569 Lexington Avenue: Un immeuble d’exception en plein cœur de la grande pomme.

Sommaire Exécutif

Ce rapport d'investissement évalue la viabilité stratégique, la performance financière et le cadre opérationnel du 569 Lexington Avenue, New York, NY 10022. L'actif, une structure de 18 étages opérant autrefois sous l'enseigne DoubleTree by Hilton Metropolitan, a été repositionné grâce à une stratégie de réutilisation adaptative en une résidence étudiante de classe A (PBSA - Purpose-Built Student Housing) opérant sous la marque "FOUND Study". L'analyse intègre des données granulaires au niveau de l'immeuble avec les tendances macroéconomiques plus larges du secteur du logement étudiant aux États-Unis et l'environnement réglementaire et fiscal spécifique de l'immobilier commercial de New York.

La thèse d'investissement repose sur une bifurcation de la propriété entre la City University of New York (CUNY) et un véhicule d'investissement privé dirigé par Hawkins Way Capital. Cette structure permet un montage financier (capital stack) dé-risqué où l'entité publique stabilise la partie inférieure de l'actif (étages 2 à 9, 17 à 18), tandis que le sponsor privé capture le potentiel de hausse des étages supérieurs (10 à 16) via la location étudiante au prix du marché. Le pro forma stabilisé indique un Revenu Net d'Exploitation (NOI) d'environ 19,36 millions de dollars, soutenu par un modèle de revenus "par chambre" à haute densité qui maximise le rendement par pied carré dans un marché de Midtown East contraint.[1]

La modélisation financière suggère que l'actif est bien positionné pour bénéficier de la compression des taux de capitalisation (cap rates) du logement étudiant, qui se sont resserrés dans la fourchette de 5,25 % à 5,75 % en 2025, alors que les capitaux institutionnels cherchent des refuges contracycliques.[2] Cependant, la souscription doit tenir compte de vents contraires importants, notamment l'escalade du coût de l'assurance dans le secteur multifamilial en hausse de près de 150 % sur cinq ans et les rigidités du régime de taxe foncière de classe 4 de New York.[4] Ce rapport fournit une projection exhaustive sur 10 ans, souscrivant des charges spécifiques pour la main-d'œuvre syndiquée (32BJ SEIU), les services publics et les frais de gestion pour établir une valorisation défendable.

---

1. Thèse d'Investissement et Justification Stratégique

1.1 L'Arbitrage de la Réutilisation Adaptative

La conversion du 569 Lexington Avenue représente une exécution classique de la stratégie de réutilisation adaptative "hôtel-vers-dortoir". Dans le paysage urbain post-pandémique, les actifs hôteliers des quartiers d'affaires centraux ont fait face à des taux d'occupation volatils et des valorisations déprimées. Inversement, la demande de logements étudiants dédiés dans les marchés éducatifs de premier plan comme New York est restée insatiable. En convertissant des clés d'hôtel en chambres étudiantes, le sponsor arbitre efficacement l'écart de valorisation entre un secteur hôtelier en difficulté et une classe d'actifs alternatifs en plein essor.

La configuration physique de l'ancien DoubleTree sorties centralisées, systèmes de sécurité incendie existants, salles de bains privatives et plateaux à haute densité atténue les coûts généralement prohibitifs des conversions de bureaux en résidentiel. Là où les conversions de bureaux nécessitent souvent des interventions structurelles massives pour créer des accès à la lumière et à l'air légaux pour les chambres, les plateaux d'hôtel sont intrinsèquement conçus pour l'hébergement dense. Cela permet un modèle de valorisation "centré sur le lit" plutôt que "centré sur l'unité", amplifiant considérablement le potentiel de revenus par pied carré brut (GSF).

1.2 Le Mécanisme de Dérisquage Public-Privé

Un pilier central de la stabilité de cet investissement est la structure de copropriété impliquant CUNY. L'acquisition par l'université d'environ 57 % de l'actif (étages 2-9 et 17-18) pour environ $ 211 millions de dollars en deux transactions sert de rehaussement de crédit massif pour l'ensemble du projet.[6]

- **Subvention des dépenses d'investissement (CapEx) :** CUNY subventionne efficacement l'infrastructure centrale du bâtiment toit, façade, ascenseurs et systèmes mécaniques via sa part des charges communes. Cela réduit le fardeau des CapEx pour le propriétaire privé (Hawkins Way), qui contrôle les 43 % restants.
- **Occupation de Base :** La présence d'un locataire de crédit souverain (CUNY) ancrant le bâtiment assure que l'actif reste vibrant et sécurisé, indépendamment des fluctuations du marché locatif privé.
- **Efficacité Fiscale :** Bien que la partie privée reste entièrement imposable aux taux de la classe 4 de NYC, la charge opérationnelle globale est partagée, créant des économies d'échelle en matière de personnel et de sécurité qu'un bâtiment privé autonome de 336 lits ne pourrait pas atteindre efficacement.[1]

1.3 Résilience Contracyclique

Le secteur du logement étudiant a montré une résilience unique aux ralentissements économiques. En période de récession ou de ralentissement économique , les inscriptions universitaires augmentent généralement car le coût d'opportunité de l'éducation baisse et la participation au marché du travail devient moins attrayante. La saison de pré-location de l'automne 2025 a illustré cette force, l'occupation nationale atteignant 96,5 % le niveau le plus

élevé depuis plus d'une décennie.[8] Cette demande structurelle crée un plancher pour les revenus que les actifs de bureaux commerciaux et résidentiels de luxe n'ont pas.

---

2. Analyse de Marché : Tendances Macro et Micro-Localisation

2.1 Paysage du Logement Étudiant aux États-Unis (2025)

Le marché national du logement étudiant en 2025 est défini par un déséquilibre offre demande distinct. Les taux d'intérêt élevés et l'escalade des coûts de construction en 2023-2024 ont considérablement freiné le pipeline de livraison de nouveaux stocks. Pour l'année universitaire 2025-2026, les livraisons de nouveaux lits ont chuté d'environ 5 % sur un an.[9] Simultanément, les inscriptions dans les universités de recherche de niveau 1 et les pôles universitaires urbains continuent de croître, tirées par la démographie nationale et un rebond des inscriptions d'étudiants internationaux.

Métrique	**Statistique 2024**	**Tendance / Prévision 2025**	**Implication pour 569 Lexington**
Occupation Nationale	94,1 %	**96,5 % (Août 2025)**	Soutient des hypothèses de revenus agressives (97 % stabilisé).
Croissance des Loyers	5,7 %	**~3,4 % - 4,0 %**	Croissance modérée mais saine soutenant des escalades de 3-4 %.
Taux de Cap (Core)	5,50 %	**5,43 % - 5,75 %**	Stabilité de la valorisation malgré un environnement de taux élevés.
Vitesse de Pré-location	Démarrage lent	**Fin accélérée**	La courbe de location nécessite de la patience ; T2/T3 sont

			critiques.

Tableau 1 : Indicateurs Clés de Performance du Marché US Student Housing.[8]

La convergence d'une occupation élevée et d'une nouvelle offre limitée a comprimé les taux de capitalisation du secteur. Alors que l'immobilier commercial plus large (bureaux, commerces) fait face à une expansion des taux de capitalisation due à l'aversion au risque, les écarts du logement étudiant par rapport au taux sans risque se sont resserrés. Les investisseurs considèrent le secteur comme une classe d'actifs "quasi-infrastructure", offrant des flux de revenus couverts contre l'inflation et soutenus par des garanties parentales.[10]

2.2 Dynamique Locative de New York et Manhattan

La viabilité de l'actif est intrinsèquement liée à la santé du marché résidentiel de Manhattan. En septembre 2025, le taux de vacance résidentielle à Manhattan a chuté à **1,56 %**, poursuivant une trajectoire descendante par rapport à l'année précédente.[11] Cette pénurie de logements oblige les étudiants à concurrencer les jeunes professionnels pour un stock limité, faisant souvent face à des barrières insurmontables telles que des frais de courtage de 15 % et des exigences strictes de revenus "40x le loyer".

Le Logement Étudiant Dédié (PBSA) comme FOUND Study offre une alternative sans friction. En regroupant les services publics, les meubles et les commodités dans un prix unique et souvent en renonçant aux exigences strictes de garants en faveur de garanties parentales institutionnelles ou de loyers prépayés des actifs comme le 569 Lexington commandent une prime par rapport au marché locatif parallèle. Le modèle de "Bail Direct", où les étudiants louent directement auprès de l'opérateur plutôt que par le biais d'un bureau de logement universitaire, est devenu essentiel pour capter la demande d'institutions non-CUNY comme NYU, Fordham et Parsons.[13]

2.3 Analyse du Sous-marché de Midtown East

Midtown East (Code postal 10022) est traditionnellement un quartier d'affaires mais connaît une renaissance résidentielle. L'emplacement offre une proximité stratégique avec plusieurs hubs de transport (Grand Central Terminal, lignes de métro E/M/6), le rendant accessible aux étudiants fréquentant des campus à travers Manhattan et le Queens.

- **Transports :** L'actif est à un court trajet en métro de CUNY Baruch (Flatiron), Hunter College (Upper East Side) et CUNY Graduate Center.
- **Commodités :** Le quartier manque de l'ambiance "campus" de Greenwich Village mais compense par un accès supérieur aux stages en entreprise, des rues sûres et une densité commerciale.
- **Concurrence :** Les concurrents directs dans l'espace PBSA sont limités à Midtown East. La plupart des stocks étudiants sont concentrés dans le Village (NYU) ou Morningside

Heights (Columbia). Ce monopole géographique permet au 569 Lexington de servir la population étudiante "banlieusarde" et les stagiaires travaillant dans les bureaux de Midtown.

---

3. Description de la Propriété et Structure Opérationnelle

3.1 Spécifications Physiques de l'Actif

Le 569 Lexington Avenue est une structure moderne du milieu du siècle construite en 1961 et substantiellement rénovée en 2024 pour son usage actuel. Le bâtiment s'étend sur 18 étages et comprend **249 153 pieds carrés** de Surface Habitable Brute (GLA).[1]

- **Nombre Total d'Unités :** 763 Chambres.
- **Nombre Total de Lits :** Estimé à ~1 297 lits basé sur un mélange de simples, doubles et triples.
- **Commodités :** La rénovation a introduit des commodités adaptées aux préférences de la Gen Z, incluant internet fibre optique haut débit, cuisines communes sur les étages résidentiels, buanderies et salons d'étude.[1]
- **Systèmes :** En tant qu'ancien hôtel, le bâtiment bénéficie de systèmes CVC, d'ascenseurs et de suppression d'incendie de qualité commerciale, qui dépassent les exigences du code résidentiel standard mais entraînent des coûts de maintenance plus élevés.

3.2 Gouvernance de la Copropriété

La propriété est divisée en deux unités de copropriété principales, créant une séparation légale et opérationnelle distincte entre les composants publics et privés.

Composant	Propriétaire	Étages	Surface (Pi2)	% de l'Actif	Chambres	Statut Fiscal
Unité 1 (Public)	CUNY	2-9, 17-18	~142 515	~57,2 %	427	Exonéré
Unité 2 (Privé)	Hawkins Way	10-16	~106 638	~42,8 %	336	Classe 4 (Imposable)

Tableau 2 : Répartition de la Structure de Copropriété.[1]

Cette structure implique que les Dépenses d'Exploitation (OpEx) pour les services partagés sécurité du hall, maintenance des ascenseurs, réparation de façade sont allouées au prorata des intérêts communs. Le propriétaire privé est responsable de 100 % des dépenses exclusives aux étages 10-16 et d'environ 43 % des dépenses partagées.

3.3 Partenaire Opérationnel : FOUND Study

L'actif est géré par FOUND Study, un opérateur verticalement intégré spécialisé dans le logement étudiant et stagiaire. Leur modèle opérationnel se distingue de la gestion multifamiliale standard :

- **Cycle de Location :** Les baux sont typiquement de 9 à 12 mois, alignés sur le calendrier académique (août–mai). Le "trou estival" est géré activement en commercialisant auprès des stagiaires d'été.[14]
- **Tarification Tout Compris :** Les loyers incluent les meubles, internet haut débit, l'électricité et l'eau. Cela simplifie la proposition de valeur mais expose le propriétaire à la volatilité des prix des services publics.

---

4. Analyse Financière : Hypothèses de Revenus

Le modèle de revenus pour la composante privée du 569 Lexington repose sur l'atteinte d'une haute densité grâce à un mélange de types de chambres.

4.1 Mix d'Unités et Tarifs Locatifs

Le mix d'unités est conçu pour répondre à diverses sensibilités aux prix. L'analyse suppose un loyer moyen pondéré par lit d'environ **2 500 $/mois**.

Type d'Unité	% Mix	Mode d'Occupation	Loyer Mensuel/Lit	Justification
Simple	40 %	1 Personne	3 750 $ - 3 950 $	Produit privé premium ; comparable aux studios de luxe.
Double	50 %	2 Personnes	2 210 $ - 2 325 $	Produit étudiant standard ; compétitif avec les

				locations partagées.
Triple	10 %	3 Personnes	1 965 $	Leader d'accessibilité ; capture la demande sensible au prix.

Tableau 3 : Mix d'Unités et Stratégie de Prix.[1]

- **Validation des Sources :** Ces tarifs sont soutenus par des données de marché indiquant que les loyers moyens des logements étudiants à NYC dépassent 2 000 $/mois, avec des actifs dédiés premium commandant des chiffres significativement plus élevés.[10]

4.2 Croissance des Revenus et Vacance

- **Croissance Annuelle des Loyers :** Le modèle suppose une croissance de **3,5 %** pour les années 1-3, diminuant à **3,0 %** pour les années 4-7, et **2,5 %** par la suite.[1] C'est conservateur par rapport à la croissance de 7 % observée sur certains marchés, mais cela reconnaît la maturation du cycle locatif de NYC.[8]
- **Taux de Vacance :** Un taux de vacance stabilisé de **3,0 %** (97 % d'occupation) est appliqué. Cela s'aligne avec les données de RealPage d'août 2025 montrant 96,7 % d'occupation pour les marchés universitaires centraux.[8]
- **Créances Douteuses :** Une provision de **0,50 %** du revenu brut potentiel (GPR) est incluse, cohérente avec les normes de l'industrie pour les actifs avec garants parentaux.[1]

4.3 Flux de Revenus Accessoires

Le logement étudiant offre de solides opportunités de revenus accessoires qui augmentent le Revenu Brut Effectif (EGI).

- **Frais de dossier :** 80 $ par demande.
- **Frais d'agrément :** 275 $ par unité/an.
- **Buanderie :** ~70 $ par lit/an.
- **Total Autres Revenus :** Ces frais contribuent environ **4,5 %** à l'EGI total.[1]

---

5. Analyse Financière : Souscription des Dépenses d'Exploitation

L'exploitation d'un actif vertical à haute densité à New York entraîne une lourde charge de dépenses. L'analyse suivante souscrit chaque catégorie majeure basée sur les réalités du marché 2025.

5.1 Taxes Foncières (Classe 4 Commercial)

La partie privée de l'actif est soumise aux taxes foncières de NYC. Contrairement aux locations résidentielles (Classe 2), cet actif est classé **Classe 4** (Commercial/Hôtel).

- **Taux d'Imposition :** Le taux projeté pour l'année fiscale 2025/2026 est de **10,848 %.**[15]
- **Méthodologie d'Évaluation :** Le Département des Finances (DOF) évalue les propriétés de Classe 4 sur la base de la capitalisation des revenus, avec des augmentations d'évaluation échelonnées sur 5 ans.
- **Responsabilité Fiscale :** Le pro forma estime une facture fiscale en Année 1 d'environ **2,02 millions $**, passant à **2,64 millions $** en Année 10.[1]

5.2 Assurance (Le Facteur de Crise)

Les coûts d'assurance dans les secteurs multifamilial et étudiant ont bondi.

- **Contexte de Marché :** En raison des risques climatiques, les coûts d'assurance multifamiliale à NYC ont augmenté de plus de **150 %** depuis 2019.[4]
- **Hypothèse de Souscription :** Le modèle utilise **1,45 $ par pied carré**, nettement plus élevé que les normes historiques.[1]
- **Taux de Croissance :** Une approche conservatrice dicte une croissance annuelle de **10 %–15 %** pour les trois premières années.[17]

5.3 Services Publics (Énergie, Eau, Égouts)

La haute densité d'occupants entraîne une consommation intense.

- **Électricité :** Souscrite à **8,00 $/pi2**. NYC a des tarifs au kilowattheure parmi les plus élevés.[1]
- **Eau & Égouts :** Souscrits à **3,00 $/pi2**. Le NYC Water Board a proposé une augmentation de **3,7 %** pour l'année fiscale 2026.[18] Les charges d'égouts sont fixées à **159 %** de la charge d'eau.[19]
- **Charge Totale :** La dépense combinée approche **15,00 $/pi2**.

5.4 Main-d'œuvre et Sécurité (Implications Syndicales)

L'exploitation repose sur un modèle 24/7, probablement soumis aux conventions collectives (32BJ SEIU).

- **Salaires :** Le contrat 2025 du 32BJ SEIU impose des hausses salariales significatives, avec des taux de base pour les portiers allant vers **30 $–33 $/heure** d'ici avril 2025, plus un paquet d'avantages sociaux coûtant environ 30-35 % supplémentaires.[20]

- **Masse Salariale Totale :** La part privée de la masse salariale est estimée à **5,24 millions $** par an.[1]

5.5 Frais de Gestion et Marketing

- **Frais de Gestion :** Des frais de **4,5 % de l'EGI** sont appliqués, cohérents avec les normes pour le logement étudiant institutionnel.[1]
- **Marketing :** Le marketing numérique est budgété à **250 $ par lit**, reflétant le roulement constant de la base locative étudiante.[1]

---

6. Structure du Capital et Analyse de la Dette

6.1 Hypothèses de Dette (Composante Privée)

- **Montant du Prêt :** 100 000 000 $.
- **Taux d'Intérêt : 6,15 %.** Cela reflète les taux hypothécaires commerciaux pour les actifs de transition stabilisés en 2025.[1]
- **Amortissement :** 30 ans (Style Hypothécaire).
- **Service Annuel de la Dette :** Environ **7,38 millions $**.
- **Ratio Prêt/Valeur (LTV) :** Environ **60 %**, un levier conservateur.[1]

6.2 Ratio de Couverture du Service de la Dette (DSCR)

- **NOI Année 1 :** ~9,0 millions $ (Part privée).
- **Service de la Dette :** ~7,38 millions $.
- **DSCR : 1,22x**.
    - *Analyse :* Un DSCR de 1,22x est serré mais acceptable. Cela souligne l'importance de maintenir une occupation élevée.[1]

---

7. Valorisation et Métriques de Rendement

7.1 Méthodologie de Valorisation

L'actif est valorisé en utilisant une approche des Flux de Trésorerie Actualisés (DCF) sur 10 ans.

- **Taux de Cap de Sortie : 5,5 %**.
    - *Justification :* Bien que les taux de cap actuels soient ~5,%, une hypothèse de sortie conservatrice ajoute 50 points de base pour l'incertitude future.[22]
- **Taux d'Actualisation : 7,50 %**.
    - *Source :* Correspond aux exigences pour les actifs immobiliers "Core-Plus" dans les marchés primaires.[23]

7.2 Profil de Rendement

- **TRI (IRR) Non Levieré : ~7,95 %**.
- **TRI Levieré (Sponsor) : ~14.06 %**.[1]
- **Multiple sur Capitaux Propres : ~2,2x** sur 10 ans.

---

8. Conclusion

L'acquisition et la conversion du 569 Lexington Avenue représentent une exécution sophistiquée d'une stratégie de croissance défensive. En pivotant un actif hôtelier bien situé vers le secteur du logement étudiant à forte demande, le sponsor crée un produit isolé des vents contraires séculaires de l'immobilier de bureau. Le partenariat avec CUNY sécurise l'investissement, tandis que la composante privée offre une exposition à la croissance locative de Manhattan, délivrant un TRI levered projeté de ~14,06 %.

Annexe A : Sources pour la Présentation PowerPoint

Cette section fournit les citations et sources de données spécifiques à utiliser pour chaque diapositive de votre présentation investisseur, basées sur les documents de recherche fournis.

Diapositive 1 : Sommaire Exécutif & Thèse d'Investissement

- *Titre :* 569 Lexington Avenue - Aperçu de l'Opportunité
- *Point Clé :* Réutilisation adaptative d'un hôtel de 18 étages en logement étudiant de 763 unités.
- *Point Clé :* L'acquisition par CUNY de ~57 % de l'actif dé-risque le projet.
- *Sources à citer :*
  - [1] Executive Summary CSV (Données projet)
  - [6] Commercial Observer: CUNY Buys Dorms (Août 2025)
  - [7] Connect CRE: CUNY Takes Over More Floors

Diapositive 2 : Fondamentaux du Marché (Logement Étudiant US)

- *Titre :* Un Secteur de Résilience
- *Point Clé :* Occupation Nationale à 96,5 % (Août 2025) - Plus haut niveau en une décennie.
- *Point Clé :* Offre contrainte (baisse de 5 % sur un an).
- *Point Clé :* Taux de Capitalisation (Cap Rates) se comprimant à 5,43 % - 5,75 %.
- *Sources à citer :*
  - [8] RealPage Analytics: August 2025 Update
  - [9] NMHC Student Housing Conference Report 2024

    - [3] CapRight Student Housing Market Update (Mars 2025)
    - [22] Berkadia 2025 Report

Diapositive 3 : Dynamique de NYC & Midtown East

- *Titre :* Barrières à l'Entrée Élevées à Manhattan
- *Point Clé :* Taux de vacance résidentielle à Manhattan : 1,56 % (Sept 2025).
- *Point Clé :* Midtown East offre une connectivité sans les prix du "Village".
- *Sources à citer :*
    - [12] Corcoran Report Sept 2025
    - [11] Inhabit/Corcoran Market Report
    - [13] Baruch College Housing FAQ (Contexte de localisation)

Diapositive 4 : Souscription Opérationnelle (La Charge des Dépenses)

- *Titre :* Hypothèses de Dépenses Conservatrices
- *Point Clé :* Assurance modélisée à 1,45 $/pi2 (tendance à la hausse de 150 %).
- *Point Clé :* Taux de Taxe Classe 4 : 10,848 %.
- *Point Clé :* Main-d'œuvre Syndiquée (32BJ) à ~95k $/ETP + Avantages.
- *Sources à citer :*
    - [4] Credaily: Multifamily Inflation & Insurance
    - [5] NYU Furman Center: NYC Insurance Surge
    - [16] Rosenberg Estis: NYC Property Tax Rates 2025/26
    - [20] 32BJ SEIU Contract Highlights

Diapositive 5 : Performance Financière & Valorisation

- *Titre :* Pro Forma sur 10 Ans
- *Point Clé :* TRI Levieré : 13,4 % ; Multiple Equity : 2,2x.
- *Point Clé :* Taux de Cap de Sortie : 5,75 %.
- *Point Clé :* DSCR : 1,22x.
- *Sources à citer :*
    - [1] 10-Year Pro Forma CSV
    - [1] Debt Analysis CSV
    - [23] HelloData: Discount Rates in Real Estate

Annexe B : Sources pour les Hypothèses Excel

Cette section détaille la justification des sources pour chaque entrée majeure du modèle financier Excel.

Catégorie	Entrée / Hypothèse	Unité	Source / Justification	ID Source
Revenus				
Croissance GPR	3,5 % (A1-3), 3,0 % (A4+)	%	Prévisions indiquant une modération des loyers.	8
Occupation Stabilisée	97,00 %	%	Données Nationales RealPage Août 2025.	8
Créances Douteuses	0,50 %	% GPR	Standard de souscription pour garanties parentales.	1
Revenus Accessoires	4,50 %	% EGI	Frais de dossier, commodités, buanderie.	1
Dépenses				
Frais de Gestion	4,50 %	% EGI	Standard NMHC pour logement étudiant.	24
Taxes Foncières	10,848 %	Taux	Taux de Taxe NYC Classe 4 pour 2025/2026.	15
Assurance	1,45 $	$/pi2	Reflète l'augmentation de ~150 %	4

			depuis 2019.	
Croissance Assurance	10,0 % - 15,0 %	%	Durcissement continu du marché prévu.	[17]
Électricité	8,00 $	$/pi2	Estimation haute consommation tarifs NYC.	[1]
Eau & Égouts	3,00 $	$/pi2	Inclut la hausse proposée de 3,7 % pour FY2026.	[19]
Masse Salariale	95 000 $	$/ETP	Basé sur les escalades salariales 32BJ SEIU 2025.	[20]
Déneigement	0,56 $ - 1,02 $	$/pi2	Tarifs commerciaux NYC.	[25]
R&M	1 500 $	$/Lit	Allocation pour usure élevée due au roulement.	[1]
Capital				
Taux d'Intérêt	6,15 %	%	Taux hypothécaires commerciaux actuels.	[1]
Taux de Cap	5,75 %	%	Expansion de 25 bps sur les	[22]

Sortie			taux actuels (5,5 %).	
Taux d'Actualisation	7,50 %	%	Rendement requis pour l'immobilier Core-Plus.	[23]

Works cited

1. 569_Lexington_ProForma.xlsx
2. Student Housing Trends 2025: What's Shaping Campus Living - ButterflyMX, accessed December 2, 2025, https://butterflymx.com/blog/student-housing-trends-2025/
3. Student Housing Market Update - March 2025 | Capright, accessed December 2, 2025, https://www.capright.com/wp-content/uploads/2025/03/Student-Housing-Market-Update-March-2025.pdf
4. Multifamily Inflation Reshapes Operating Costs - CRE Daily, accessed December 2, 2025, https://www.credaily.com/briefs/multifamily-inflation-reshapes-operating-costs/
5. Insurance Costs Surge in NYC Rent-Stabilized Housing - CRE Daily, accessed December 2, 2025, https://www.credaily.com/briefs/insurance-costs-surge-in-nyc-rent-stabilized-housing/
6. CUNY Buys More Student Housing at Former Midtown Hotel for $126M, accessed December 2, 2025, https://commercialobserver.com/2025/08/cuny-buys-dorms-hawkins-way-569-lexington-avenue/
7. CUNY Takes Over More Floors at Former Midtown Hotel - Connect ..., accessed December 2, 2025, https://www.connectcre.com/stories/cuny-takes-over-more-floors-at-former-midtown-hotel/
8. August 2025 Student Housing Update | RealPage Analytics Blog, accessed December 2, 2025, https://www.realpage.com/analytics/august-2025-student-housing-update/
9. NMHC Special Report: Surveying a Strong Student Housing Market ..., accessed December 2, 2025, https://www.multihousingnews.com/surveying-a-strong-2024-at-nmhc-student-housing/
10. Student Housing Statistics: Will The Market Thrive? - DoorLoop, accessed December 2, 2025, https://www.doorloop.com/blog/student-housing-statistics
11. NYC Residential Rental Market Report: September 2025 - Inhabit by Corcoran, accessed December 2, 2025,

https://inhabit.corcoran.com/nyc-residential-rental-market-report-september-2025/
12. The Corcoran Report, accessed December 2, 2025, https://old.ecorcoran.com/uploaded_doc/Corcoran_September_2025_Manhattan_Rental_Market_Report_FINAL.pdf?
13. FAQ - Student Affairs | Baruch College - CUNY, accessed December 2, 2025, https://studentaffairs.baruch.cuny.edu/residence-life/faq/
14. 2025-2026 Baruch Residence Life License Agreement, accessed December 2, 2025, https://studentaffairs.baruch.cuny.edu/wp-content/uploads/sites/6/2025/09/License-Agreement-2025-2026.pdf
15. Property Tax Rates - NYC.gov, accessed December 2, 2025, https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-tax-rates.page
16. New York City Property Tax Levy and Rates for Fiscal Year 2026 - Rosenberg & Estis, accessed December 2, 2025, https://www.rosenbergestis.com/media/blog/nyc-property-tax/new-york-city-property-tax-levy-and-rates-for-fiscal-year-2026
17. 2025 Insurance Budgeting Forecast for Community Associations - Mackoul Risk Solutions, accessed December 2, 2025, https://mackoul.com/blog/2025-insurance-budgeting-forecast/
18. DEP Proposes Fiscal Year 2026 Water Rate | City of New York - NYC.gov, accessed December 2, 2025, https://www.nyc.gov/site/dep/news/25-017/department-environmental-protection-proposes-fiscal-year-2026-water-rate
19. Rates & Regulations - Water Board - NYC.gov, accessed December 2, 2025, https://www.nyc.gov/site/nycwaterboard/rates/rates-regulations.page
20. Final NYM RES Contract Highlights - 32BJ SEIU, accessed December 2, 2025, https://www.seiu32bj.org/wp-content/uploads/2022/04/Final-NYM-RES-Contract-Highlights.pdf
21. STRIKE AVERTED! Tentative New Union Contract Reached For 20000 NYC Commercial Cleaners, accessed December 2, 2025, https://nycclc.org/news/strike-averted-tentative-new-union-contract-reached-20000
22. 2025 Berkadia U.S. Student Housing Market Report, accessed December 2, 2025, https://www.berkadia.com/lp/2025-berkadia-us-student-housing-market-report/
23. What is a Discount Rate in Real Estate?, accessed December 2, 2025, https://www.hellodata.ai/help-articles/discount-rate-real-estate
24. 2025 NMHC Student Housing Income and Expense Benchmarking Survey, accessed December 2, 2025, https://www.nmhc.org/research-insight/research-report/student-housing/2025-nmhc-student-housing-income-and-expense-benchmarking-survey/
25. Cost to remove snow in New York, NY - Handoff AI Estimating, accessed December 2, 2025, https://www.handoff.ai/construction-costs/remove-snow/new-york-ny