



Universités & Territoires

n°135

19/11/2019

Rendez-vous 2019 du Logement étudiant

4^{ÈME} ÉDITION DES RDVLE

19 NOVEMBRE 2019 - UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE

Une 4^{ème} édition **dynamique !**

Pour cette 4^{ème} édition des RDV du Logement Etudiant la mobilisation exceptionnelle de tous les acteurs montre - s'il en était encore besoin - leur volonté d'apporter une réponse concrète aux besoins d'hébergement de cette jeunesse de plus en plus mobile, par choix ou par nécessité.

Les exploitants de résidences étudiantes, construites en libre ou en conventionné, seront encore présents en nombre pour échanger sur leurs projets et leurs innovations, au cours des différents temps de cette journée.

Réside Études, ARPEJ, Fac Habitat, Logifac, Espacil Habitat, Twenty Campus, MGEL Logement et le réseau des CROUS, tous partenaires de ces 4^{èmes} RDVLE, mais aussi Kley, Global Exploitation, Cardinal Campus, l'ALJT, Stud'City, ou encore GSA, CESAL, Studéa, Odalys Campus, Les Quartiers Latins, Gestetud, viendront témoigner et échanger avec les participants sur les modalités de gestion et d'animation de leurs résidences et sur l'impact de la loi ELAN dans l'exploitation de ces dernières.

Les constructeurs et promoteurs seront aussi très nombreux pour partager leur savoir-faire et l'état de leur production, mais aussi pour entendre la demande et le besoin des établissements d'enseignement supérieur et des collectivités territoriales présentes. Autour du *Groupe Eiffage* et d'*Open Partners*, nos deux partenaires qui feront part de leurs innovations, *Alteara Cogédim, Procontain, Nexity, Demathieu Bard, Réalités Life+* ... Ces acteurs essentiels pourront interroger les acteurs de la vie étudiante présents tout au long de cette journée sur l'évolution des tendances, usages et souhaits des nouvelles générations d'étudiants.

Cette forte mobilisation pourrait nous rendre enthousiastes, et nous laisser penser que l'élan est donné pour rattraper notre retard dans l'offre d'hébergement proposée aux étudiants. Mais comme vous pourrez le lire dans les différentes interviews données dans ce numéro, les interrogations et difficultés persistent chez les professionnels, comme le montre la baisse ces derniers mois du nombre de permis de construire pour ce type de résidences.

Enfin, la tragique actualité concernant l'acte désespéré d'un étudiant lyonnais nous rappelle aussi la grande fragilité d'une part importante de notre jeunesse estudiantine, qu'il convient d'accueillir et d'accompagner encore plus fortement.

Espérons que cette journée annuelle d'échanges et de mise en synergie des acteurs pourra contribuer, à notre échelle, à transformer cette mobilisation en actions concrètes pour le bonheur de tous nos étudiants.

Toute l'équipe des RDVLE, ses partenaires et l'Université Paris-Dauphine vous souhaitent une très belle et très riche journée d'échanges.

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



Résides Etudes : **une analyse et des actions**

Créé il y a plus de 30 ans, le groupe Réside Études, l'un des leaders nationaux de l'immobilier d'investissement, implanté sur tout le territoire, dispose d'une expertise toute particulière concernant les résidences urbaines avec services. Philippe Nicolet, qui le dirige, est également, et à ce titre, Président de l'association Aires. Retour sur une histoire longue des résidences jeunes et étudiants, et ses développements récents.

Philippe Nicolet, président du groupe *Résides Etudes*, résumait l'an dernier pour *Universités & Territoires* les évolutions des problématiques du logement étudiant sur les dernières décennies : forte augmentation, irrégulière, du nombre d'étudiants, montée en puissance des foncières - y compris avec des fonds anglo-saxons -, irruption des « *institutionnels en tant qu'investisseurs, avec des fonds dédiés* »... Il soulignait

aussi au cours de cet entretien le soin tout particulier qu'il faudrait apporter à l'adaptation de l'hébergement aux étudiants en mobilité internationale, dont la présence ne cesse de se renforcer sur les territoires.

Au modèle passé de « *la chambre du Crous, de 9 mètres carrés avec commodités à l'étage* », ont succédé toute une myriade de nouveaux produits : studios plus vastes et favorisant une

plus grande autonomie, colocations, programmes mixtes, multi-produits ; développement des espaces communs, de coworking, au sein des résidences ; résidences, aussi, de plus en plus éloignées des centres-villes, des métropoles, en fonction de la transformation de la carte universitaire.

Au titre de ces réalisations, plus ambitieuses qu'auparavant, on peut citer la résidence du boulevard Davout

dans le XX^{ème} arrondissement de Paris, inaugurée le 13 novembre 2017 (*Résidence Études / Cofim / Demathieu Bard Immobilier*) : 282 chambres pour étudiants, dont 42 logements sociaux PLS, de 16 à 35 mètres carrés et de nombreux services collectifs. Depuis lors, les réalisations se sont multipliées : livraison cette année de la résidence *Les Estudines* à Anzin, dans la banlieue de Valenciennes – soit un bel exemple d'une opération montée sur une ville moyenne, de moins de 15 000 habitants, pour satisfaire notamment aux besoins en logements des étudiants de l'école de Design et d'Animation *Rubika*, située à Valenciennes ; de la résidence *Les Estudines Colbert* à Caen – à proximité immédiate du campus *Côte-de-Nacre*, du CHU et à dix minutes du centre-ville ; de la résidence *Les Estudines Angers Saint-Laud*, dans un nouveau quartier de cette ville universitaire du Maine-et-Loire.

Dessinée par l'architecte Jacques Ferrier, cette tour cylindrique de 10 étages est née grâce au promoteur rennais *Giboire* et désormais exploitée par *Résidences Études* – la résidence de 127 studios étant amenée à jouxter un *Novotel* de 86 chambres à l'horizon

2020. Le Groupe a par ailleurs décidé de passer une frontière, en ouvrant cette année une résidence à Bruxelles/Ixelles – soit 83 logements meublés et équipés, de 16 à 20 mètres carrés, sur la base de baux allant de 12 mois à un semestre, en passant par la durée de l'année académique – dix mois –, et tout une série d'autres contrats. Villes moyennes, universitaires et expansion internationale : rien à dire, cet acteur majeur du secteur ne chôme pas !

Pour autant, les freins persistent, qui sont de mieux en mieux identifiés : durcissement des normes, envol des prix du foncier... « *Du coup*, indiquait Philippe Nicolet, *le logement social étudiant s'est énormément développé (Fac Habitat, Arpej, Ose Point Logement...), avec une forte multiplication des acteurs et une production de masse de logements financés majoritairement par PLS. Il continue donc à se développer, notamment en Île-de-France, mais on commence à rencontrer des difficultés, notamment administratives* » Parmi ces freins, tout particulièrement, les profondes évolutions du rythme universitaire, qui contraignent tous les acteurs à repenser leurs approches et à favo-

riser, grâce à un assouplissement législatif, les périodes courtes d'occupation : « *Aujourd'hui, la période de calme relatif ne s'étend que de septembre à décembre, les stages commençant dès le mois de janvier (...) les mois de mai à juillet sont devenus les plus complexes à appréhender, ce qui pousse les acteurs à envisager sérieusement la semestrialisation.* »

En plus de la semestrialisation à proprement parler, le groupe *Résidence Études* a également décidé de prendre à bras le corps la problématique de la rentrée dite « décalée », c'est-à-dire la possibilité de plus en plus souvent proposée par des établissements de se réorienter aux mois de décembre en janvier, pour éviter qu'un mauvais choix de filière ne pénalise les étudiants jusqu'à la prochaine session de septembre : filières universitaires, BTS, IUT, écoles de commerce ou spécialisées... Les possibilités sont nombreuses, qui peuvent également contribuer à résoudre les difficultés en matière de vacance de telles ou telles résidences réparties sur le territoire... ■





Constituer des boîtes à outils, **pour des réponses adaptées**

Directeur du développement du logement social chez Eiffage Construction, au sein du Groupe Eiffage, Jean-Pierre MAHÉ fait le point sur les relations avec les établissements d'enseignement supérieur, l'état du marché de la construction et le développement d'une filière de construction modulaire.

Comment répondez-vous aux besoins spécifiques des établissements d'enseignement supérieur, en matière de logement ?

Nous accompagnons les universités à la fois dans la rénovation énergétique de leur patrimoine et dans l'adaptation de ce dernier pour répondre aux besoins nouveaux des chercheurs et des enseignants : amélioration des performances, des qualités d'usage du patrimoine ou création de nouveaux ensembles immobiliers, sous la forme de la conception-réalisation-exploitation voire de concessions. Le plus important, pour les établissements d'enseignement supérieur, c'est d'avoir des partenaires à qui ils fixent des objectifs en termes de programme et de performances, auxquels nous savons répondre : bibliothèque de Bordeaux, extension du campus de Maxéville, campus numérique de Rennes, Université d'Aix-Marseille, nouveau campus de Metz... Nous sommes aussi en cours de rénovation

de la Doua, campus de l'INSA de Lyon, avec des objectifs de performance énergétique. En tant qu'entreprise, c'est notre métier quotidien, avec une force évidente face à des projets très ambitieux : notre capacité à proposer des offres globales, pour répondre à des attentes sur des sujets très complexes.

Quel état des lieux dressez-vous du marché de la construction, notamment de résidences jeunes ?

Sur le logement, y compris étudiant, plusieurs phénomènes se conjuguent aujourd'hui, qui expliquent la baisse des permis de construire. D'abord, la flambée des prix du foncier, puisque l'on retrouve les errements des précédentes crises et bulles immobilières. Ensuite, de fortes tensions sur le bâtiment, avec des augmentations inhérentes à une forte demande d'entreprises qui repercutent à leurs clients des augmentations très sensibles (prix de l'énergie, de certains matériaux, etc.). On en arrive donc ces derniers mois



à des effets ciseaux, avec des prix qui ont été inscrits dans les bilans de promoteurs et de bailleurs sociaux, puis se sont retrouvés obsolètes : des opérations ont ainsi été lancées à un moment où les prix augmentaient très fortement. On a subi de manière très violente cet effet-ciseau fin-2018 et en 2019. Enfin, troisième explication, plus politique et donc plus conjoncturelle : l'approche des élections municipales. Depuis 2018, de manière de plus en plus marquée, les élus retardent volontairement les programmes, en particulier dans le logement social. Dans les villes en déficit de logement social, par exemple, beaucoup de bailleurs dénoncent en ce moment ce type de situations.

D'où un marché particulièrement tendu.

Tout ceci mis bout à bout, on assiste effectivement et globalement à une baisse du logement – qui ne pèse finalement pas tant que ça sur *Eiffage Construction* et *Eiffage Immobilier*, qui vont se retrouver en hausse faible à moyenne par rapport à 2018. En effet, notre activité de promotion est soutenue notamment par *Eiffage Aménagement*, qui produit de la charge foncière maîtrisée, donc moins influencée par les coûts du foncier – ce qui nous permet de maintenir une production assez importante. Mais pour la situation générale, quand un marché s'habitue à des fonciers élevés, la production notamment des bailleurs sociaux diminue – même si elle peut être maintenue de manière artificielle, comme aujourd'hui avec l'injection massive de crédits de la *CDC Habitat* ou d'*Action Logement*. Pour autant, le nombre d'agrément cette année est prévu en baisse par rapport à ceux de l'année dernière, d'au moins 8 à 10%. Et les petits organismes, plus fragiles sur le plan de la trésorerie et des fonds propres, ont du mal à produire. Au final, que ce

soit dans le public ou dans le social, c'est l'acquéreur qui, à un moment ou l'autre, ne pourra plus payer. Sur ce point, je manifeste une réelle inquiétude, malgré la bonne santé de ma structure.

Avec l'acquisition de *B3-Ecodesign*, le Groupe *Eiffage* fait un pas important dans le sens d'une filière de construction modulaire, à partir de conteneurs en fin de vie. Qu'attendez-vous de cette évolution ?

Nous essayons d'apporter des solutions à cette question des coûts en industrialisant. Depuis quelques années, nous avons travaillé sur des propositions en filière sèche, en filière bois : création de *Eiffage construction bois* en Île-de-France, rachat en décembre dernier de la marque *Savare*... Nous croyons beaucoup en ce type de filières, moins sensibles aux fluctuations du marché et permettant une meilleure maîtrise de la production. Notre dernière acquisition, *B3-Ecodesign*, est basée à Rennes et vise à utiliser des conteneurs maritimes en fin de vie – donc qui sont amortis sur le plan

de leur bilan carbone. Une utilisation à la fois économique et intelligente : en enveloppant le conteneur en usine, à la fois intérieurement et extérieurement, on arrive à une maîtrise des coûts rendue plus difficile quand on produit sur site avec des méthodes traditionnelles. Nous avons l'ambition de doper la production actuelle axée essentiellement sur le logement individuel et la diversifier notamment dans le logement pour les étudiants et les jeunes actifs. Avec ces conteneurs, aux propriétés extraordinaires (physiques comme mécaniques), on peut en effet produire des petits logements de presque 18 mètres carrés, avec une bonne gestion de la conduction du son, du froid, du chaud... Notre objectif, avec les conteneurs comme avec la filière bois, c'est de constituer des boîtes à outils, pour apporter des réponses adaptées aux problématiques des clients, éviter cette inflation des prix, le tout dans une stratégie de groupe bas-carbone que nous avons renforcée avec la création de *Sekoya*, notre plateforme Carbone & Climat. ■





Compléter la résidence classique par des formes nouvelles

Thierry ROUSSEAU est Directeur de la vie étudiante et Directeur de la sécurité à l'ESSEC Business School. Il revient à ce titre sur le parc de résidences propre à son école, et sur les premiers résultats de l'étude lancée par la Conférence des grandes écoles (CGE) sur les questions de logement.



En quoi se caractérise aujourd'hui le parc de résidences propres à l'ESSEC ?

L'ESSEC dispose de quatre résidences mises à disposition par des bailleurs sociaux dont celle « du Parc », au sein du campus, avec des unités de vie de 7 à 11 chambres autour d'espaces partagés, date de 1985, et les trois autres sont réparties à Cergy - la dernière datant de 2010. Les 1095 places, pour environ 4000 étudiants en situation d'études à Cergy, sont un facteur majeur d'attractivité de l'ESSEC à Cergy, en priorité pour les étudiants internationaux (trois-quarts des résidents) et beaucoup de primo-entrants dont une centaine

de mineurs. Cette proportion se révèle convenable car, de fait, avec leur mobilité académique, les étudiants recherchent rapidement des hébergements pour quelques mois, et sont avides de liberté et d'autonomie. Une association, l'Alegessec, gère les résidences, ce qui permet de faire participer les membres étudiants au conseil d'administration pour les investissements et l'amélioration des services (absence de caution, ...).

Que ressort-il des premiers résultats de l'étude de la CGE ?

Une quarantaine de grandes écoles y ont répondu, pour une population d'environ 100 000 étudiants, avec un gros tiers en province, et les trois quarts en zones tendues en matière de logement. Premier résultat : l'hébergement constitue un vrai sujet, avec des politiques et des actions mises en œuvre, en priorité à destination des primo-entrants et des internationaux. Un quart des écoles sont propriétaires de leur parc de logement, la plupart ayant des accords avec le Crous ou des résidences privées - et une minorité avec des propriétaires privés (avec parfois des difficultés liées aux baux

de court séjour). La plupart ont mis en place un service dédié (13 personnes à l'Essec), pour des actions d'information, d'accompagnement administratif, et d'aides à l'hébergement.

Selon vous, les résidences d'écoles forment-elles un modèle d'avenir ?

A peu près tous les modèles sont différents, par exemple en fonction des territoires : campagne à Saclay, ville nouvelle à Cergy... Mais globalement, oui, je crois aux résidences d'écoles, même si je pense que pour s'adapter aux besoins d'aujourd'hui des étudiants, il faut sans doute compléter la résidence classique (dont la dimension rassurante sera toujours recherchée par le primo-entrant comme l'étudiant international, sans oublier le boursier ou l'étudiant à mobilité réduite) par un autre type soit de résidence, soit d'espace de colocation dédié. Sur une ville comme Cergy, le recours massif à la colocation dans le parc privé, pratiquée aujourd'hui par une grosse moitié de nos 3000 étudiants locaux non logés en résidences, peut poser des problèmes (notamment de voisinage...). ■



ET SI VOUS HABITIEZ PRÈS DE VOTRE (FUTUR) TRAVAIL ?



1 000 €
pour vous aider à vous installer près de votre emploi

ActionLogement

1 000 € pour vous aider à vous installer près de votre actuel ou prochain emploi

VOUS ÊTES...

Salarié(e) ou titulaire d'une promesse d'embauche dans une entreprise du secteur privé et votre revenu est inférieur à 1,5 fois le SMIC⁽¹⁾.

VOUS SOUHAITEZ...

Déménager⁽²⁾ pour :

- vous rapprocher de votre lieu de travail ou de formation⁽³⁾,
- saisir une nouvelle opportunité professionnelle et vivre au plus près de votre nouvel emploi.

**AYEZ LE RÉFLEXE ACTION LOGEMENT !
ET BÉNÉFICIEZ D'UNE AIDE DE 1 000 €**

jusqu'à 3 mois après la date d'effet du bail et sans aucun justificatif de dépenses !



UNE SOLUTION COMPLÈTE POUR LOUER PLUS FACILEMENT

- Un garant fiable et 100 % gratuit pour rassurer votre futur propriétaire avec Visale,
- Un coup de pouce pour votre dépôt de garantie,
- Une subvention pour alléger votre loyer si vous êtes jeune de moins de 30 ans en alternance,
- La prise en charge de frais complémentaires en cas de mobilité géographique.

CONNECTEZ-VOUS SUR
www.actionlogement.fr

⁽¹⁾ SMIC brut au 1^{er} janvier 2019 : 1 521,22 €

⁽²⁾ Nouveau logement loué à titre de résidence principale

⁽³⁾ Votre nouvelle location doit vous permettre d'être à moins de 30 minutes en voiture (1 h dans les DROM) ou d'utiliser les transports en commun.

Visale est une marque déposée pour le compte d'Action Logement.

Les aides sont soumises à conditions et octroyées sous réserve de l'accord d'Action Logement Services. Elles sont disponibles dans la limite du montant maximal des enveloppes fixées par la réglementation en vigueur. Pour connaître les modalités, consultez notre site actionlogement.fr.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232
Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

@Services_AL

Un guide pour accompagner les Universités

En 2017, pour la préparation des RDV du logement Etudiant, la CPU confie à ses organisateurs la mission de recenser les initiatives portées par les établissements d'enseignement supérieur pour faciliter l'hébergement de leur communauté.

L'enquête de 2017 a démontré que les universités interviennent pour le logement de leurs membres sous des formes extrêmement diversifiées, et toujours au sein d'une chaîne d'acteurs partenaires et complémentaires.

Pour des raisons d'organisation institutionnelle de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, et à la différence de leurs homologues de nombreux pays du monde, les universités françaises ont jusqu'à présent développé peu de stratégies pour le logement de leur communauté. Il existe néanmoins de nombreuses initiatives, méconnues ou peu valorisées, et qui semblent s'accroître depuis quelques années.

« Le logement des étudiants est indissociable de leur réussite. En effet, les universités peuvent créer les meilleures formations possibles : si les étudiants sont mal logés, ou logés loin de leur lieu d'études, leurs chances de réussite s'en trouvent fortement affectées. » appuie Gilles Roussel, Président de la CPU dans l'éditorial du guide avant de poursuivre : « Plus globalement, le logement est un service qui participe des conditions de mobilité des étudiants, des personnels mais aussi de l'attractivité et de la notoriété des établissements ».

Trois tendances de fond semblent aujourd'hui à l'origine de cet intérêt croissant des équipes de gouvernance des universités pour ce sujet : la recherche d'attractivité, le besoin de dynamiser « la vie de campus », et la prise de conscience d'opportunités de valorisation du patrimoine foncier par le développement d'activités ou d'infrastructures non strictement liées aux missions d'ESR des établissements.

Pour alimenter cet intérêt, et faciliter l'émergence de nouveaux projets, la CPU a souhaité réaliser un état des lieux des actions de ses établissements membres en matière de logement. Elle a, dans ce but, invité, en 2017, l'ensemble de ses 129 membres (universités, regroupements et écoles) à répondre à un questionnaire en ligne à destination des équipes de gouvernance des établissements.

L'enquête visait à évaluer le degré d'intérêt pour le sujet d'une manière générale, identifier les raisons de celui-ci et recenser les diverses formes d'implication ainsi que les dispositifs d'accompagnement mis en place par les établissements, depuis la réservation de places d'hébergement et/ou de logements à des opérateurs externes, jusqu'à la maîtrise d'ouvrage ou la gestion directe de résidences étudiantes.

Au-delà des résultats statistiques, l'enquête a permis de repérer quelques expériences à approfondir. Ce travail, enclenché au printemps 2018 à partir d'entretiens avec les vice-présidents ou services concernés par les expériences repérées, a été restitué autour de 3 niveaux d'intervention des établissements :

- « L'établissement interface » qui informe ses membres ;
- « L'établissement facilitateur » qui accompagne ses membres ;
- « L'établissement producteur » qui loge ses membres .



À partir de cette typologie d'actions des établissements, l'approfondissement a conduit à l'élaboration de 8 fiches, avec l'objectif de mettre en avant le caractère reproductible des exemples recensés et servant d'illustration pour chaque thématique.

Ce guide « vous permettra d'informer, d'accompagner et de loger les membres de votre communauté universitaire afin de leur proposer des conditions optimales de réussite et de travail » conclut Gilles Roussel. ■



ULS étudiant : Fac Habitat, **gestionnaire des deux premières opérations**

L'Usufruit locatif social (ULS) s'inscrit dans le cadre du démembrement de propriété, avec une efficacité particulièrement évidente dans le cas du logement étudiant. Le point sur le sujet avec Michel BEURNIER, Directeur général de Fac Habitat, autour de deux opérations innovantes menées à Lyon et Paris.

En matière d'investissement immobilier, si le démembrement de propriété existe depuis longtemps, la première opération faite en ULS, avec autorisation de logement conventionné en financement PLS, date de 2003. Et, selon Michel BEURNIER, Directeur général de *Fac Habitat*, « la première opération ULS en logement étudiant date de 2012 » - soit la Résidence Paris 7 Rive Gauche, sur le site de l'ancien Hôpital Laennec, avec comme promoteur *Cogedim* et comme gestionnaire usufruitier *Fac Habitat*. « C'est un vrai principe de dissociation : la nue-propriété est achetée par un particulier en mesure d'acquiescer un logement qui ne rapportera pas un centime de loyer pendant 15 à 20 ans », mais avec une bonne décote

de prix (entre 50 et 65% de la valeur marchande actuelle en accession, selon la durée et la localisation). Soit un bien futur à un peu plus de la moitié de sa valeur, dont la valeur n'entre pas dans l'assiette de l'ISF/IFI.

Du côté de l'usufruitier, le bailleur social, « il est en mesure de prendre des logements en gestion sans mettre un centime de fonds propres », équilibre les emprunts avec les loyers, et quittera l'immeuble « avant d'avoir la taxe foncière et les grosses réparations à payer. » Ces opérations s'effectuent en général sur de « bonnes » localisations, comme, en logement pour étudiants, l'ancien site de Laennec à Paris (7ème arrondissement) ou la rue du Plat à Lyon (pour la résidence « le 29 », aussi

gérée par *Fac Habitat* dans le 2ème arrondissement), où il apparaîtrait autrement difficile, du fait des prix du foncier, de produire du logement social, cela permet au bailleur social de placer des logements dans des lieux attractifs.

Le cas particulier du logement étudiant

En matière de logement étudiant entre en jeu un troisième acteur, le gestionnaire spécialisé (*Fac Habitat*, *Arpej*, *Crous...*), « puisque très peu de bailleurs sociaux font de la gestion directe en logement étudiant » - ce qui décharge encore le bailleur, garantit l'entretien total de l'immeuble... et évite une pratique courante en ULS dans le logement familial en fin de période :

contraint de « vider » l'immeuble avant de partir, le bailleur ne reloue plus les logements les deux dernières années, créant une vacance forte. Un manque à gagner qui n'a plus lieu d'être à l'heure des baux étudiants, où les risques de conflits avec le nu-propriétaire sont réduits à peau de chagrin. Le gestionnaire, quant à lui, dispose aussi d'une localisation idéale, cause d'un remplissage facilité, avec la possibilité d'espérer que le nu-propriétaire, à terme, le maintienne en place, pour un bénéfice bien partagé.

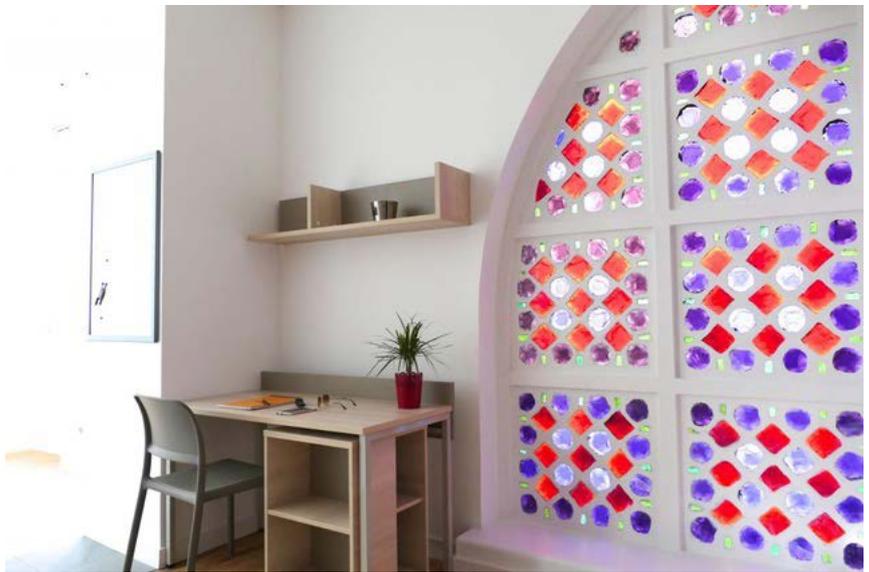
Ainsi de la résidence parisienne de Laennec (Auguste Rodin), « une opération emblématique » selon Michel Beurnier, située en limite 6ème et 7ème arrondissements, à côté du Bon Marché. Au départ, il était prévu de produire une résidence de 50 logements en PLS par investisseur privé, puis le choix a été fait de partir sur une opération en démembrement, avec un financement PLS, un gestionnaire spécialisé – soit *Fac Habitat*, après consultation –, et en bailleur une association, *Habitat et Humanisme*. Dans le détail, « le bâtiment monte en cascades, avec des retraits permettant de plus en plus de balcons-terrasses au fur et à mesure de la montée » - jusqu'au sommet, constitué d'un logement de 27 mètres carrés avec une terrasse de 100 mètres carrés ! Pour un loyer d'environ 20 euros du mètre carré, sans compter charges et loyer du mobilier. Si cette résidence est la seule sur laquelle a été appliqué le loyer plafond de la zone Abis, la quittance de 600 € / mois tout compris correspond, « dans le privé, à ce que l'on trouve à Cergy, Évry ou dans la banlieue des métropoles, comme Bordeaux ou Lille... ». Le même logement en privé sur la même localisation Laennec coûterait entre 1.200 et 1.500 € / mois.

« L'étudiant s'y retrouve ! »

Rue du Plat, à Lyon, il s'agit d'un ancien bâtiment de l'Université catholique de Lyon, situé entre la place Bellecour et la passerelle qui mène à la vieille ville. « Un immeuble ancien avec un beau porche et derrière, des

logements avec 4,5 mètres sous plafond et des parquets à chevrons, des superficies moyennes entre 24 et 26 mètres carrés... » au prix d'un 19 mètres carrés dans le privé, sur des quartiers éminemment moins chics. Conclusion : en plus des différents bénéficiaires d'un tel système – du nu-propriétaire à l'usufruitier –, « c'est aussi et surtout l'étudiant lui-même qui s'y retrouve ! » Un constat qui n'aura pas échappé à la ville et à l'Agglomération de Lyon, qui apparaît prête, après les opérations gérées par *Fac Habitat* rue du Plat et *HSE (Habitat social étudiant)*

à Écully, à voir se multiplier d'autres sites conçus selon ce système, entre les modèles de la chambre de Crous et du parc privé. Ce qui permettra de renforcer l'offre en conventionné, très faible sur l'agglomération malgré une offre globalement forte en résidences pour étudiants ou cités universitaires. Dans les autres métropoles, des projets reposant sur ce type de montage émergent d'ailleurs également : deux à Bordeaux, un à Toulouse, quelques-uns à Paris et en banlieue parisienne, etc. ■



73%

73 % des millenials utilisent uniquement leur mobile pour rechercher du travail

Emploi, démarches administratives, santé... bien au-delà du divertissement et des réseaux sociaux, l'usage des nouvelles technologies et d'internet en particulier s'applique à des champs toujours plus larges de la vie quotidienne des étudiants.

Depuis 2002, Wifirst accompagne les gestionnaires de résidences étudiantes dans la digitalisation de leurs établissements.

Contactez-nous pour échanger sur tous vos projets de connectivité !

samah.hassaine@wifirst.fr | 07 85 49 65 79

Wifirst, 26 rue de Berri 75008 Paris - RCS Paris 441757614

 wifirst

Nous apprécierions d'être mieux soutenus

Depuis le 1er juillet dernier, Sophie Donzel est Directrice générale d'Espacil Habitat. Cette ancienne cheffe de cabinet au Ministère du logement et de l'habitat durable fait pour Universités & Territoires le point sur la situation du logement étudiant.



Comment votre structure, *Espacil Habitat*, intervient-elle en faveur du logement des jeunes ?

Aujourd'hui, le logement abordable, confortable, adapté aux besoins des jeunes existe insuffisamment, en particulier dans les grandes métropoles. Nous avons donc notre rôle à jouer pour produire puis gérer en direct de petits logements, pas chers et qui consomment peu. Soit, notre savoir-faire de bailleur social : assurer toute la chaîne de la vie du logement (construction, processus d'attribution via une commission spécifique pour les jeunes, accompagnement des jeunes dans leur installation, présence au quotidien, dans les résidences, de gestionnaires accessibles...). Nous oeuvrons en Bretagne, Île-de-France, et Loire-Atlantique. Pour ce faire, à condition que nos résidences soient à proximité immédiate d'un transport collectif performant – puisque les jeunes sont très mobiles, surtout

quand on sort de la dichotomie étudiants/jeunes actifs –, nous ne nous limitons pas aux centres-villes des métropoles mais bien à tous les territoires où les jeunes ont des besoins de logements

Quels sont selon vous les freins principaux à la production de logement jeunes ?

D'abord le prix : les terrains, les mètres-carrés sont chers, qu'ils soient destinés ou non à des jeunes. Ensuite, dans la famille HLM, nous sommes peu nombreux à agir à destination de ce public spécifique. Dans les pratiques, nombre d'acteurs se focalisent sur la réponse aux besoins des familles. Enfin, de manière moins politiquement correcte, je dirais que les jeunes constituent un marché juteux pour certains investisseurs : rentabilité forte, facile, clientèle captive... En ce qui concerne les étudiants, la demande est tellement élevée que même si vous louez vos 20 mètres-carrés 800 ou 1000 euros dans les cas les plus extrêmes, vous trouvez un locataire. Du coup, quand vous êtes un acteur privé, pourquoi chercher à modérer les prix ?

En matière de foncier public, qui fait appel à vous ?

Parfois des établissements d'enseignement supérieur, même si cela reste assez rare : les Universités réservent plutôt et naturellement leurs opportunités foncières à leur partenaire historique, le CROUS. Nous sommes bien plus souvent contactés par des collectivités territoriales, des promoteurs, aménageurs, ou encore des écoles situées en deuxième

couronne de la ville-centre, qui n'ont pas forcément de terrain mais un fort désir de tisser un partenariat avec nous. Cette recherche de terrain est alors réalisée par nos équipes. Nous répondons aussi, souvent avec succès, à des concours, sur Rennes, Nantes et Paris, lancés pour attribuer les fonciers avec un relais de programmation étudiants et/ou jeunes – nous y répondons alors avec d'autres acteurs spécialisés dans d'autres volets (logement familial, bureaux...) Au final, aujourd'hui, la part du logement que nous réalisons sur du foncier public reste faible.

Estimez-vous que le gouvernement œuvre aujourd'hui dans le bon sens ?

Je regrette que la production ait fléchi cette année comme l'année dernière, d'autant qu'on ne sent pas un très fort accompagnement ni un très forte mobilisation de l'État même si cela est notablement en train de changer depuis la rentrée. D'une part, de son point de vue aujourd'hui, il faudrait continuer à séparer les étudiants et les actifs, en ne produisant par exemple du logement étudiant que sur les campus. Il est donc très difficile de conduire des projets mixtes. D'autre part, les frais de gestion, comme les coûts liés aux personnes que nous installons à temps plein dans nos résidences, ne sont pas ou peu pris en compte, alors même que nous subissons par exemple la ponction sur nos loyers de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) – soit 6% de loyer en moins sur une résidence. Mais nous apprécierions d'être mieux soutenus. ■

La résidence Simone Veil, **primée aux RDVLE 2019 dans la catégorie Design**

La résidence Simone Veil, réalisée par le cabinet AAVP Architecture, est située dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, à l'extrême sud du territoire de la Cité Universitaire Internationale de Paris. La résidence est composée de 189 logements dont 125 dédiés aux étudiants, et 64 aux chercheurs, notamment étrangers internationaux.

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

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

Chaque nouvel arrivant découvrira un logement équipé de mobilier « mobile » et polyvalent.

Le coût de cette opération est d'un peu moins de 19 millions d'Euros, dont 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. ■





Une vision à 360 degrés de l'offre de services

Lionel LÉRISSEL a la double casquette de directeur général de la mutuelle étudiante SMERRA (groupe UITSEM) et de l'association OSE - Le Club Etudiant. A l'heure d'une évolution importante de la marque, avec le choix d'une bannière unique : Logifac by Smerra, il revient sur les enjeux et spécificités de sa structure.



Pourriez-vous nous rappeler l'histoire de votre structure ?

Nous avons commencé à intervenir dans le logement étudiant parmi les

premiers opérateurs en France, en 1985, en créant l'*Office national du logement étudiant* - une association loi 1901 ayant vocation de prendre à bail des logements pour les sous-louer aux étudiants. Nous avons aussi développé, à travers OSE, un service de petites annonces de logement émises au niveau national par des particuliers à destination d'étudiants - avec un site Minitel dédié ! Nous ne sommes pas monteurs d'opérations, ni promoteurs, ni revendeurs, ni conseillers en gestion de patrimoine : notre seul but, c'est de favoriser le développement de logement étudiant - de préférence dans le domaine du logement social, mais aussi dans le marché dit libre. A l'époque, nous avons aussi acti-

vement participé à la négociation du Plan Social Etudiant qui a permis d'étendre aux étudiants le bénéfice de l'ALS (Allocation logement social) et déclenché *Université 2000*. En parallèle de cela, avec la création de l'amortissement Périssol et le développement de l'investissement immobilier défiscalisant, nous avons créé des structures de prise à bail de résidences-services. Nous avons également participé à la naissance de l'*Aires*, ce qui fait de nous l'un des trois plus vieux opérateurs du marché.

Un opérateur en permanent développement...

Nous gérons actuellement 7225 logements pour 56 résidences répar-



ties sur toute la France, contre 2 résidences à Villeurbanne et à Grenoble au départ. Après un développement en région lyonnaise, convaincus que nous étions de l'évidence de la mobilité étudiante avant même que celle-ci ne soit réellement actée – avantage que nous avons tiré de notre très bonne connaissance du monde étudiant –, nous avons pris une première résidence à Paris, derrière la place de la Bastille, puis 200 logements à proximité de la porte de Montmartre. Aujourd'hui, nous venons de nous implanter en région strasbourgeoise, nantaise et perpignanaise... et réfléchissons à la création de nouveaux modules de résidences étudiantes, devant permettre de pallier le manque criant de foncier, avec la nécessité de réaliser des résidences dans la ville, et d'ouvrir une offre de logement adaptée au nomadisme, caractéristique de la vie des alternants, stagiaires, doctorants, étudiants internationaux...

Vous évoluez aussi en termes d'identité.

Notre raison d'être et nos activités sont centrées exclusivement sur le service étudiant, aussi bien dans la protection sociale, la prévention santé et l'assurance que dans l'orientation, le logement, la vie étudiante et son folklore. Jusqu'à présent, nous le faisons sous le nom de l'association avec des structures très techniques rassemblées par un logo commun :

OSE - Le Club étudiant. Les attentes évoluant, nous avons choisi d'adopter une bannière unique, *Logifac by Smerra*, qui a le mérite d'indiquer plus clairement nos activités, et d'intégrer nos liens forts avec le partenaire mutualiste qu'est la *SMERRA*. Cela s'inscrit totalement dans la vision à 360 degrés de l'univers de services que nous sommes capables d'apporter aux étudiants et à leurs familles.

Et dans un souci de mettre en avant la très bonne connaissance que vous avez de ce monde étudiant.

Effectivement. Notre métier, notre passion, notre engagement, c'est le monde étudiant. La *SMERRA* est d'ailleurs, sans doute, l'une des dernières mutuelles étudiantes dont le conseil d'administration comporte un très grand nombre d'étudiants. Nous tenons à réaffirmer cet ADN, qui s'était un peu effacé derrière l'ADN de la sécurité sociale étudiante, à l'époque où il fallait accueillir chaque année plus de 150 000 bacheliers, avec un dispositif administratif très pesant. On retrouve ainsi ce qui était l'origine de notre création, quand nous étions impertinents, créions des choses, lancions des opérations nouvelles (le paiement immédiat au guichet, la vente aux étudiants de téléphones portables, de "faluches", une centrale d'achat)... Nous souhaitons aujourd'hui retrouver cette capacité de nous exprimer, de porter une voix et des idées sur le monde étudiant, à l'opposé des caricatures

dépréciatives sur la jeunesse. L'avenir de ce pays, c'est sa jeunesse : il faut tout faire pour qu'elle s'exprime, grandisse, étudie. Or le logement représente l'un des constituants principaux de bonnes conditions d'études.

Quels sont les pièges à éviter, dans ce sens ?

Nous souhaitons demeurer simple et sobre et ne pas tomber à l'extrême dans le tout-design, par exemple, tout coworking, tout "studettes factory" etc. L'étudiant et sa famille recherchent un logement pratique et confortable pour étudier, pas un catalogue de concepts ou un open bar 24/24 en rooftop. Ainsi, on trouve dans toutes nos résidences, depuis le début, un(e) intendant(e) au minimum à mi-temps, avec un bureau d'accueil en pied de résidence ou à proximité, auprès duquel l'étudiant peut venir trouver un relais pour sa vie quotidienne, une aide administrative, un conseil. Si des familles souhaitent s'assurer d'une présence à proximité de leurs enfants, d'un numéro de téléphone à joindre pour avoir des nouvelles, on peut le leur garantir. Nous n'oublions jamais qu'une étudiante ou un étudiant de 18 ans qui vient de quitter pour la première fois son pays ou sa région d'origine, ainsi que sa famille, peut connaître une période d'adaptation difficile dont il faut essayer de le prémunir. ■



Twenty Campus : pour répondre aux besoins et attentes des étudiants

Twenty Campus, une nouvelle marque avec 20 ans d'expérience

La filiale regroupant l'activité consacrée aux résidences pour étudiants existait déjà depuis de nombreuses années au sein du groupe Sergic mais une nouvelle ambition a été donnée en 2010 avec la création de Sergic Résidences, l'ancêtre de la nouvelle marque Twenty Campus récemment lancée.

Dès les premières opérations, proximité, accompagnement et facilité ont été les priorités mis en avant par les décideurs pour faire du séjour des étudiants accueillis une véritable « **expérience de vie** ».

La deuxième priorité, affichée comme une réelle ambition mise en avant par le groupe, est sa capacité à faire évoluer ses produits au fil des années, tout en faisant murir sa structure et sa démarche professionnelle.

« *Parce qu'en côtoyant les étudiants, on a pu tendre l'oreille et discuter avec certains pour saisir leurs besoins, leurs attentes. Vivre chaque jour leurs habitudes et se demander comment les anticiper* » affirme ainsi les respon-

sables de Twenty Campus avant de poursuivre : « *Parce qu'en travaillant en équipe, nous avons l'envie d'avancer plus vite, différemment, d'enrichir cette marque qui nous tient à cœur et nous anime à présent chaque jour pour enrichir notre concept.* »

Mais que sera la résidence étudiante de demain ?

Derrière la recherche d'adaptation des résidences étudiantes, les responsables de la filiale cherchent tou-

jours à rester en adéquation avec « la marque de fabrique » du groupe et garder cette ambition d'offrir une « expérience de vie » unique pour tous ses résidents.

« *Cette démarche s'inscrit naturellement dans l'ADN du groupe Sergic, sa mission et son ambition : Faire que les lieux soient générateurs de liens. À l'échelle de la marque Twenty Campus, nous avons envie de créer de la valeur et d'aller plus loin dans la création de liens.* »





Les réflexions internes avec les salariés, le travail d'écoute des résidents mis en œuvre par les responsables depuis plusieurs années ont permis d'élaborer et de construire une offre, et de faire naître une marque autour de quatre idées fortes.

Twenty Campus, une marque qui sera de plus en plus...

Gardant toujours cette ambition d'être à la fois « à la page » et en mouvement pour favoriser la modernité et répondre aux attentes des futurs usagers, quatre notions et définitions ont été choisies pour incarner la nouvelle marque : **Connectée** à la réalité, pour mieux accompagner les résidents ; **Audacieuse** pour avoir toujours une longueur d'avance ; **Innovante**, pour répondre aux usages de demain et **Identitaire** pour fédérer la communauté des étudiants hébergés au sein des résidences Twenty Campus.

Twenty campus : le concept

A partir de ces grandes « lignes de forces » mise en avant, le groupe Ser-gic a cherché à mettre sur pied un concept de résidence potentiellement déployable sur l'ensemble du territoire et répondant aux attentes des différents acteurs : usagers, décideurs territoriaux et responsables d'établissements d'enseignement.

Pour les premiers, Twenty Campus a choisi de mettre en avant les notions de tranquillité et de convivialité dans les résidences mettant en avant la question de l'épanouissement personnel de chacun en revendiquant « un lieu de vie en constante évolution ». Mais la question de la tranquillité est aussi mise en avant pour rassurer les parents sur la question du suivi des études avec ce slogan « **des résidences pensées par les étudiants et approuvées par les parents.** »

Concernant les écoles et les universités, Twenty Campus met en avant sa **souplesse**, sa **réactivité**, et sa faculté d'**adaptation** à toutes les exigences de ces dernières pour créer des partenariats adaptés aux besoins de leurs étudiants.

Avec leur 20 ans d'existence et de partenariats tissés de longue date, « *nos partenaires seront satisfaits du respect des engagements pris, des accords commerciaux dédiés & privilégiés avec pour socle des valeurs communes : ouverture, performance, simplicité, innovation* » revendiquent ses responsables.

« *Twenty Campus est investi en direction de la jeunesse via la promotion de liens solides avec le monde éducatif. Plus qu'un logement, Twenty Campus propose un cadre de vie, un environnement qui incite aux études, et qui s'inscrit dans l'esprit de la vie étudiante, permettant de répondre aux besoins de nos partenaires.* »

Enfin pour les décideurs territoriaux et en premier lieu, les élus locaux, Twenty Campus n'oublie pas de mettre en avant que l'installation d'une résidence sur leur territoire « *constitue un acte fort à destination de la jeunesse par l'implantation d'une résidence avec services porteuse de dynamisme, de facilités et de liens.* »

Les résidences sont ainsi présentées comme « *un véritable tiers lieux interactif avec son quartier* » qui permet le lien avec tous les acteurs locaux et facilite leur notoriété et reconnaissance par la communauté des résidents. Par ailleurs, « *l'implantation d'une résidence Twenty Campus renforce l'attractivité de la ville, s'inscrit dans la stratégie de développement du territoire en répondant au besoin croissant de logement pour les étudiants français ou internationaux.* »

Le groupe

SERGIC Résidences est une filiale du groupe immobilier SERGIC spécialisée dans la gestion de résidences avec services pour étudiants et de résidences hôtelières. D'origine lilloise, cette société familiale gère un portefeuille de 25 résidences représentant plus de 4000 logements, soit plus de 3000 locations par an auprès d'étudiants originaires de plus de 30 pays différents. ■



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

Appréhender le besoin **plutôt que la demande de logement**

Au début de l'été dernier, l'institut Inkidata réalisait, pour le compte d'Open Partners, promoteur fondé en 2005, une grande enquête sur « Les jeunes et l'immobilier ». Retour sur les résultats de ce sondage avec Laurent STRICHARD, Président de cet opérateur de résidences « seniors » et « juniors » spécialisé dans l'innovation immobilière.



Laurent STRICHARD, Président de cet opérateur de résidences « seniors » et « juniors » spécialisé dans l'innovation immobilière

De manière générale, comment avez-vous accueilli cette enquête ?

De manière très positive. On lit beaucoup de choses sur le logement des jeunes, mais peu d'études sont produites sur le sujet. Nous avons fait appel à un cabinet extérieur, pour une enquête cohérente avec notre vision du marché : elle ne se borne pas à interroger les étudiants (mais aussi les jeunes actifs - salariés, en recherche d'emploi, en création d'entreprises, en alternance, apprentis...), et couvre l'ensemble du territoire. Je crois qu'il s'agit d'une première. Notre objectif : appréhender le *besoin* de logement, qui se distingue très clairement de la *demande* de logement, dans la

mesure où la population des jeunes ne disposant pas d'une force de frappe financière suffisante ne se trouve pas forcément en situation d'émettre une demande. Le besoin, pourtant, existe bel et bien dans leur cas. Il y a aujourd'hui un manque d'offre « quantitative » particulièrement criant pour les jeunes là où ils souhaitent vivre, mais aussi un manque d'offre « qualitative », c'est-à-dire adaptée aux besoins et usages des jeunes.

Quel enseignement principal en tirez-vous ?

En premier lieu, une confirmation : le logement est une condition-clé pour l'emploi, un facteur essentiel d'insertion pour huit jeunes sur dix. Or on le constate, le nombre de jeunes qui restent chez leur parents est impressionnant (60% des étudiants, environ un quart des actifs ; par choix pour plus de la moitié des étudiants, par manque d'argent pour deux tiers des actifs et un quart de l'échantillon) : c'est le « phénomène Tanguy », à la fois surprenant et inquiétant. Sauf quand on a la chance d'avoir grandi dans une grande ville universitaire, les études les plus qualifiantes, celles qui permettront plus tard de se confronter à des « métiers d'avenir » en cours d'invention, se situent rarement là où on est né. Ainsi, quand on n'est pas mobile, que le logement est trop cher ou pas disponible en quantité, cela pose un énorme problème. Idem pour la gravité du phénomène chez les jeunes actifs : le taux de chômage est parfaitement corrélé à l'absence de mobilité. Forcé de rester chez ses parents, on est très limité dans ses

capacités à aller trouver les meilleurs jobs. Le risque principal : rester enfermé à vie dans une spirale de précarité.

Comment améliorer la situation ?

En enrichissant l'offre de logements, bien entendu - d'autant que 53% des jeunes interrogés, encore chez leurs parents, savent qu'ils vont devoir décohabiter dans les 3 prochaines années -, mais de logements accessibles aussi bien en transports en commun qu'en prix (réduits par exemple grâce à la digitalisation des services). En termes de services, le logement jeune ne se limite pas à du « couchage ». Dans l'étude apparaît très clairement le besoin d'accéder à un logement connecté : au-delà de la mise à disposition d'espaces de travail en *coworking* (39% des étudiants, 24% des actifs), les jeunes interrogés sont 65% en études et 76% en activité à estimer qu'un bon accès internet/wifi, idéalement gratuit, contribuerait à améliorer leur qualité de vie. Quand j'ai commencé à travailler dans l'immobilier, on m'a expliqué que seule la localisation comptait ; aujourd'hui, une résidence mal connectée est condamnée à rester vide. Et il ne suffit pas d'insérer dans le cahier des charges des résidences quelques lignes sur l'importance de mettre à disposition des « box » wifi. Il faut mener une réflexion plus profonde sur ce qu'implique d'avoir besoin d'être connecté en permanence - pour étudier ou travailler à distance, des pratiques en net développement. On peut aujourd'hui vivre à Angers et travailler efficacement pour une

entreprise basée à Paris, à condition que la résidence soit câblée en haut-débit, avec des services à forte valeur ajoutée. Or j'ai pu visiter récemment une résidence dans laquelle le téléphone passe mais pas le wifi...

Que dire des autres souhaits exprimés par les jeunes ?

Si le prix du logement reste le premier critère de choix, l'étudiant (voire tous les jeunes) ayant un budget fixé, d'autres critères prennent une nette importance : besoin d'espaces culturels, de salles de travail... qui les aideront aussi à entrer dans la vie active ou à monter leur boîte. Sur l'un de nos projets, à Angers, un espace de coworking de 1500 mètres carrés est prévu, qui sera ouvert à tous les

acteurs environnants pour que le lieu reste gratuit pour les étudiants – ce qui impose de faire évoluer la réglementation, repenser le modèle économique, etc. Il faut absolument lever tous les blocages, qu'ils se situent dans la quantité de production ou dans la nature de ce qui est produit, en fonction des budgets autant que des besoins effectifs.

Seuls 5% des jeunes vivent en résidence. Est-ce suffisant ?

Avec 2,6 / 2,7 millions d'étudiants et environ 400 000 logements dédiés, il n'y a que 5% de la population en résidences privées, et 8% sur le parc social (CROUS et résidences sociales). La moyenne française est de 150 logements dédiés pour

1000 étudiants, mais avec une très faible part pour le privé : il faut donc continuer à développer le logement social pour les jeunes, mais permettre aussi aux acteurs privés de prendre le relais. Et œuvrer pour des productions favorisant le bien-être des jeunes dans leur logement, facteur-clé à la fois pour se construire, être résilient face aux difficultés du quotidien, et ne pas développer le sentiment d'être laissé-pour-compte. Il ne faut donc pas renoncer au nécessaire supplément d'âme procuré par la qualité artistique, environnementale, celle aussi des services et aménagements... Pour leur éviter de rentrer dans une spirale de dénigrement de soi et d'échec. ■

Un central téléphonique devient une résidence étudiante

Open Partners a décidé d'implanter une résidence Habitat Junior au centre-ville du Mans, répondant ainsi aux ambitions de la municipalité de devenir une réelle ville universitaire.

Avec sa marque « Habitat Junior », Open Partners a pour ambition d'inventer une nouvelle gamme de résidences pour les jeunes, étudiants ou engagés dans un parcours professionnel. Autour de son « laboratoire créatif », Open Partners rassemble une équipe pluridisciplinaire, qui allie maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usage. Au-delà de la construction, ses responsables souhaitent suivre le fonctionnement de leurs résidences via des études périodiques auprès de ses habitants.

Le projet consiste à réhabiliter, transformer et rehausser un bâtiment industriel. Le site a été choisi pour sa centralité et son accessibilité grâce aux transports collectifs, notamment le tramway qui le relie au campus universitaire et à la gare SNCF.

L'édifice existant, ancien central téléphonique, date de 1946. La conception très technique de ce bâtiment présente des façades dessinées avec soin. La ville du Mans et l'Architecte des Bâtiments de France ont demandé que ce patrimoine contemporain soit conservé.

La vocation technique première de ce patrimoine architectural présente de multiples défis. Malgré les contraintes de ce patrimoine architectural, le choix est fait de déployer



des logements tout en mettant en valeur l'originalité de l'existant. Les planchers sont conservés et le bâtiment surélevé. Les hauteurs sous plafond importantes permettent de donner des volumes généreux aux studios. La surélévation renforce la verticalité du bâtiment et permet de créer deux niveaux supplémentaires. Elle complète avec subtilité les larges façades dont les grandes ouvertures sont conservées.

Ce projet est emblématique des possibilités de « recyclage » contemporain d'un bâti existant remarquable. Les villes sont riches de patrimoine à l'abandon dont « il faut imaginer le devenir et permettre à la ville de se recomposer sur elle-même et d'éviter l'étalement urbain, le gaspillage de matériaux, les constructions de voiries, ... » déclarent les responsables d'Open Partners. ■



ARPEJ, Partenaire du **Harvard Français**

Plus de dix ans après la naissance du projet, le Campus Condorcet est devenu une réalité fin août 2019, avec l'arrivée des premières unités de recherche sur le site d'Aubervilliers, l'ouverture de ses résidences étudiantes, gérées par l'ARPEJ, à ses membres, et l'ouverture prochaine de son restaurant universitaire, géré quant à lui par le Crous de Paris et ouvert à tous les usagers.

A terme, ce seront une soixantaine de laboratoires et équipes, ainsi que des milliers d'étudiants, qui vont s'installer sur le site de la ville d'Aubervilliers, et feront vivre ce nouvel équipement sur ce territoire de la Seine-Saint-Denis. Le *Campus Condorcet*, souvent appelé le «Harvard français», est un projet à la fois scientifique et de développement urbain qui s'inscrit dans la dynamique du Grand-Paris et bouleverse l'aménagement et le regard sur les villes de banlieue. Il s'étendra à terme sur les villes d'Aubervilliers, Saint-Denis et Paris, effaçant de fait la fracture Paris/Banlieue.

Au-delà du projet immobilier, le mardi 8 octobre dernier, les présidents des onze établissements membres ont tenu à tracer un dessein commun à cet « *équipement exceptionnel conçu pour répondre aux défis scientifiques de notre temps* », comme l'a déclaré Jean-Marc Bonnisseau, président

du *Campus Condorcet*. De fait, l'interdisciplinarité est au fondement de ce campus, qui favorise les synergies au sein des sciences humaines et sociales et les interactions à leurs interfaces avec d'autres disciplines, autour de thématiques transversales et fédératrices.

Un campus ouvert sur le territoire

Portant des enjeux d'insertion urbaine, d'animation territoriale et d'impact sociétal, le *Campus Condorcet* se veut aussi un espace de rencontre entre chercheurs, étudiants, acteurs locaux et habitants : « *Ce campus a été conçu comme un campus ouvert sur son environnement pour permettre à tous d'y accéder. Ce sont des principes que nous avons maintenus et que nous maintiendrons* », a poursuivi Jean-Marc Bonnisseau.

Dès la rentrée 2019, plusieurs établissements parisiens ont fait de l'inscription dans ce territoire en pleine mutation l'un des enjeux de leur implantation à Condorcet. C'est le cas par exemple de l'EHESS, dont le président Christophe Prochasson a déclaré : « *Nous souhaitons nous inscrire dans le territoire, avec notamment l'Université Paris-8 et l'Université Paris-13 qui le connaissent bien. Et je tiens à remercier Plaine Commune et la ville d'Aubervilliers pour leur accueil.* »

Les résidences du campus, construites par *Adim Concepts*, maître d'œuvre, pour le compte de bailleurs sociaux, sera entièrement exploitée par l'association *Arpej*. Dans un marché du logement de plus en plus tendu, et où le public étudiant peine à trouver des solutions, *Arpej*, gestionnaire de résidences pour étudiants, jeunes actifs et chercheurs s'est engagé

à maintenir son objectif principal de simplifier l'accès au logement des jeunes. Le projet du *Campus Condorcet* va dans ce sens, avec la création d'une offre d'hébergement destinée à loger les étudiants en masters de recherche, les doctorants et les post-doctorants en mobilité. En raison de sa connaissance des publics mais aussi des nombreuses résidences qu'elle gère pour les bailleurs sociaux, *Arpej* a été choisie pour concourir, avec deux bailleurs et *Adim Concepts*. Ce groupement a été sélectionné pour la conception, la construction puis la gestion des deux bâtiments.

Des résidences intégrées au Campus

Ces logements étudiants sont répartis sur deux Immeubles de grande hauteur de 18 étages représentant 12 500 mètres carrés de surface ainsi qu'un espace associatif et culturel de 800 mètres carrés. Le coût des travaux, qui ont duré 24 mois, représente environ 26 millions d'euros. Les logements sont réservés prioritairement aux étudiants des établissements membres du *Campus Condorcet*, aux étudiants de deuxième et troisième cycle ainsi qu'aux publics internationaux. Chaque établissement propose ainsi, et en relation avec ARPEJ, à ses étudiants et ses chercheurs en mobilité de vivre sur le Campus directement.

La résidence *Condorcet Alpha*, qui a ouvert ses portes aux premiers étudiants le 22 juillet, propose 205 logements abordables (à partir de 394 euros par mois), dont la surface varie de 18m² à 28m², et héberge des salles de travail et de convivialité, une laverie et un local à vélos. Localisée au nord du campus, elle profite de la proximité immédiate de nombreux transports (ligne de métro 12, RER B et lignes de bus), ainsi que d'équipements et de services propres au campus : restaurants et cafétéria du *Crous*, terrain de sport, espace associatif et culturel...

La résidence étudiante *Condorcet Oméga*, également gérée par Arpej, a ouvert, quant à elle, le 12 août, au sud du campus. Elle se trouve à deux pas de la station de métro *Front Populaire* (ligne 12), et est entourée d'un jardin avec un terrain de sport, et à moins de 10 minutes à pied de tous les services

du campus. Y sont proposés une offre de 246 logements équipés de 18 à 28m², à partir de 387 euros par mois tout compris.

Par ailleurs, le *Campus Condorcet* et *Arpej* se joint à l'association *Article 1* afin de déployer le programme « Maison ». Ce programme donne accès à des logements à des étudiants souhaitant développer leurs compétences professionnelles et s'engager, sur leur quartier, dans des projets collectifs à impact social. Quarante des 450 locataires que comptent les deux résidences en bénéficieront. ■



Moov'Appart Hotel, une réponse à la mobilité des jeunes

Fort d'une expérience de plus de 25 ans, Mgel Logement, gestionnaire de résidences étudiantes, lance sa filiale Moov'Appart Hotel, dont l'objectif est de répondre aux besoins croissants de mobilité du public jeune.

L'ouverture prochaine de la résidence Moov'Appart Hotel Clichy constitue le symbole fort d'une volonté d'ouverture et de prise en charge des besoins concrets du public jeune au sens large. Cette résidence mobilité, proposée par le groupe 3F Résidences, accueillera un public mixte comprenant des personnes en difficulté sur l'accès au logement, des salariés orientés par Action Logement, des étudiants, des stagiaires, des jeunes en formation, et jusqu'au tout-public.

Démarches rapides et simplifiées

Dans un contexte où les résidences classiques s'avèrent limitées en termes de flexibilité, Moov'Appart Hotel souhaite s'imposer comme l'un des modèles de réponse à la problématique de la mobilité des jeunes. Comment ? Par des démarches de réservation rapides et simplifiées, mais aussi des services toujours plus attractifs : coworking, sauna, espace détente, petit déjeu-

ner, laverie en accès libre et sans monnayeur...

Ce projet, mûrement réfléchi, est autant le fruit d'une expérience de terrain que d'un souci réel du bien-être de l'étudiant, puisque le gestionnaire en charge du projet, Mgel Logement, gère déjà 17 résidences étudiantes dans l'Est de la France et à Angers - pour certaines, il est également propriétaire des bâtiments, par le biais de sa fondation d'investissement.

Vocation hôtelière

Depuis 2011, la vocation hôtelière du gestionnaire est par ailleurs inscrite dans l'entreprise : résidence Laudine à Reims, la résidence Louise ouverte à Strasbourg en 2014... Après avoir fait cohabiter sur ces deux projets les concepts de résidence étudiante et de résidence hôtelière, Mgel Logement développe la mixité à une échelle supérieure, avec la résidence de Clichy.

En effet, cette dernière proposera ses 177 logements sur le modèle de l'ex-

ploitation hôtelière. De quoi répondre à une demande grandissante sur un territoire en pleine mutation. En outre, d'autres projets sont à l'étude dans toute la France, Mgel Logement restant en quête constante de nouvelles opportunités. ■

La résidence de Clichy

- 9 étages
- Logements de 14 à 40 mètres carrés
- Espace détente de plus de 100 mètres carrés (appareils de sport, sauna...)
- "Hub" à l'avant du bâtiment, pouvant accueillir un espace de coworking
- Services : plusieurs laveries (sans monnayeur), cafétéria, accueil ouvert 24/24
- Cabinet d'architectes : HB Architectes
- Coût de l'opération (conception et réalisation) : 6 220 000 euros ■



Militer pour un statut **de résidences jeunes**

En 1994, la Mutuelle générale des étudiants de l'Est (MGEL) crée sa filiale dédiée au logement, MGEL Logement. Son gérant, Patrice DREXLER, dresse un état des lieux et parle du développement futur de cette structure.



Comment une structure comme la vôtre, dédiée par essence aux étudiants, s'inscrit-elle aujourd'hui sur un public plus large : celui des jeunes en général ?

Venus de l'Est de la France, nous nous sommes, depuis quelques mois sinon quelques années, ouverts à la fois sur tout le territoire national (avec l'objectif d'une cinquantaine de résidences en France d'ici dix ans) et sur une population plus diverse : étudiants, jeunes actifs, stagiaires, jeunes en insertion, apprentis, alternants, en service civique ou année de césure, jeunes professeurs en remplacement ou première affectation... Nous visons à répondre à tous leurs besoins en matière de logement, au sens large et sous toutes les casquettes qu'ils pourront

porter au cours de leur jeunesse. Dans ce but, nous avons déployé un concept de résidences mixtes (habitation principale / résidence hôtelière ou para-hôtelière), voire uniquement classiques ou hôtelières en fonction des différents territoires. En 2018, nous nous sommes implantés à Angers avec le groupe VYV (ex-Harmonie Mutuelle), et nous ouvrons une résidence à Paris-Clichy en mars 2020.

Quelles innovations proposez-vous ?

Nous proposons la mise à disposition dans nos résidences d'un espace « wellness », composé dans tous les cas d'un sauna en accès libre, et dans le futur d'un jacuzzi, d'un espace coworking de taille importante, avec

un service cafétéria/snacking. Nous essayons aussi d'inclure le petit-déjeuner dans la prestation, selon un concept que nous poursuivons depuis 25 ans : l'inclusion de tous les services mis en place dans le loyer, sans modules optionnels. Nos futurs projets intègrent aussi une cuisine partagée, avec des espaces privatifs que les jeunes pourront réserver pour inviter des amis, favoriser la discussion et les rencontres entre personnes. En parallèle, nous en sommes en train de déployer une nouvelle marque nationale, pour une meilleure visibilité, qui sortira début 2020.

Quels sont les territoires que vous visez pour demain ?

Nous avons de très bons contacts sur la région de Bordeaux, sur Nantes et Angers, en région parisienne, et espérons pouvoir nous installer prochainement en métropole lyonnaise, puis à Montpellier et Marseille.

A quels problèmes êtes-vous aujourd'hui confrontés ?

Aujourd'hui, se porter acquéreur d'une résidence mono-public s'avère extrêmement dangereux pour l'avenir - ce qui nous incite avec d'autres acteurs à militer fortement pour la naissance d'un statut de résidences jeunes en général. Sur un plan plus général, j'estime que depuis un ou deux ans, on stagne, alors que nous avons eu au départ du répondant en face, au niveau de pouvoirs publics qui semblent désormais s'être un peu endormis... La volonté est affichée, mais dans les faits, rien ne bouge. ■

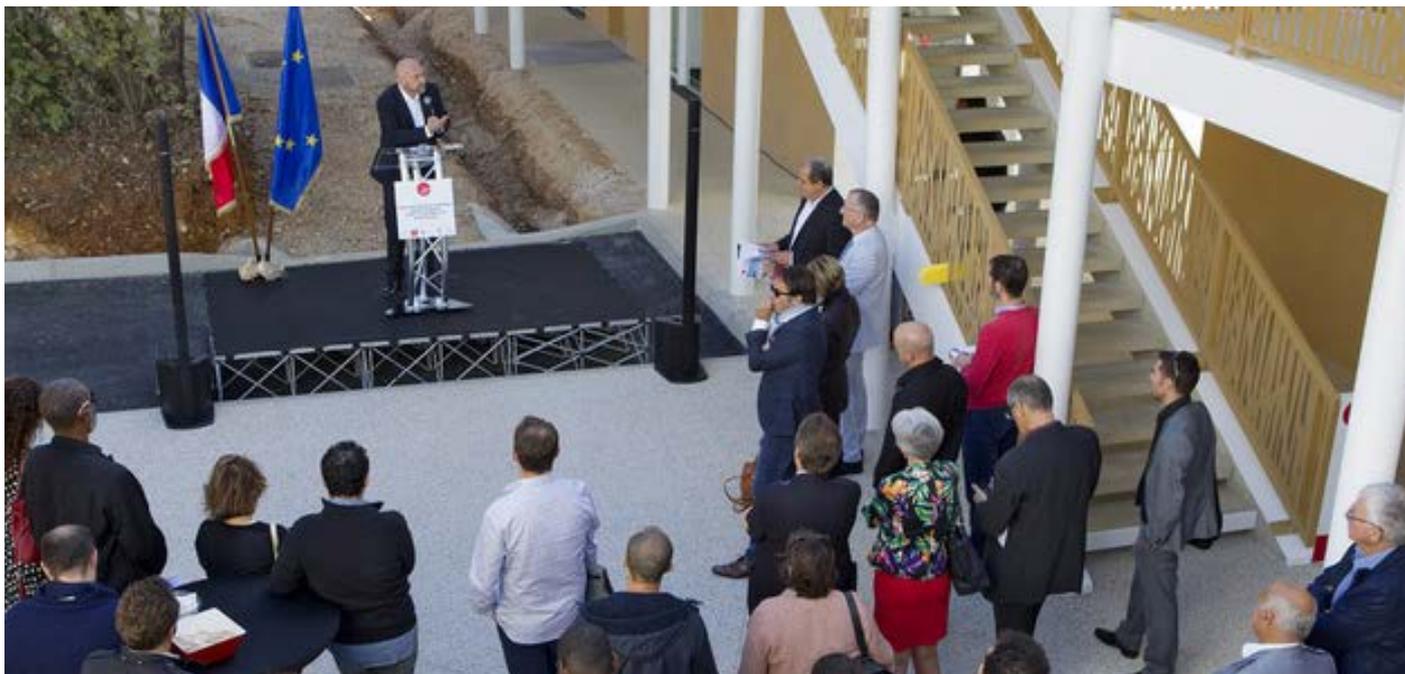
1/2

En 2018, 53 % des 18-24 ans ont cherché sur Internet des informations sur leur santé ou celle d'un proche

Emploi, démarches administratives, santé... bien au-delà du divertissement et des réseaux sociaux, l'usage des nouvelles technologies et d'internet en particulier s'applique à des champs toujours plus larges de la vie quotidienne des étudiants.

Depuis 2002, Wifirst accompagne les gestionnaires de résidences étudiantes dans la digitalisation de leurs établissements.

Contactez-nous pour échanger sur tous vos projets de connectivité !



Montpellier : une résidence pour l'alternance

A Montpellier, le Crous a inauguré, le 7 octobre dernier, la résidence universitaire Sud@lternance. Spécialement destinée aux étudiants en alternance, elle vise à devenir la « vitrine du CFA régional du supérieur », en accueillant notamment des étudiants du CFA Ensup'LR ou de l'IUT. Une initiative saluée par l'ensemble des parties prenantes, de la Région à l'Université en passant par le Crous lui-même.

Avec 76 000 étudiants, soit 20% de sa population totale, Montpellier figure dans la liste des grandes villes universitaires – précisément à la septième place selon le Ministère, derrière Aix-Marseille (92 000) mais devant Rennes (68 000). A ce titre, la problématique du logement y est particulièrement sensible. Le Crous Montpellier-Occitanie a donc « ciblé » le quartier du Plan des Quatre Seigneurs, sur le campus de l'IUT, pour y implanter, à proximité immédiate de la Maison de l'Alternance, une résidence étudiante « dédiée à la formation en alternance » : Sud@lternance.

Une résidence dédiée à un public spécifique

Situé au sein d'un site bien pourvu en espaces verts – « dans le respect de l'environnement boisé et arboré caractéristique du lieu », selon le cabinet A+ Architecture –, ce bâtiment propose « 100 logements tout confort de 19 mètres carrés [dont cinq adaptables aux Personnes à mobilité réduite], réservés aux étudiants suivant une formation en alternance. » Pour en faciliter la location par des jeunes souvent amenés à se déplacer, le loyer peut s'y payer au mois, bien sûr – 360 euros

–, mais aussi à la semaine, à hauteur de 90 euros, en fonction du calendrier de formation. « En proposant des séjours à la semaine, a indiqué Pierre RICHTER, Directeur général du Crous, lors de l'inauguration avec des tarifs où la semaine est le quart du mois, le Crous joue complètement son rôle, sans frais de dossiers, sans dépenses annexes supplémentaires. »

Cafétéria distribuant des produits « à prix social », salle de sport en libre accès, divers espaces communs pensés pour « favoriser le lien social », laverie automatique... En plus de proposer un

large éventail de services, la résidence est sécurisée (portail, portillons avec contrôles d'accès) et bien insérée au sein du réseau de transports : ligne 1 du tramway, lignes de bus 6, 23, 26... Mieux encore : pour l'occasion, le Crous a développé une application permettant une demande personnalisée de logement, prenant en compte la spécificité des calendriers de présence des étudiants alternants sur le site.

Cette nécessité d'accueillir des étudiants en alternance s'inscrit dans une volonté des établissements de l'enseignement supérieur locaux de « proposer des formations en alternance de niveau III à I dans les domaines identifiés par le Ministère en charge du redressement productif sur la nouvelle France industrielle. » Objectif à terme ? « Accroître de 171% le nombre d'apprentis » entre 2014 et 2020, « soit une augmentation d'environ 760 apprentis (...) et près de 880 alternants supplémentaires. »

Selon Philippe AUGÉ, Président de l'université de Montpellier présent lors

de l'inauguration du site le 7 octobre, « pour développer l'apprentissage, il est nécessaire de "l'environner", en créant des logements pour ces étudiants dont on sait qu'ils doivent être présents par nature sur leur site de formation et sur celui d'une entreprise parfois très éloignée. » Une nécessité d'autant plus criante que selon Anthony RIMBERT, vice-Président étudiant du Crous, « cette partie de la population étudiante, et les problématiques spécifiques à leur statut et à leur rythme de travail, sont souvent oubliées. »

Une importante opération

Au total, cette première opération réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par le Crous de Montpellier/Occitanie aura coûté près de 6 millions d'euros, dont 3 millions en prêts PLS auprès de la Banque des Territoires, 1,4 million de CPER Etat, 1,297 million via le Programme d'Investissements d'avenir, 150 000 euros de CPER Région... et encore 276 000 euros de ressources propres du Crous, pour la résidence et la cafétéria.

Elle vient renforcer l'action du Crous Montpellier-Occitanie sur ce territoire, qui loge 10% des étudiants de l'académie (et 11,3% de ceux de Montpellier) grâce à 10 753 logements (et 10 916 lits) répartis entre Montpellier (80%), Nîmes (10%) et Perpignan (10%). Un chiffre qui a augmenté de 1 173 places entre 2012 et 2019.

Au sujet de Sud@lternance, Philippe AUGÉ a parlé d'une « construction singulière », produit d'une « intelligence collective (...), c'est à dire de l'intelligence collective des financements publics. (...) Cette opération montre que lorsque l'on multiplie les sources de financements (...), ce sont de beaux projets qui sortent de terre. » Quant à Hussein BOURGI, conseiller régional, qui a lui aussi pris la parole lors de l'inauguration, au nom de Carole DELGA, présidente de la Région, il a tenu à souligner l'harmonie de l'ensemble : « Harmonie de la résidence avec le paysage environnant, harmonie avec les matériaux utilisés, harmonie dans les noms choisis pour les différents bâtiments de la résidence, en lien avec les essences d'arbres présentes sur le site. »

Dominique MARCHAND, Présidente du CNOUS, a insisté quant à elle sur la redoutable efficacité du maintien de bonnes relations entre acteurs. Liant cette inauguration à celle de la résidence Veyrassi quelques semaines plus tôt, elle a parlé d'un « fil rouge », celui de la « qualité du partenariat développé avec l'Université de Montpellier. » Ainsi, « lorsque les acteurs publics portent ensemble une vraie mission de service public et répondent aux besoins des étudiants, cela conduit à de très belles réussites. » ■



Info+

[Sud@lternance](#)

[71 rue de Monte Cinto](#)

[34090 Montpellier](#)

Semestrialisation des cursus : la position de la FAGE

Dans le cadre de la mise en place de l'espace européen de l'enseignement supérieur, le processus de Bologne initié en 1999 définit un certain nombre de lignes directrices, parmi lesquelles le développement de la mobilité des étudiants, des enseignants et des chercheurs.

En France, la réforme LMD des cursus universitaires en 2002, visant à appliquer les principes du processus de Bologne, prévoyait l'organisation des formations en semestres, sans davantage de précision. Dans la réalité, nul grand changement ; si la notion de semestre est apparue, l'unité de référence reste l'année, avec toutefois une organisation en deux périodes de durées très variables.

Engager une telle réforme au cœur des universités, avec l'adhésion des différents acteurs de la communauté universitaire, ne peut se faire que si la semestrialisation apporte de vraies avancées dans l'organisation des cursus. Diviser l'année en deux grandes périodes d'égale durée offre de nouvelles possibilités en matière de mobilité, stages, ou encore réorientation.

Mobilité

Lors de la mise en place du LMD en Europe, plusieurs pays ont « semestrialisé », pour favoriser la mobilité de leurs étudiants. Toutefois, il est utopiste de penser « synchroniser » les dates de début et de fin de semestres pour tous les pays ! Pourtant, la mise en place de deux périodes de durée égale peut aider à harmoniser les pratiques entre pays. Une avancée supplémentaire consisterait à donner la possibilité à l'étudiant de partir à différentes périodes de l'année, pour des durées très variables, et non pour un an comme aujourd'hui. On multiplierait ainsi les possibilités de synchronisation entre universités, facilitant les mobilités nationale et internationale, sans engen-



drer une organisation difficile pour les étudiants en mobilité.

Stages

De même, cette évolution permettrait de résoudre certaines difficultés de l'organisation actuelle. Aujourd'hui, les stages se concentrent majoritairement au printemps et durant l'été, ce qui entraîne deux principales difficultés : d'une part, les terrains de stage se retrouvent très rapidement saturés, tandis que les bancs de l'université se vident ; d'autre part, la période d'été n'est pas force-

ment la plus adaptée, l'entreprise tournant le plus souvent au ralenti, avec moins de personnel pour encadrer le stagiaire. Une solution permettant d'envisager des stages tout au long de l'année permettrait aussi d'optimiser l'occupation des bâtiments universitaires.

Parcours à la carte

L'un des objectifs du processus de Bologne est de permettre à l'étudiant de construire son parcours de formation à la carte, en choisissant des Unités d'enseignement (UE) permet-

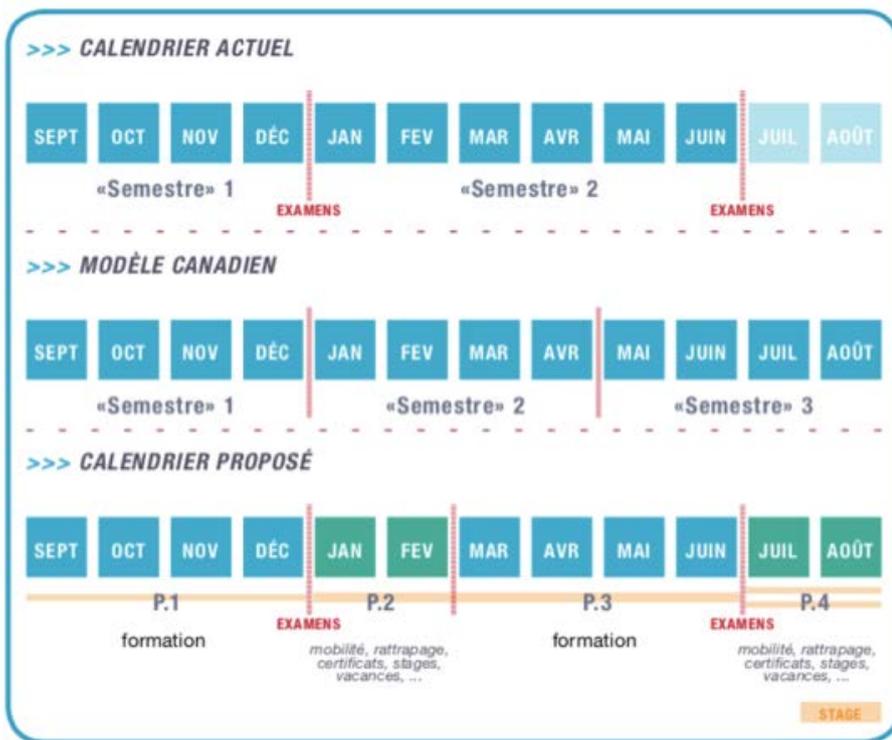


Schéma présentant le découpage d'une année universitaire selon différents modèles de calendrier.

tant d'accumuler des crédits dans le système européen (système ECTS). Ne plus engager l'étudiant dans des choix à l'année mais plutôt par semestre, c'est lui donner davantage d'occasions de personnaliser son cursus. Cela lui laisse également la possibilité de faire des césures pour son engagement associatif, la mise en place d'un projet ou un départ à l'étranger. Autant d'occasions pour lui d'accumuler des savoir-faire et savoir-être particuliers. En offrant ces périodes d'interruption plus courtes, on encourage l'étudiant à tester de nouvelles expériences sans mettre en jeu une année complète.

Réorientation

L'amélioration de l'orientation à l'entrée de l'Université doit permettre de réduire le nombre de décrochages, notamment en L1. Toutefois, il est parfois nécessaire à l'étudiant de s'engager dans une filière pour se rendre compte que ce n'est finalement pas la formation qu'il souhaite poursuivre. Dans ce cas, il faut pouvoir lui permettre de se réorienter au plus vite vers un autre cursus, sans devoir attendre la ren-

trée suivante. Sans quoi de nombreux étudiants continueront à se tourner vers d'autres activités (petits jobs, par exemple) en attendant une éventuelle réorientation, pour finalement ne jamais se réinscrire dans une formation d'enseignement supérieur.

Par ailleurs, dans le contexte actuel d'apparition de filières qui sont également des préparations à des concours, il est absolument nécessaire de permettre des réorientations d'un semestre sur l'autre pour les étudiants échouant à ces concours. Dans les masters dit « métiers de l'enseignement » par exemple, il peut être intéressant que l'étudiant non admissible aux épreuves écrites puisse s'orienter vers un semestre différent, dans la continuité des trois premiers semestres du master poursuivi par les admis. Le système deviendrait alors beaucoup plus flexible, permettant d'élargir l'éventail de débouchés professionnels à l'issue de ces masters particuliers.

Statut social de l'étudiant

Mettre en place une nouvelle durée de référence qui ne soit plus l'année présente des conséquences sur le statut

de l'étudiant, la perception des droits de scolarité, la couverture et la protection sociale, les bourses, le logement. Cela nécessitera de proposer une évolution du statut de l'étudiant, ainsi que de nouvelles pistes pour prendre en compte la semestrialisation dans ses droits sociaux. Un système d'inscription par période définie (année ou semestre), où l'étudiant s'inscrit administrativement à l'année, et pédagogiquement à chaque semestre, pourrait être testé. De même, pourrions nous aller vers un système où le statut d'étudiant et les droits à la sécurité sociale seraient annuels par défaut, considérant que les reprises ou interruptions en milieu d'année sont minoritaires.

Même si une organisation stricte en semestres (ou périodes de durées identiques) entraînerait obligatoirement certains « bouleversements », il s'agit là d'une opportunité de développer une nouvelle façon de penser notre enseignement supérieur, sur le plan de la mobilité, pour l'articulation entre apprentissage théorique et apprentissage pratique ou encore pour une orientation active en cours de cursus. au sens large. Cette résidence mobilité, proposée par le groupe 3F Résidences, accueillera un public mixte comprenant des personnes en difficulté sur l'accès au logement, des salariés orientés par Action Logement, des étudiants, des stagiaires, des jeunes en formation, et jusqu'au tout-public. ■

Info+
Semestrialisation des cursus
www.fage.org

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 Social



■ **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 CBRE Investor, investisseur et gestionnaire



■ **Avignon (84) - Résidence étudiante Jean Zay du CROUS**
170 logements étudiants pour le CROUS Aix-Marseille
Construction pour nouveau Cdc Habitat Social



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

www.eiffageconstruction.com

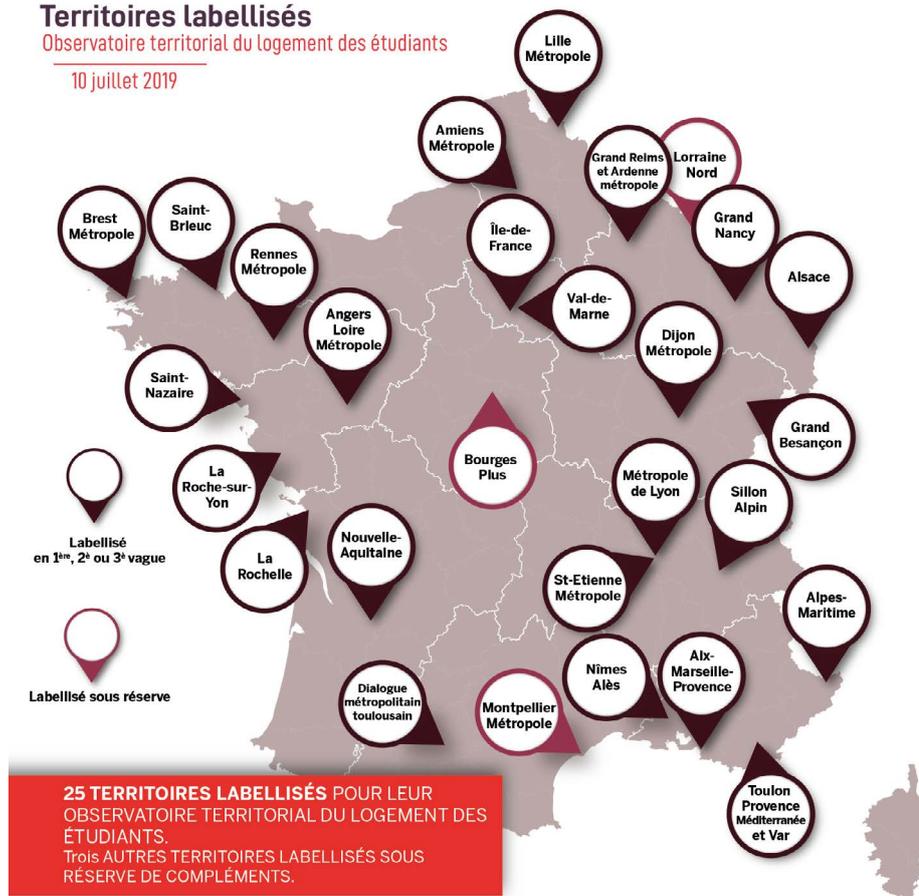
Tous les territoires peuvent raccrocher le dispositif

En 2017, la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et l'AVUF ont lancé une démarche visant à faciliter la création d'Observatoires locaux du logement étudiant. État des lieux deux ans plus tard, avec Zoé Chaloin, chargée de mission « Universités et territoires ».

Territoires labellisés

Observatoire territorial du logement des étudiants

10 juillet 2019



Comment se déroule le développement des Observatoires locaux du logement étudiant ?

Après trois phases de labellisation (janvier, avril, juillet), 25 observatoires sont labellisés : ils ont réuni l'ensemble des acteurs, défini leurs objectifs, mis en place leur gouvernance, et viennent de passer en phase de production d'analyses - après avoir bien joué le jeu de vérification et de consolidation des données de la base nationale pilotée par le Ministère de l'Enseignement supérieur et celui de la

Cohésion des Territoires. Les premiers indicateurs nationaux sont également remontés et ont été discutés, à l'occasion d'un séminaire mi-octobre - notamment avec la prise en compte désormais des résidences en *coliving*, des résidences mixtes étudiants/jeunes actifs...

En termes de gouvernance, d'acteurs impliqués, les situations sont-elles encore très variées selon les territoires ?

Oui : les gouvernances mises en place

l'an dernier sont toujours les mêmes, même si certains acteurs sont entrés dans le tour de table, comme *Action Logement* à certains endroits. Elles se sont aussi consolidées : on fait désormais bien la distinction entre qui relève de la décision et du politique, et qui relève surtout du volet technique (plus large et à géométrie variable).

Les acteurs locaux, des constructeurs aux promoteurs, y participent-ils ? Se servent-ils déjà des analyses produites ?

Ils n'y participent pas encore directement, du fait d'enjeux de concurrence entre eux. Aujourd'hui, on regarde plutôt ce qui existe, on se projette sur ce qui peut exister (potentialités de constructions, évolution d'effectifs, de formations), sur les besoins, plutôt que sur le flux de résidences à venir. Qui plus est, pour le moment, la consolidation étant en cours, aucun observatoire n'a fait de publication large, même si certains ont produit des notes en interne pour la collectivité, l'Université, en préparation de la rentrée. Grenoble, par exemple, fera son premier comité de pilotage, et son premier comité de restitution, seulement dans les semaines à venir.

Quelles sont les perspectives de développement ?

Tous les territoires qui veulent se lancer peuvent raccrocher le dispositif. Nous allons organiser un comité de pilotage national début 2020, et examiner alors de nouvelles candidatures. Sans oublier qu'il s'agira d'une année électorale... Nous relancerons donc ensuite l'action à partir de l'été prochain. En parallèle, nous allons lancer un concours d'idées - pour permettre à des acteurs du logement, à des territoires de bénéficier des réflexions d'équipes d'étudiants -, et une réflexion avec des experts, sur la résidence de demain et les modèles économiques possibles. ■



Résidence étudiante en conteneurs : **un concept plébiscité par ses habitants**

Par Alexis ALAMEL, Université de Lille et Catalina SANTANA BUCIO, Université Le Havre Normandie.

En 2001, l'implantation du projet architectural « Container City » dans le quartier londonien de Trinity Buoy Wharf sur les docks de la Tamise avait largement été relayée par les médias nationaux et internationaux.

Container City a mis en lumière les nombreux atouts de la construction en conteneurs : un coût de production bien inférieur, une production plus rapide avec un assemblage en intérieur permettant de respecter les délais, des niveaux de pollutions atmosphérique, sonore et visuelle limités, et une caractéristique de modularité permettant d'agrandir, de réduire, voire de déplacer les logements. Surtout, la réutilisation d'un objet disponible en quantité quasi-illimitée, renforce le caractère écologique de cette innovation.

C'est aux Pays-Bas, au milieu des années 2000, que les premières rési-

dences étudiantes en conteneurs sont apparues. A Amsterdam, Utrecht, Groningen, Delft, les municipalités ont eu recours à ces résidences modulaires pour réduire une pénurie du logement étudiant. Depuis, ce concept résidentiel s'est exporté dans de nombreuses villes européennes comme Barcelone, Berlin, Bergen, Copenhague et Stockholm. En France, c'est la ville du Havre qui fut la première et, jusqu'à présent, la seule à avoir tenté le pari du logement conteneur.

Baptisée A'Docks, la résidence gérée par le CROUS, composée de 100 logements modulaires, est sortie de terre à la rentrée 2010. Située dans la zone



industrialo-portuaire du Havre, l'enjeu de la construction de cette résidence est double : diminuer la pénurie de logement étudiant et redynamiser le *waterfront* de la ville à travers l'arrivée d'une population étudiante. Dès son inauguration, la cité étudiante est fraîchement reçue dans la presse, pointant davantage les défauts de construction, les problèmes rencontrés par les résidents plutôt que son utilité dans un marché du logement étudiant local très tendu. Presque 10

ans après sa construction, comment les étudiants perçoivent-ils la vie en conteneur ? En sont-ils satisfaits ? Quelle(s) différence(s) avec un logement traditionnel ?

Satisfaction du logement

Notre étude auprès des habitants de ce type de logements, consiste en 43 questionnaires (54% de la population) et 19 entretiens individuels (24%) menés entre février et mars 2019.

Globalement, les résidents déclarent être satisfaits de leur séjour dans la résidence. Un peu plus d'un quart des enquêtés déclarent en être très satisfaits. Ce sont surtout les femmes qui ont une appréciation positive de leur logement (38% se disent très satisfaites, contre 19% pour les hommes). Les étudiants interrogés envisagent de rester dans la résidence jusqu'à la fin de leurs études. La simplicité des démarches et le fait d'être prioritaires en cas de renouvellement les encouragent à continuer dans la résidence.

La recherche d'originalité, la proximité et le rapport qualité prix

Avant de faire ce choix résidentiel, la plupart des enquêtés avaient déjà entendu parler de la résidence A'Docks



par des reportages à la télé ou par des proches. Ils nous ont fait part de la curiosité et de l'attrait éprouvés par l'originalité de ce projet. En même temps, les facteurs de proximité à leur lieu d'études et le rapport qualité-prix sont venus conforter leur choix. Les résidents paient un loyer incluant toutes les charges (eau, électricité et Internet), leur évitant de multiplier les démarches administratives.

Un résultat quelque peu paradoxal montre que d'une part les enquêtés déclarent qu'ils ont été séduits par l'originalité architecturale, le fait de vivre dans un logement atypique et d'être à proximité d'un environnement industriel. D'autre part, les enquêtés perçoivent le conteneur comme un logement « ordinaire », avec un confort convenable et un loyer abordable. Il semblerait donc que l'effet *surprise* soit le plus fort au début, avant de s'estomper progressivement. Les résidents reprendraient conscience de l'originalité de leur logement lorsqu'ils reçoivent des visites de proches.

Nuisances sonores et vie sociale

De manière générale, nous avons trouvé que les résidents étaient très tolérants vis-à-vis des nuisances sonores : d'une part les bruits des voisins et d'autre part les nuisances liées à l'environnement industriel (passage de camions, chantiers, etc.). Pour le premier volet, les résidents n'ont pas manifesté un mécontentement particulier. Globalement, ils ont déclaré que les logements sont assez bien isolés, bien que certains ont mentionné les bruits provoqués au niveau des escaliers. En effet, leur structure métallique fait résonner le moindre passage. Quant aux bruits produits aux alentours, à nouveau, les étudiants se montrent assez compréhensifs en s'y accommodant aisément.

Un des points faibles de la résidence serait son manque de vie sociale. Les résidents déplorent la faible ambiance dans la résidence. L'emplacement excentré de la résidence viendrait aussi

accentuer ce sentiment d'isolement avec, notamment, l'absence de bars ou de cafés à proximité de la résidence, obligeant les étudiants à se rendre dans les quartiers du centre-ville s'ils veulent profiter de la vie étudiante vraie. Ils aimeraient voir plus d'activités proposées à l'instar de ce qui se passe dans d'autres résidences du réseau du CROUS. Toutefois, certains étudiants s'accrochent à cette situation en sortant moins et en se concentrant davantage sur leurs études. D'autres ont le sentiment de passer à côté de leur expérience étudiante.

Des résultats encourageants

Alors que le manque criant de logements étudiants est déploré à chaque rentrée universitaire, la solution du logement modulaire représente une alternative crédible et, selon les résultats de cette étude, appréciée par ses habitants. Les étudiants ont été largement sensibles à l'originalité architecturale de ce projet et ont voulu faire partie de cette aventure. L'espace, les services proposés et la relative proximité à leur lieu d'études sont venus renforcer leur choix. L'environnement industriel et les nuisances liées ne semblent pas rebuter les étudiants. Ils pourraient donc effectivement jouer le rôle qui est attendu pour redynamiser une ville comme Le Havre qui pendant longtemps a pâti d'une image peu positive. On peut estimer que cette résidence universitaire remplit les objectifs et que le pari tenté par les différents acteurs (le CROUS Normandie, la Ville du Havre et l'Université Le Havre-Normandie) est réussi.

A quand la deuxième résidence Universitaire en conteneurs en France ? ■



5 h

Les 18-24 ans passent en moyenne plus
de cinq heures par jour sur Internet

Emploi, démarches administratives, santé... bien au-delà du divertissement et des réseaux sociaux, l'usage des nouvelles technologies et d'internet en particulier s'applique à des champs toujours plus larges de la vie quotidienne des étudiants.

Depuis 2002, Wifirst accompagne les gestionnaires de résidences étudiantes dans la digitalisation de leurs établissements.

Contactez-nous pour échanger sur tous vos projets de connectivité !

samah.hassaine@wifirst.fr | 07 85 49 65 79

Wifirst, 26 rue de Berri 75008 Paris - RCS Paris 441757614

 wifirst



Association interprofessionnelle des
Résidences Étudiants et Services



L'Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services (AIRES) est l'association professionnelle des opérateurs et gestionnaires de Résidences services pour étudiants. L'AIRES 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'un habitat en secteur libre, gérées par des associations à but non lucratif ou des sociétés commerciales.

Le Bureau de l'Association 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 (BNP Paribas Immobilier) ;
- Délégué général : M. Philippe CAMPINCHI.

www.aires.fr

Contact : Philippe CAMPINCHI 0684606274 contact@aires.fr

Trois questions à **SPHERE AVOCATS**

Me Solène Bernard et Me Bruno Basset avocats associés à Sphère Avocats, sont spécialisés sur l'exploitation des résidences universitaires en habitat social et en habitat privé.



Un dispositif expérimental autorise les gestionnaires de résidences universitaires à pratiquer des courts séjours au profit d'un public autre que des étudiants et moins de trente ans. Selon vous, quels seraient les points à améliorer pour sécuriser les exploitants qui mettent en œuvre ce dispositif ?

Me Solène BERNARD : Avant tout, il conviendrait de reconduire un tel dispositif qui permet aux exploitants de combler la vacance locative qu'ils subissent du fait de la modification à la baisse de la durée des cycles universitaires et la volatilité qu'elle implique sur leur clientèle.

En secteur social, dès lors que la résidence universitaire conventionnée n'offre pas de service spécifique et/ou d'éléments d'équipement commun assimilables à ceux que proposent les établissements hôteliers, le dispositif expérimental n'appelle pas d'observations particulières.

En revanche, en secteur libre, il contraint l'exploitant d'une résidence étudiante avec



services à solliciter outre un éventuel changement d'usage, un changement de destination mais aussi et surtout, à la mettre en conformité avec les règles de sécurité incendie applicables aux établissements hôteliers (hôtels et résidences de tourisme). Or, cette dernière réglementation est extrêmement stricte et coûteuse pour l'exploitant. Au surplus, le non-respect de cette réglementation est pénalement sanctionné. Elle vient en quelque sorte neutraliser le dispositif expérimental en le rendant, de fait, impraticable.

Pour en sortir, il conviendrait, à mon sens, de réglementer spécifiquement les courtes durées pratiquées par les exploitants des résidences universitaires et des résidences étudiantes avec services afin que ce dispositif expérimental puisse être mis en application sans risques juridiques.

Pour quelles raisons le décret du 3 août 2019 pris en application de la loi EC sur les résidences universitaires fait-il l'objet d'un

recours devant le Conseil d'Etat?

Me Bruno BASSET : Avant tout, il convient de rappeler que ce décret a pour objet de définir les conditions d'obtention du « label » résidence universitaire telle que définie à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La difficulté posée par ce décret est plurielle et a justifié l'exercice d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

En premier lieu, ce décret en ce qu'il impose la présence exclusive d'un public étudiant, de moins de trente ans, en formation ou en stage, vient directement contredire le dispositif expérimental issu de la loi du 27 janvier 2017 vu plus haut, et ce alors même que, par définition, une loi détient une valeur juridique supérieure à celle d'un décret.

En second lieu, ce décret - de même que l'arrêté pris en son application - transfère aux autorités de l'état des compétences qui devraient relever de la compétence et de l'appréciation des collectivités territoriales et ce en violation avec le principe constitutionnel de libre administration de ces dernières.

Et, de fait, l'appréciation du « besoin local durable » de résidence universitaire visé par le décret litigieux, notion bien floue et trop imprécise, donnerait des prérogatives trop importantes aux représentants de l'État au détriment des collectivités locales qui, au reste, sont plus à même de le définir. Je tiens par ailleurs à souligner que les exploitants des résidences universitaires, en secteur libre comme en secteur conventionné, et qui sont les principaux acteurs du logement étudiant n'ont étrangement pas été consultés suffisamment en amont pour la

rédaction de ce décret. Un tel recours était donc inévitable.

Quelles sont les spécificités juridiques du logement étudiant en secteur conventionné par rapport au logement social classique ?

Me Solène BERNARD : Elles sont très différentes d'un secteur à l'autre mais une en particulier mérite d'être soulignée.

A date, les exploitants des résidences universitaires sociales sont soumis aux stipulations prévues par une convention APL type, certes distincte de celle applicable au logement social « classique ».

Cette convention-type ne prend toutefois en compte que très

imparfaitement les contraintes spécifiques que les exploitants des RU subissent par rapport à celles des gestionnaires de logements sociaux dits « classiques ».

La question des charges en est un parfait exemple.

A date, et contrairement à d'autres types de logements sociaux, la convention APL applicable aux résidences universitaires n'intègre pas dans le loyer plafonné le montant des frais de gestion spécifiques assumés par les exploitants.

Or, tandis que le logement social classique n'est en principe pas loué meublé, le logement étudiant conventionné l'est systématiquement.

En toutes hypothèses, le taux de

rotation occupants des résidences universitaires étant bien supérieur à celui que connaissent les exploitants du logement social classique, les charges générées par la nécessité de changer fréquemment le mobilier – et plus généralement les charges d'exploitation du gestionnaire – sont *de facto* bien supérieures à celles des gestionnaires de logement social « classique ».

Or, curieusement, la convention applicable au secteur conventionné du logement étudiant n'intègre ces frais de gestion, ni dans le loyer plafond, ni dans les charges récupérables. ■

Merci à nos partenaires

MAJOR PARTENAIRE :



PARTENAIRE PREMIUM :



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :



Universités & Territoires ISSN 2263-8431 - SARL Edition de revue et périodiques (5814Z) au capital de 1000 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 843 009 267 00017 **Directeur de la publication** : Philippe CAMPINCHI **Directeur de la rédaction** : Nicolas DELESQUE **Comité éditorial** : Nicolas DELESQUE, Philippe CAMPINCHI, François PERRIN, Jérôme STURLA (Afev), Pierre Yves OLLIVIER, Zoé CHALOUIN (Fnau), François RIO (Avuf), Alizée BRÉANT (ESN-France) **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** : rédaction@universites-territoires.fr