

Attention Arnaques !

nexity

STUDÉA

LOGEMENT ÉTUDIANT

FINANCEMENT PARTICIPATIF

2023

01

LE MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANT

DESCRIPTION
LES FONDAMENTAUX
POURQUOI INVESTIR ?

02

NEXITY ET LE MARCHÉ

LA SOCIÉTÉ ET SA PRÉSENCE SUR LE MARCHÉ LES
PROJETS RÉALISÉS

03

CATALOGUE

PROJETS DISPONIBLES
TARIFICATION
CONDITIONS PRINCIPALES



DESCRIPTION

La démocratisation de l'accès aux bans 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.

X2

AUGMENTATION DU
VOLUME D'ÉTUDIANTS
CES 7 DERNIÈRES ANNÉES

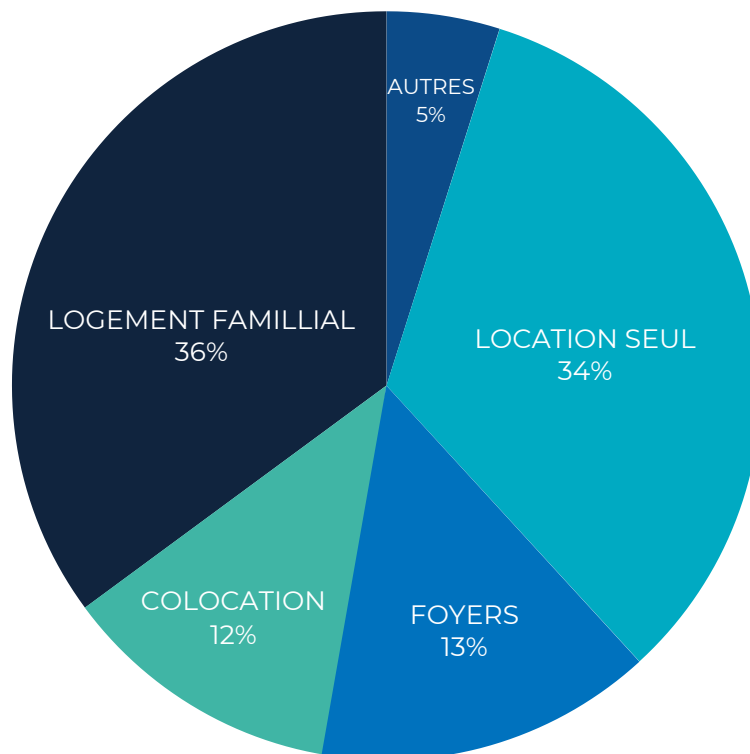
55000

ÉTUDIANTS
SUPPLÉMENTAIRES
CHAQUE ANNÉE EN
FRANCE

+425%





AUGMENTATION DES
INVESTISSEMENTS
(2002-2022)

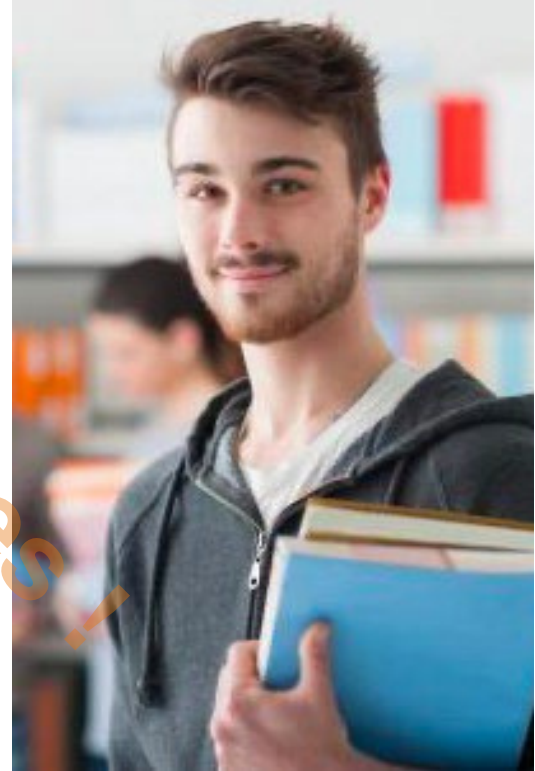
SEULEMENT 36% DES 38 MILLIONS D'ÉTUDIANTS EUROPÉENS LOGENT AU DOMICILE FAMILIAL



ÉVOLUTION 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



LE MARCHÉ EN CHIFFRES

20%

DES ÉTUDIANTS
EUROPÉENS SONT
SANS LOGEMENT

50 MDS

VOLUME EN EURO DES
TRANSACTIONS EN
10 ANS

X3

ÉVOLUTION DES INVES-
TISSEMENTS PRIVÉS
(2016-2020)

ENJEUX STRATÉGIQUES

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

+4%

PLUS PETIT RENDE-
MENT OBSERVÉ EN
EUROPE (CF. CAPITAL)

ASPECTS DÉMOGRAPHIQUES

La spécificité du logement étudiant, occupé 10mois 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 :
(RENTÉE 2021 PAR RAPPORT À 2020, EN ROUGE, LES AUGMENTATIONS)

PARIS	830€	0.73%
RÉGIONPARISIENNE	672€	0.47%
NICE	564€	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%
LAROCHELLE	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 zone 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 humains	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.

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.

PERFORMANCE ÉLEVÉE

Un Investissement en logement étudiant est rémunéré à partir de 0,76% net par mois, sans frais de gestion, et net d'impôt.

ACCESSIBILITÉ DU PRODUIT

Un investissement en chambre d'étudiant est accessible à partir de 53 .600 €, avec flexibilité de la durée, et capital garanti.

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.



LA SOCIÉTÉ

NEXITY est une SA au capital de 280,65 millions d'euros créée en 2000, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers.

NOS SERVICES :



MARCHAND DE BIENS ET GESTIONNAIRE



REPRÉSENTATION BANCAIRE



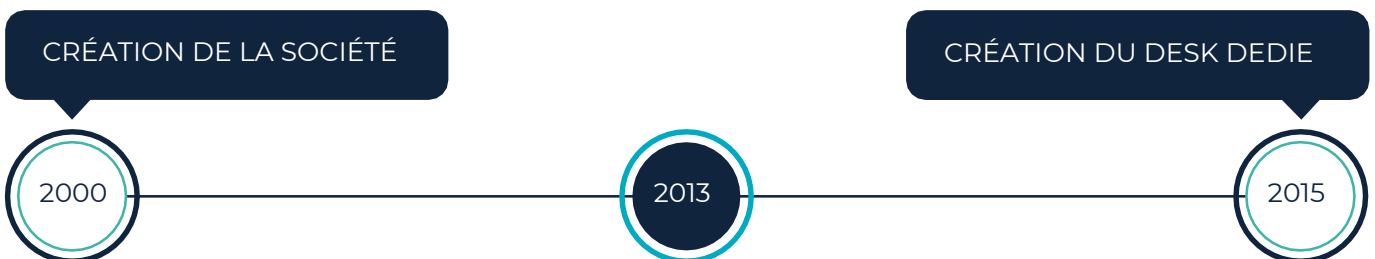
NEGOCE, PROMOTION IMMOBILIÈRE



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

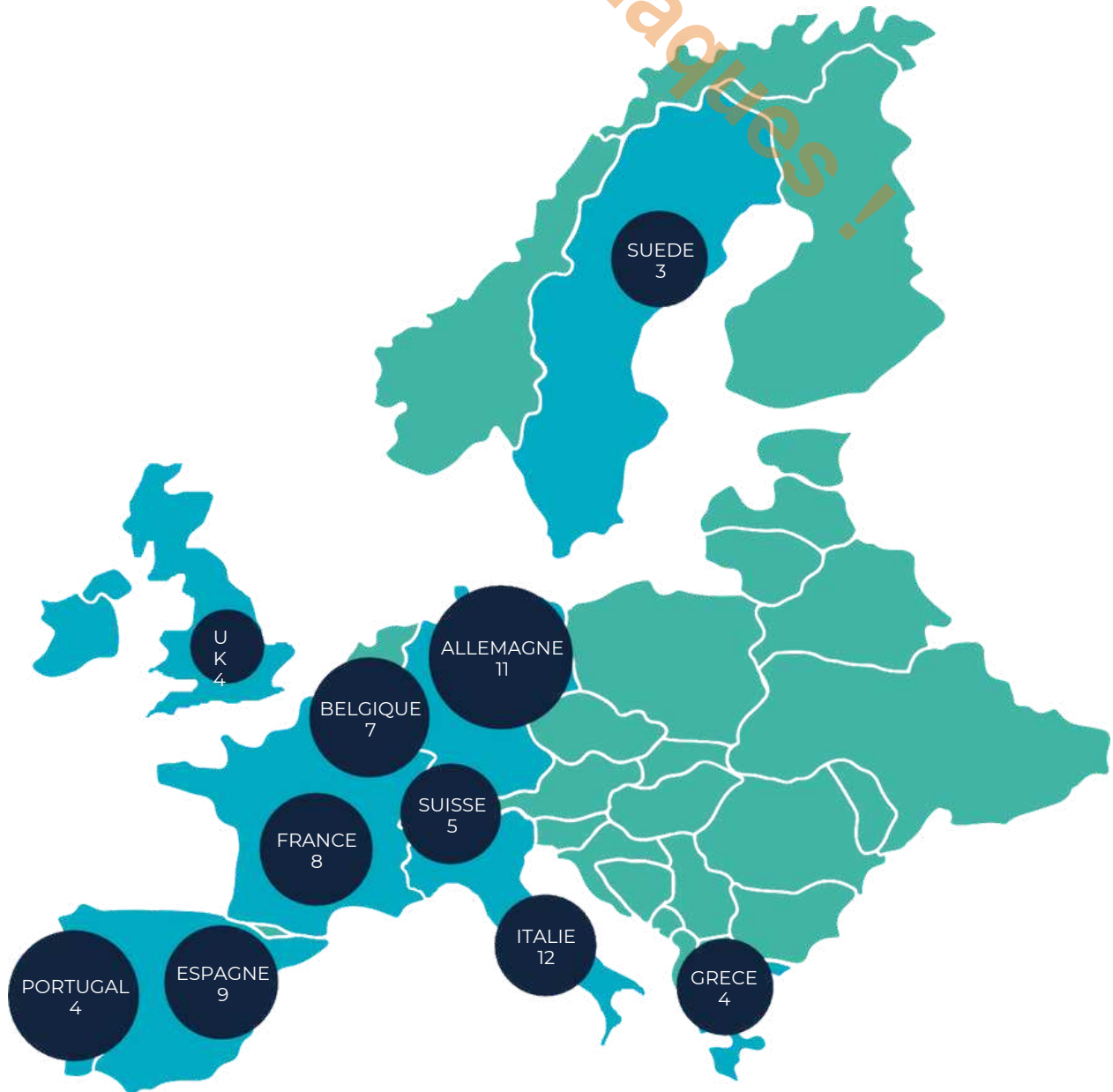


LES POINTS FORTS

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

PRÉSENCE EUROPÉENNE

NEXITY est présente sur le marché de l'immobilier étudiant depuis 2013, et devant la demande croissante, ainsi que la qualité des résultats, a décidé de s'y spécialiser dès 2015, accompagnant depuis le rachat, développement ou financement de dizaines d'établissements répartis à travers toute l'Europe, pour plusieurs milliers de chambres.



UNIhabit Ciutat Vella



Pays : Espagne
Opérateur : UNIhabit
Taille : 330 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%

Produit	Prix	Superficie	Loyer Mensuel	Rendement Mensuel	Loyer Annuel	Rendement Annuel
43 chambres doubles	53,600 €	34m2	405.57 €	0.76%	4,866.88 €	9.08%
25 chambres doubles	76,400 €	44m2	611.20 €	0.80%	7,334.40 €	9.60%

Campus Asprela



Pays : Portugal
Opérateur : XIOR
Taille : 750 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%

Produit	Prix	Superficie	Loyer Mensuel	Rendement Mensuel	Loyer Annuel	Rendement Annuel
34 chambres doubles	42,800 €	27m2	291.04 €	0.68%	3,492.48 €	8.16%
31 chambres doubles	50,000 €	31m2	350.00 €	0.70%	4,200.00 €	8.40%

Studéa Novalille



Pays : France
Opérateur : Studea Nexity
Taille : 438 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%

Produit	Prix	Superficie	Loyer Mensuel	Rendement Mensuel	Loyer Annuel	Rendement Annuel
64 chambres simples	50,000 €	19m2	283.33 €	0.57%	3,400.00 €	6.80%
16 chambres doubles	59,000 €	24m2	339.25 €	0.58%	4,071.00 €	6.90%

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'incessants 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 NEXITY qui garantit le versement des loyers et l'intégrité du capital. Ils n'ont aucune formalité de gestion ou d'administration.

SOCIÉTÉ GESTIONNAIRE

NEXITY 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.

Attention Arnaques!

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Pour toute acquisition, merci de vous rapprocher de
votre expert NEXITY

