

2022

LOGEMENT ETUDIANT

Financement
Participatif

Présentation
générale



Au sommaire de cette brochure :

- ❖ Présentation du marché du logement étudiant
- ❖ Présence de la société sur le marché européen et activités dédiées
- ❖ Véhicules d'investissement ouverts à la commercialisation
- ❖ Catalogue de produits disponibles à l'achat

PROPCO
Expertise en immobilier d'investissement
23 RUE FRANCOIS 1ER 75008 PARIS
Société au capital de 20 000 000,00 €
Paris D 442 576 203 - Tva Intracommunautaire : FR90442576203



Attention Arnaques !

LE MARCHE

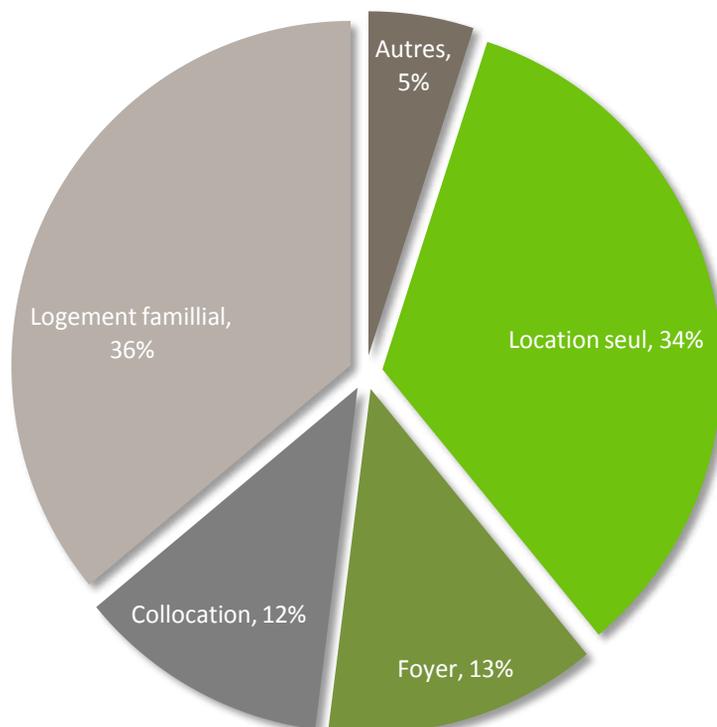
- Description
- Les fondamentaux du marché
- Pourquoi investir ?

Description

La démocratisation de l'accès aux bancs de l'université, et le manque d'intérêt croissant auprès des jeunes pour les métiers manuels, ont créé, partout en Europe, un vaste mouvement de migration estudiantine vers les grandes métropoles. La population étudiante explose, et l'offre disponible pour les loger sature. Devant la stabilité du phénomène, le logement étudiant devient un actif à part entière, cible des investisseurs.



Seulement 36% des 38 millions d'étudiants européens logent au domicile familial



Le marché des logements étudiants

● EVOLUTION ET ENJEUX

Le marché des logements étudiants est porté par une très forte augmentation des besoins, due à la juxtaposition d'un certain nombre de facteurs :

- ❖ STAGNATION DE L'OFFRE PUBLIQUE
- ❖ AUGMENTATION DES AIDES AU LOGEMENT
- ❖ ELOIGNEMENT DU LOGEMENT FAMILIAL
- ❖ CROISSANCE DE LA POPULATION ESTUDIANTINE

ENJEUX STRATEGIQUES

Devant un déséquilibre croissant entre offre et demande, les opérateurs en logement étudiant sont engagés dans une course à l'expansion. Course couteuse au regard du durcissement des législations en matière d'équipement, et qui appelle donc à des financements externes, bancaires ou privés.

● LE MARCHE EN CHIFFRES

20%

Des étudiants européens sont sans logement

50mds

Volume en euro des transactions

x3

Evolution des investissements privés (2016 - 2021)

+4%

Plus petit rendement observé en Europe (cf. Capital)



Aspects démographiques

La spécificité du logement étudiant, occupé 10 mois sur 12, le rend incompatible avec l'immobilier résidentiel traditionnel, ou le logement saisonnier. Les pays européens enregistrent depuis une décennie une moyenne de 60.000 étudiants supplémentaires chaque année. L'écart entre l'offre et la demande se creuse.

Evolution des loyers de logements étudiants en France :
(rentrée 2021 par rapport à 2020, en rouge, les augmentations)

Paris	830 €	0,73 %
région parisienne	672 €	0,47 %
Nice	587 €	2,90 %
Aix-en-Provence	534 €	0,30 %
Lyon	526 €	2,85 %
Bordeaux	488 €	1,16 %
Marseille	488 €	1,25 %
Montpellier	479 €	0,41 %
Lille	472 €	1,36 %
La Rochelle	467 €	1,19 %
Toulouse	457 €	1,56 %
Strasbourg	454 €	-0,44 %

Obstacles à la croissance de l'offre

Quelle que soit la volonté des opérateurs à répondre à cette demande exponentielle, leur expansion est ralentie par un certain nombre d'obstacles :

Obstacles fonciers	Les emplacements en zones urbaines et proches de centres universitaires ne sont pas illimités
Obstacles techniques	Les travaux de construction et/ou d'aménagement d'un centre sont de plus en plus fastidieux
Obstacles financiers	Quelle que soit leur solidité financière, les opérateurs ne peuvent pas s'auto-financer éternellement
Obstacles légaux	Les durées d'obtention des autorisations et permis de construire sont très longues
Obstacles temporels	La gestion d'un chantier sur un campus universitaire est tenue à des horaires de travail en décalé, et restreintes

Devant la croissance inexorable de la demande, et les lenteurs du rééquilibrage de la demande, la flambée des prix est inévitable.

Pourquoi investir ?

● AVANTAGES D'UN PLACEMENT EN RESIDENCE ETUDIANTE

Pas de tracas de gestion

Les logements étudiants sont confiés en gestion à un exploitant qui prend en charge l'ensemble des frais et problématiques de gestion et/ou d'entretien.

Accessibilité du produit

Un investissement en chambre d'étudiant est accessible à partir de **22.540 €**, avec flexibilité de la durée, et capital garanti.

Performance élevée

Un investissement en logement étudiant est rémunéré à partir de **0,46%** net par mois, sans frais de gestion, et net d'impôt.

Investissement patrimonial

A contrario d'un produit de placement purement financier, un placement en financement participatif immobilier est imperméable aux aléas de l'économie.



CAP SUR L'EUROPE

Marchés moins matures, plus accessibles, plus performants, avec les mêmes garanties et une fiscalité plus douce.

Attention Arnaques !

PROPCO ET LE MARCHÉ

- Présentation succincte de la société
- Positionnement sur le marché
- Les véhicules d'investissement

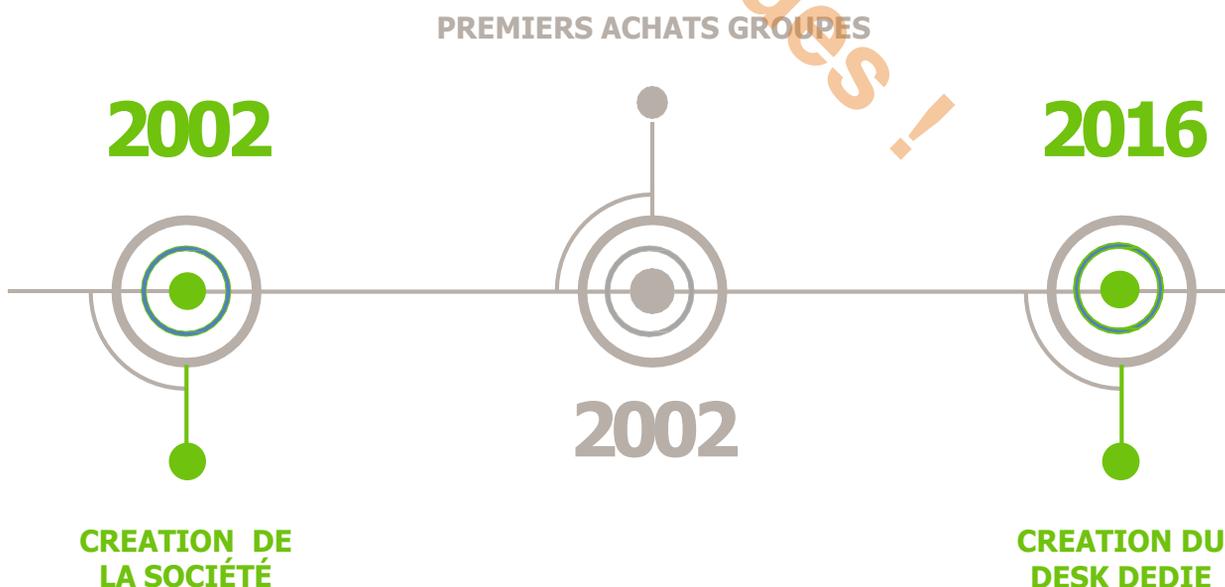
La société

PROPCO est une Société au capital de 20 000 000,00 € créée en 2002, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers. Nos services :

- ❖ MARCHAND DE BIENS ET GESTIONNAIRE
- ❖ REPRESENTATION BANCAIRE
- ❖ NEGOCE, PROMOTION IMMOBILIERE
- ❖ ACHATS GROUPES ET REFINANCING

Malgré une commercialisation grand public de plusieurs milliers d'unités de logements étudiants depuis 2015, la société n'a jamais souffert d'aucun litige, et est l'un des rares gestionnaires à garantir le capital investi, et à couvrir le projet par des garanties bancaires et polices d'assurance.

Les grandes dates vers le marché du logement étudiant



Fiche technique

Date de création : 2002
Actifs propres : 672 millions €
Chiffre d'affaire annuel : 14,7 millions €

Date de création du desk : 2016
Effectif dédié : 32 gestionnaires
Nombre de clients : 3960
Président : M Gilles DE BOISSIEU

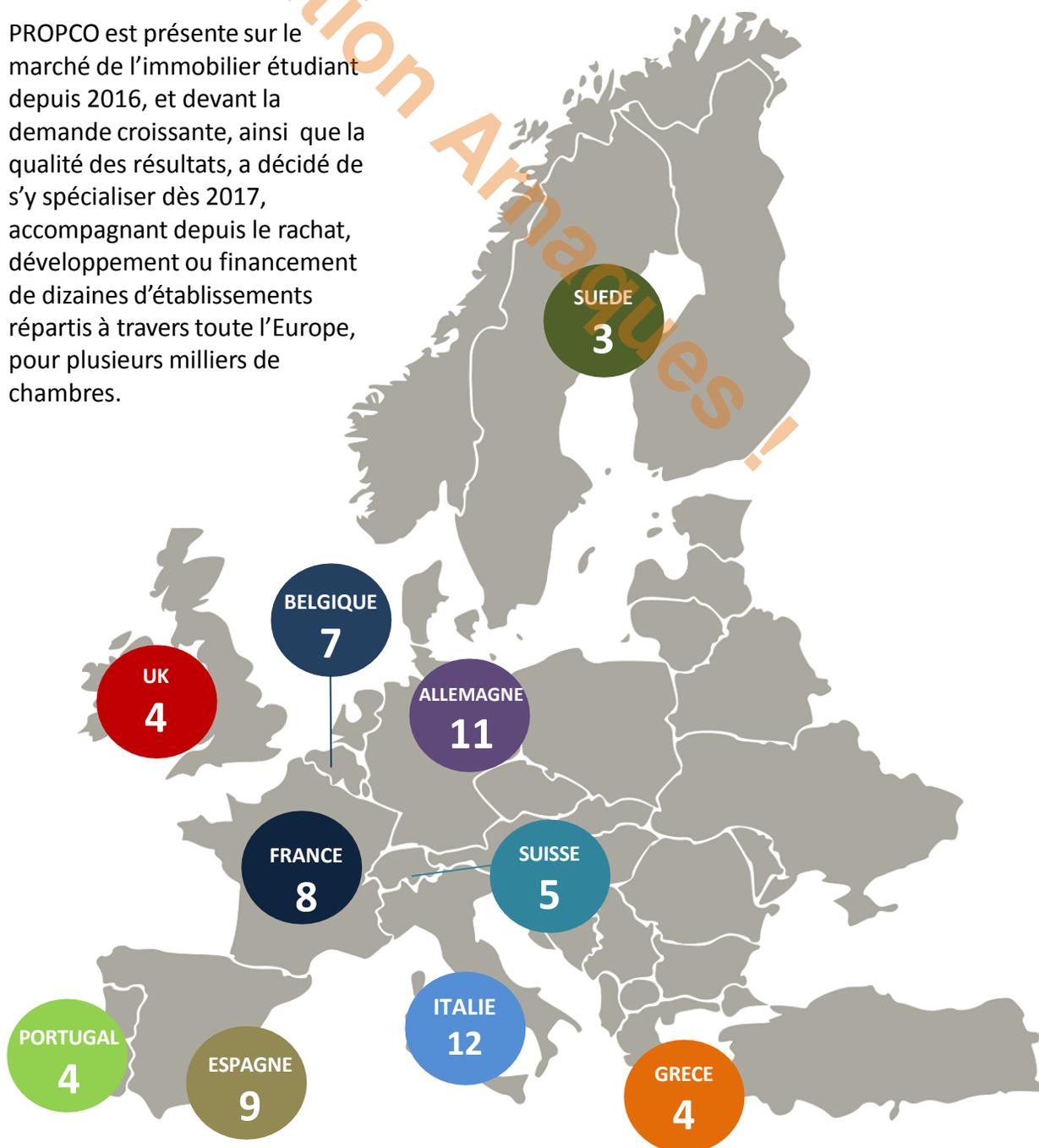
LES POINTS FORTS

- Solidité financière
- Endettement nul
- Garantie intégrale
- Assurance loyers impayés
- Garantie bancaire

Les projets réalisés

● PRESENCE EUROPEENNE

PROPCO est présente sur le marché de l'immobilier étudiant depuis 2016, et devant la demande croissante, ainsi que la qualité des résultats, a décidé de s'y spécialiser dès 2017, accompagnant depuis le rachat, développement ou financement de dizaines d'établissements répartis à travers toute l'Europe, pour plusieurs milliers de chambres.



CATALOGUE

- Présentation des différents produits
- Tarification
- Conditions principales

Attention Arnaques !

Projets disponibles *

* Merci de consulter un gestionnaire de compte pour les disponibilités mises à jour.

● Residencia Erasmo



Pays : Espagne
Opérateur : Groupe Resa
Taille : 700 lits
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



● Marquês de Pombal



Pays : Portugal
Opérateur : University Living
Taille : 450 lits
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



● Residenza UER



Pays : Italie
Opérateur : UER
Taille : 380 lits
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



● Studea Massy



Pays : France
Opérateur : Studea Nexity
Taille : 438 lits
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



● WH Potsdamer Straße



Pays : Allemagne
Opérateur : Studierenden Werk
Taille : 540 lits
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



Residencia Erasmo

Produit	Superficie	Prix	Loyer **	Rendement	Lot de 3	Loyer**	Rendement
Ch. double	23m ²	22,540 €	103.68 €	0.46%	62,620 €	331.90 €	0.53%
Double studio	32m ²	38,915 €	194.58 €	0.50%	105,070 €	630.42 €	0.60%
Studio indiv.	21m ²	59,743 €	328.59 €	0.55%	161,306 €	1,048.49 €	0.65%
F2	34m ²	101,230 €	607.38 €	0.60%	298,500 €	2,089.50 €	0.70%
F2 supérieur	41m ²	152,300 €	974.72 €	0.64%	442,800 €	3,276.72 €	0,74%

Marquês de Pombal

Studio	19m ²	23,637 €	101.64 €	0.43%	64,850 €	343.71 €	0.53%
Studio +	26m ²	40,030 €	188.14 €	0.47%	110,483 €	640.80 €	0.58%
2P	41m ²	61,748 €	327.26 €	0.53%	170,424 €	1,073.67 €	0.63%
2P Sup.	54m ²	88,739 €	514.69 €	0.58%	244,919 €	1,640.96 €	0.67%

Residenza UER

Studio	17m ²	22,857 €	102.86 €	0.45%	61,714 €	339.43 €	0.55%
Ch. Double	29m ²	38,915 €	194.58 €	0.50%	105,070 €	630.42 €	0.60%
2P	51m ²	59,743 €	328.59 €	0.55%	161,306 €	1,048.49 €	0.65%

Studea Massy

Studio	18m ²	32,849 €	98.55 €	0.30%	92,436 €	323.53 €	0.35%
Studio élevé	19m ²	44,183 €	154.64 €	0.35%	121,436 €	485.74 €	0.40%
Studio +	24m ²	64,238 €	256.95 €	0.40%	173,589 €	781.15 €	0.45%
Studio + élevé	24m ²	91,026 €	409.62 €	0.45%	247,842 €	1,239.21 €	0.50%

WH Potsdamer Straße

Studio	13m ²	61,940 €	92.91 €	0.15%	185,820 €	464.55 €	0.25%
Studio +	24m ²	73,819 €	147.64 €	0.20%	221,457 €	664.37 €	0.30%
Ch. double	33m ²	89,043 €	222.61 €	0.25%	267,129 €	934.95 €	0.35%
F2	43m ²	115,543 €	346.63 €	0.30%	346,629 €	1,317.19 €	0.38%

Le format d'investissement

Le financement participatif est le véhicule d'investissement qui rencontre le plus grand succès auprès des bailleurs comme des acquéreurs ces dernières années.

POUR LES OPERATEURS

Malgré les bonnes performances de ces groupes de plus en plus volumineux, et leur solidité financière, leurs liquidités ne peuvent répondre à la vitesse de leur développement, surtout considérant la hausse des coûts d'équipements. Ils ne peuvent pas non plus multiplier à l'infini les emprunts obligataires, ou miner la confiance de leurs investisseurs avec d'incessant appels de fonds d'où l'attrait du financement participatif.

POUR LES ACQUEREURS

Le format d'acquisition traditionnelle d'une chambre étudiante, n'offre aucune légitimité pour obtenir des conditions contractuelles et tarifaires compétitives. C'est aussi, sans société de gestion intermédiaire, un format lourd et peu flexible, sans aucune garantie. Le financement participatif permet de sécuriser intégralement son placement, et d'avoir son capital accessible à tout moment.

Le fonctionnement



Investisseurs

Ils acquièrent des unités de propriété sur une résidence opérationnelle, déjà louée, et les confient en gestion à PROPCO qui garantit le versement des loyers et l'intégrité du capital. Ils n'ont aucune formalité de gestion ou d'administration.



Société Gestionnaire

PROPCO met en place toutes les garanties nécessaires pour garantir l'absence du moindre aléa, se charge de l'application du bail, des formalités administratives, et de l'interface entre l'Exploitant et les propriétaires.



Exploitants

Il occupe le bien et l'exploite en résidence étudiante. En échange de son effort financier sur les travaux d'aménagement et d'équipement, il dispose d'un bail à long terme, et prend en charge la maintenance et les taxes locales.

Merci de votre
Attention

Attention
Arnaques !

Pour tout renseignement
complémentaire acquisition, merci
de vous rapprocher de votre expert
PROPCO.