

Universités & Territoires



n°127

20/11/2018

éditorial

Une 3^e édition **rassembleuse et innovante !**

Reside Etudes, Studéa, Studelites, Campusea, Odalys Campus, ARPEJ, Fac Habitat, OSE Le club étudiant, Kley, Sergic Résidences Services, Twenty Campus, AREF, Student Factory, Néorésid, MGEL Logement, AGELESSEC, Cardinal Campus... la plupart des exploitants en logement libre ou en conventionné réunis autour de l'AIREs seront présents, Action Logement et les bailleurs sociaux interviendront dans les différentes tables-rondes, le réseau des Crous s'est fortement mobilisé (malgré les élections en cours, nous les en remercions donc chaleureusement)... Soit une cartographie quasi complète des exploitants de résidences étudiantes. Ces troisièmes Rendez-Vous du Logement Étudiant s'annoncent d'ores et déjà comme une réussite, parce qu'ils nous donneront l'occasion de nous rencontrer, d'échanger, de confronter nos approches et nos expériences.

La venue, comme l'an dernier, des

Ministres du Logement et de l'Enseignement Supérieur nous permettra de réaffirmer notre engagement, aux côtés des Universités et des collectivités, pour la réussite des étudiants quels que soient leur situation, leur territoire ou leur cursus scolaire.

Plus d'une vingtaine d'établissements d'enseignement supérieur ont également répondu à notre invitation, démontrant ainsi leur intérêt pour le développement d'un bon accueil à destination des étudiants en mobilité nationale ou internationale, condition de leur réussite universitaire.

Une trentaine de collectivités locales et territoriales ont choisi d'être représentées, ce qui prouve leur appétence en matière de nouveaux projets et de développement d'une offre susceptible de rendre leur territoire plus attractif.

Le besoin est identifié, au regard de la hausse démographique et de l'attractivité internationale de la France, mais

aussi de l'importance de la mobilité dans les études et pour l'accès au premier emploi : il se chiffre à plusieurs dizaines de milliers de places dédiées à créer.

Le plan 60 000 suffira-t-il ? Les moyens sont-ils au rendez-vous de la rénovation des chambres du Crous ? Peut-on relever ce défi sans inventer une nouvelle politique en rupture avec les précédentes ? Faut-il inventer de nouveaux produits financiers, de nouveaux procédés constructifs ?

Les réponses que nous devons apporter sont à la hauteur du défi qui nous est proposé. En espérant que ces Rendez-Vous contribueront à la recherche de ces solutions, toute l'équipe des RDVLE, l'Université Paris-Dauphine et ses partenaires vous souhaitent une très belle et très riche journée d'échanges.

*L'équipe des RDVLE
Nicolas Delesque, Philippe Campinchi,
Vincent Dupuy et François Rio*



Le logement étudiant dans tous ses états

Depuis la 2^e édition des RDVLE, consacrée au « logement étudiant comme facteur d'attractivité pour les universités », la mission 60 000 a été lancée, et de nombreuses mesures concernant le logement et l'Université ont vu le jour. La 3^e édition des RDVLE qui se déroulera le 20 novembre 2018 à l'université Paris-Dauphine, permettra de dresser un bilan de ces évolutions. La perspective des élections européennes sera l'occasion de donner un coup de projecteur sur la question du logement des étudiants internationaux en France.

Les Rendez-vous du logement étudiant constituent un moment unique pour confronter réussites et difficultés et pour partager idées, projets futurs et innovations.

Les Rendez-vous du logement étudiant sont initiés par *Universités & Territoires* et ADELE, en partenariat avec l'université de Paris-Dauphine et le soutien de nombreux partenaires.

Les Rendez-vous du logement étudiant favorisent le dialogue entre professionnels de l'immobilier, universités, écoles, acteurs des territoires, pouvoirs publics et usagers.

Les Rendez-vous du logement étudiant ont lieu à Paris-Dauphine, une université qui s'implique dans le logement de ses étudiants et dans les métiers de l'immobilier.

MAJOR PARTENAIRE :



PARTENAIRES PREMIUM :



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :



MATINÉE

Accueil 8h30/9h

Accueil autour d'un café / thé / viennoiseries

Début des RDVLE 9h/9h30

[Amphi Raymond Aron]

Isabelle Huault, Présidente de l'Université Paris-Dauphine ouvrira la 3^e édition des Rendez-vous du logement étudiant (RDVLE). Présentation de la journée par **Nicolas Delesque**, Délégué Général des RDVLE.

L'équipe des RDVLE a comme l'an dernier invité les Ministres en charge du Plan 60 000 :

- **Frédérique Vidal** Ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation ;
- **Julien Denormandie**, Ministre auprès de la Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement.

1^{re} Grande Table-ronde 9h30 - 11h

[Amphi Raymond Aron]

La mobilité régionale et internationale des étudiants : un devoir d'accueil !

La mobilité des étudiants et chercheurs a toujours été inscrite dans le patrimoine génétique du monde universitaire. Au fil des années, cette mobilité s'est démocratisée, les pôles universitaires de renom ont émergés sur l'ensemble du globe au point de constituer aujourd'hui un marché mondial de la mobilité. L'accueil et, en premier lieu, l'hébergement de ces étudiants et chercheurs est devenu un facteur déterminant d'attractivité pour les établissements. Quelles sont les tendances actuelles ? Comment les universités françaises relèvent ce défi ? Avec quels acteurs peuvent-elles nouer des alliances ? Autant de questions abordées dans ce débat.

Avec les interventions de :

- **Michel Heibel**, responsable Enseignement supérieur et Recherche, Eurométropole de Strasbourg;
- **Yves Larmet**, Vice-Président Patrimoine Université de Strasbourg ;
- **David Berinque**, Directeur général Campus Condorcet ;
- **Anne Gobin**, Directeur général - ARPEJ ;
- **Sébastien Lorrain**, Senior Director Résidentiel, Résidences services et santé, Investment Properties CBRE ;
- **Cédric Vanstyvendael**, Président Housing Europe ;
- **Jean Russo**, Délégué Général ESN France ;
- Un représentant de Campus France.

1^{re} série d'ateliers professionnels 11h - 12h30

■ **Atelier n°1 - Regards sur des politiques territoriales** - [Aile P]

De plus en plus de régions ou de métropoles s'emparent de la question de la production de logements étudiants et/ou jeunes. Charte, aide à l'investissement, animation d'instance de gouvernance, ... leurs interventions sont variées ! Dialogue avec les acteurs, partage des enjeux, plan de programmation ?

Animé par **Denis Maillard** avec les interventions de :

- **Christelle Tessier**, responsable Politique de l'Habitat, région Nouvelle Aquitaine ;
- **Karine Gessner**, Direction de l'habitat et de la politique de la ville - Bordeaux ;
- **Christophe Ambroise**, chargé de projets ESR, conseil départemental du Val de Marne.

■ **Atelier n°2 - L'animation : « Facteur de bien être pour la vie en Résidence »** - [Amphi 2]

L'animation dans les résidences est un critère mis en avant par de plus en plus d'exploitants. Ils communiquent sur « l'ambiance », d'autres mettent

en avant l'accompagnement des néo-résidents. Argument de vente, besoin ressenti, nécessité due à l'évolution du public ?

A Animé par **Julie Lavollée** avec les interventions de :

- **Arnault Texier**, Directeur logement jeune, Espacil Habitat ;
- **Patrice Drexler**, Gérant de MGEL Logement ;
- **Juliette Lacladère**, Déléguée culturelle Crous de Strasbourg ;
- **Laurentine Veron**, Co-directrice Apsytude.

■ Atelier n°3 - Construire au sein des Universités - [Amphi Raymond Aron]

La valorisation du domaine universitaire, foncier bâti ou non, est une des solutions pointées par les trois ministres signataires de la lettre de mission de Marc Prévot pour parvenir à la programmation de 60 000 logements en résidences dédiées.

Animé par **François Rio** avec les interventions de :

- **Guillaume Decroix**, Sous-Directeur de l'immobilier DGESIP Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation ;
- **Yves Larmet**, Vice-Président Patrimoine Université de Strasbourg ;
- **Yves Goepfert**, Chargé de mission plan 60 000.

■ Atelier n°4 - L'aménagement intérieur : « Un seul modèle de logement est il possible » [Amphi 3]

Plusieurs acteurs ont lancé des réflexions et des études pour repenser l'aménagement des logements individuels, l'aménagement des résidences. Adaptation du modèle, intégration des tendances, ou innovation vers une nouvelle forme d'habitat ?

Animé par **Nicolas Delesque** avec les interventions de :

- **Laurent Strichard**, Gérant Open Partners ;
- **Xavier Bodart**, Directeur Odalys Campus ;
- **Jean Lattanzio**, Architecte
- **Maxime Lefebvre**, Directeur Sergic Résidences services.

A côtés 12h30 - 14h

Buffet déjeunatoire sur place avec le Crous de Paris. Toute la journée, salon avec des exposants partenaires et espaces de rencontres

APRÈS-MIDI

2° série d'ateliers professionnels 14h - 15h30

■ Atelier n°5 - Les observatoires pour accompagner la décision [Amphi 5]

Le Plan 60 000 a aussi pour objectif de créer l'observatoire national dont le périmètre reste à définir. Dans le même temps, et en partenariat avec de nombreux acteurs, la FNAU a lancé une initiative de création des Observatoire Territoriaux du Logement Etudiants. Quelles articulations, quels objectifs, comment cela fonctionne ?

Animé par **Zoé Chaloin**, Chargée de mission Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) avec les interventions de :

- **Marc Prévot**, Responsable de la mission interministérielle Plan 60 000 ;
- **Yves Goepfert**, Chargé de mission Logement étudiant Plan 60 000 ;
- **Stéphanie Cahour**, mission ESR, Métropole de Rennes.

■ Atelier n°6 - La loi Elan : quels impacts pour le logement étudiant [Salle B 207]

Logement jeunes actifs, logement intergénérationnel, courts séjours, ... sont des thèmes abordés par la loi Elan. Nous ferons un point sur l'impact de ces nouvelles mesures.

Animé par **Philippe Campinchi**, Délégué général de l'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES) avec les interventions de :

- **Solène Bernard**, Sphère Avocats ;
- **Bruno Basset**, Sphère Avocats.

■ Atelier n°7 - Accompagner les étudiants dans leur recherche [Salle B 211]

Les responsables de la Vie étudiante au sein des établissements constatent une demande croissante des étudiants et de leurs familles pour les aider à régler leurs problèmes de logement. Comment les Universités peuvent répondre, comment les acteurs du logement peuvent ils les aider, quelles formes de collaboration ?

Animé par ????? avec les interventions de :

- **Julie Belleil**, Présidente du Réseau des Directeurs de la Vie Etudiante (R2VE) ;
- **Jean Pierre Begin**, Crous de Paris ;
- **Nathalie Lebreton**, Dauphine Housing ;
- **Marion Demay**, Cheffe de projet Toul'Box Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées.

■ Atelier n°8 - Des nouveaux modes de constructions pour accélérer la production ? [Amphi 3]

Construction « hors site », construction modulaire, procédé industriel, préfabriqué ... autant de termes pour essayer de définir des procédés constructifs sensés être plus rapide, plus économes, plus propres ... Et pourtant leurs développements restent mesurés. Pas au point, mauvaise image, réglementation contraignante ?

Animé par **Pierre Yves Ollivier** avec les interventions de :

- **Jacques Bouillot**, Directeur Innovation & Filière sèche Eiffage Construction ;
- **Carole Briez**, Sous-Directrice de la contractualisation et de l'immobilier (CNOUS) ;
- **Eric Aurenche**, Président de l'Association des Constructions Industrialisées et Modulaires (ACIM), Directeur Général de ProContain.

2° Grande Table-ronde 15h30 - 17h

L'accueil des publics Universitaires : une réponse mixte ou une mixité de réponses ?

Les publics en mobilité des universités sont très divers. Du personnel administratif fraîchement nommé, au chercheur venant encadrer un séminaire, en passant par l'étudiant ERASMUS présent pour 6 mois, l'offre doit s'adapter aux besoins de tous ces publics. Dans le même temps, une offre trop spécialisée peut être difficile à équilibrer économiquement. Et pourtant il existe des solutions pour répondre à cette demande de mixité fonctionnelle et d'usage. Il s'agira de montrer que les cloisonnements souvent rencontrés dans la production de logements entre le conventionné et le libre ; entre court et long séjour ; entre les publics étudiants et autres usagers peuvent être dépassés.

Avec les interventions de :

- **Sébastien Lorrain**, - **Sébastien Lorrain**, Senior Director Résidentiel, Résidences services et santé, Investment Properties CBRE ;
- **Marion Gibert**, directrice commerciale Cardinal Campus ;
- **Laurent Batsch**, Président de la Fondation Paris-Dauphine ;
- **William Delannoy**, Maire de Saint-Ouen ;
- **Jean Pierre Mahé**, Directeur du développement du logement social Eiffage Construction ;
- **Anne Gérard**, conseillère régionale de la Nouvelle Aquitaine en charge de la jeunesse, de la mobilité internationale, de la francophonie, du logement des jeunes et de la vie étudiante ;
- **Philippe Nicolet**, Président AIREs, Président Groupe Réside Etudes ;
- **Dominique Marchand**, Présidente du CNOUS ;
- **Frédéric Lauprêtre**, Directeur des Etudes et de l'Evaluation du Groupe Action Logement ;
- Un investisseur européen spécialiste des programmes pour étudiants.

Cocktail de clôture 17h

Remise pour la 1^o année des premiers prix des Rendez-vous du Logement étudiant par l'équipe des RDVLE.

Entretien avec... Philippe Nicolet, président du Groupe Réside Etudes et de l'AIRES



Philippe Nicolet, président du Groupe Réside Etudes et de l'association Aires, dresse pour *Universités & Territoires* un état des lieux des résidences étudiantes et de leur évolution sur une trentaine d'années.

En 30 ans, comment les problématiques du logement étudiant ont-elles évolué ?

Le nombre d'étudiants a énormément augmenté, en trois temps : forte progression au cours de nos premières années d'existence, puis un plateau – voire une minuscule érosion ces dernières années –, mais désormais c'est apparemment reparti. On chiffre d'ailleurs l'augmentation à venir de ce nombre à 30 000 par an.

Vous parlez là des seuls étudiants français ?

Oui. Concernant les étudiants étrangers, même si leur effectif évolue également, il existe encore une grande marge de progression, facile à déceler lorsque l'on observe les pays étrangers : le Québec par exemple croule sous leur nombre, du fait d'une politique volontariste, reposant sur des universités d'un niveau équivalent à celui des États-Unis, mais beaucoup moins chères. L'Allemagne ou l'Angle-

terre font aussi de meilleurs scores que nous sur ces terrains. A Réside Etudes, nous avons d'ailleurs engagé comme cadre une Chinoise, dont la mission consiste à assurer des contacts avec les universités chinoises. De manière générale, il faut certes que les Universités soient plus actives pour attirer les étudiants étrangers, mais aussi que l'hébergement s'adapte aux besoins de ce type de clientèle, réponde à son souci d'être rassurée. A ce titre, certaines chambres proposées aujourd'hui sont susceptibles de jouer un rôle de repoussoir.

Parce que les standards du logement étudiant ont évolué ?

Oui. Quand nous avons commencé, le logement dominant et quasi-exclusif était la chambre du CROUS, de 9 mètres carrés avec commodités à l'étage. Aujourd'hui, on propose des studios de 18 mètres carrés, pour des étudiants plus responsabilisés (quant à la transformation de leur appartement en cours d'occupation) et plus autonomes : ils ont une salle d'eau et une kitchenette individuelles à disposition. Et ce sont eux qui sont devenus le standard dominant ! Le CROUS en arrive même aujourd'hui à profiter de rénovations pour fusionner plusieurs chambres afin d'en faire des studios.

La colocation progresse aussi...

Plus récemment, oui, aussi parce qu'une fois qu'une chose a été vue et revue chez nous, on a tendance à aller voir ce qui se fait à côté, en se demandant s'il y aurait moyen d'importer le modèle. Des programmes mixtes studios/colocations commencent à se mettre en place... au moment même où les étudiants des pays voisins, comme la Belgique, habitués à la colocation, se mettent à en rejeter le principe. Mais de manière

générale, la tendance est au multi-produits (chambre, grands et petits studios, appartement de colocation), à des résidences ou immeubles multi-critères.

Et les résidences étudiantes sont-elles l'apanage des centres-villes ?

Plus aujourd'hui. Nous avons commencé avec des implantations très centrales, pour nous éloigner progressivement des centres-villes. Quand nous nous sommes implantés à Levallois, à cent mètres du panneau « Paris », ça fait rire maintenant, mais je me suis demandé si ça ne faisait pas un peu excentré... Or cela répond à une demande des étudiants, et les communes de la petite couronne sont désormais parties intégrantes de la capitale, tandis que de nombreuses villes nouvelles se sont mises à accueillir des universités ou écoles. En plus, la résidence étudiante est désormais appréhendée par les aménageurs urbains comme un produit à considérer, au même titre que les autres types de bâtis (habitation, commerces, bureaux, etc.) A la création d'Europole à Grenoble il y a une vingtaine d'années, les étudiants ont d'ailleurs été les premiers à investir des lieux au milieu des grues, via notre méga-résidence de 340 lots liée à l'installation d'un Sup de Co sur place par la Cci locale. Une méga-résidence dont je ne suis pas certain qu'elle aurait pu être validée aujourd'hui, tant on note une tendance des acteurs locaux, en particulier, à appeler de leurs vœux des résidences « petit format » (120-150 logements max) - une tendance qui ne va pas vraiment dans le sens des économies d'échelle...

Que dire des évolutions du rythme universitaire ?

Il a également complètement changé. Auparavant, notre angoisse était

concentrée sur le mois d'août – où les taux d'occupation étaient très faibles –, le reste de l'année s'écoulant sans pression majeure. Aujourd'hui, la période de calme relatif ne s'étend que de septembre à décembre, les stages commençant dès le mois de janvier – or tous les cursus ont désormais intégré des périodes de stages, tandis que l'évolution législative a réduit les périodes de préavis avant départ. Aujourd'hui, les mois de mai à juillet sont devenus les plus complexes à appréhender. Ceci constitue un grand changement pour les étudiants, pour les lieux d'enseignement, mais aussi pour les gestionnaires. Ces derniers se sont aussi majoritairement reportés de la location « nue » à la location meublée, intégrant mieux la possibilité de périodes courtes d'occupation. Aujourd'hui, l'étudiant n'a plus qu'à venir avec ses vêtements, son ordi et ses cours, et les gestionnaires à espérer qu'il ne décidera pas du jour au lendemain de quitter son logement pour un autre – les résidences devant d'ailleurs offrir le wifi, de préférence haut-débit, comme on offre l'eau ou l'électricité.

Une autre évolution importante pour les gestionnaires ?

Bien sûr. Une autre mutation, non achevée mais en cours, concerne l'évaluation du travail étudiant donnant de plus en plus de place au travail de groupe. La nécessité d'inventer au sein des résidences des lieux de réunion où les jeunes peuvent échanger et se concerter devient aussi évidente. Au démarrage, nous avons un peu intégré cette dimension, en proposant des salles de petits-déjeuners ayant vocation à être multifonctions, mais les exploitants locaux considéraient souvent ceci comme du travail supplémentaire de gardiennage et de surveillance – lesdits lieux ont donc fini par être fermés la plupart du temps. Aujourd'hui, la prise en compte d'un réel enjeu de convivialité comme la nécessité de travailler collectivement changent forcément la donne.

Quels sont aujourd'hui les freins les plus importants pour les différents acteurs des résidences étudiantes ?

Les terrains et les coûts de construction ont augmenté plus vite que les revenus

de la population : il devient de plus en plus difficile de boucler l'équilibre locatif par rapport à l'équilibre de construction, ce qui induit une forte mortalité des projets de résidences privées. Et ce, sans même parler du durcissement et de la multiplication des normes. Là où un sujet sur deux passait, nous en sommes désormais à quelque chose comme un sur vingt... Du coup, le logement social étudiant s'est énormément développé (Fac Habitat, Arpej, Ose, organismes HLM...), avec une forte multiplication des acteurs et une production de masse de logements financés majoritairement par PLS. Nous-mêmes avons produit sept résidences PLS, dont nous avons confié la gestion à l'Association des Résidences de France (REF) - une structure indépendante dont nous sommes à l'origine. ■

Zoom...



L'Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services (AIRE S) est l'association professionnelle des opérateurs et gestionnaires de Résidences services pour étudiants.

L'Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services (AIRE S) est née en 1994 et regroupe les principaux acteurs de la profession. Elle réunit les promoteurs, constructeurs, gestionnaires et exploitants de résidences étudiants avec services, informe les pouvoirs publics nationaux et locaux ainsi que tous les milieux socio-économiques sur l'ensemble des aspects professionnels, sociaux et économiques de cette activité.

L'originalité de ce secteur repose sur des offres d'habitat en secteur conventionné et/ou d'habitat en secteur libre, gérées par des associations à but non lucratif ou des sociétés commerciales.

Le Bureau de l'AIRE S est composé de :

- Président : M. Philippe Nicolet (Groupe Réside Etudes) ;
- Vice-Président : M. François-Xavier Schweitzer (Nexity) ;
- Secrétaire Général : Mme Anne Gobin (Arpej) ;
- Secrétaire Général adjoint : M. Jean Cauet (Fac Habitat) ;
- Trésorier : M. Benjamin Brulebois (BNPParibas Immobilier) ;
- Délégué général : M. Philippe Campinchi.

INFO + www.aires.fr

Miser sur la mixité **des populations**

Créée en 1994 par la Mutuelle générale des étudiants de l'Est (MGEL), la filiale MGEL Logement gère aujourd'hui près de 2000 logements, principalement situés dans l'Est de la France. Son gérant, Patrice Drexler, a accepté de répondre à quelques questions.



Pourquoi une mutuelle comme la MGEL a-t-elle lancé dans les années 90 une filiale immobilière ?

Parce que la santé n'est pas seulement un état d'absence de maladie. Les conditions d'hébergement constituent un facteur de réussite et de bien-être, car l'environnement joue un rôle primordial dans l'équilibre et l'accomplissement personnel de chaque individu.

En quoi votre offre actuelle se caractérise-t-elle ?

Fort d'un concept de résidence jamais égalé, avec de réels services inclus dans le loyer et donc sans aucun supplément, notre parc connaît un remplissage optimisé en raison d'une demande supérieure à l'offre. Ces services, adaptés au fil des années pour répondre au besoin de notre public, se déclinent sous forme de salle de sports, de détente, de co-working, cafétéria avec petit déjeuner inclus, espace « wellness » avec sauna et bientôt jacuzzi, ainsi que prêt de matériel divers. En outre, chaque site est géré par une équipe de profes-

sionnel et/ou un animateur lui-même étudiant, car nous valorisons énormément l'encadrement par les pairs.

Quels types de bâtiments exploitez-vous ?

Les bâtiments en gestion, voire en propriété, représentent des ensemble de 60 à 260 lots. Nous exploitons aussi bien de la résidence sociale étudiante que des bâtiments parahôtelières, tout en répondant à la législation en vigueur. Nous nous sommes également ouverts au syndicat de copropriété. Enfin, une de nos prochaines implantations prévoit une exploitation hôtelière sous forme de Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS). Fort de cette expérience consolidée dans le grand Est de la France, le groupe s'est désormais engagé dans une stratégie de conquête du territoire, tout en restant à l'affût d'opportunités au sein de notre fief historique. Pour ce faire, nous avons lancé une nouvelle marque : Moveappart. De nombreux investisseurs accompagnent ce déploiement national, aussi bien des propriétaires bailleurs sociaux historiques qu'une autre mutuelle, et des discussions sont en cours avec le groupe VYV.

Quels sont votre actualité et vos projets à venir ?

En cet été 2018, nous avons pris en gestion une résidence à Angers, avec comme propriétaire Harmonie Habitat. Nous prévoyons aussi de futures implantations à Paris entre fin-2019 et 2020, tout en étudiant de nombreux dossiers aux quatre coins du pays. Nous avons également à cœur de développer prochainement, avec certains bailleurs, un concept de résidence intergénérationnelle, et

sommes donc ouverts à toute proposition sur le sujet. Selon nous, les projets futurs doivent impérativement s'organiser en cœurs-de-villes, et prendre en compte le parcours morcelé, riche en changements de statuts (étudiant, salarié, en alternance, en reconversion...), qui s'impose désormais à l'ensemble du public jeune en mobilité. Il s'agit de répondre efficacement aux exigences liées à un moment de vie, et non se borner à la simple caractérisation d'un statut.

Quelles évolutions seraient susceptibles de faciliter votre démarche ?

Nous estimons qu'un gestionnaire ne pourra à l'avenir espérer tenir l'équilibre qu'en misant sur la mixité de populations, afin de minimiser la vacance. Un objectif compliqué aujourd'hui dans la mesure où, en fonction des PLU, du types de financements ou d'investisseurs, les publics à héberger restent fléchés. Nous attendons donc impatiemment à la définition d'un modèle de résidence services pour public en mobilité, doté d'un statut spécifique. ■



Une nette évolution des modes de vie

Spécialisé en conseil en immobilier d'entreprise, le groupe CBRE occupe aujourd'hui la première place en France dans ce domaine. Mathieu Guillebault, qui y occupe la fonction de « Associate Director », a accepté de répondre aux questions d'Universités & Territoires.



Quelles sont les grandes tendances que vous avez pu déceler, en matière de logement étudiant et d'innovations ?

En France, les résidences étudiants ont beaucoup évolué – on se rappelle des « résidences dortoirs », même si le terme reste un peu péjoratif. Dans les années 2010, on a vu y apparaître des espaces communs répondant à des besoins sommaires : salles de sport, salons, espaces reprographie... Aujourd'hui, des résidences nouvelles générations apparaissent, avec une multiplication de services adaptés quasiment sur mesure aux publics et aux nouveautés : applications smartphone dédiées, espaces de

travail collectif, etc. Le lieu de vie conçu comme simple endroit où l'on vient dormir est devenu un espace mixte, où l'on réside certes, mais où l'on travaille et échange également.

Quel est l'état actuel du marché français ?

Aujourd'hui, le marché français du logement étudiant est très attractif, notamment parce qu'il est non cyclique, à la différence de celui des bureaux : non soumis aux évolutions économiques, et qu'il bénéficie d'un nombre toujours croissant d'étudiants (français comme étrangers), avec des cursus de plus en plus longs, divers et spécialisés. Cette attractivité s'ouvre petit à petit à des opérateurs et investisseurs étrangers – et en particulier anglo-saxons –, qui commencent à s'y implanter, comme ils sont parvenus à le faire aux Pays-Bas ou en Espagne. Si les acteurs locaux raffermissent leur position – promoteurs, opérateurs, investisseurs –, on voit de plus en plus les acteurs étrangers cibler la France comme le prochain marché à conquérir. Ces derniers souhaitent en premier lieu s'implanter avec des résidences de minimum 300 lots à Paris et en région parisienne, pour ensuite étendre leurs positions aux grandes métropoles universitaires.

Que dire du développement des nouveaux usages des jeunes, et comment sont-ils pris en compte dans les produits proposés ?

Nous assistons aujourd'hui à une évolution des modes de vie. Les nouvelles gé-

nération étudiantes et de jeunes actifs, familières de l'utilisation des réseaux sociaux, souhaitent de plus en plus être indépendantes et flexibles, de part leur cursus, leur mode vie ou leur mode de travail. La vie en colocation les attire. Ces générations vont désormais préférer se loger et cohabiter entre elles au sein de lieux stimulants, modernes, intégrant le partage d'expérience et de valeurs communes. Les développeurs ainsi que les opérateurs de résidence conçoivent et proposent des espaces alors adaptés à cette demande qui évolue, tournée vers la proximité, l'échange et la facilité. La programmation de résidences de colocation ou « coliving » intègre de 2 à 5 chambres privatives (avec salle de bains, bureau et parfois kitchenette) dans de grands appartements où sont partagées le salon, la salle à manger et la cuisine. Les espaces de services sont quant à eux généralement concentrés au rez-de-chaussée, au sous-sol ou sur le roof-top. Le coliving n'est en France qu'à ces débuts, là où aux Etats-Unis il est un marché mature. Lorsque l'on sait que pour une offre de colocation nous avons 7 demandes, on imagine facilement la profondeur de ce marché. ■





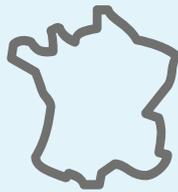
**Espace
Lavage**

Laveries Automatiques Résidentielles

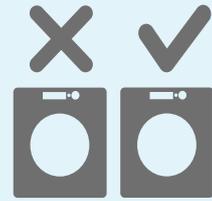
espacelavage.com



**+ de 500
laveries**



**Présence
nationale**



**Laveries
connectées**



**Centre d'aide
24h/24**



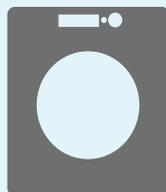
**Lessive gratuite
Automatique**



**Envoi SMS
Fin de cycle**



**Cycle rapide
35 minutes**



**Gamme pro
7-10 kg**



**CB / Izly
Sans contact**

Contactez-nous ! commercial@espacelavage.com

Le CNOUS s'engage en faveur du plan 60 000

Dominique Marchand, présidente du CNOUS, a accepté de faire le point pour nous sur les différentes interventions envisagées pour développer son offre de logement en faveur des plus fragiles. Production, innovation, services, recherche ... une démarche multidirectionnelle !

Comment le réseau se mobilise dans le cadre du plan 60 000 ?

Le réseau des Crous souhaite contribuer activement à la réussite du Plan 60 000 logements étudiants (comme il l'avait



fait pour celui 40 000 en prenant en gestion près de la moitié de cet objectif). La cible aujourd'hui est plus ambitieuse et va demander une forte mobilisation des Crous dans leurs capacités à développer une offre supplémentaire. La question foncière est au cœur de nos préoccupations car construire demande des terrains disponibles qui soient situés sur des zones à tension locative avérée et sur des emplacements qui sont attendus par les étudiants : soit à proximité des campus, soit dans le centre-ville ; sans compter la question du coût de la charge foncière qui se pose désormais, dans de nombreux cas, demandant de revisiter en conséquence notre modèle économique. Pour autant, les Crous vont déployer leur savoir-faire et leur expérience dans le logement étudiant pour actionner tous les leviers

à leur disposition pour une contribution active et majeure à ce plan. Ils seront des acteurs privilégiés des observatoires territoriaux du logement étudiant pour constater l'offre actuelle et identifier avec les autres partenaires les besoins supplémentaires en logements sur chaque territoire. Repenser des modalités partenariales nouvelles avec les universités est essentielle pour travailler avec ces dernières sur des stratégies de valorisation foncière gagnante-gagnante pour les deux parties en restant sur des logiques de dynamisation de vie de campus. Le Crous travaille avec les ministères sur des simplifications de procédure pour accélérer les opérations immobilières trop soumises à une inflation normative. Des avancées ont été faites dans le cadre de la loi Elan, d'autres sont attendues sur l'expertise immobilière et les modalités d'emprunt direct pour raccourcir les délais de montage des projets immobiliers. Par ailleurs, un accompagnement pour les nouveaux marchés de partenariat qui remplacent le dispositif des AOT est aujourd'hui opérationnel et à la disposition des Crous pour mener à bien leurs opérations. Enfin, le Crous va lancer prochainement un accord-cadre pour la réalisation de résidences universitaires par procédés industrialisés en conception-réalisation. Ce dernier devrait être lancé d'ici fin du premier trimestre 2019 pour une réception de la première résidence en août 2020. Environ 1500 places sont d'ores et déjà programmées mais l'objectif est que ce chiffre augmente au fur et à mesure de la durée de vie de la procédure (4 ans). Au final, sur la période, le réseau des Crous compte augmenter son parc de logement d'environ 40 000 places (toutes procédures confondues : MOP, Marché de partenariat, Prise en gestion).

Quel regard porte le réseau des Crous sur les perspectives d'évolution du logement étudiant ?

Le défi quantitatif doit se doubler d'un enjeu qualitatif fort pour repenser un logement étudiant adapté aux attentes et aux besoins des étudiants. Pour y répondre, le réseau des Crous s'engage résolument dans une démarche d'innovation et d'amélioration continue de son habitat étudiant. Ce dispositif est centré avant tout sur l'usager avec notamment un observatoire créé en mars 2018 et adossé à la recherche universitaire sur l'analyse et l'étude prospective des usages actuels, émergents et à venir que recherche l'étudiant à travers ce nouveau lieu de vie pour lui. Les premiers résultats des enquêtes diligentées par cet observatoire auprès d'étudiants logés dans nos unités d'hébergement mettent en avant que la résidence universitaire doit être conçue en priorité comme un lieu de socialisation qui favorise le lien, la rencontre et donc le vivre ensemble. Cette approche demande une réponse plurielle qui combine une architecture revisitée, un aménagement intérieur au design affirmé créateur d'ambiance, une offre de services et une véritable animation qui créent un lieu vivant, ouvert et inclusif où l'étudiant se sent bien. Cette recherche du bien-être et in fine de la réussite dans son parcours universitaire est au cœur de nos préoccupations. Plusieurs leviers vont être actionnés sur cette année 2019 qui s'annonce riche en événements majeurs : développer une approche en design de service pour mieux cibler l'attente servicielle de nos étudiants autour de la résidence connectée mais aussi d'un concept de conciergerie présenteielle et digitale regroupant un bouquet de services pour faciliter la vie en résidence ; lancer le lab'innov CROUS, structure

légère et informelle qui favorisera les initiatives à travers des concours d'idées, des appels à projet pour améliorer notre habitat ; concrétiser la première chaire du réseau des Crous avec un acteur majeur et reconnu internationalement en art et design sur le mode de vie en résidence qui sera la clef de voute de notre réflexion en stratégie d'innovation au service de nos étudiants. Enfin,

je terminerai sur un évènement inédit : le premier salon du logement étudiant du réseau des Crous qui se tiendra le 14 et 15 mai à Montpellier. Ce salon sera un moment privilégié pour mettre en lumière les évolutions de l'habitat étudiant porté par les Crous, depuis leur création jusqu'à aujourd'hui, tout en se projetant sur « le logement étudiant de demain ». ■



Une réalisation récente du Crous : **la résidence Lucien Cornil, ouverte en 2017 à Marseille**

Ouverte à la rentrée 2017 à deux pas du campus de la Timone à Marseille, la résidence Lucien Cornil augmente l'offre de logements sur le campus « santé » de l'académie de 200 studios. Construit dans l'enceinte de la cité universitaire des années 60, le nouvel ensemble, en bois, a été édifié à l'emplacement de l'ancien restaurant du site, devenu sans utilité et fermé depuis une vingtaine d'années. Amianté, le bâtiment ne se prêtait pas à une transformation en logements, et a fait l'objet à l'automne 2014 d'une déconstruction menée avec soin, en raison du voisinage immédiat des premiers bâtiments de la cité universitaire.

En parallèle, le Crous, qui a assuré directement la maîtrise d'ouvrage de la construction, achevait la programmation et le bouclage du financement de l'opération, de 11 M€, démolition du restaurant universitaire comprise. Le lauréat du concours, l'agence A+, était désigné à l'automne 2015, et le chantier, démarré en juin 2016, était livré pour la rentrée de septembre 2017.

L'immeuble de 22 mètres de hauteur représente 4830 m² de surface de plancher sur 8 niveaux. Il propose de nombreux espaces collectifs (foyer, salle multimédia, salles de travail) qui complètent ceux de la cité universitaire existante.

Le choix du bois massif (CLT : cross la-

minated timber) a été audacieux pour un immeuble de cette hauteur. Il a permis de réduire les nuisances et la durée du chantier dans un quartier dense, il garantit une faible consommation d'énergie, un très bon confort thermique et acoustique. Le bâtiment est habillé d'une résille métallique (tôle ondulée perforée et bardeaux métalliques aluminium) qui répond à un double objectif : éviter l'impact visuel du vieillissement du bois, et jouer un rôle de filtre, pour protéger les espaces intérieurs de la lumière extérieure, et assurer l'intimité des espaces le soir. Claire et lumineuse, la résidence magnifie le site et au-delà, le quartier.

Grâce à l'apport financier du CPER (Etat et Région PACA à hauteur de 1 M€, ville de Marseille à hauteur de 500 K€), et à la mobilisation de fonds propres pour 500 K€, le Crous a emprunté 8 M€ pour le financement de l'opération, et peut ainsi proposer les studios de 16,5 m² à 303 € mensuels avant aide au logement, toutes dépenses comprises, y compris l'énergie et l'accès internet. Avec un coût résiduel de moins de 95 € par mois pour les étudiants boursiers, on comprend que la résidence soit plébiscitée par les étudiants du secteur. ■



Considérer les jeunes

Open Partners est un promoteur investisseur et développeur urbain fondé en 2005, un opérateur de résidences « seniors » et « juniors » spécialisé dans l'innovation immobilière. Laurent Strichard, son dirigeant fondateur, est issu d'une solide expérience dans le conseil et la banque d'affaires (JP Morgan, PricewaterhouseCoopers...), et a également participé à la constitution de Bourse Direct, l'un des premiers courtiers en ligne français.



En quoi Open Partners constitue-t-il un acteur particulier dans le domaine de l'immobilier ?

Nous souhaitons appliquer à l'immobilier, ainsi qu'aux entreprises dont la stratégie passe par une réflexion immobilière forte, notre vision en termes d'importance des innovations (dont la révolution digitale en cours). Ainsi, au commencement, nous nous sommes tournés vers les seniors, suite à une réflexion sur le vieillissement de la population française, avec la société Dom'Hestia, holding faitière du groupe « Les Jardins d'Arcadie ». Partis de zéro, nous sommes devenus l'un des leaders du secteur, associés à Acapace depuis presque douze ans – il s'agit pour nous de participer à la réinvention de la maison de retraite, qui s'était principalement développée autour des foyers-logements ou des EHPAD. Chez nous par exemple, des tablettes sont à disposition gratuite des seniors, à la fois pour la do-

motique et le dialogue avec les familles, bref pour rester « branchés » !

Et pourquoi vous être également positionnés sur le logement des jeunes ?

Il faut que nous prenions en considération nos jeunes, qui sont l'avenir du pays : étudiants, jeunes actifs, travailleurs handicapés, alternants, etc. Or le choix que font ces derniers, de rester ou de partir de France, sont des marqueurs de la situation d'un pays. Il est pour moi insupportable que des jeunes soient contraints d'abandonner leurs études parce qu'ils ne parviennent pas à trouver de logement là où ils souhaitent étudier, doivent retourner chez leurs parents ou partager des appartements même quand ils ne le font pas par choix. Ils sont déjà angoissés face à des choix existentiels complexes, avec des métiers qui s'inventent ex nihilo et un effrayant taux de chômage des jeunes – un cas particulier à la France, qui nous met en porte-à-faux des pays les plus dynamiques. Le boom du nombre d'étudiants accédant à l'Université est une excellente nouvelle pour les jeunes, mais pose un réel problème en termes de crise du logement. Il manquerait entre 500 000 et un million de logements pour l'absorber, et de jeunes actifs sont contraints de refuser des offres parce qu'ils ne parviennent pas à se loger près des bassins d'emploi ! En outre, l'offre actuelle ne prend pas en compte la délinéarisation des parcours et l'évolution des modes d'enseignement, car l'Université elle aussi connaît sa révolution.

Quels exemples concrets pourriez-

vous nous présenter, à ce titre ?

Nous avons ainsi créé « l'habitat junior » ainsi que l'Open Lab, qui réunit tous les mois philosophes, urbanistes, sociologues et va à la rencontre des élus, mais aussi bien entendu des jeunes, afin d'imaginer l'avenir. Or en matière de promotion immobilière, le besoin est tel qu'on a tendance à considérer qu'à partir du moment où un immeuble est bien placé et correctement décoré, il va se vendre. Il s'agit ensuite de s'interroger sur ce que veulent et peuvent les jeunes, afin d'aller plus loin, et d'apporter une réponse privée satisfaisante. Ainsi, on peut citer notre bâtiment Art Déco au Mans (138 appartements avec espaces de convivialité dont un bistrot), la Tour de l'Innovation de la Proue (TIP) d'Angers (gérée via une plate forme digitale évolutive proposant un écosystème global, et parée d'un exosquelette inspiré d'un arbre), le Relais d'Italie à Paris, le Jules Verne à Levallois, etc. ■

À propos de Open Partners

Open Partners est une société d'investissement indépendante, structure de tête d'un groupe d'entités spécialisées qui développent, pilotent et accompagnent des projets d'entreprises dans le domaine immobilier. Soucieux du développement économique du territoire et conscient des enjeux liés aux besoins résidentiels, notamment des jeunes et des seniors, Open Partners s'attache à investir plus particulièrement dans des projets innovants et cherche une réponse efficace à ces enjeux de société.

Open Partners récompensé lors du MIPIM 2018 pour son projet dédié aux jeunes actifs

Sous sa marque dédiée Habitat Junior, Open Partners, promoteur et développeur urbain vient de remporter le concours « Imagine Angers » avec son programme « La Tour de l'Innovation de la Proue » (TIP), dédié aux jeunes actifs.



L'appel à projets Imagine Angers est un accélérateur d'aménagement qui a été lancé afin de booster le développement immobilier de la ville via des idées riches et innovantes et dans le respect de l'identité du paysage et du patrimoine angevin en pleine mutation depuis 2014.

Imagine Angers a reçu 25 projets en compétition pour les six sites mis à disposition (La Proue, Gambetta, Quai Saint-Serge, Montaigne, Front-de-Maine, Jean-Moulin).

La Tour TIP, vainqueur du Concours sur le

site de La Proue, est un complexe imaginé pour les jeunes actifs. Installée à l'entrée du quartier des Hauts de Saint-Aubin, elle sera le point dominant faisant face aux monuments séculaires de la ville tels que la Cathédrale ou le Château et deviendra l'un des forts signaux architecturaux angevins.

Pour ce projet, conçu avec le cabinet d'architecture Frédéric Rolland, Open Partners s'est associé à Atao Promotion. La Tour TIP arbore des façades sinueuses inspirées d'arborescences tropicales. Ses modénatures-racines porteront sur leur béton blanc des végétaux d'essences variées éclairés par des rampes led.

La Tour TIP comprend plus de 150 logements aux espaces optimisés, étudiés pour être conformes aux attentes et aux budgets de ses occupants.

À l'intérieur se trouvent plusieurs éléments innovants, fruits des recherches et réflexions d'Open Partners dans le cadre d'Habitat-Junior :

- « l'Hyper Lieu », composé d'espaces dédiés à la vie active, au développement des réseaux professionnels et favorisant la formation et le travail à distance ou collectif ;
- Des logements aux fonctions différentes dédiés principalement aux jeunes actifs et complétés par des appartements d'inspiration loft/ateliers destinés aux enseignants et jeunes chercheurs ;
- Plus généralement tous les services visant à faciliter les liens sociaux entre les résidents et les habitants du quartier tels qu'une salle de sport ou un bistrot.

La Tour TIP devrait faire partie du paysage angevin dans le courant de l'année 2020. ■

Créer un réseau d'échanges

La Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) regroupe une cinquantaine d'organismes publics d'étude et de réflexion sur l'aménagement et le développement des grandes agglomérations françaises. Zoé Chaloin y travaille en tant chargée de mission « Universités et Territoires ». A ce titre, elle a coordonné le guide « Logement étudiant : Observer pour décider. Guide pour construire les observatoires locaux du logement étudiant. »

Pourquoi la FNAU a souhaité en 2017 lancer une démarche pour créer une méthodologie visant à faciliter la création des observatoires locaux du logement étudiant ?

Avec nos partenaires (territoires, agences d'urbanisme, USH, Crous, Aires, CPU, Ministères...) et le réseau des collectivités Enseignement supérieur recherche (AdCF, AVUF, France Urbaine, FNAU, CDC et CPU), nous avons travaillé sur l'élaboration de cette méthodologie, jusqu'à aboutir à la publication de notre guide, puis à un premier séminaire où des territoires se sont mis d'accord sur l'importance de multiplier les observatoires locaux afin d'alimenter les politiques publiques locales. L'AVUF et la FNAU ont alors lancé un appel à manifestation d'intérêt, pour établir une dizaine de sites-pilotes. Or nous avons reçu entre février et avril 2018 trente réponses cosignées par plusieurs acteurs de chaque territoire (collectivités/enseignement supérieur/acteurs techniques), sur des périmètres très différenciés – toutes ont été retenues, et les territoires ont jusqu'en décembre prochain pour, accompagnés par nous, constituer leur gouvernance, définir les enjeux de chaque acteur, leurs objectifs communs et les indicateurs à établir. L'idée consiste aussi à favoriser la signature de conventions entre acteurs, afin d'assurer la pérennité des observatoires.

Quelle sera l'étape suivante ?

Tout ceci nous permettra dès janvier de lancer une première vague de labellisation des observatoires, afin d'une part de créer un réseau susceptible d'échanger sur les bonnes pratiques, et de s'articuler d'autre part avec l'Observatoire national

du logement étudiant (pour faciliter des échanges à double sens entre le national et le local). A terme, nous allons lancer un concours d'idées en 2019, avec différentes écoles d'architecture, à l'occasion duquel les sites désignés auront l'occasion de proposer des terrains (résidences à rénover, reconverter, espaces en friche susceptibles d'accueillir du logement étudiant ou une nouvelle forme d'habitat, etc.). Ainsi pourront se succéder une phase de réflexion sur le logement étudiant de demain et une phase de proposition de projets concrets, afin notamment d'alimenter le Plan 60 000.

Les situations ne sont-elles pas très disparates selon les territoires ? Si, et d'ailleurs différents schémas de constitution existent, en fonction de la maturité du territoire et des liens qui pré-existaient (comme à Reims) ou non entre acteurs (comme à Dijon). Dans le premier cas, ils sont presque prêts déjà à lancer l'aspect vraiment opérationnel de la récolte des informations. A Rennes, où l'agence d'urbanisme travaille depuis plusieurs années à un suivi du schéma de développement universitaire, avec une instance incluant aussi la collectivité, il a suffi en créant l'observatoire d'ajouter les acteurs du logement. A Saint-Étienne, l'agence d'urbanisme dispose aussi depuis longtemps d'un groupe de travail recensant l'offre de logement pour les jeunes et les étudiants, mais sans rien d'officiel ni consolidé ; pour eux, il s'agit d'étoffer la démarche. D'autres territoires, comme la Normandie, ne se sont pas encore manifestés, peut-être parce que les collectivités estiment qu'il n'y a pas de souci réel sur



cette question. D'autres encore, comme l'agence d'urbanisme de Perpignan, nous ont contacté après la détermination des sites-pilotes, afin de voir s'il serait possible de faire quelque chose par la suite. Enfin, les échelles sont très variables : nous avons par exemple reçu des candidatures d'agglomérations (La Rochelle, Poitiers) ou des candidatures d'acteurs présents sur un périmètre plus larges (Aquitaine, Île-de-France). ■



Territoires ayant répondu à l'appel à manifestation d'intérêt

Observatoires du logement étudiant



Apporter une valeur ajoutée sociétale à nos produits

Constitué de trois entités (Eiffage Construction, Aménagement et Immobilier), le groupe Eiffage s'inscrit de manière volontaire, depuis sa création, sur le terrain de l'innovation à la fois technique et sociétale. Jean-Pierre Mahé y occupe le poste de Directeur du logement social.



Pourquoi le groupe Eiffage accorde-t-il un réel intérêt à une diversité de programmes « sociétaux » ?

Le logement représente, sur le territoire français, autour de 42-43% de la production d'Eiffage Construction. Chez Eiffage Immobilier, plus de 4500 logements ont été réservés l'an dernier, avec selon les années une part d'environ 40% de logements sociaux et intermédiaires. Nos entités fournissent beaucoup d'efforts pour apporter une valeur ajoutée sociétale à nos produits : par exemple, nos résidences intergénérationnelles Cocoon'Agés préfèrent valoriser l'animation humaine au quotidien plutôt qu'un suréquipement technique.

Sur quelles nouvelles tendances, en matière de construction, concentrez-vous vos efforts ?

L'innovation se concentre d'abord sur un plan technique, avec une attention toute particulière apportée à la filière

sèche, que nous développons depuis un certain temps (béton, acier, bois ou mix entre ces différentes matières) ou encore nos salles de bains préfabriquées HVA Concept. Des filières au maximum dé-carbonées – donc plus propres, et avec le moins de nuisances possibles –, que nous sommes capables de produire de plus en plus vite avec une grande maîtrise des coûts. Mais nous ne nous contentons pas de travailler sur l'innovation technique : nous développons depuis deux ans avec l'Afev un produit de colocation, les « kaps solidaires » - il s'agit d'apporter autre chose que du petit logement très répétitif, de nouvelles réponses offrant une alternative réelle aux jeunes et étudiants. Vous l'aurez compris, nous sommes convaincus que la technique ne fait pas tout. Ce qui fait durer un bâtiment, ce qui le valorise, c'est de permettre d'y créer du lien social, d'y favoriser la solidarité entre habitants, aussi bien dans le social que dans le privé.

Comment votre groupe peut-il aider les établissements d'enseignement supérieur à assurer une offre satisfaisante pour les étudiants et les chercheurs ?

En termes d'équipements collectifs,

nous sommes le premier aménageur privé de France, une position que nous devons à notre ancienneté. Initialement très centrée sur l'Île-de-France, cette activité s'exporte aujourd'hui en province (Dijon, Bordeaux, Marseille...). A Marseille par exemple, nous avons dû montrer que nous étions capables d'innover, dans un secteur très difficile, en répondant à la demande des élus et pas seulement à l'urgence du moment. Notre qualité de promoteur, en effet, pourrait faire penser que nous ne visons que l'immédiat, sur des produits rentables. Or nous avons choisi de construire, avec les élus, un vrai quartier de ville, dans la réalité économique du moment, sans jamais perdre de vue les enjeux du développement durable. Notre expertise nous permet d'appréhender les grands fonciers universitaires en répondant d'abord aux besoins de l'Université, et en contribuant à reconnecter celle-ci avec la Ville. En outre, nous pouvons aussi aider les acteurs à formuler leurs besoins, voire leur dire quand certains objectifs, nous paraissent impossibles à atteindre. Nous avons en effet l'ambition d'être sur le long terme un acteur de la Ville durable. ■



EIFFAGE

IMMOBILIER



Aménageur, promoteur et constructeur,
Eiffage Construction
**VOUS ACCOMPAGNE DANS TOUS VOS PROJETS
DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS**



■ **Gentilly (94) - ZAC Lénine**
284 logements sociaux et privés pour étudiants et chercheurs
VEFA à Logistart - Gestionnaires : Fac et Loc Habitat



■ **Clichy (92) - ZAC Espace Clichy**
271 logements sociaux pour étudiants et jeunes actifs
VEFA à Erilia - Gestionnaire : CROUS de Versailles



■ **Bagnolet (93) - SERAP**
727 logements pour étudiants sociaux et privés
VEFA pour Réside Etudes, In'Li et Klay



■ **Metz (57) - Pavillon 7**
Résidence universitaire du Saulcy
100 logements modulaires avec BH
Construction pour le CROUS de Nancy-Metz



■ **Toulouse (31) - Ponsan Bellevue**
618 logements étudiants pour le CROUS de Toulouse
Construction pour CdC Habitat



■ **Nîmes (30) - ZAC du Trigone**
190 logements étudiants privés
VEFA à Héraclès, investisseur et gestionnaire



■ **Paris (75) - Le Palatino**
349 logements étudiants privés
Gestionnaire Loc Habitat



■ **Massy (91) - Résidence Etudiants**
255 logements étudiants privés
VEFA à Bowfound, investisseur et gestionnaire

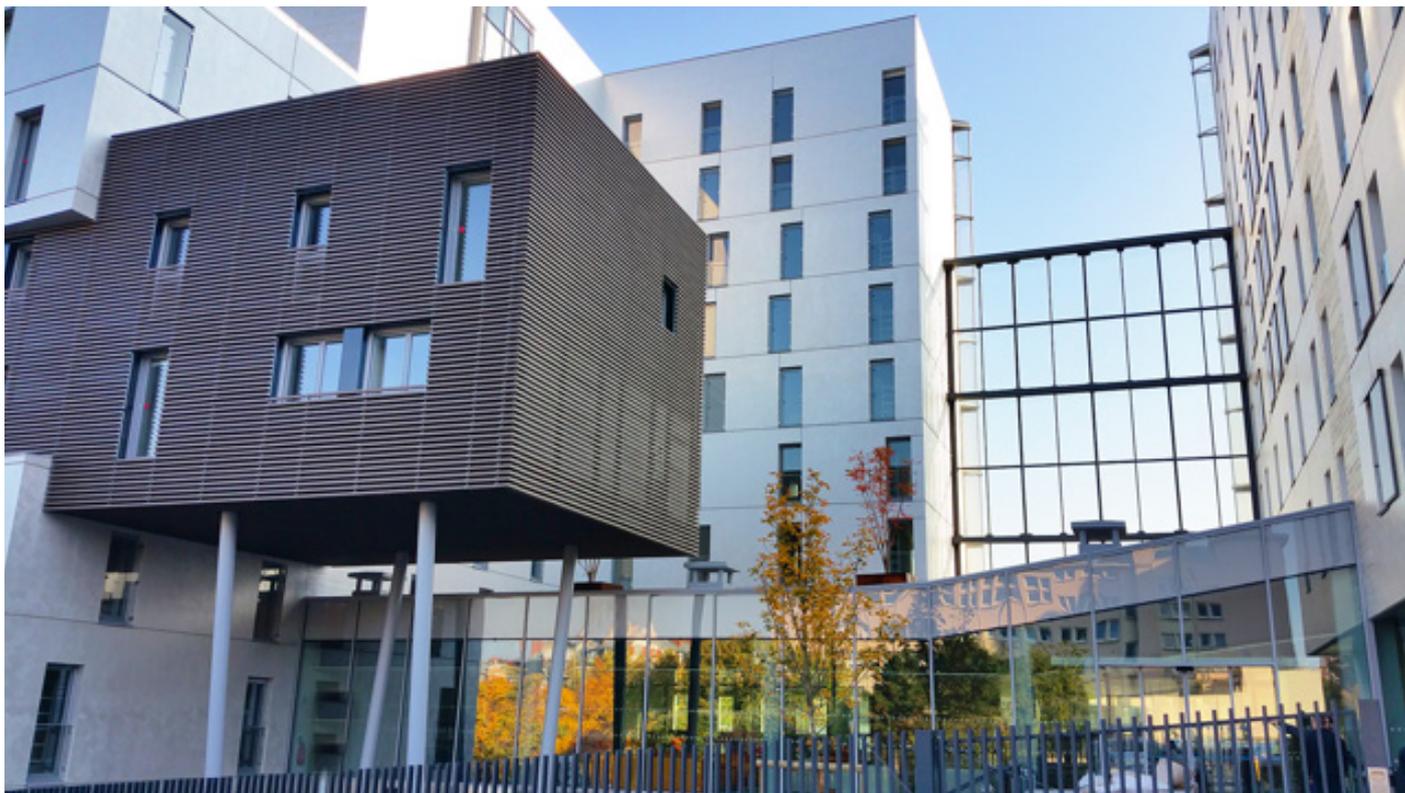


■ **Entraigues-sur-la-Sorgue (84) - Résidence étudiante Jean Zay du CROUS**
170 logements étudiants pour le CROUS Aix-Marseille
Construction pour nouveau Logis Provençal



Contact : Jean-Pierre Mahé, directeur du logement social, tél +33 (0)6 03 85 69 42

www.eiffageconstruction.com



Impliquer les jeunes dans les projets

Implantée depuis 2015 dans la ZAC Joseph-Bédier dans le XIII^{ème} arrondissement de Paris, la Maison internationale de séjour (MIS) a été réalisée grâce aux efforts conjoints de la Semapa (aménageur pour la Ville de Paris, propriétaire des terrains), de la SA d'HLM Gambetta Locatif, du cabinet d'architecture Atelier Rolland & Associés et de Fac Habitat – association à laquelle a été confiée la gestion de l'ensemble. Elle propose, avec 12 140 mètres carrés de surface construite sur une parcelle de 4000 mètres carrés, 428 logements répartis sur trois bâtiments répondant à des demandes variées : 198 logements, dont 6 de type 5 en colocation, à destination des étudiants ; 85 logements sociaux réservés aux jeunes actifs ; 145 chambres hôtelières destinées à l'hébergement de loisirs à vocation sociale pour de courts séjours (format « auberge de jeunesse »). Au rez-de-chaussée de l'un de ces bâtiments, le centre d'animation « le 13 » vise à renforcer les liens entre résidents, associations et population locale. Rencontre avec Frédéric Vanlaeris, responsable de la MIS depuis son lancement, au niveau de la gestion locative et de l'organisation des événements.

La MIS s'est-elle facilement implantée sur son territoire ?

Pour Fac Habitat, la MIS constitue un projet novateur. Il a donc fallu se faire connaître auprès des acteurs du social, de l'activité économique, mais aussi de la population locale. Nous sommes ainsi parvenu à organiser des partenariats avec ces acteurs, mais cela a pris énormément de temps. Nous n'avons pu réellement commencer à imaginer des choses, à développer des projets qu'à la fin de la première année de prise en charge.

Comment faites-vous en sorte de mettre en interaction les différents publics réunis au sein de la MIS ?

Il est toujours assez compliqué de mobiliser les acteurs, en l'occurrence des jeunes aux parcours et préoccupations très diversifiés. Beaucoup d'entre



eux, débarquant de toutes les régions de France comme d'Europe, restent isolés même au sein d'une résidence. Je souhaitais aller au-delà du simple concept de « vivre ensemble » - que l'on conjugue désormais à tous les temps -, de le faire vivre concrètement. Or, afin de créer une réelle cohésion sociale entre ces différents publics, d'articuler réellement l'ensemble des entités, il s'agit de toujours garder en tête trois mots importants : l'implication, la mobilisation et la concertation. Impliquer les jeunes au sein du projet, leur permettre de s'emparer de l'idée, plutôt que prendre les décisions à leur place.

Sortir d'une conception du public comme simple « clientèle » ?

Exactement. Cette approche en termes de clientèle, à l'œuvre pendant des années dans le cadre de l'action sociale, ne m'a jamais fait particulièrement envie. Ainsi, au niveau de la Maison internationale de séjour (MIS), j'ai créé un comité de pilotage intégrant sept jeunes issus aussi bien de la résidence étudiante (pour quatre d'entre eux) que de la résidence sociale. J'avais remarqué, lorsque que j'en avais parlé aux jeunes en réunion, que l'idée leur plaisait, que ce groupe était susceptible de devenir un « booster d'énergies », de dynamisme, un relayeur d'initiatives. Le but : les faire sortir de leurs chambres, leur permettre de se rencontrer, de découvrir des cultures différentes.

Comment cela s'organise-t-il, et quelles sont les décisions prises par ce comité de pilotage ?

Mis en place depuis cette rentrée, le comité nous permet de nous voir une fois par mois, afin de créer des événements ponctuels : repas internationaux où chacun rapporte des produits de sa région, ateliers « jeux de société », soirées de rencontres comme dernièrement à l'occasion de Halloween, etc. Selon moi, si l'on souhaite créer du lien, il faut le faire d'abord autour de choses simples, instaurer une relation de confiance, avant d'envisager des choses plus « sérieuses », autour d'une approche par projets.

Vous appuyez-vous, pour ce faire, sur les jeunes en service civique intégrés à votre effectif ?

Pour la résidence sociale, nous avons 43 logements - soit la moitié - dédiés à la Mairie de Paris ; cette dernière a donné délégation à la Maison des volontaires, qui accompagne les jeunes en service civique, sur des missions de 6 à 10 mois. Ce service civique cimente les jeunes, les unit, autour d'une mission d'utilité sociale, et les rend prompts à se mobiliser, effectivement. Pour autant, par définition, l'effectif est totalement renouvelé tous les huit mois en moyenne.

Comment concilier les préoccupations de volontaires, de jeunes actifs, d'étudiants, pour construire un socle commun ?

Au niveau de la résidence sociale, contingentée à 100%, le public est moins « homogène » qu'au sein de la résidence étudiante. Nous travaillons avec les réservataires que sont la Ville de Paris, Action logement et la Préfecture : les profils varient donc beaucoup, tant au niveau sociologique que psychologique, en termes de vécus et trajec-

toires. Notre contingent « préfecture » arrive par exemple dans l'action sociale après un vrai parcours de galère(s) (centres d'insertion, squats, etc.) - ce qui rend les individus moins aisément mobilisables que les autres. Pour des gens dont les impératifs reviennent à trouver un travail, conserver leur logement, la participation à des activités comme celles que nous proposons peut paraître futile, même si certains en comprennent l'intérêt. Il s'agira à l'avenir d'encore mieux les y inclure.

Comment abordez-vous la question de la vacance des logements ?

Très simplement : je trouve insupportable de laisser des logements en vacance quand des jeunes dorment dans leur voiture dans le bois de Vincennes ? Je fais donc tout mon possible pour l'éviter.

Qu'espérez-vous développer à l'avenir ?

L'ensemble des activités du comité de pilotage, bien sûr, mais aussi des ateliers autour de questions cruciales comme la santé, l'insertion notamment professionnelle. Il ne faut jamais oublier que notre mission consiste avant tout à renforcer les trajectoires d'insertion, à sécuriser le parcours résidentiel, à apporter aide et soutien dans des domaines extrêmement variés. Concernant le rapport au territoire, je souhaite également dynamiser le versant « urbain », faire en sorte que la MIS s'ouvre encore plus aux populations locales. Pour ce faire, il va falloir améliorer la communication, renforcer les liens avec les habitants du quartier - et ce, toujours en veillant à impliquer les jeunes, acteurs à maintenir en premier ligne.. ■

fac-habitat 
fac-habitat.com



AMÉNAGEMENT

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ET COLLECTIVITÉ

Spécialisée **depuis plus de 15 ans**, dans l'aménagement, **SCHOLA DOMUS** vous propose un service « **CLÉ EN MAIN** » ou à la carte, portant sur l'aménagement de logements, chambres, zones communes intérieures et extérieures, bureaux, locaux techniques, etc.



Une offre de qualité complète et suivie au rapport qualité prix irréprochable. La qualité, solidité et longévité de nos produits nous a amené **à aménager plus de 8 500 logements** et chaque année nous gagnons la confiance d'un nombre croissant de clients et gestionnaires de résidences.



SCHOLA
Aménagement de résidences
DOMUS

www.scholadomus.fr

Pour votre projet, contactez notre service commercial

T. +33 (0)4 94 90 89 08 | accueil@groupe-ct.com

UN COUP DE POUCE POUR LES ALTERNANTS ?

J'AI ENTRE
15 ET 30 ANS
À QUELLES AIDES
AI-JE DROIT ?

LOGEMENT

GARANT

CAUTION...



AFF-ALTERNANT-PLAT - Crédits photos : iStockphoto.com - Mars 2018 - Action Logement Services
Siège social : 66, avenue du Maine, 75682 Paris Cedex 14 - SAS au capital de 10 millions d'euros - Société de
financement agréée - 824 541 148 RCS Paris - ORIAS 17006232 - Document contractuel



FAITES
LE TEST !

alternant.actionlogement.fr

Action Logement, un engagement reconnu pour les jeunes

Action Logement prend en compte les besoins spécifiques des jeunes, en matière d'offre locative à des loyers abordables et dans des conditions adaptées à leur forte mobilité résidentielle. Ainsi, le Groupe est engagé dans le cofinancement avec l'État de 40 000 logements dédiés aux jeunes d'ici 2022, dont 20 000 logements destinés à des jeunes actifs et des jeunes travailleurs. Cette action s'inscrit dans l'objectif global du Gouvernement de créer sur le quinquennat 80 000 logements pour les jeunes, dont 60 000 en faveur des étudiants et 20 000 en faveur des jeunes actifs. Action Logement prend en compte les besoins spécifiques des jeunes, en matière d'offre locative à des loyers abordables et dans des conditions adaptées à leur forte mobilité résidentielle. Ainsi, le Groupe est engagé dans le cofinancement avec l'État de 40 000 logements dédiés aux jeunes d'ici 2022, dont 20 000 logements destinés à des jeunes actifs et des jeunes travailleurs. Cette action s'inscrit dans l'objectif global du Gouvernement de créer sur le quinquennat 80 000 logements pour les jeunes, dont 60 000 en faveur des étudiants et 20 000 en faveur des jeunes actifs. Des solutions logements pour les jeunes de moins de 30 ans en formation ou étudiant en alternance. Parce que nous savons que l'accès au logement peut devenir un véritable parcours du combattant lorsque l'on est jeune, Action Logement propose des solutions concrètes pour répondre à chaque situation : choix de location, avance du dépôt de garantie, garantie de loyer (VISALE), subvention pour alléger le loyer dédiée aux alternants...

Retour sur un engagement fort d'Action Logement et des avancées majeures !

L'accès au logement autonome constitue un point d'appui dans la réussite des parcours de formation des jeunes, particulièrement au moment de l'entrée en études supérieures ou en alternance, de la recherche de stage ou encore de l'accès au premier emploi. Avec plus de 2 millions d'entrées par an, le parc locatif privé répond aux besoins des étudiants, des alternants et des jeunes en mobilité, en complément de l'offre en résidence étudiante ou structure collective dédiée. Les étudiants logés hors du foyer parental y sont largement accueillis : plus d'une entrée sur trois dans le parc privé concerne un étudiant. Son ac-

cès reste pourtant contraint pour ceux qui, au regard de leur statut ou de l'absence de garant solvable, ne peuvent répondre aux exigences du marché.

Pour répondre à ces enjeux, Action Logement est engagé de longue date en faveur de la sécurisation locative. Le dispositif Visale propose ainsi une réponse inédite pour sécuriser le bailleur sur toute la durée de la location et faciliter l'accès au logement des étudiants. Depuis mai 2018, Visale a été renforcé et couvre désormais tous les étudiants et alternants de 18 à 30 ans logés dans tout type de logement (logement privé, résidences privées ou CROUS, logement foyer).

Pour les partenaires sociaux, le logement

ActionLogement

ne doit pas constituer un frein à la réussite des parcours de formation, d'études et d'accès à l'autonomie.

Une forte appétence des étudiants pour Visale interrogeant les pratiques des différents acteurs du logement étudiant !

Suite à ces évolutions importantes, les équipes d'Action Logement ont été mobilisées aux côtés des acteurs étudiants pour assurer la diffusion de ce nouveau service et faciliter son utilisation. De nombreuses actions de développement ont ainsi été menées sur tout le territoire auprès de l'écosystème étudiant : MESRI, Syndicat étudiant, les CROUS, gestionnaires des résidences privées, universités, écoles, associations étudiantes.

Avec près de 100 000 demandes sur la rentrée universitaire 2018, les étudiants se sont rapidement saisis du dispositif. Ils ont désormais une solution gratuite en l'absence de garant, mais aussi une alternative pour tous ceux qui souhaitent s'affranchir de la traditionnelle caution parentale.

Reste à accompagner plus largement les propriétaires et acteurs du logement étudiant pour qu'ils utilisent plus systématiquement Visale et l'intègrent dans leurs processus de gestion. Si le travail d'information en régions par les équipes Action Logement va se poursuivre dans les prochains mois, la réussite du déploiement suppose une mobilisation de tous les acteurs étudiants. C'est à cette condition que Visale s'installera durablement dans le parcours résidentiel des jeunes. ■

J'AI TROUVÉ UN LOGEMENT ✓

J'AI BESOIN D'UN GARANT ✓

IL ME SUFFIT D'UN CLIC POUR L'OBTENIR

VISALE. **FR**

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

GARANTIE SUR TOUTE LA DURÉE DU BAIL

NOUVEAU

ETUDIANT·E,
AYEZ LE RÉFLEXE VISALE.FR
LA SOLUTION 100 % GRATUITE
QUI VOUS OUVRE TOUTES LES PORTES !

*Dans la limite de 36 mensualités impayées de loyers et charges pour un logement du parc privé ou dans la limite de 9 mensualités pour un logement du parc social ou assimilé loué à un étudiant.

AFF-VISALE-ETUDIANT - Avril 2018 - Action Logement Services - Siège social : 66 avenue du Maine, 75662 Paris Cedex 14 - SAS au capital de 20 millions d'euros - Société de financement agréée - 824 541 148 RCS Paris - ORIAS 17006232.
Visale est une marque déposée pour le compte d'Action Logement et le site www.visale.fr appartient à l'APAGL. L'aide est soumise à conditions et octroyée sous réserve de l'accord d'Action Logement Services.
Pour connaître les modalités, consultez www.visale.fr.

ActionLogement

Une 4^{ème} résidence pour **ESPACIL HABITAT à Paris**

Le 18 octobre le Ministre du logement, M Julien Denormandie, Mme l'adjointe à l'Enseignement supérieur de la Ville de Paris, Mme Lemardelay et M Jules Rault, directeur Général d'Espacil Habitat ont inauguré la résidence Simone Veil à Paris.



La toute nouvelle résidence Simone Veil, réalisée par le cabinet AAVP Architecture, située dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, a ouvert ses portes en juin 2018.

Localisée à l'extrême sud du territoire de la Cité Universitaire Internationale de Paris, et en «fond de jardin» de la Maison des Arts et Métiers, la résidence est composée de 189 logements dont 125 dédiés aux étudiants, et 64 aux chercheurs, notamment étrangers internationaux.

Desservie par les transports en commun avec la station RER B «Gentilly» et la station de tramway T3a «Montsouris», la résidence offre un accès direct à la Cité Universitaire et aux commerces de proximité de la ville de Paris.

L'opération est certifiée Habitat & Environnement et répond au Plan Climat de la Ville de Paris :

- réseau de chaleur urbain,
- panneaux solaires en toiture sur le bâtiment R+7 pour la production d'eau

chaude sanitaire,

- réalisation d'un jardin de pluie pour la gestion des eaux pluviales en complément d'une cuve de rétention,
- isolation par l'extérieur avec bardage de lames de bois en mélèze et bardage en lès de tôles aluminium laquées blanches,
- toiture terrasse végétalisée sur la partie du bâtiment R+2.

Cet ensemble alliant confort et esthétisme est dressé sur pilotis pour accentuer l'effet de profondeur, de visibilité et offre suffisamment de luminosité pour la partie « espaces verts ».

Pour accueillir et accompagner les jeunes résidents tout au long de leur parcours résidentiel, un gestionnaire est garant du bon fonctionnement de la résidence et propose un accompagnement pédagogique de l'habitat vers l'habiter et à l'art de vivre en habitat collectif.

Chaque nouvel arrivant, étudiant ou chercheur, découvrira un logement intégralement équipé : mobilier « mobile »,

polyvalent, et design.

Le confort au quotidien des résidents est primordial. Pour favoriser la réussite dans leur parcours de formation, la « connectivité » des logements a été prévue (fibre optique, offre internet avec WIFI négociée avec un prestataire) ainsi que la création d'espaces dédiés au partage, aux rencontres et aux services avec des salles de travail et de détente, une laverie commune et un grand hall d'accueil.

Le coût de cette opération est d'un peu moins de 19 millions d'Euros, dont principalement 10 millions de prêts PLUS et PLS, d'une subvention de la région de 1 million et de la ville de Paris à hauteur de 7,5 million.

La mensualité est très attractive pour Paris avec un total en dessous des 400 euros pour les studios étudiants et d'un peu plus de 500 euros pour les logements à destination des chercheurs. ■



Accompagner les jeunes vers l'autonomie

Suite à l'inauguration le 18 octobre dernier de la résidence Simone Veil à Paris, entretien avec Amel Tebessi, Directrice adjointe du Développement et de l'Innovation pour Espacil Habitat.



En quoi la résidence Simone Veil s'inscrit-elle dans le développement d'Espacil Habitat ?

Espacil Habitat est une ESH du groupe Action Logement, avec une implantation patrimoniale dans l'Ouest et en Île-de-France, et qui est reconnue au niveau national pour son savoir-faire en matière de logements pour jeunes. Sur un parc global de 24 000 logements, une offre de près de 6 000 logements est dédiée aux jeunes. Développée sur les 15 dernières années, cette offre se traduit dans des résidences mixtes, une formule innovante qui permet de proposer en une même résidence des logements pour étudiants et des logements pour jeunes actifs. La résidence Simone Veil est la 4ème résidence dans Paris intramuros d'Espacil Habitat, ce qui porte le nombre de logements pour jeunes sur la ville de Paris à 544. Sur cette résidence alliant confort et esthétique, 125 logements sont dédiés aux étudiants et 64 aux chercheurs, notamment venant de l'étranger.

En quoi cette nouvelle résidence répond-elle particulièrement, sur le

territoire concerné, aux besoins des étudiants/chercheurs, voire des habitants du territoire ?

C'est une résidence qui est située à l'extrême Sud du territoire de la Cité Universitaire internationale, elle vient clairement compléter l'offre d'hébergement déjà présente, insuffisante sur ce site d'accueil des étudiants et chercheurs internationaux.

Comment répond-elle aux enjeux d'avenir, en matière d'innovation comme de développement durable ?

Il s'agit d'une opération certifiée Habitat et Environnement, qui répond au plan Climat de la Ville de Paris, au travers de différentes techniques qui permettent de diminuer les consommations énergétiques et l'impact environnemental : réseau de chaleur urbain, panneaux solaires en toiture pour la production d'eau chaude sanitaire, réalisation d'un jardin de pluie pour la gestion des eaux pluviales, isolation par l'extérieur avec bardage de lames de bois, toiture terrasse végétalisée, etc.

Quelle politique avez-vous adoptée en matière d'accueil des étudiants/chercheurs, qu'ils soient français ou étrangers ?

Nous disposons de près de 400 logements pour chercheurs en Île-de-France, au sein de trois résidences, à Montigny, dans le 13ème et à présent dans le 14ème arrondissement. Nous sommes attentifs aux besoins de logements de ces publics, dont la prise en compte est essentielle, en termes d'attractivité des territoires et des universités. Nous travaillons ainsi de façon

très étroite avec les collectivités, Ville de Paris et Région Île-de-France.

Qu'entendez-vous précisément, et le plus concrètement possible, en évoquant la notion d'accompagnement pédagogique de l'habitat vers l'habiter, et par un «art de vivre en habitat collectif» ?

Il s'agit pour Espacil Habitat d'aller au-delà de la construction, de l'entretien du patrimoine, et de la gestion locative. Nous avons un vrai rôle dans l'accompagnement des jeunes vers l'autonomie. C'est souvent pour eux le premier logement après une décohabitation familiale et/ ou une période de galère avec des phases d'hébergement de toute nature. Il s'agit donc de contribuer, par l'offre de logement «tout compris» associé à un certain nombre de services qui facilitent la vie, à une forme de stabilisation et l'acquisition d'une indépendance. Les espaces partagés de nos résidences, les actions d'animation que nous mettons en place, contribuent à cultiver l'art de vivre en collectif, et à cet apprentissage de la vie collective au sein d'une résidence. ■

Info+

<http://www.espacil.com>



L'accès au **logement des jeunes**

Le logement conditionne aujourd'hui, pour de nombreux jeunes, la capacité d'accès à la formation et à l'emploi. Cet état de fait est particulièrement visible sur les populations les plus précaires faisant ainsi de l'accès au logement autonome une réelle problématique de société sur laquelle nous devons collectivement agir. A l'heure des 25% de taux de chômage chez les jeunes et d'un taux d'effort de 47% en moyenne chez les étudiants il est urgent d'apporter des réponses. Présentation des principales propositions de la FAGE (www.fage.org).



Faciliter d'accès au parc locatif

Le manque de logements pour les jeunes n'est finalement que le résultat plus général d'une pénurie de logements et à la sortie du plan 40.000 la réussite est relative. L'enjeu premier est donc de renforcer l'offre quantitative en lançant un plan d'ampleur de construction de 100.000 logements évalué annuellement sur son évolution et sur sa répartition territoriale. C'est également en renforçant la place du logement étudiant au sein des projets politiques territoriaux que nous parviendrons à assurer une offre cohérente et développée sur les territoires.

Lever les freins d'accès au logement autonome

Si les aides au logement ont été ouvertes progressivement aux jeunes et étudiants ces dernières années, elles ne permettent néanmoins pas toujours l'accès effectif au logement tant les freins d'accès sont nombreux. En effet, au-delà du coût du loyer, les dépôts de garantie et cautions sont souvent les premiers freins d'accès au logement.

Il est aujourd'hui urgent d'étendre le dispositif VISALE à tous les étudiants et tous les logements. Par ailleurs, la taxe d'habitation reste aujourd'hui une dépense souvent imprévue par les étudiants, ne pouvant la recouvrir correctement. La FAGE demande donc d'assurer une exonération de la Taxe d'habitation pour les étudiants et les jeunes sans formation et sans emploi pour déconstruire dura-

blement les freins financiers d'accès au logement.

Agir sur les loyers

Un taux d'effort porté à 47%, une augmentation constante des loyers dans la plupart des agglomérations sur les 10 dernières années, il est urgent d'apporter des réponses concrètes à court terme sur la problématique des loyers. Au-delà de la réforme globale nécessaire des aides sociales que la FAGE demande au travers de l'Aide Globale d'Indépendance⁵, il apparaît nécessaire de généraliser sur l'intégralité des zones tendues l'encadrement des loyers ayant fait ses preuves à Paris depuis sa mise en place (En 2015, l'augmentation des loyers a été la plus faible constatée depuis 20016). Pour assurer enfin une politique locale efficace et une analyse locale précise, la FAGE demande la mise en place dans

toutes les agglomérations, d'observatoires des loyers destinés à identifier les problématiques et apporter des réponses concrètes au plus près des besoins.

Assurer la mise en œuvre de réponses à court terme

Au-delà des réponses systémiques, il convient d'apporter des réponses à court terme. Faciliter la collocation en abaissant les barrières existantes, Renforcer l'accès des jeunes au parc social, Faciliter l'accès au logement pour les étudiants en mobilité (Stage, insertion professionnelle) ou encore favoriser la remise en location des logements vacants, la FAGE propose de nombreuses solutions pour faciliter à court terme l'accès au logement des jeunes et faire en sorte d'assurer à tous la capacité d'accès à l'autonomie et à l'émancipation. ■

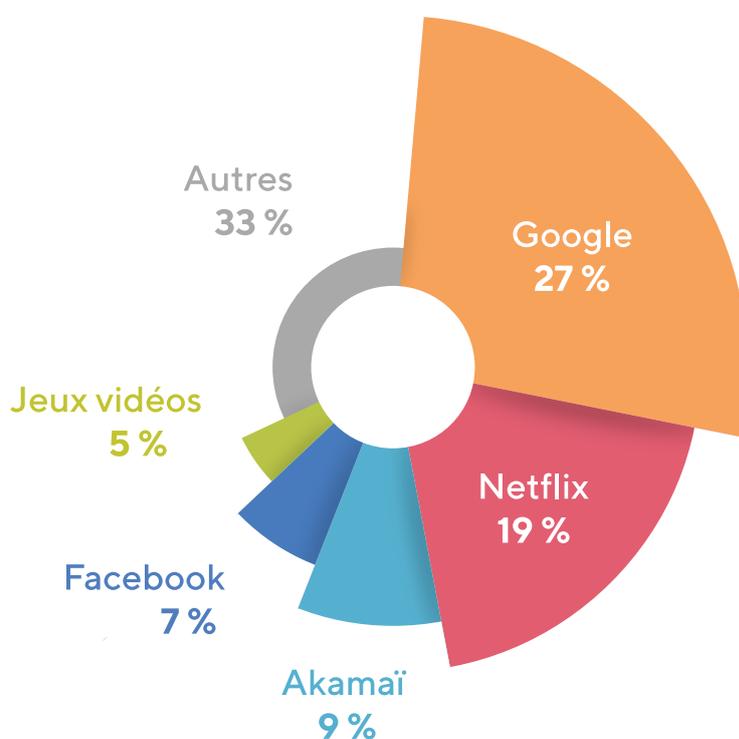
En bref

- Création et mise en œuvre d'un plan de construction de 100.000 Logements à destination des jeunes
- Mise en œuvre d'actions en direction du logement des jeunes dans les projets politiques locaux Renforcer la lisibilité et simplifier les critères d'attribution des logements sociaux
- Étendre le dispositif VISALE à tous les étudiants et tous les types de logement
- Assurer l'exonération automatique de la taxe d'habitation pour les étudiants
- Elargir l'encadrement des loyers aux agglomérations sous tension
- Reformuler les aides au logement en mettant en œuvre l'Aide Globale d'Indépendance
- Faciliter l'accès à la collocation
- Encourager le développement de l'intermédiation locative



La résidence étudiante connectée

Leader du WiFi managé dans les résidences étudiantes en France,
Wifirst est le seul véritable observatoire national des usages internet des étudiants



Répartition du trafic étudiant sur le coeur de réseau Wifirst
(septembre 2018)

Plus d'informations sur : www.wifirst.com/residences-etudiantes

Saint-Denis : **une nouvelle résidence ARPEJ**

En 2017, ce ne sont pas moins de huit nouvelles résidences, dont quatre sous la marque « Univercity », qu'a pris en charge l'association ARPEJ, de Cergy à Montreuil et de Guyancourt à Vincennes, en passant par Evry ou Colombes. Parmi celles-ci, la résidence Arpej Univercity « Camille Sée », au cœur du quartier de Neaucité à Saint-Denis, propose 164 logements aux étudiants, depuis son ouverture en août 2017.



Acteur social et sociétal, Arpej a pour ambition, en vertu de ses valeurs d'entraide et de solidarité, de donner une dimension humaine et sociale à son cœur de métier – la gestion de résidences. Une manière de s'engager auprès de ses résidents, au-delà de son métier de gestionnaire. Ce que précise en ces termes la Directrice générale Anne Gobin : « Les équipes ARPEJ s'attachent au quotidien, à créer de véritables lieux de vie au sein des résidences, mutualisant ainsi les actions nécessaires à l'insertion future tant professionnelle que sociale des jeunes. L'action sociale, les actions collectives et indivi-

duelles font, par conséquent, partie intégrante de la vie de chaque résidence ».

Pour ce faire, l'action de l'association repose sur trois axes, en premier lieu desquels la création de lien, au moyen de moments conviviaux répartis tout au long de l'année : petits-déjeuners, brunchs, diffusion de matchs de football, soirées « crêpes » ou « jeux de société », verres de bienvenue, galettes des rois, fêtes de résidence... Mais il s'agit également d'accompagner les résidents, aussi bien individuellement – aide à la recherche d'un logement autonome, soutien personna-

lisé dans la gestion de son budget, de ses tâches administratives ou de son parcours résidentiel propre – que collectivement, en aidant au tissage de liens entre résidents, chargés de vie résidentielle et travailleurs sociaux. Ainsi, les résidents bénéficient d'informations pluridisciplinaires et d'actions de sensibilisation, dispensées par les travailleurs sociaux ARPEJ, ainsi que par les services extérieurs et associations spécialisées.

Enfin, une attention toute particulière est apportée au fait de permettre à chacun de gagner en autonomie, et de trouver sa



place dans la société. Sur ce terrain, des actions collectives sont organisées autour de quatre thématiques éducatives spécifiques : l'autonomie sociale et économique (interventions de missions locales, d'associations emploi et insertion...), la vie sociale et la citoyenneté (accès aux droits et à la citoyenneté, sensibilisation à la gestion du tri et des déchets...), l'épanouissement de la personne (soins, prévention « sexualité et dépistage », intervention association AIDES, bilans de santé...) et l'accès au logement pérenne (parcours résidentiel avec la mise en place de soirées KIJOULOU, escape-games organisés dans le cadre de la semaine du logement des jeunes...). Ainsi, sur l'exercice 2017-2018, 190 animations fédératrices ont été mises en place au sein des résidences étudiantes, et 115 actions collectives au sein du parc des résidences sociales ARPEJ.



Concernant la résidence Camille Sée à proprement parler, dans le quartier de Neaucité à Saint-Denis, un partenariat innovant a été mis sur pied, impliquant l'association Article 1 et son programme MA1SON. Regroupant 40000 étudiants, le territoire Neaucité doit relever un fort enjeu d'intégration et de désenclavement. Or le « programme résidentiel » MA1SON - inspiré « du modèle anglo-saxon des living-learning communities » et qui « consiste à co-construire un espace d'apprentissage innovant ouvert aux étudiant.e.s boursier.e.s de Bac+1 à Bac+5 sélectionné.e.s sur la base de leur motivation » - a d'ores et déjà prouvé sa capacité à créer des liens forts sur les territoires, à travers des actions de veille civique, brunchs solidaires, initiation au sport avec les jeunes des quartiers... Ainsi, Arpej, par le biais de ce programme, donne vie réelle à une communauté d'apprentissages au sein de la résidence, sur la base du leitmotiv « *Vivre, agir et apprendre ensemble* » prôné par Article 1.



Plus concrètement, après un verre de bienvenue et la présentation du programme aux résidents de Camille Sée en début d'année universitaire, se sont déroulées une foule d'activités : une soirée en décembre en décembre (pizzas dans la salle commune, remise des sweats aux nouveaux arrivants par les « Ambass »,

soit les étudiants seniors) ; des Jams Sessions autour de la musique et la culture ; une campagne de sensibilisation baptisée « Stronger » et visant à lutter contre les catégorisations sociales de tous types en s'appuyant sur la puissance des réseaux sociaux - avec quatre podcasts diffusés (200 écoutes, 140 abonnés Instagram, 460 likes) ; le Juntos, un repas interculturel visant à promouvoir le « bien manger », etc.. ■

Photos Résidence Camille Sée - Saint-Denis (93) ICF La Sablière - DND Architectes



Villeneuve d'Ascq : un espace Afev implanté au cœur d'un quartier

A Villeneuve d'Ascq, près de Lille, l'implantation d'un local Afev au cœur du quartier Pont-de-bois marque le début d'un nécessaire rapprochement d'une structure associative dynamique avec la municipalité, tout en incarnant un exemple réussi de collaboration fructueuse entre acteurs, dont un bailleur, une collectivité et une Université.



L'Afev Lille Métropole a fait le choix, il y a quinze ans, de s'implanter à Villeneuve d'Ascq - bien qu'elle intervienne aussi à Lille et Roubaix -, en raison d'une nécessité stratégique de proximité avec les campus universitaires afin de mener ses actions éducatives. Cependant, comme l'explique la « développeuse » Hauts-de-France Nadia Nait Takourout, « pendant longtemps nous avons tenté de collaborer sans succès avec la ville, Villeneuve d'Ascq étant ainsi restée simple site d'accueil du local, sans partenariat avec la municipalité. » Un local disposant d'une faible visibilité, et peu accessible. Or, il y a deux ans, l'antenne apprend par son bailleur LMH la destruction prochaine du bâtiment qui l'hébergeait. Ayant développé en parallèle son projet « Kaps Solidaires » dans la région, elle a pris contact avec différents bailleurs jusqu'à signer en

juin 2017 une convention avec INA 3F, très présent dans cette ville et en particulier sur le quartier Pont-de-Bois, « sur lequel nous essayions de nous ancrer depuis trois ans. » Sur ce secteur, ce bailleur gère en bonne entente avec la mairie près de 800 logements « très denses » d'après Jean-Jacques Thammavong, gérant de l'agence locale, « avec au pied des immeubles des cellules que nous ne parvenions pas à développer, le commerce ne fonctionnant pas sur le quartier Pont-de-Bois. On a donc proposé à de petites associations de s'y installer, jusqu'à rencontrer l'Afev et son délégué régional, avec lequel ça a matché tout de suite, en particulier parce que leur approche incluait un partage et une morale. Je tiens en effet à ce que les locataires aient une nouvelle image du bailleur, qui ne se contente pas d'encaisser les loyers. »

Un quartier très particulier, dans la mesure où si sa réhabilitation s'avère plutôt réussie, il est composé à près de 90% de logements sociaux, et accueille à la fois de nombreux établissements scolaires et le campus universitaire SHS de l'Université de Lille (soit plus de 15000 étudiants). Les problèmes sociaux y sont nombreuses : faible mixité du fait de la réticence des étudiants à s'y installer, surreprésentation de familles monoparentales, taux de chômage établi à 27%... Ainsi, les bâtiments universitaires et le quartier résidentiel se regardaient jusqu'alors en chiens de faïence séparés par une passerelle surnommée de manière parlante « le (Grand) Canyon ». Une situation que déplorait Maryvonne Girard, première adjointe au maire de Villeneuve d'Ascq et habitante du Pont-de-Bois, particulièrement enthousiaste quant à cette nouvelle implantation : « Nous étions très contents quand il se sont installés là, avec ce projet Kaps qui nous tient à cœur : ces jeunes donnent énormément de vie au quartier, ils apportent une dynamique de solidarité, une volonté de faire bien les choses et de faire participer les habitants aux activités. »

Une évolution vue aussi d'un très bon œil par l'Université de Lille Métropole, en la personne de sa directrice du développement durable et de la responsabilité sociale Émeline Huart : « Si nos missions premières restent la formation et la recherche, valoriser le levier étudiant pour se rapprocher des quartiers constitue une véritable opportunité, d'autant que pour nous, faire venir des habitants des quartiers sur notre campus implique toujours une question

d'assurance en responsabilité civile, alors qu'envoyer des étudiants dans les quartiers s'avère plus facile à réaliser. » L'Université - qui emploie pour le seul service de cette direction dix volontaires en service civique et a mis en place une « UE 10 Projets Etudiants » ainsi que, depuis la rentrée dernière, un contrat d'aménagement d'études -, apprécie de voir « l'implication des étudiants, toujours difficile à mesurer, formalisée au travers de conventions de partenariat avec des associations. Cela nous permet de rester ancrés dans la réalité des territoires à proximité de nos locaux, et aux étudiants de se découvrir, voir de conforter des vocations solidaires. Accessoirement, puisque les étudiants occupent le terrain de fait, il est toujours bon de pouvoir donner une autre vision de cette jeunesse, qui s'investit sur son territoire et pour son territoire, au travers d'actions citoyennes, solidaires, qui créent du lien social tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des campus. »

« Lorsque nous avons rencontré INA 3F pour le développement du projet Kaps à Pont-de-Bois, poursuit Nadia, nous

avons proposé un projet de site ; il nous semblait évident qu'une ouverture de Kaps ne pouvait fonctionner correctement sans connexion aux différents projets de l'Afev, mais également sans lien avec les différents acteurs du territoire. » Ainsi, l'implantation au cœur du quartier a constitué le « centre névralgique » du développement de ce projet, et la construction d'un partenariat avec le bailleur a permis un rapprochement rapide avec la municipalité (y compris en termes de financement) et une sécurisation « de notre partenariat avec la Métropole européenne de Lille, qui attendait le développement de notre action sur ce territoire. »

Côté bailleur, un bail revu à la baisse, 5 ans de gratuité de loyer, une implication à hauteur de 20000 euros de travaux, l'Afev couvrant les 45000 euros supplémentaires et garantissant une présence de dix ans en ces locaux, pour y développer l'intégralité du projet à l'échelle du micro-secteur. Ainsi, aujourd'hui, le nouveau local villeneuveois, directement intégré dans son environnement d'action, vise à devenir « une vitrine de

l'engagement solidaire et un lieu vivant/animé dans le quartier (d'où une structuration en open-space et une vitrine donnant sur la chaussée). » Pour Jean-Jacques Thammavong de INA 3F, « cette présence concrète et permanente d'étudiants au sein de nos locaux constitue une réelle valeur ajoutée pour améliorer le vivre-ensemble au sein du quartier. Et nous sommes ravis de contribuer à permettre à l'Afev de pérenniser son action sur un secteur qui a largement besoin. » Des premières opérations ont été organisées au printemps, puis à la rentrée, mettant en contact direct autour d'activités les habitants et les étudiants kapseurs (installés dans deux logements T5, avec sans doute un troisième l'an prochain) ou volontaires. Des actions auxquelles a pu assister Maryvonne Girard : « Ils ont organisé en octobre une très belle opération, en ouvrant leur local vers l'extérieur et en y faisant venir les habitants, dont cette fois-ci un grand nombre de jeunes de 10-12 ans, dans la joie et la convivialité. » ■





VORTEX, une spirale de **logements étudiants en Suisse**

Le manque de logements étudiants pour le campus de l'UNIL et de l'EPFL (Etat de Vaud, Suisse) est estimé à 4.000 places à moyen terme. Le projet VORTEX du bureau d'architecture Dürig AG y répond en partie avec la création de 1200 places et de nombreux espaces collectifs partagés, depuis la vaste cour intérieure circulaire jusqu'au toit terrasse.

Conçu comme un bandeau spiralé continu, le bâtiment construit sur le Campus de l'Université et de l'EPFL (Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne) présente une pente continue de 1% et décrit un cercle donnant sur un vaste toit-terrasse accessible à tous les résidents, avec une vue imprenable sur le Lac Léman.

Des modules de logements en bois sont disposés les uns à côté des autres dans les vides laissés par la rampe en spirale et forment ainsi 9 étages de lo-

gements sans discontinuité, qui serviront d'abord aux athlètes des JO de la Jeunesse en janvier 2020, puis ensuite aux étudiants et invités de l'Université de Lausanne.

Bien que ressemblant au concept de phalanstère de Charles Fourier, développé au XIX^{ème} siècle, ou bien encore au tout nouveau campus circulaire d'Apple dessiné par Norman Foster, ce projet est différent dans son usage et ses caractéristiques géométriques. Il se rapproche plus du «tulou», une forme

traditionnelle de résidence communautaire de la province du Fujian, dans le sud de la Chine, et tend à favoriser ce qui est aujourd'hui vital pour un étudiant : des interactions sociales variées et de qualité, une certaine forme de solidarité, de la beauté et du confort. Enfin, son utilisation initiale comme village olympique en 2020 est un formidable moyen de mettre en avant l'importance du sport, et plus généralement du bien-être sous toutes ses formes, pour une vie estudiantine épanouie. ■

Pose de la première pierre de l'innovant triptyque en brique de Saint-Ouen

Un îlot de partage et de créativité paisible et inspirant : le programme immobilier sis angle rue des Rosiers / rue Louis Dain, aux portes du marché Paul Bert Serpette, au cœur des Puces, est emblématique de la transformation urbaine de Saint-Ouen-Sur-Seine. Dès la fin 2019 viendront cohabiter sur plus de 14 000 m² une résidence à destination des étudiants de l'Université Paris-Dauphine, un hôtel MOB HOUSE à l'aménagement intérieur conçu par le créateur Philippe Starck, et 4 100m² de bureaux flexibles acquis par Keys Asset Management. Les 3 entités sont imaginées pour le travail, le bien-être, la créativité, la convivialité, et autour de la mutualisation des services.

Cette nouvelle résidence de 190 lits pour les étudiants de l'Université Paris-Dauphine est située à moins de 40 minutes du campus de la Porte Dauphine. La résidence étudiante sera innovante, à l'image de ce qui se pratique dans les pays anglosaxons, avec 10 appartements partagés de 2 chambres, 2 grands appartements de colocations de 13 chambres et 138 logements classiques. Il y aura en outre une grande cuisine et un espace de vie partagée.

Il y aura également de grandes parties communes avec un espace de coworking de 142 m² pour les entreprises incubées de l'Université et une zone de convivialité de plus de 100 m². De quoi favoriser l'intégration des plus jeunes, créer un esprit de groupe et d'entraide Paris-Dauphine en développant le sentiment d'appartenance à la communauté des étudiants et alumni de l'université. L'Université Paris-Dauphine est déjà impliquée dans la ville de Saint-Ouen avec un partenariat avec le lycée Auguste Blanqui de son programme Egalité des Chances.

Le logement et l'entrepreneuriat sont au cœur de la stratégie de développement de Paris-Dauphine. L'établissement a souhaité mettre en place une approche volontariste pour permettre aux étudiants boursiers, à ceux qui résident loin du campus de la Porte Dauphine et aux étudiants étrangers en échange acadé-

mique d'accéder à un logement avec un temps de trajet réduit et un loyer modéré.

Ainsi, Paris-Dauphine a créé une filiale dédiée au logement, Dauphine Housing, pour prendre à bail des résidences étudiantes ; acquis 55 logements en 2016, via la Fondation Paris-Dauphine, dans la résidence Dauphine Arena des Terrasses de l'Arche à La Défense, négocié 300 places réservées dans des résidences gérées par des bailleurs sociaux à Paris et en Ile-de-France et mis en place un portail d'offres de logements de particuliers réservés exclusivement aux étudiants de Paris-Dauphine (www.logement.dauphine.fr)

« Notre objectif est, à terme, d'offrir 1 000 lits pour faire face à un marché immobilier parisien et francilien très tendu. Nous souhaitons ainsi pouvoir accueillir, dans d'excellentes conditions, les étudiants étrangers qui font le choix de Paris-Dauphine, et accompagner les étudiants qui disposent d'un budget limité dans leur recherche de logement. C'est un facteur clé de notre attractivité internationale et une politique phare dans le cadre de responsabilité sociale de l'Université », précise Isabelle Huault, Présidente de l'Université Paris-Dauphine. ■



The Collective Old Oak à Londres

Se loger, travailler, apprendre, échanger, développer : autant d'activités humaines qui ont trouvé des solutions architecturales variées au fil du temps. C'est un nouveau genre de solution qui vient de voir le jour à Londres ces derniers temps : un bâtiment regroupant 500 logements pour 1 ou 2 personnes, et tout un tas de services partagés inclus dans le bâtiment. L'idée de mutualiser des services n'est pas neuve, mais son échelle l'est ici, tant en quantité qu'en qualité.

The Collective Old-Oak est un nouveau bâtiment situé dans le nord-ouest de Londres, près d'un canal et à proximité du réseau de bus. Assez excentré, la demande semble néanmoins suffisamment forte pour faire dès à présent de cette offre un succès commercial. Il suffit pour cela de voir le nombre de logements déjà réservés sur le site («sold out»), malgré des prix à la semaine fort élevés, bien que standard pour une ville comme Londres : les tarifs vont de 200€/semaine pour une chambre à 360€/semaine pour un T1. Les chambres sont agréables car très lumineuses, mais petites, 12m² plus une salle de douche réduite au minimum avec un lavabo. Le choix est résolument de réduire les espaces privatifs pour servir de larges espaces collectifs.

Si l'offre fonctionne, c'est non seulement parce que le nombre de logements disponibles et décentes est toujours un sujet problématique dans les grandes villes, mais aussi parce que ce nouveau concept propose, ni plus ni moins, de créer un nouveau centre de gravité dans la ville. Autonome par bien des aspects, ce bâtiment permet à ses résidents comme à ses voisins de venir y passer du temps, sans devoir succomber à l'attrait magnétique du centre-ville de Londres : espaces de détente, de loisirs, de restauration, accès direct au canal au pied du bâtiment, permettant de quitter de manière douce le bâtiment et opérer une transition souple avec l'environnement alentour.

Ce projet immobilier fournit à ses jeunes résidents une base, un repaire à partir duquel développer tout type de projet, que ce soit une carrière à démarrer, un projet professionnel à concrétiser, une passion



à développer. L'argent consacré dans le loyer «tout inclus» permet en effet aux résidents de se concentrer sur les opportunités qui ne manquent pas de leur être présentées jour après jour, qu'elles soient d'ordre relationnelles, culinaires, sportives ou bien encore culturelles.

Si ce bâtiment au nord-ouest de Londres fonctionne, c'est pour une population, certes jeunes mais déjà bien établie, mentalement et financièrement, capable de payer un loyer substantiel et par conséquent ayant déjà fait l'objet d'une co-optation indirecte.

Quel(s) bâtiment, quel mécanisme(s) mettre en place pour non pas seulement permettre à une jeunesse favorisée de s'épanouir et d'assurer son insertion sociale - ce qui est très bien - mais embarquer toutes les jeunes gens, et en premier lieu les étudiants, dans des expériences d'habitat favorisant une dynamique d'apprentissage, d'autonomie et d'épanouissement de leur vie propre.

Concernant la population jeune spécifique que constituent les étudiants, il serait intéressant d'imaginer une déclinaison de ce type de bâtiment spécifiquement destiné

à eux, avec un axe fortement marqué vers les études, vers la connaissance de soi et l'interaction de leurs études avec la société dans son ensemble ? En d'autres termes, comment passer du co-living d'entre-soi au co-learning d'entre pairs, non pas comme étape finale à la fin des études, mais plutôt comme un habitat étudiant permettant l'apprentissage à toute vie en société démocratique et favorisant la réussite académique de tous.

L'enjeu est de taille et ne trouvera pas sa réponse uniquement dans une réflexion sur les espaces et les services à développer. Si nous souhaitons dépasser la réponse trop souvent apportée par la mise à disposition de lieux ou « le self-learning » reste la pratique majoritaire, pratique qui ne fait que reproduire et amplifier les inégalités existantes, il s'agit aussi de penser les formes d'exploitations et d'animation de ce type de projets centrées sur le partage, la bienveillance et la découverte de nouveaux horizons.

Cela dépasse largement la question du simple logement, mais c'est un formidable point de départ pour imaginer la résidence apprenante de demain. ■



Dans le port de Copenhague...

Par Pierre Yves Ollivier, Consultant indépendant - pierreyves.ollivier@gmail.com

On estime à qu'il manquera des logements pour 4 millions d'étudiants d'ici à 2025 en Europe. Bien sûr, ils trouveront toujours à se loger : «les étudiants sont débrouillards...» Mais à quel(s!) prix? En termes de loyers, mais aussi en termes de santé, de confort, de réussite dans les études et d'inégalités sociales ?

A l'automne 2013, le danois Kim LOU-DRUP a une idée pour résorber la pénurie : construire des modules de logements installés sur les zones d'eau proches voire au centre des grandes métropoles, là où à la fois les universités sont et où le coût de la vie est cher. Il veut ainsi court-circuiter la surenchère immobilière qui sévit sur les précieux m2 du centre-ville.

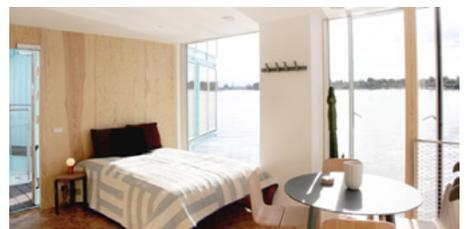
Le résultat est ainsi visible sur l'eau à l'été 2016 dans le port de Copenhague : URBAN RIGGER expose ses 9 containers disposés sur 2 étages et accueille au total 12 étudiants. Le concept a été rendu possible par la participation au projet de l'architecte local Bjarke Ingels (agence BIG).

Prévu pour être installé sur l'eau, seul ou en «grappes», le concept s'étend peu à peu à d'autres pays scandinaves et veut se vendre à l'international.

Info+ <http://www.urbanrigger.com>
<http://www.big.dk/#projects>

En bref...

- taille des appartements : 23 à 28 m2 chacun, 300m2 au total
- loyer de 600 € (cher, mais à Copenhague raisonnable)
- en partie basse : 3 containers offrant 3 logements
- en partie haute : 6 containers offrant 9 logements
- chambres et douches privatives dans chaque logement
- cuisine collective
- 160 m2 de cour intérieure végétalisée, incluant parking à vélo, barbecue, quai pour kayak
- 60 m2 de rooftop



Mobilité internationale, les chiffres clés 2018

A l'occasion de la sortie des « Chiffres clés » 2018, rapport bisannuel établi par l'Agence Campus France sur la mobilité internationale des étudiants dans le monde et la mobilité des étudiants en France, nous avons souhaité donner la parole à sa directrice Béatrice Khaïat. Augmentation record du nombre d'étudiants étrangers en France, premier pays d'accueil non anglophone, et l'Europe qui confirme sa place de premier continent d'accueil, les efforts consentis par les universités et les territoires ces dernières années portent leurs fruits dans un contexte de hausse continue du nombre d'étudiants en mobilité internationale et d'émergence de nouveaux acteurs de l'enseignement supérieur.



Béatrice Khaïat est directrice générale de Campus France.

La France est l'un des premiers pays d'accueil des étudiants internationaux dans le monde avec une accélération cette dernière année. Comment l'explique-t-on et est-ce général à l'Europe ?

Dans la compétition mondiale, la France est le 4^e pays le plus attractif pour les étudiants en mobilité internationale – après les Etats-Unis, le Royaume-Uni et l'Australie et devant l'Allemagne - et le 1^{er}

pays d'accueil non anglophone. Selon le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, la France a accueilli 325 000 étudiants étrangers en 2016, dont 52.4% de femmes. Cela représente une hausse de 12.2% en 5 ans dont +4.6% sur la dernière année ce qui représente la plus forte hausse annuelle depuis 5 ans. La politique d'attractivité volontariste de la France commence à porter ses fruits : les programmes d'Investissements d'avenir (IDEX, LABEX, etc.), le Plan Campus de rénovation de l'immobilier universitaire, les nouvelles réglementations visas et titres de séjour,

les efforts des établissements pour renforcer leur politique d'internationalisation, et notamment une offre de formations enseignées en anglais de plus en plus large (1300 programmes à ce jour), la sanctuarisation des bourses à destination des étudiants étrangers, les moyens mis à disposition pour la promotion de la marque France à l'international, le dispositif français à l'étranger, l'excellence des entreprises et start-up françaises, etc. Tout cela concourt à l'attractivité de la France. Dans une récente étude intitulée « Image et attractivité de la France » de décembre 2017 (https://ressources.campusfrance.org/publi_institu/etude_prospect/sofres/fr/note_54-2_fr.pdf), près de 15 000 étudiants ont été interrogés et le résultat est un plébiscite de la qualité de la formation, de la valeur des diplômes français, de la réputation des établissements français. Ce sont les 3 principales raisons de choisir la France. La France est un pays plus attractif qu'avant pour 64% des étudiants étrangers, soit un gain d'attractivité perçue qui se révèle supérieur à celui de l'Allemagne, des États-Unis et du Royaume-Uni. Seul le Canada bénéficie d'une attractivité qui progresse davantage aux yeux des répondants (69%). Parmi les autres grands pays de destination des étudiants étrangers, l'attractivité des États-Unis reste importante mais l'élection de Donald Trump joue en négatif. Le Brexit réduit également l'attractivité du Royaume-Uni auprès des étudiants qui ont répondu à l'enquête. Enfin, la position de l'Australie est également challengée : le pays est en effet confronté au ralentissement de la croissance de la mobilité sortante chinoise dont il dépend (1 étudiant sur 3 est d'origine chinoise). L'Europe confirme sa place de premier continent d'accueil des étudiants internationaux notamment d'Afrique. L'excellence académique des universités européennes, les accords de Bologne, dont on fête les 20 ans cette

année, permettant une certaine mobilité au sein de l'Europe, la proximité géographique, culturelle, linguistique, les besoins en formation de certains pays expliquent pour partie cette attractivité auprès des étudiants du continent africain.

La mobilité sortante des étudiants Français est moins connue, quelles sont les dynamiques en cours ? Voit-on émerger de nouvelles destinations attractives ? Quelles améliorations devrait-on apporter ?

Les français sont de plus en plus mobiles. Alors qu'ils n'étaient que 50 000 dans les années 2000 à poursuivre des études diplômantes à l'étranger, les chiffres sont en forte accélération passant de 57 000 en 2010 à 80 000 en 2015 (+41% sur 5 ans). La France conforte notamment sa place de 1^{er} pays d'origine des étudiants Erasmus depuis 2014 (40 910 étudiants), juste devant l'Allemagne (40 089). En mobilité diplômante, les étudiants français choisissent pour l'essentiel des destinations européennes (59%), puis l'Amérique du Nord (24%) – voir tableau ci dessous. Avec un très fort taux de croissance sur 5 ans (+228%), la Belgique est devenue le 1^{er} pays de destination des étudiants français, dépassant ainsi le Royaume-Uni, en tête jusqu'en 2013. De même, la Roumanie connaît une croissance de 472%, avec 1727 étudiants français en mobilité (contre 302 en 2010). Ces progressions sont vraisemblablement liées à l'attraction qu'exercent les études de santé de ces pays sur les étudiants français. 21,5% des étudiants français ont choisi le continent nord-américain en 2015. Le Canada (+49% entre 2010 et 2015) devient la première destination d'études dans la zone, devant les Etats-Unis (-15% en 5 ans).

Concernant la répartition régionale en France de l'accueil des étudiants internationaux, on s'aperçoit de grandes disparités en terme de nombre et surtout de dynamique. Comment expliquez-vous ces tendances ?

Les progressions d'attractivité des territoires reposent sur plusieurs facteurs, combinées à des degrés divers et sont aussi le résultat de politiques mises en œuvre ces dernières années. Il y a d'abord l'attractivité propre du territoire, qu'il bénéficie d'une renommée touristique,

TOP 10 DES PAYS DE DESTINATION DES ÉTUDIANTS FRANÇAIS

Rang 2015	Destination 2015	Effectifs 2010	Effectifs 2015	% en 2015	Évolution 2010-2015
1	Belgique	18 115	5 525	22,4 %	+228 %
2	Royaume-Uni	11 228	13 602	13,9 %	-17 %
3	Canada	10 842	7 269	13,4 %	+49 %
4	Suisse	9 280	6 006	11,5 %	+55 %
5	Allemagne	6 955	5 834	8,6 %	+19 %
6	États-Unis	6 528	7 648	8,1 %	-15 %
7	Espagne	2 801	1 868	3,5 %	+50 %
8	Roumanie	1 727	302	2,1 %	+472 %
9	Pays-Bas	1 430	626	1,8 %	+128 %
10	Italie	1 229	854	1,5 %	+44 %
	Autres destinations	10 579	6 966	13,1 %	+52 %
TOTAL MONDE		80 714	56 500	100 %	+43 %

Source : base de données UNESCO (extraction janvier 2018).

patrimoniale, de qualité de vie, facteurs de choix d'une mobilité ou qu'il soit reconnu pour son dynamisme économique et son tissu d'entreprises, facteurs de mobilité ou d'emploi post-diplôme, le territoire s'appuie sur une image globale. Les politiques de marketing territorial opérées par certaines régions ou métropoles (OnlyLyon, Nouvelle Aquitaine) portent aussi leurs fruits. Cette politique active d'attractivité vient renforcer les atouts naturels de chaque territoire. Les politiques de coopération décentralisée actives, s'appuyant notamment sur des liens historiques et géographiques spécifiques entre territoires, peuvent initier et renforcer des mobilité d'étudiants entre régions partenaires (Nice et la Russie, le sud de la France et la Méditerranée, les régions transfrontalières, etc...) Du côté de l'Enseignement supérieur, la présence d'établissements attractifs par leur réputation, que ce soit de grandes universités ou d'écoles renommées, visibles et actives à l'international, est aussi bien entendu un facteur déterminant. D'ailleurs le poids des nouvelles universités fusionnées qui attirent aujourd'hui le plus de candidats (Lorraine et Aix-Marseille Université) participe de plus en plus de l'attractivité

des territoires. Dans le même registre, l'internationalisation des établissements avec l'intégration des fonctions internationales au sein de certaines COMUEs impulse une stratégie collective et une visibilité d'ensemble comme à Toulouse, Saclay ou PSL. Les initiatives d'excellence ou les effets des politiques linguistiques (enseignements en anglais, présence d'un centre de FLE), marquent des dynamiques très variées sur chaque territoire. Enfin, la présence de dispositifs pour améliorer la qualité de l'accueil est un point fondamental de la mobilité des étudiants et chercheurs. Les guichets uniques intégrant tous les acteurs de la mobilité étudiante internationale produisent sans doute un effet positif sur la population étudiante accueillie les dernières années. Ils sont aujourd'hui des vecteurs d'attractivité. La combinaison de plusieurs de ces facteurs, qui reflète les synergies entre les acteurs, fait décoller certains territoires. C'est pour accompagner ce mouvement et ces politiques territoriales, que Campus France établit aujourd'hui des partenariats avec des Régions et Métropoles. ■

Info+

<https://www.campusfrance.org/fr/>

Encourager la mobilité **auprès d'un large public**

Cette année, Erasmus Student Network (ESN) France a réalisé une enquête sur la mobilité, et s'apprête à émettre un plaidoyer dans le sens d'une meilleure valorisation des parcours de mobilité. Charlotte Simon, Présidente de cette entité, répond à trois questions.



En quoi ESN France constitue aujourd'hui une structure originale ?

Nous sommes un réseau de 36 associations réparties sur tout le territoire, qui fête cette année ses dix ans et dont le double but est d'aider les étudiants internationaux à s'intégrer dans la vie universitaire française – notamment via le BuddySystem, plate-forme de parrainage entre étudiants locaux et internationaux, pour les aider dans les démarches –, et de sensibiliser les jeunes français à partir à l'étranger – par exemple via notre campagne Tickets pour le Monde et son « passeport de la mobilité ». Ce réseau appartient à un réseau plus vaste réunissant 40 pays. Notre force principale repose sur le « pair à pair », puisque nous veillons, dans notre accompagnement des associations locales, à ce que les jeunes s'adressent aux jeunes. Depuis quelques années, nous avons recruté un bureau opérationnel de salariés, une équipe permanente afin de renforcer le développement de nos projets, avec un délégué général et des coordonnateurs de projets.

Vous avez lancé cette année une enquête sur la mobilité. Que vous a-t-elle appris sur les difficultés de logement

des étudiants internationaux arrivant en France, comme des « sortants » ?

Sur le premier point, les démarches administratives restent compliquées, en France, et il faut parfois (comme dans le cas du Crous) passer par un dossier en ligne qui n'est proposé qu'en français... Le problème des garants se pose aussi tout particulièrement pour les étudiants étrangers hors-Europe. De manière générale, le manque d'accompagnement dans l'accès au logement se fait ressentir chez tous les étudiants – à ce titre, les systèmes de parrainage jouent à plein leur rôle facilitateur : sur 805 jeunes interrogés, 280 (soit 35%) reconnaissent avoir manqué d'un tel accompagnement. Et si les différences culturelles s'accroissent logiquement avec la distance géographique, dans les deux sens, on peut aussi faire l'expérience de mentalités, de règles administratives – et même de prix des logements – très variés au sein même de la sphère européenne (je pense par exemple aux États Baltes) – ce dont les étudiants n'ont pas forcément conscience sans disposer d'un relais sur place. Et à ce titre, le schéma français pêche par sa complexité, tandis que le manque d'informations proposées par les acteurs institutionnels constitue souvent un problème.

Concernant votre plaidoyer qui sera diffusé le 8 décembre, que pouvez-vous en dire, et en quoi espérez-vous qu'il permettra de faire passer du vœu pieux à une action concrète en matière de politique de mobilité ?

Lancé au cours de l'année 2018, ce projet repose sur notre enquête en ligne relayée auprès de tous les publics étudiants, et sur des tables-rondes et murs d'expression mis en place un peu partout par nos associations locales au moment de la Fête de l'Europe, en mai. Il se nourrit aussi de plusieurs années sur le terrain, ainsi que d'initiatives comme l'Erasmus Tous (septembre/octobre 2017). Nous

insistons particulièrement sur la notion de « parcours de mobilité », de l'utilité d'un soutien dans toutes les étapes de ce parcours – avant, pendant ou même après le séjour (en termes de valorisation de l'expérience dans les études ou le monde professionnel) –, qui n'est pas encore acquise pour tout le monde. Il s'agit donc d'avoir conscience de la nécessité d'un accompagnement réel, puis de savoir le mettre en place concrètement aussi bien pour les entrants que pour les sortants. Ainsi, le 8 décembre, à Paris et en région, nous lancerons l'initiative Mobilitez-vous !, qui marquera le début d'un dialogue entre des jeunes (pas seulement étudiants) et des acteurs de la mobilité. Ceci afin de se faire entendre par les institutions voire les politiques, principalement à l'échelle locale et régionale, mais aussi les universités, les Crous, et pourquoi pas de voir apparaître au national des circulaires valorisant ou encourageant la mobilité auprès d'un public plus large que le seul monde étudiant « informé » : milieux ruraux, études courtes ou professionnelles, personnes issues de contextes socio-économiques moins favorisés, etc. De fait, le manque d'informations constitue un autre frein majeur à la mobilité : si le programme Erasmus est le plus connu, en grande partie grâce au film L'Auberge Espagnole, il existe une multitude de dispositifs permettant de partir à l'étranger, qui ne sont pas forcément valorisés ni relayés : mobilité dans le cadre professionnel ou de l'engagement étudiant (par exemple avec les Chantiers internationaux). ■





Rendez-vous 2018 du Logement étudiant

3^{ÈME} ÉDITION DES RDVLE - 20 NOVEMBRE 2018
UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE

Le logement étudiant dans tous ses états

Depuis la 2^e édition des RDVLE, consacrée au « logement étudiant comme facteur d'attractivité pour les universités », la mission 60 000 a été lancée, et de nombreuses mesures concernant le logement et l'Université ont vu le jour. La 3^e édition des RDVLE qui se déroulera le 20 novembre 2018 à l'université Paris-Dauphine, permettra de dresser un bilan de ces évolutions. La perspective des élections européennes sera l'occasion de donner un coup de projecteur sur la question du logement des étudiants internationaux en France.

Les Rendez-vous du logement étudiant constituent un moment unique pour confronter réussites et difficultés et pour partager idées, projets futurs et innovations.

Les Rendez-vous du logement étudiant sont initiés par *Universités & Territoires* et ADELE, en partenariat avec l'université de Paris-Dauphine et le soutien de nombreux partenaires.

Les Rendez-vous du logement étudiant favorisent le dialogue entre professionnels de l'immobilier, universités, écoles, acteurs des territoires, pouvoirs publics et usagers.

Les Rendez-vous du logement étudiant ont lieu à Paris-Dauphine, une université qui s'implique dans le logement de ses étudiants et dans les métiers de l'immobilier.

MAJOR PARTENAIRE :

GROUPE
RÉSIDE ÉTUDES

PARTENAIRES PREMIUM :

EIFFAGE
IMMOBILIER

CBRE

PARTENAIRES :

ARPEJ
Association des Résidents Étudiants de Paris

les **Crous**

fac-habitat
fac-habitat.com

ActionLogement

MGEL
Logement

Open Partners
Investisseur et développeur urbain

Espacil Habitat
Groupe ActionLogement

AVEC LE SOUTIEN DE :

AFEV **

FAGE

AVUF
Association des Villes
Universitaires de France

SU

Le Réseau
2

FR **esn**
INTERNATIONAL STUDENT
NETWORK

FN
FEDERATION
NATIONALE
DES ASSOCIATIONS
D'ÉTUDIANTS
FRANÇAIS

HOUSING
EUROPE

AIRES
Association interprofessionnelle des
Résidents Étudiants et Services

RDVLE

Universités & Territoires

Universités & Territoires ISSN 2263-8431 **Directeur de la publication** : Nicolas Delesque **Direction** : Philippe Campinchi **Rédaction** : Philippe Campinchi, Nicolas Delesque, François Perrin, Pierre Yves Ollivier **Crédits photos et iconographies** : Partenaires, DR, Fotolia **Création graphique** : Crouitch Conception **Tarifs d'abonnements** : Individuel : 100 euros HT Institutionnel : 500 euros HT **Parties prenantes** : Convention particulière **Universités & Territoires** : 19 rue Leconte de Lisle 75016 Paris Paris **Tél** : 0684606274 **E-mail** : redaction@universites-territoires.fr **Impression** : OpenGraphic