui arrivent sur le marché immobilier. Par conséquent, l'offre est loin d'être surabondante.»

Par contre, le prix est un élément capital pour le succès de la location. «Les loyers élevés peuvent convenir à des étudiants provenant de familles aisées, reconnaît le spécialiste de CBRE. Mais la clientèle moins fortunée doit aussi être prise en compte.»

L'avertissement vaut en particulier pour les investisseurs privés et institutionnels. L'étude de JLL montre une différence de loyer non négligeable selon le propriétaire de la résidence (voir l'infographie). Tous propriétaires confondus, le loyer moyen d'un logement dans une résidence pour étudiants au niveau suisse est de 551 francs. Les trois quarts des chambres se trouvent dans un prix inférieur à 620 francs. Les loyers des résidences en possession d'investisseurs privés sont plus chers que ceux détenus par les institutions d'utilité publique. Les auteurs ont calculé que leur loyer mensuel est de 634 francs, soit

quasi une centaine de francs de plus que l'offre publique. Par conséquent, une grande partie de l'offre en résidence pour étudiants se situe en dessous du prix d'un logement équiva-

lent sur le marché locatif. Seul le haut de la fourchette pourrait entrer en concurrence avec les propositions du

620

Soit, en franc et par mois, le prix maximal de trois quarts des chambres d'étudiants en Suisse.

marché locatif, surtout du fait que la tendance est à la stagnation des loyers. Genève se trouve dans la moyenne suisse, alors que Lausanne est la ville la plus chère du pays. Sur le campus lausannois, une chambre sur deux se loue entre 840 et 1100 francs par mois.

Les investisseurs privés sont, il est vrai, encore peu actifs sur ce segment, puisqu'ils détiennent à peine 4% de l'offre. Selon les auteurs de l'étude, «le fait que les investisseurs ne s'intéressent pas aux logements pour étudiants a probablement à voir avec la politique restrictive du marché de l'immobilier à Genève». Le logement pour étudiants est dominé par des établissements d'utilité publique: fondations, associations ou institutions religieuses, précise le rapport de JLL. La répartition diffère toutefois fortement selon les villes. Ainsi, à Genève, 80% de l'offre est proposée par les institutions d'utilité publique, contre 51% à Zurich.

Mais les acteurs institutionnels, caisses de retraite, fonds de placement ou d'investissement, s'intéressent aussi à ce marché résidentiel de niche. «Les fonds de pension allemands sont particulièrement actifs en

Suisse romande», note Julien Scarpa. C'est d'ailleurs la caisse de pension Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK), dont le siège est à Liestal (BL), qui a financé Silo Bleu. «Cela ne signifie pas que les fonds de pension ou d'investissement romands se détournent de ce marché, précise le spécialiste de CBRE. Mais les caisses allemandes cherchent à diversifier les risques en intensifiant leurs investissements dans la partie francophone du pays.» D'autant si la résidence se situe dans un endroit idéal, proche non seulement des hautes écoles mais aussi des transports publics, ce qui est le cas dans ce projet qui se situe à quelques encablures de la gare de Renens. «Nous pensons même que certains jeunes étudiants à Genève pourraient s'intéresser à Silo Bleu, en raison de la proximité de la gare», estime Jérôme Félicité.

Réalisations de qualité

«La résidence pour étudiants intéresse de plus en plus les investisseurs, renchérit Philippe Solari, administrateur délégué de Régie Foncière, dont la société gère Résidence-Neuchâtel, immeuble pour étudiants ouverte il y a deux ans à Serrières (NE). De plus, les réalisations récentes allient la qualité de la construction avec un bon rapport qualité-prix. La résidence neuchâteloise a reçu le Prix Bilan 2017 dans la catégorie Résidentiel. L'année suivante, c'est une autre construction pour étudiants qui a remporté la palme dans cette catégorie: l'immeuble Patino pour étudiants réalisé pour le compte de la Fondation Simon Patino à Genève.»



24 Heures Gesamt

24heures / Immobilier
1001 Lausanne
021/ 349 44 44
www.24heures.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 50'445
Parution: hebdomadaire

Page: 6
Surface: 114'575 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021

Référence: 73800567
Coupage Page: 3/4



Trois résidences pour étudiants récentes. Le Silo Bleu à Renens inauguré récemment (ci-dessus), l'Immeuble Patino à Genève inauguré en 2018 (en haut à droite) et la Résidence-Neuchâtel qui date de 2017 (en bas à droite).

PHOTOS: MARIANNE MEYER/ARCHITECTURES JUCKER/CBMM ARCHITECTE





24 Heures Gesamt

24heures / Immobilier
1001 Lausanne
021/ 349 44 44
www.24heures.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 50'445
Parution: hebdomadaire

Page: 6
Surface: 114'575 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021

Référence: 73800567
Coupure Page: 4/4

Un nouveau modèle émerge

● Récemment inauguré, le Silo Bleu, à Renens, est emblématique des nouvelles résidences pour étudiants. L'immeuble de 15 étages propose 273 logements, essentiellement des studios. L'immeuble, qui se trouve à quelques centaines de mètres de la gare de Renens, sur l'emplacement d'un ancien silo industriel, d'où son nom, a été pensé dès le début à cet effet, en tenant compte des expériences faites dans le domaine afin d'éviter certaines erreurs. Des exemples? «Nous avons prévu un espace buanderie avec six machines à laver tous les trois étages, indique Jérôme Félicité, directeur général de Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne, dont la société gère l'immeuble. Cela évite les engorgements. Un espace de rencontre a été aménagé à côté de chacune d'entre elles. Ici, la buanderie devient un espace de socialisation entre les étudiants, tout comme la salle de fitness. De plus, chaque étage possède sa couleur spécifique et sa signalétique conviviale et facile à comprendre pour des étudiants provenant de cultures différentes.»

La gestion d'une résidence pour étudiants est particulière, poursuit Jérôme Félicité. «Elle se rapproche de la location d'appartements meublés. On y retrouve la même problématique. Le renouvellement des locataires est important, et il intervient le plus souvent à des moments précis de l'année. De

plus, il faut accompagner les résidents, leur offrir des services, de l'accueil à la gestion technique des bâtiments, en passant par toutes sortes de questions administratives. Pour Silo Bleu, nous employons quatre personnes à plein temps qui connaissent le monde des résidences pour étudiants.»

L'accès à internet est aussi disponible à tous les étages du bâtiment. «Les boîtes aux lettres sont interconnectées, ajoute Jérôme Félicité. Nous avons aussi prévu des espaces de coworking ainsi que des locaux au rez-de-chaussée pour abriter quelques start-up. Le but étant de créer des passerelles entre ces jeunes pousses et les résidents, dont certains pourraient y trouver un emploi en parallèle à leurs études. Je pense que Silo Bleu est un modèle en Suisse romande en ce qui concerne les résidences d'étudiants.»

Le patron de Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne remarque un changement de paradigme dans ce segment. «Le studio devient de plus en plus la norme au détriment de la chambre. Le mètreage disponible pour l'occupant est une donnée de plus en plus importante. Ce dernier est plus autonome puisqu'il dispose d'une cuisine. Cela répond clairement à une demande qui va vers plus d'individualisme. Le modèle de la résidence composée uniquement de chambres me semble par conséquent dépassé.»

«Il y a une mutation d'exigence de la part de la clientèle cible, notamment les jeunes qui étudient dans les hautes écoles, reconnaît Julien Scarpa, senior consultant chez CBRE Suisse. Les réalisations actuelles répondent à la nouvelle demande. Les locataires sont plus individualistes, ils exigent plus de confort, mais, en même temps, ils demandent davantage de services et accordent de l'importance aux lieux de vie en commun. Les immeubles résidentiels qui se construisent actuellement doivent toujours plus répondre à ces nouvelles exigences et à ces nouveaux usages. Cette demande d'espaces partagés suit d'ailleurs la tendance que l'on voit dans le coliving et le coworking.»

Les résidences ne sont pas les seuls modèles qui se développent, rappelle Philippe Solari, administrateur délégué de la Régie Foncière, qui gère un immeuble pour étudiants de nouvelle génération à Neuchâtel. «Les jeunes aiment la colocation. Les coopératives, connues depuis longtemps en Suisse alémanique, se développent de ce côté-ci de la Sarine. Et d'autres concepts sont appréciés, à l'instar d'«une heure par mètre carré», proposé à Genève, où l'étudiant donne chaque mois une heure de coup de main par mètre carré de sa chambre à son hôte.»

L.B.