

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

Promoteur d'innovation dans le logement pour étudiants



Avec un positionnement généraliste de promoteur et développeur de projets immobiliers, mais aussi une spécificité forte dans l'hébergement pour tous (EHPAD, résidences seniors, résidences pour étudiants ou hôtelières), Demathieu Bard Immobilier sait se positionner sur ces secteurs avec une grande pertinence. Philippe Jung, directeur général, et Antoine Delattre, directeur régional, présentent leurs réalisations dans le logement pour étudiants et décortiquent les évolutions de ce marché.



Philippe Jung



Antoine Delattre

Pour commencer pouvez-vous nous donner le positionnement de votre société ?

Philippe Jung : Nous sommes une société de promotion immobilière intégrée au groupe Demathieu Bard, fondé en 1861 en Lorraine et devenu un des principaux acteurs français du secteur de la construction et de la promotion immobilière. Avec 43 implantations en France et à l'étranger et des domaines d'intervention qui vont de la préfabrication au génie civil en passant par le bâtiment, l'immobilier, l'industrie et les process, Demathieu Bard pèse 1,5 Md€ de chiffre d'affaires en 2018 pour plus de 3,700 collaborateurs.

Mais vous, Demathieu Bard Immobilier, êtes une société relativement jeune ?

P. Jung : En effet, puisque nous n'existons que depuis sept ans et même si nous avons déjà d'assez nombreuses et belles références, nous sommes dans un métier où développer une opération prend de l'ordre de 3 ans — délai qui est d'ailleurs de plus en plus long — et où il faut donc gagner sa crédibilité patiemment. J'allais dire en posant les bonnes fondations. Nous annonçons dans vos colonnes, en mars 2018, que notre volume prévisionnel de ventes pour 2018 était de 280 M€. Cet objectif a été réalisé. En 2019, nos ventes devraient se situer autour de 300 M€ et nous poussons un backlog (volume d'opérations à venir) de plus de

1,1 Md€. On considère que le backlog doit représenter à peu près trois années de chiffre d'affaires, donc nous sommes au-dessus, autrement dit, plutôt dans une perspective de développement et de diversification, tant géographique qu'en termes de produit.

En ce qui concerne les résidences pour étudiants, où en êtes-vous ?

Antoine Delattre : Les résidences gérées dans leur ensemble représentent un quart de l'activité de Demathieu Bard Immobilier. La part exacte des résidences pour étudiants varie d'une année à l'autre. En ce moment, elle se situe entre 10 et 15 % de notre chiffre d'affaires global. Nous avons une dizaine de résidences pour étudiants en cours ou livrées récemment, ce qui représente autour de 1.500 logements construits depuis 5 ans. Il me semble que la plus « visible » de ces opérations est celle que nous réalisons pour le compte de la Cité Internationale Universitaire à Paris, près de la porte d'Orléans. Elle compte 282 logements pour 8200 m² de plancher et la livraison est prévue pour septembre 2020. Nous avons également gagné deux autres très beaux projets récemment sur le plateau de Saclay. L'un de 5,500 m² de plancher avec 230 lits et l'opérateur Suit'Etudes comme gestionnaire (mise en exploitation prévue à la rentrée 2022) ; l'autre, de 7,500 m² et 310 lits, avec Colonies comme opérateur et la même date d'ouverture prévue.

Quels sont les atouts particuliers et les points forts dont vous disposez ?

P. Jung : Nous avons une très bonne connaissance de ce type de produit, depuis sa conception jusqu'à l'optimisation du fonctionnement. Nous savons orienter les architectes avec des règles assez précises qui leur permettent ensuite de laisser cours à leur imagination. Lors de l'appel d'offre pour la Cité Internationale Universitaire, nous avons été confrontés à quelques concurrents de bon aloi et nous l'avons emporté sans doute parce que nous avons réussi à trouver l'optimum entre les qualités architecturale et fonctionnelle. Nous avons fait en particulier un très gros travail sur l'aménagement et le mobilier des chambres en tenant compte d'une contrainte de taille plus petite que d'habitude puisqu'elles ne faisaient que 16 m².

A. Delattre : Autre exemple : à Lyon, nous sommes intervenus sur l'opération Saône Park, dans le quartier de Vaise, mise en exploitation à la rentrée 2016, avec 130 lits, 3,100 m² SDP et la société Nos belles années comme exploitant. Le challenge était de réussir à améliorer les plans d'un projet que nous n'avions pas initié. Grâce au talent de nos équipes de conception, nous avons réussi à intégrer une grosse dizaine de chambres supplémentaires dans un projet qui en faisait au départ environ 120. On comprend bien que sur une résidence de cette taille, c'est ce delta qui fait que l'exploitation va être rentable.

P. Jung : Je rappelle aussi que nous sommes un « pure player » promoteur et que nous n'intervenons pas dans la gestion. Nous constituons donc à chaque fois une équipe spécifique, sachant que nous n'avons pas d'accord privilégié avec l'un ou l'autre des gestionnaires. Nous travaillons avec Suit'Etudes, Reside Etudes, Colonies, Sergic, etc. Notre bonne connaissance de l'environnement économique des résidences pour étudiants nous permet de trouver facilement le bon partenaire, c'est-à-dire celui qui va apporter la réponse la plus adaptée au contexte du projet.

Comment voyez-vous l'évolution des résidences étudiantes ?

A. Delattre : C'est un secteur qui s'adapte à toute allure à l'évolution de la demande. On assiste aujourd'hui à une atténuation de la frontière entre la vie active et la vie étudiante. Il y a de plus en plus d'alternants, qui donc touchent un salaire de l'entreprise où ils sont à temps partiel, de jeunes qui font des années de césure, qui s'expatrient, qui reprennent leurs études après avoir déjà travaillé, etc. A cela s'ajoute la forte proportion d'étudiants étrangers en France qui arrivent en général avec l'envie d'appartenir à une communauté plutôt que d'être tout seuls dans leur coin. Le résultat concret, c'est que les résidences pour étudiants sont en train d'évoluer vers un nouveau produit intégrant une nouvelle forme de mixité lieu de vie/ lieu de travail. En d'autres termes, on augmente la superficie des espaces communs. Là où, il y a encore quelques années, vous aviez grosso modo un couloir central avec des chambres de part et d'autre et entre 2 et 3 % de la surface du projet consacrée aux espaces communs, aujourd'hui ce ratio est passé à 7-8 %. Pour caricaturer, les étudiants ne se rendent plus dans leur chambre que pour dormir ! Tout le reste — travail individuel ou en groupe, détente, activités ludiques, etc... — a lieu dans des espaces communs.

Pouvez-vous citer des exemples concrets parmi vos opérations ?

A. Delattre : Oui, bien sûr. A la Cité Internationale Universitaire, les espaces communs représentent 16 % de la superficie ! Dans nos projets de résidences pour étudiants du plateau de Saclay, nous allons construire des appartements pouvant héberger jusqu'à une dizaine de colocataires. A Cergy-Pontoise, dans un autre projet dont nous n'avons pas encore parlé et qui devrait ouvrir en 2022, il n'y aura même que des colocations. A savoir, un grand appartement par niveau, d'une



129 boulevard Davout - Brossy & Associés



Cité Universitaire de Paris - Baumschlager Eberle Architecte

dizaine de chambres à chaque fois, le tout représentant 3.000 m² de surface de plancher et 120 logements. Chaque chambre, chaque studio, en fait, aura son propre sanitaire, la cuisine et les pièces de séjour étant communes. A quoi s'ajoute des espaces communs ouverts à tous dans la résidence. Aussi, cette résidence accueillera tant des cadres en mobilité que des jeunes actifs.

P. Jung : Cela dit, si la colocation s'est développée, elle ne représente encore que rarement un choix unique. Le modèle traditionnel des chambres de 18-20 m² dans une résidence de 200 à 300 lits fonctionne encore très bien. J'en veux pour preuve la rénovation que nous avons conduite, boulevard Davout à Paris, et qui a été livrée en septembre 2017. Il s'agissait d'un ensemble de bureaux datant du début des années 1990 mais qui avait été entretenu un peu à la hâte et qui se trouvait dans un quartier peu tertiaire. Nous avons gardé la coque et les planchers et l'avons surélevé de deux étages en bois, en profitant de la légèreté du bois, donc sans avoir à renforcer les fondations et la structure : nous avons juste posé une grue mobile pendant trois semaines. Au total, cela a donné une résidence pour étudiants de 300 chambres qui s'est très bien commercialisée.

Vous parlez de bureaux : en termes de rentabilité, que peut attendre un investisseur d'une résidence pour étudiants ?

P. Jung : Si l'on prend l'exemple de Paris, la transformation de bureaux en logements étudiants telle que nous l'avons faite à « Davout » est devenue plus difficile. Le prix du bureau a tellement augmenté dans Paris du fait de la baisse des rendements que même mal loué, la charge foncière générée par un immeuble de bureaux est plus importante que celle que l'on pourrait obtenir pour le même nombre de mètres carrés en

résidences pour étudiants. Il n'empêche que le monde du logement pour étudiants frémit actuellement. Les grands opérateurs institutionnels s'y intéressent de plus en plus. Jusqu'à une date récente, la quasi totalité d'un projet était vendue au détail à des particuliers qui investissaient en LMNP. Maintenant, les fonds, les Scpi, les Opci se tournent vers ce marché car ils y trouvent des taux de rendement compétitifs par rapport à ceux de la vente au détail. Nous sommes donc sur un créneau d'avenir.



Palaiseau S12 - WOA



50 avenue de la République
94550 Chevilly-Larue
Tél : 01 41 76 09 42
www.demathieu-bard.fr