



Universités & Territoires

n°116 - Spécial compte-rendu 1^{er} édition RDVLE 17/11/2016

UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE



Rendez-vous **2016** du
Logement étudiant

UNE INITIATIVE DE



EN PARTENARIAT AVEC :



PARTENAIRES :



AVEC L'EXPERTISE DE :



MAJOR PARTNER :



Prochaine édition 21/11/2017



L'hébergement des étudiants d'aujourd'hui et demain

C'est dans la grande salle Raymond Aron de l'Université Paris-Dauphine (220 places) — avec un « décrochage » dans l'amphi 6 pour les workshops de la matinée comme de l'après-midi — que s'est tenue le 17 novembre dernier la première édition des Rendez-Vous du Logement Etudiant (RDVLE). Au milieu de cette grande salle parfaitement équipée trône une longue table ronde, vestige de l'installation dans ce bâtiment, entre 1959 et 1966, du Secrétariat général de l'ONU.

Des quatre organisateurs-fondateurs des RDVLE, deux — Nicolas Delesque et Vincent Dupy — étaient en charge de l'accueil formel des participants et de l'ouverture des travaux. Ainsi, un peu après neuf heures et un petit-déjeuner préparé par le CROUS, le second, président d'ADELE et Directeur de la publication de la *Revue politique et parlementaire*, prenait la parole en annonçant que cet événement « réunissant toute la chaîne du logement étudiant », premier d'une longue série, faisait suite aux Rencontres ADELE organisées depuis 25 ans. Certaines personnes présentes le jour même avaient d'ailleurs déjà participé à la première rencontre de 1991, que Vincent Dupy

s'est empressé de remercier pour leur fidélité. Il a rapidement indiqué cependant en quoi les RDVLE se distinguaient des dites rencontres, qui étaient « très immobilières, peu ouvertes aux collectivités territoriales ni aux écoles et universités » : désormais, l'ambition est « d'aller au-delà de l'immobilier et de réunir toutes les parties prenantes du logement étudiant, quelles qu'elles soient », avec quatre personnes en charge — dont Nicolas Delesque, François Rio, Philippe Campinchi et lui-même. « Quatre personnes complémentaires » quant à leurs visions du métier, du logement étudiant dans son ensemble, a-t-il en partie plaisamment, rappelant que leurs « réunions étaient tout de même très animées. »

Pour ensuite enchaîner sur son désir de voir « cette dynamique plurielle s'avérer positive pour nous tous, et surtout pour l'hébergement des étudiants aujourd'hui et demain », au rythme d'un rendez-vous par an — prolongé par un centre de documentation consacré au sujet sur le site dédié et des échanges quotidiens, tout au long de l'année, qu'il espère nombreux.

Introduit par le « Monsieur loyal » de la journée, Claude Costechareyre, le président de Logement Solidaire Conseil (LSC) et Directeur de la publication d'Universités & Territoires, Nicolas Delesque s'est ensuite chargé d'introduire le sujet de manière plus spécifique. Mais en lui passant la parole, Claude Costechareyre a veillé à présenter, tout en rappelant nettement l'objectif de forte interactivité appelé de leurs vœux par les organisateurs, l'articulation de la journée : un temps consacré à « réinstaller cette question du logement étudiant dans ce que l'on appellera un écosystème de territoires » ; un focus sur « l'intégration de cette question dans les réflexions des politiques en charge de l'invention de

la ville de demain » ; pour clore la matinée, une première table ronde dédiée aux tensions entre les projets parfois contradictoires de « construire plus » et de « construite mieux » ; enfin, l'après-midi, une table ronde « centrée sur le public étudiant, dont les pratiques, les usages, les modes de vie sont en train de changer » - notamment du fait de l'entrée de plain-pied dans l'ère du digital —, « et sur la façon dont les différents acteurs prennent en compte ces changements. »

Par son intervention, Nicolas Delesque s'est attaché à « poser le cadre » des échanges, rappelant sa bonne connaissance de ces questions dans la mesure où il a travaillé « sur les problématiques étudiantes et avec les collectivités depuis pas mal de temps, via l'Afev, Universités et Territoires et LSC. » « Chacun dans leur silo, les quatre organisateurs ont constaté qu'il existait peu d'endroits où il était possible de partager et de discuter un peu librement. » Pour lui, pour l'ensemble des acteurs, il était devenu plus que nécessaire de prendre un peu de recul, afin de ne pas se limiter aux questionnements quotidiens. Dans ce but, il a rappelé que « le modèle d'impulsion nationale et centralisée de la construction de logement étudiant depuis une trentaine d'années ne fonctionne pas, qu'il s'agisse d'Université 2000, des rapports et plans Anciaux, des Plans Campus ou 40000. » Or, quand on met en balance ce constat et le besoin criant de logements pour les jeunes, de leur mobilité toujours plus importante, la généralisation des stages, l'émergence de la question de la mixité des publics, etc., il apparaît crucial « d'inventer quelque chose de nouveau. » Et, dans la mesure où il est « convaincu qu'aujourd'hui le développement économique de la France provient des territoires, l'État ne décidant plus tout, et tout seul, le concept d'attractivité a émergé dans les politiques publiques. »

On a pu le constater, le dynamisme de certaines villes sur ces questions — dans toutes leurs dimensions, y compris numérique ou environnementale — découle de « la mise en place d'un écosystème local, cette hybridation étant devenue le moteur de leur image de marque. Le développement économique de ces pôles

territoriaux ne repose plus aujourd'hui sur le monotâche ou le grand équipement industriel. » Ainsi, « le territoire doit être attractif, mais aussi adhésif, c'est-à-dire proposer toute une infrastructure pour faciliter la rencontre, les échanges, et bien vivre. »

Il a poursuivi en rappelant que « dans l'attractivité d'un territoire, il faut forcément prendre en compte le monde étudiant, qui constitue certes l'avenir, la connaissance, le savoir, mais aussi un regroupement d'acteurs susceptible d'orchestrer et d'accomplir cette hybridation devenue nécessaire. » Prenant exemple des initiatives de l'Afev, de la Fage ou d'Unis-Cité, il a insisté : « Cette population apporte les outils et moyens de l'hybridation, de l'intelligence collective sur un territoire. »

Or, selon lui, « cette dimension des étudiants dans la ville accuse encore un retard aujourd'hui. » Défenseur affiché des résidences étudiantes comme lieu d'épanouissement personnel, il a conclu que « les collectivités, les universités, les acteurs économiques doivent s'intéresser à l'accueil bienveillant des étudiants sur leur territoire, et penser notamment à identifier ou fournir des lieux où ces jeunes en mobilité, en début de parcours, en fragilité, puissent se retrouver, se rencontrer, organiser leurs projets, donner tout leur potentiel. » D'où « une nouvelle gouvernance à inventer, parallèle aux grands plans nationaux ; si on veut arriver à assurer une production à la hauteur des enjeux, il faut inventer des gouvernances, au niveau des territoires, entre les différents acteurs. » ■





Le logement étudiant et le développement des territoires

La séquence d'ouverture s'est poursuivie avec un échange sur le thème « Le logement étudiant et le développement des territoires ». Elle réunissait François Cusin, sociologue, Laurent Batsch, président de l'université Paris Dauphine et Marc Prévot, délégué interministériel de la mission Plan 40 000.

« Le logement étudiant ne doit pas être perçu uniquement comme un problème »

François Cusin, sociologue

François Cusin, s'est exprimé en premier et a d'abord dressé trois constats sur la situation du logement étudiant en France. Il a rappelé que la population étudiante y était très concentrée (25 % des étudiants sont en région parisienne à titre d'exemple), que dans les 10 dernières années la construction de logements étudiants n'avait pas permis de rattraper le retard « en particulier dans les villes où la pénurie est la plus forte (Paris, Lille, Lyon) », et enfin qu'il est « prévu dans les 10 prochaines années une augmentation des effectifs étudiants de plus de 300 000 ainsi qu'une augmentation

de la mobilité qu'elle soit nationale ou internationale ».

Partant de ces constats, François Cusin a alors dressé trois enjeux pour les territoires. Pour lui, il y a « d'abord un enjeu d'attractivité », les universités et les établissements d'ESR étant des facteurs de rayonnement pour les villes et les territoires. Pour les plus grandes métropoles, « cet enjeu se renforce avec l'internationalisation des formations ». Pour ces villes, l'arrivée d'étudiants est « un élément important du dynamisme et de l'image ». Il existe aussi un « enjeu de compétitivité », car ces villes sont des grands bassins d'emploi qui ont vocation à absorber une partie du capital humain qu'elles forment sur place. Il fait alors un focus sur la notion d'écosystème, car pour lui « on observe que les étudiants sont très insérés dans leurs villes universi-

taires et dans le milieu économique qui les entoure ». Ainsi pour le sociologue, la question du cadre de vie et du logement doit donc se poser comme un facteur favorisant cette insertion. Le troisième enjeu est celui de l'inclusion sociale, car « le développement économique se mesure aussi à la capacité des territoires à assurer la réussite du plus grand nombre » or la difficulté d'accès au logement pèse sur cette réussite.

Le sociologue finit par donner trois pistes de réflexion. D'une part, il considère qu'il est important de se demander comment améliorer la connaissance des marchés du logement étudiant. Pour lui, la politique de logement nationale « a besoin d'objectifs quantifiés comme le plan 40 000 et de moyens financiers, mais aussi d'une expertise territorialisée ». Cela doit permettre de « mieux évaluer les besoins locaux, mieux connaître le stock et de suivre la production de logements sociaux pour mieux anticiper les évolutions d'offres de formation ». Il poursuit en expliquant qu'il faudrait se doter « d'outils de diagnostic de l'insertion du loge-

ment étudiant dans les marchés locaux du logement » et en particulier dans les zones les plus tendues.

Le deuxième axe de réflexion a été posé sur « la manière de concevoir l'offre de logement étudiant ». Pour François Cusin, cette question se pose d'une manière différente d'une ville à l'autre, car il y a parfois des campus en centre-ville ou au contraire des campus très éloignés « mais bien pourvus en services ». Il ajoute qu'il faut aller « au-delà d'un nécessaire traitement social du logement étudiant, mais aller vers une approche urbaine intégrée, car les universités sont un élément de structuration de nos villes ». Cela doit passer, pour lui, par un renforcement des objectifs de construction de logements tels qu'ils sont inscrits dans les PLH et les PLU.

Enfin, il souhaite aborder la question de la gouvernance en se demandant qui doit être moteur ? « L'état par les CROUS, les régions, des collectivités ou, comme un rapport récent le suggère, les universités devraient être à la pointe sur ces sujets-là ? » Il est cependant conscient que « la question de la territorialisation est à prendre en compte, car il y a une grande variabilité dans la capacité à bâtir des systèmes de gouvernance d'un territoire à l'autre ». Pour conclure, il émet le souhait que « le logement étudiant ne soit pas perçu uniquement comme un problème », mais aussi comme un levier de développement pour les territoires et un levier d'attractivité pour les universités. Au fond pour lui, « il est temps pour l'état et les collectivités locales d'avoir une politique de logement étudiant à la hauteur de leurs ambitions de rayonnement universitaire »

« Construire du logement étudiant là où les installations existent »

Laurent Batsch, président de l'université Paris-Dauphine

Pour Laurent Batsch « dans une logique de réussite, la question de la proximité entre le lieu d'études et le lieu de résidence est une question clé ». Il apporte deux réponses : « disséminer sur tout le



territoire des installations universitaires ou construire du logement étudiant là où les installations existent ».

Pour le président de Paris-Dauphine, il faut abandonner la première réponse au risque de « donner la tentation de recréer des universités un peu partout sans les moyens de le faire ». Cela suppose aussi « d'assumer le fait qu'on crée des universités de proximité dans des villes moyennes » et que l'on adapte l'offre de logement à la différenciation des fonctions des établissements. Il poursuit sur l'idée du coût des études, lié traditionnellement au coût des frais d'inscription, alors que pour lui « il s'agit aussi du coût de la vie : du logement, de la nourriture, des transports ».

Pour lui le sujet principal est donc « de mettre à disposition des étudiants un volume de logement suffisant pour qu'ils puissent avoir un accès à un logement abordable en termes de prix ». Il explique également que « ce sujet de l'offre de logement » est primordial en termes d'échanges à l'international.

À propos de la gestion locative, c'est pour lui l'occasion de dire qu'il faut « accepter la gestion de plusieurs opérateurs » et d'ajouter que la « compétition fraternelle contribue à la régulation » en précisant qu'il n'est nullement ici question de critiquer les services rendus par le CROUS. Il remarque que « les collectivités locales n'aiment pas les formules défiscalisées parce qu'à la fin du plan de défiscalisation vous avez les marchands de sommeil qui arrivent et tous les propriétaires qui veulent vendre en même temps ». Ce n'est donc pour lui pas une solution.

De même, « l'idée de la mixité de loge-

ment social avec du logement étudiant est à priori sympa », mais qu'il y a des idées qui ne marchent pas. Il faut donc trouver des formules astucieuses.

Il poursuit en appuyant sur le fait que la dimension logement est très peu présente dans la politique de sites. Il évoque la Stratégie nationale de l'Enseignement supérieur (StraNES) en soulignant qu'à l'intérieur il n'y a « à peu près rien sur ce sujet-là ». Un des autres problèmes est que « le logement étudiant n'est pas non plus très bien désiré par des riverains », il appuie donc sur la nécessité de créer du dialogue.

Il souhaite enfin, « pousser un coup de gueule », car il y a « une fondation à Dauphine qui a de l'argent et peut investir dans du logement étudiant. Et bien l'administration fiscale nous interdit d'investir au motif que ces logements étant destinés à nos seuls étudiants nous sortons du cadre de l'intérêt général et donc la défiscalisation des dons que nous recevons ne serait plus éligibles ». Pour lui c'est de l'argent qui ne rapporte rien et n'attend qu'à être investi dans du logement « pour lequel il y a des besoins ».

« Créer un observatoire du logement étudiant »

Marc Prévot, délégué interministériel de la mission Plan 40000

Marc Prévot revient en premier lieu sur l'initiative de Paris Dauphine de créer une structure dédiée au logement étudiant. Pour lui, ce qui est intéressant c'est « la conception qu'elle implique sur ce qu'est le logement étudiant » et que l'université s'intéresse à l'étudiant dans sa globalité c'est-à-dire « comme

un être humain qui en plus d'aller en cours a des besoins quotidiens qui conditionnent la réussite universitaire et qui peut avoir d'autre besoin du type psychologique ou intellectuel ». À titre d'exemple il cite l'université catholique de Louvain en Belgique que la mission est allée visiter, car « elle ne s'est pas contentée de faire des campus, elle a créé une véritable ville autour de l'université ».

L'intervenant poursuit sur les activités de la mission. La première chose était de « définir le champ dans lequel nous devons agir, on s'est donc fondé sur une période allant du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2017 », car fonctionner en année civile permet de tenir des statistiques stables. La mission ne s'occupe que de constructions neuves. Une réhabilitation n'est comptabilisée « qu'à partir du moment où il y a un changement d'usage du logement ou une restructuration est tellement lourde qu'elle s'assimile à une construction ». Si le plan 40000 ne s'occupe que de résidences universitaires à caractère social, Mr Prévot précise que « cela ne veut pas dire que les résidences privées ne nous intéressent pas parce qu'elles font globalement partie de réponses aux besoins des étudiants ». Il poursuit en expliquant que pour les nouvelles résidences universitaires, les CROUS sont les gestionnaires, parmi d'autres acteurs, et que la construction est presque exclusivement l'oeuvre d'organismes HLM.

Concernant les financements il explique qu'ils « ne sont pas spécifiques au plan 40000, mais de droit commun au logement social, sous forme de prêts PLS ou PLUS, des aides locales apportées par les collectivités ou les universités, sous forme de subventions ou d'accès à du foncier ».

Pour Marc Prévot « on ne peut pas mener une stratégie gouvernementale si on ne sait pas de quel objet on parle », la mission a donc commencé par définir « la résidence universitaire ». La mission a alors imaginé que la résidence puisse devenir une sous-catégorie de « logement foyer », mais a essuyé un refus au motif que « l'APL foyer coûte plus cher

que l'APL familial ». Pour l'intervenant, l'idée de considérer les résidences universitaires comme des logements familiaux est mauvaise, car les deux sont très différents « d'une part pour des raisons de droit au maintien dans les lieux, d'autre part pour des raisons de charges locatives et enfin sur les questions d'attribution ». Les résidences universitaires sont des logements collectifs dont les publics sont « les moins de 30 ans en formation ou stage et les personnes en contrat de professionnalisation ou apprentissage ce qui veut dire que nous avons privilégié une définition large pour permettre à un large public d'accéder à ces résidences ». S'il n'y a pas de candidat étudiant, on peut loger d'autres personnes parmi les jeunes. Ces réflexions ont alors abouti à l'introduction d'une définition dans la loi ALUR et plus récemment dans les discussions autour de la loi égalité et citoyenneté.

L'intervenant passe aux autres dossiers traités par la mission. À savoir, l'ordonnance d'octobre 2013 qui permet d'obtenir des dérogations sur les parkings, puis un décret et un arrêté en mars 2014 qui a allégé les normes pour les PMR et enfin un travail sur les procédures de marchés publics. Il poursuit sur l'enquête lancée chaque année en janvier et dont les résultats sont connus en mars pour mesurer le nombre de logements bâtis. Elle est effectuée auprès des DREAL, des rectorats et des CROUS. Il précise qu'à la différence du ministère du Logement qui comptabilise les financements, la mission prend en compte les livraisons.

Il présente alors rapidement le tableau de bord de la mission qui comprend des objectifs et les résultats et prévisions année après année. D'après ce tableau, d'ici 3 ans, 13000 nouveaux logements devraient être construits. Il note une concentration des constructions sur les académies où il y a le plus d'étudiants. L'intervenant souhaite rassurer l'auditoire sur le nombre de logements, plus élevé que la moyenne, qu'il reste à ouvrir en 2017 et dont les opérations, après vérification auprès des CROUS, sont complètement engagées, « ce qui permettra probablement

Réactions et échanges

Un intervenant demande comment la mission a pu traiter le sujet de la vacance des logements. Marc Prévot répond qu'un décret a été pris en application de la loi ESR au mois de juillet dernier qui marque une réelle avancée. Il prévoit qu'en cas de vacance les logements peuvent être désormais attribués à des non étudiants, à condition de libérer ces logements à la rentrée universitaire suivante. Le public des personnes qui peuvent y accéder est assez large, mais doit rester jeune.

Vincent Dupy souhaite lui attirer l'attention sur le fait que si on ne comptabilise pas seulement les constructions de logement conventionné, l'objectif des 40000 logements construits est dépassé. Marc Prévot rappelle que la mission s'est restreinte aux logements conventionnés à caractère social pour des raisons de clarté et de transparence, pour autant elle regarde beaucoup plus large.

Nicolas DELESQUE rappelle lui qu'il ne faut pas avoir une analyse uniquement sur la tension, mais aussi sur les besoins. D'après lui, pour rattraper le retard sur nos pays voisins en termes d'offre de logements dédiés aux jeunes il faudrait construire 300000 logements. ■

d'atteindre l'objectif 40000 au cours de l'année 2018 ».

Il conclut par un élément de perspective. La mission souhaiterait avec le secteur public et privé la création d'un observatoire qui permette de suivre la construction de résidences, mais aussi les constructions existantes de manière à monter une stratégie globale entre tous les opérateurs de logement social. ■

Regard croisés et perspectives

Ce temps d'échanges réunissait comme « grands témoins » Marie Noëlle Liennemann, sénatrice, ancienne ministre déléguée au Logement et présidente de la FNSCHLM et Philippe Nicolet, président du groupe Réside-Etudes et de l'AIREs.

« Changeons nos méthodes, fixons-nous des objectifs et réinventons une planification territorialisée incitative et efficace »

Marie Noëlle Liennemann, sénatrice et ancienne ministre déléguée au Logement

Pour la sénatrice, le sujet du logement étudiant « montre l'un des grands blocages français ». En effet, le logement étudiant est à la croisée de nombreux enjeux et implique de nombreux acteurs qui auraient tendance à se renvoyer la balle de sorte qu'on ne soit « capable de dire où l'on va, qui le fait, comment atteindre les objectifs? ». Le manque de planification dont souffre la France en matière de logement est pour la sénatrice « dramatique », car pour elle, « on se prive de connaissances sur le stock, les besoins, et sur les actes volontaires à mener pour atteindre des

objectifs par exemple améliorer l'accueil des étrangers dans les universités ». Elle reproche également un manque de contrôle sur la défiscalisation.

L'intervenante poursuit en expliquant qu'« on est dans une crise profonde de la capacité de mêler des initiatives variées publiques et privées autour d'un objectif politique public ». Elle souhaite alors donner des éléments de perspectives pour « s'en sortir vers le haut ».

Premièrement, sur le fond elle se positionne en faveur d'une « planification territorialisée et consolidée nationalement ». Cela se traduirait par une loi cadre votée tous les 10 ans qui fixerait les grands besoins du pays et les financements nationaux. Il faudrait ensuite « demander aux EPCI de voter leurs besoins universitaires sur 10 ans, leurs objectifs, leurs projets ». Dans un second temps une loi de programmation serait votée « pour consolider les objectifs et donner une obligation de faire ce qui était prévu ».

Réactions

Denis Burckel, directeur général d'OSICA, un bailleur social, intervient pour soulever le problème de compétition existante sur le foncier en Ile-de-France qui est renforcé dans le secteur du logement étudiant par une compétition entre bailleurs sociaux. Il considère donc que l'idée d'utiliser des terrains de campus afin de créer du logement peut permettre de lever des difficultés. Il poursuit sur une deuxième difficulté, « le logement pour jeune travailleur bénéficie du meilleur financement HLM, les prêts PLAI alors que le logement étudiant bénéficie du moins bon, le PLS ». Pour lui c'est un problème que l'on considère « les étudiants infiniment plus solvables que les jeunes travailleurs ». Enfin, il se demande s'il convient de penser le logement conventionné social à 18 m² comme une norme absolue alors que « cela coûte » et se demande « 16 m² dans certains cas de figure, est-ce la fin du monde? »

Jimmy Losfeld, président de la FAGE souhaite recontextualiser la discussion. « Il y a 2600000 étudiants en France et les effectifs ne cessent d'augmenter, mais ces effectifs montent plus que ceux des logements étudiants ». Il tient à rappeler que le logement étudiant est « le premier vecteur de dynamique pour les jeunes et pour les étudiants, c'est un vrai enjeu et le premier poste de dépense pour un étudiant ». Alors que par le passé les organisations étudiantes ont plutôt milité pour que le CROUS reste le principal opérateur, Mr Losfeld tient à dire que la FAGE « a pleinement conscience qu'il ne peut pas être le seul acteur à s'occuper de la question du logement étudiant ». Pour lui l'important c'est



Deuxièmement se pose la question du pilotage. Elle appuie sur le fait qu'il y a tellement d'opérateurs dans le secteur que « *même moi qui ne suis pas la moins informée sur le sujet, peine à savoir qui est vraiment comptable de dire que les objectifs sont atteints* ».

Troisièmement, elle revient sur l'observatoire, mais se « *méfie des observatoires qui ne sont pas annoncés avec une obligation d'action* ». Pour Marie Noëlle Liennemann, il faudrait bien une mission nationale chargée de la mise en œuvre, mais en déclinant « *au moins dans chaque grande métropole et chaque EP-CI concerné un pan local* ». Cela permettrait d'intégrer de réels objectifs dans les PLH, de penser comment les intercommunalités peuvent dégager du foncier et comment financer.

À ce titre, elle « *ne comprend pas pourquoi le foncier disponible des universités n'est pas plus utilisé pour du logement étudiant alors qu'il y en a pas mal en France* ».

Pour finir, elle souhaite attirer l'attention de la salle sur la « *menace sérieuse qui plane sur l'allocation logement* ». En effet, pour elle, les débats autour du revenu de base font craindre une diminution de l'aide au logement ce qui « *n'est pas scandaleux si on régule les prix, mais ce n'est pas le cas en France sauf un peu à Paris* ». Il y a donc un vrai péril sur le sujet

pour la sénatrice. En bref, elle propose « *changeons nos méthodes, fixons-nous des objectifs et réinventons une planification territorialisée incitative et efficace* ».

« *Un mélange harmonieux entre public et privé* »

Philippe Nicolet, président de l'AIRES

La parole est ensuite donnée à Philippe Nicolet, qui intervient en sa qualité de président de l'AIRES regroupant la majorité des exploitants de résidences universitaires hors CROUS. Il commence par décrire l'action des membres de l'AIRES, en effet « *en 25 ans le parc créé et exploité par ces opérateurs est passé de 0 à 160000 logements, cela a permis de contribuer à la levée de pas mal de tensions* ». Selon lui, les parties privées et publiques du logement étudiant se « *mélangent harmonieusement* » et aujourd'hui la production de logement social est plus forte que celle du logement privé. Il poursuit en expliquant que les acteurs de l'AIRES ont fortement participé à l'ancrage de logements étudiants sur l'ensemble des territoires « *qu'ils s'agissent de grandes métropoles ou des petites villes universitaires* ». L'AIRES a également participé à la mutation du logement étudiant notamment en termes de confort avec le passage du 9 m² à 18 m² ■

aussi « *d'essayer au local et de trouver des solutions concrètes pour répondre aux besoins des étudiants* ». Il termine son propos en mettant en avant qu'« *il n'y a pas seulement un type d'étudiant, que les profils sont diversifiés* », ce qui suggère qu'il faille réfléchir à la question du logement aussi sous ce prisme-là.

Claude Costechareyre l'interpelle sur les « *étudiants acteurs de la cité* » dont on parle beaucoup. Il lui demande si au final les étudiants s'emparent de cette idée ou si ce sont quelques associations qui considèrent que c'est important ? **Pour Mr Losfled**, « *il y a une demande aujourd'hui* ». D'après lui, les pratiques ont évolué sur les campus et les étudiants sont en demande de lieux plus inclusifs. Il estime que les espaces communs « *participent à lutter contre l'isolement social, ce qui a un effet bénéfique sur leurs études, mais aussi sur l'attractivité des établissements* ».

Marie-Noëlle Liennemann trouve cette intervention très intéressante et partage l'idée selon laquelle les besoins sont diversifiés. Selon elle, « *dans certaines petites communes universitaires le parc vacant banal est considérable* », il pourrait donc être mobilisé pour créer des colocations ou d'autres modèles de logement. Dans cette perspective le numérique peut jouer un rôle fondamental pour « *mettre les gens en réseau et donner de la fluidité aux solutions* ». Elle s'étonne d'ailleurs, comparée à l'international, que « *l'esprit de coopération ne soit pas suffisamment développé en la matière* ».

Enfin, **Christine Verstraete**, chargée de mission enseignement supérieur à la région Hauts-de-France souhaite réagir sur la gouvernance. Elle donne l'exemple de ce qui se fait à Lyon où existe une convention avec 7 partenaires et une présidence donnée au préfet. Cela a permis de fixer un objectif de sortie de 6000 logements sociaux. ■



Une ministre dans les débats

En fin de matinée, la Ministre du Logement et de l'Habitat durable, Emmanuelle Cosse rejoignait la table de discussion à l'invitation des organisateurs, pour une prise de parole éclairante suivie de quelques questions ciblées à sa destination.



Rentrée la veille d'un déplacement à Marrakech pour la COP 22, et avant d'enchaîner dans l'après-midi sur l'installation du comité de pilotage de l'expérimentation label Énergie Carbone rue de la Pérouse dans le XVI^e arrondissement de Paris, la ministre Emmanuelle Cosse a pris la parole peu après onze heures. Dans une allocution de dix minutes, elle est revenue sur certains points importants. Remerciant en introduction les organisateurs de l'avoir invitée, elle s'est déclarée « très heureuse de pouvoir s'exprimer sur la question du logement étudiant », d'autant plus qu'elle a rappelé avoir été vice-présidente du Conseil régional d'Île-de-France, chargée du Logement entre 2010 et 2015. « Malgré des efforts considérables réalisés ces dernières années du côté de l'État comme des collectivités locales, a-t-elle poursuivi, il est très clair qu'on a encore beaucoup de retard à rattraper en ce domaine, mais aussi qu'il faut continuer à se battre pour répondre aux besoins de logement de nos étudiants. » Sur le terrain des efforts de l'État, elle a mentionné directement le Plan 40 000, qui a été « long à mettre en

œuvre, compliqué, car il a fallu sortir de logiques anciennes », mais aussi s'assurer que les projets avançaient, qu'on avait les bons organismes en face, etc. Pour elle, le résultat est positif, même s'il s'agit d'envisager la suite, tant le plan consiste aussi à « engager sur cette question une dynamique durable. »

Selon Emmanuelle Cosse, « on s'est un peu trop habitués à l'idée que quand on est étudiant, il faut travailler pour se loger », alors qu'il faudrait pouvoir consacrer son temps aux études. Ainsi, la question du logement est « au cœur de celle du parcours des jeunes, puisque dans certaines régions, plus de 40 % des étudiants ont une activité salariée pendant leurs études, pour répondre à ce besoin. » De la même façon, un effort important sur les bourses n'est pas suffisant, si ce dernier n'est pas articulé avec un accroissement de l'offre de logements abordables « et sécurisés ». Elle a ainsi rappelé qu'il fallait « accélérer les choses sur deux terrains : l'accès des jeunes au logement social — dont des étudiants, les moins de trente ans étant aujourd'hui sous-représentés

dans cet accès — ; et arrêter de penser que la réponse au logement étudiant ne passerait que par la création de résidences universitaires. » Pour elle, l'ensemble des projets portés doit être pris en compte, et la ministre a donné comme exemple à ce titre « le travail mené par l'Afev et d'autres sur l'insertion du logement étudiant dans la vie locale, le travail sur l'habitat privé, l'action des coopératives. » En effet, la question de « l'accès des jeunes à la cité » demeure cruciale ; « Il ne faut pas minimiser le fait qu'il y a certes une bataille de certaines collectivités contre le logement social, mais qu'il existe aussi des élus totalement opposés au logement des jeunes, étudiants ou jeunes actifs, pour des raisons extrêmement étonnantes. » En plus de la production de nouvelles places, la problématique de la rénovation du parc existant, la « réhabilitation des résidences en cours », reste un effort important de la part des pouvoirs publics.

La ministre a rappelé le rôle fondamental de la loi ALUR dans l'encadrement des pratiques et pour l'évolution des rapports locataires/propriétaires, les jeunes étant « les premières victimes des abus de certains professionnels de l'immobilier, des contrats farfelus, des demandes forfaitaires sans fondement juridique ». « La question de la caution et des garanties en général » a ici été soulignée, surtout quand l'on sait que « les taux de sinistres chez les jeunes sont très faibles : il faut qu'on arrête de croire dans ce pays qu'un jeune paie moins bien ses loyers que toute autre personne. » Un poncif invalidé par les faits, et qui ne justifie donc aucunement que « ce soit à eux que l'on demande le plus de garanties. » Pour y remédier, le Ministère a lancé « avec Action Logement le dispositif Visale, ouvert à presque tous les jeunes de moins de trente ans — une caution gratuite pendant trois ans après l'entrée dans leur logement — », et appelle de ses vœux la relance de « la visibilité des dispositifs d'Action Logement pour les apprentis, qui connaissent aussi de très grandes difficultés pour se loger. » Elle a aussi évoqué « le dispositif Clé, qui évoluera avec Visale à terme. »

Enfin, la ministre a souhaité « souligner un point : il existe tout de même une mobilisation très forte dans certaines villes, impliquant les collectivités, l'Université, les bailleurs sociaux, des CROUS, l'État. » Ainsi sur certains territoires, il y a désormais « plus de possibilités de trouver un logement lorsque l'on est étudiant que lorsque l'on est jeune actif. » Or, selon elle, « il va falloir faire attention à cette rupture, des jeunes actifs dans ces villes éprouvant les

plus grandes difficultés à se loger, le parc privé considérant qu'ils présentent parfois malgré un CDI des garanties moins intéressantes qu'un étudiant. » Pour remédier à cette situation, Emmanuelle Cosse a rappelé l'importance qu'il y avait à « ne pas segmenter les publics, de les mélanger, de se battre pour que le logement social soit plus ouvert aux jeunes quels qu'ils soient. » Enfin, elle a conclu en indiquant qu'elle travaillait « à unifier le statut des résidences

étudiantes, à clarifier les choses, avec l'espoir que dans l'ensemble des stratégies régionales élaborées sur les politiques de logement à venir, la question du logement étudiant va rester une question forte »... en soutien de l'action de « collectivités locales extrêmement présentes pendant plusieurs années », comme l'expérience l'a prouvé sur les territoires aujourd'hui les mieux lotis en logement étudiant ■

Réactions et échanges

Des applaudissements nourris ont fait suite à cette prise de parole. Puis Nicolas Delesque est intervenu, prenant acte du retard constaté dans la mise en place des plans, pour indiquer que face à une telle situation, la question de « Qui gouverne, qui est responsable » des efforts à fournir pour rattraper ledit retard se devait d'être posée. Il a ensuite annoncé « mettre les pieds dans le plat » en soulignant d'une part qu'il avait le sentiment que les différents ministères « se refilaient la patate chaude » de la question du logement étudiant, d'autre part que ses observations à l'étranger l'avaient amené à mesurer à quel point les universités, en France, n'étaient pas à la manœuvre, alors même qu'elles étaient « aujourd'hui le troisième propriétaire foncier public de France. »

Sur le premier point, la ministre a tenu à modérer le propos, avant de préciser son sentiment sur plusieurs dossiers ici soulevés : la nécessité de « réunir les opérateurs pour éviter la concurrence idiote entre CROUS et bailleurs sociaux, voire la construction privée », et d'élargir le nombre des acteurs invités à la table de discussion. En particulier, « les universités manquent aujourd'hui à cette table, tandis que les étudiants n'effectuent plus que rarement une même année sur un seul territoire. » Il faut ainsi pouvoir s'adapter, notamment sur les baux, à des situations d'étudiants ne restant par exemple que quatre mois en un même lieu, au lieu d'une année complète — ceci tant au niveau des CROUS que des résidences étudiantes. « Il faut que nous parvenions à moderniser totalement cette gestion », a-t-elle conclu, rappelant tout de même que des progrès sur ce terrain ont d'ores et déjà été effectués (numérisation de la demande, etc.) Ceci dit, elle a indiqué ne pas être « certaine que ce soit aux universités d'assumer la politique du logement ; mais qu'elles soient associées à la programmation, à la diffusion, aux questions foncières, j'y suis tout à fait favorable. » Et que, « dans la mesure où beaucoup d'argent a été investi par les collectivités et l'État sur le plan 40000, il faut faire attention à ne pas créer un effet d'aubaine. »

Le Directeur général des services de l'Université de Lille Patricia Serniclay (et ancien directeur de CROUS) a ensuite pris la

parole, indiquant, à propos de l'idée de planification, que selon son expérience, « tout ce que j'ai vu comme programmation sur la vie et le logement étudiants a toujours été sacrifié au fil de l'eau par l'exécution, dans les différents programmes. » Selon lui, malgré les grandes ambitions affichées, « on est toujours très très très en dessous des objectifs à l'arrivée. » Sur la question de l'intérêt de l'Université sur le logement, il a estimé que celle de Lille était très mobilisée sur le sujet, mais qu'à l'heure actuelle, « les directeurs de CROUS ne sont pas les meilleurs interlocuteurs pour les collectivités et les territoires ; il faut que les présidents d'Université le deviennent, afin de rapprocher le logement des problématiques et des intérêts des universités. » Lui a succédé la sénatrice de Paris et ancienne ministre Marie-Noëlle Lienemann, rappelant que le Contrat-plan n'était pas voté par le Parlement et qu'il fallait pouvoir, par le recours à des lois de programmation par exemple, donner une force « qu'un document purement contractuel de l'exécutif n'a pas. » Ce qui a convaincu Emmanuelle Cosse de préciser que quand elle parlait de programmation, elle ne pensait pas tant aux CPER qu'à une planification « à l'échelle du territoire », ce dernier devenant capable d'indiquer, à son échelle, à combien s'élèvent ses besoins, qui sont leurs étudiants, et où se localisent précisément lesdits besoins. Elle est ensuite revenue sur « la concurrence entre loger nos étudiants qui n'ont pas de logement autonome et disposer de logements pour augmenter l'attractivité de l'université dans son rayonnement international. » Il ne faut pas que le second impératif suscite une appétence disproportionnée par rapport au premier... Il s'agit aussi de « ne pas oublier le logement privé : dans certaines villes, on a une qualité locative des petites surfaces très faible, avec des loyers très élevés. » L'occasion de revenir plus amplement, en particulier, sur la notion d'encadrement des loyers. Pour toutes ces raisons, et puisque des expérimentations intéressantes existent d'ores et déjà, « si nous pouvions activer une planification (associant le plein-développement des universités) a minima régionale, voire à une maille plus petite sur le sujet, ce serait très important. » Le tout sans oublier, en particulier dans les grandes villes, que les acteurs de la formation débordent la seule Université à proprement parler : apprentis, professions paramédicales, etc. ■



Construire plus ? Construire mieux ? **Collaborer pour produire plus et mieux ?**

Cette table ronde réunissait comme « discutants » Jean-Jacques Tartenville, directeur général de l'ALJT, Denis Burckel, directeur général d'OSICA, Denis Lambert, directeur général du CROUS de Paris, Claire Lenclos du service logement de l'UPEC, Anne Gobin, directrice générale de l'ARPEJ, Françoise Goineau, directrice des produits spécifiques ESPACIL, Monique Pigé, élue logement de Maison-Laffitte, Karine Hameau, directrice logement de Vitry-sur-Seine et Patrice Serniclay, directeur général des services délégué à l'université de Lille.

« Un appel vibrant » aux collectivités qui seraient intéressées par des démarches de conventionnement de réservation »

Laurent Batsch,
président de l'université Paris-Dauphine

Pour introduire, Laurent Batsch revient sur les plusieurs niveaux d'action mis en place à Paris Dauphine. Le premier étant celui, classique, des

conventions de réservation conclues avec divers acteurs du logement. Il revient ensuite sur l'investissement réalisé par la fondation de l'université qui va permettre pour la première fois une livraison de 55 logements à Nanterre d'ici deux mois. Le président poursuit sur un troisième outil qui est une plateforme de mise en relation entre les offreurs et les demandeurs. Il s'arrête alors sur un accord passé avec l'ALJT. En effet, la fondation a prêté de l'argent à taux 0 à l'organisme en échange de mise à disposition de chambres pour ses étudiants. Enfin il termine sa « palette d'actions

» sur la logique « université – collectivité territoriale » qu'ils essaient de développer et qui est en cours de finalisation en région parisienne. À ce titre, il souhaite « lancer un appel vibrant » aux collectivités qui seraient intéressées par des démarches de conventionnement de réservation.

« Un mode de pilotage des projets territoriaux universitaires »

Jean-Jacques Tartenville,
directeur général de l'ALJT



Jean-Jacques Tartenville est invité à réagir. Pour lui l'idée est « *d'abord de partager une ambition* » ce qui se traduit forcément par des collaborations. Après avoir dressé un bref bilan des activités de l'ALJT, il donne des éléments de réflexion pour « *passer d'une approche quantitative nécessaire* » à l'émergence de problématiques « *communes et connexes à différents publics jeunes que l'on veut décroïsonner* ». Les problématiques qu'il identifie sont celles du décrochage, de la discrimination et de l'accès à l'emploi. Sur ces trois éléments, il plaide pour la production d'un nouveau modèle « *avec des partages d'expériences* ». L'idéal serait « *un mode de pilotage des projets territoriaux universitaires* » pour éviter de « *tartiner du logement étudiant sans se demander ce que cela produit* ». Il faudrait ne plus seulement penser les opportunités foncières en termes d'implantation, mais que l'ensemble des acteurs réfléchissent ensemble à « *l'aboutissement des projets de vie* ». Pour Christine Verstraete il est possible de s'appuyer sur les divers schémas directeurs existants (SRLU, SRESRI, schémas locaux, SDVE...) tout en prolongeant ceux-ci par des lieux de gouvernance.

« Un nécessaire besoin de concertations avec les habitants »

Monique Pigé,
adjointe déléguée aux affaires sociales
et au logement de Maisons-Laffitte

Monique Pigé, présente alors la démarche par laquelle s'est créée une résidence sociale pour jeunes travailleurs et étudiants en 2012. Une réflexion a été entamée en 2005 partant du constat que le coût du logement sur la commune était trop élevé pour tout un pan relativement jeune de la population. L'idée de la création d'une résidence « *petit collectif bien intégré dans la ville* » a alors été posé. Il y a eu très tôt « *une forte volonté de création de mixité entre nos étudiants et nos apprentis ou jeunes travailleurs* ». L'élue explique alors que la commune a demandé une étude à l'UFJT en 2006 afin d'être accompagnée dans la réalisation du projet et qu'une opportunité foncière s'est présentée 2009. L'UFJT

recommandait alors que « *le projet social du bailleur s'inscrive dans celui de la commune et cela a été le cas avec ESPACIL* ». En parallèle, une autre résidence était créée « *sans que la mairie soit associée au projet* » regrette l'élue. Elle conclut sur le nécessaire besoin de concertations avec les habitants dans ce genre de projets. S'il y a pu y avoir des réticences, « *aujourd'hui les jeunes sont parfaitement intégrés au quartier* ».

« Quand on construit, c'est pour 40 ans ou 50 ans »

Françoise Goineau,
directrice des produits spécifique
ESPACIL

Françoise Goineau, interpelle alors la salle sur le fait qu'on « *renvoie toujours à un inscrit à l'Université lorsque l'on parle d'étudiants* » alors que dans les résidences ESPACIL « *ils ne représentent que la moitié des parcours d'études* ». Elle rebondit alors sur les propos d'Emmanuel Cosse qui soulignait les contraintes de salariat imposées aux étudiants qui ont une importance, car « *beaucoup de jeunes ne choisissent pas leur lieu d'habitat en fonction de leur lieu d'étude, mais de leur lieu de travail* ». Il faut donc prendre en compte cette réalité dans les réflexions sur les années à venir, car « *quand on construit c'est pour 40 ans ou 50 ans* » d'autant plus que l'on connaît « *des évolutions importantes sur l'emploi et la formation avec la multiplication des stages, de l'alternance et des reprises d'études* ». Ces évolutions « *ont des conséquences en termes de mobilité et donc de stratégie de lieux d'habitats dans la ville* ».

« Comment loger les jeunes du territoire? »

Karine Hameau,
directrice logement de Vitry-sur-Seine

Karine Hameau, explique alors que sa commune a fait le choix d'avoir une approche globale du logement des jeunes « *car Vitry n'est pas une ville universitaire, elle a un IUT et bientôt un écocampus, mais la question c'était comment loger*

les jeunes du territoire? ». Cette réflexion a eu lieu il y a une quinzaine d'années « *au moment de l'élaboration de notre PLH* ». Vitry étant une ville très jeune et dont 29 % des demandeurs de logement ont entre 18 et 30 ans il y avait « *un enjeu fort à relever dans la diversité de la demande* ». Une première expérience réussie a été menée avec ESPACIL grâce à « *la bonne insertion du projet dans la ville* ». Pour Karine Hameau, il s'agissait de créer une « *politique de l'habitat qui prenne en compte la question du parcours du jeune dans son premier accès au logement* ».

Mais d'autres réponses ont été apportées : « *du logement en résidence sociale, des résidences mixtes pour créer de la passerelle entre étudiants et apprentis et de l'offre privée en complémentarité* ». Pour compléter cette offre, « *on a cherché des modes alternatifs d'habitats* ». L'intervenante donne l'exemple d'une initiative menée avec Paris Solidaire de mise à disposition de logement de personnes âgées en contrepartie de loyers modestes ou de services.

Finalement, Claude Costechareyre se demande si « *tout ne va pas bien dans le meilleur des mondes, car on foisonne de très belles initiatives* ».

Pour Nicolas Delesque il est clair que la majorité des collectivités n'intègrent pas dans leurs politiques de territoire la question du logement « *de leurs apprenants* » et se demande d'ailleurs s'il y a aujourd'hui des opérateurs prêts « *à fournir tout ce travail de concertation en amont* » sur tous les territoires. Pour lui, il existe aussi des débats sous-jacents notamment sur la priorisation des jeunes dans l'accès au logement.

« Il a fallu rassurer les riverains, démystifier les peurs »

Anne Gobin,
directrice générale de l'ARPEJ

Anne Gobin, est alors invitée à s'exprimer. Après avoir brièvement présenté l'ARPEJ, une association de gestion locative, elle explique qu'il lui semble « *inconcevable*

de n'arriver qu'à la livraison ». À l'ARPEJ, « le bailleur sollicite un projet et on raisonne sur un cahier des charges qui repose sur la qualité d'usage », ce qui pour la directrice permet d'avoir un produit qui corresponde aux besoins des jeunes.

Elle poursuit en détaillant le projet de la « résidence des choux ». Située à Créteil, il s'agit d'une résidence de logement familial reconvertie et confiée au CROUS qui a souhaité en céder la gestion en 2009. Bien qu'elle soit très proche des sites universitaires cristoiliens, elle a une architecture particulière qu'il a fallu prendre en compte pour « intégrer le logement dans le territoire ». L'ARPEJ, qui a repris le bâtiment en 2014, a fait le choix d'un mix, les trois quarts de la résidence étant occupés par des étudiants et le reste par du logement familial. Dans ce projet, de nombreux acteurs ont été parties prenantes, dont la mairie, car il a fallu « rassurer les riverains, démystifier les peurs ».

Même si les outils traditionnels de l'ARPEJ ont été déployés comme « les espaces clubs », l'expérience ne s'est pas passée comme ailleurs, car selon Anne Gobin, nous sommes « face à des jeunes qui sont sur des reconquêtes de territoires ». Afin de se sortir de cette situation, l'ARPEJ a travaillé main dans la main avec différents acteurs dont le bailleur ASTRIA, la mairie, des associations, les gardiens des logements familiaux, mais aussi la police.

Pour Anne Gobin le « grand enseignement de cette expérience » c'est qu'« il n'y a pas plus de vacances qu'ailleurs ». Avant l'ouverture « on a fait le tour des différents lieux de formation des apprenants pour donner de la visibilité au logement ». À Créteil, « c'est essentiellement avec l'UPEC que nous avons eu des partenariats à l'ouverture et maintenant nous avons des taux de rotation classiques ». Elle conclut sur le fait que « le partenariat a permis d'avoir une résidence qui ne soit pas semi-désaffectée » et que justement, « le fait qu'elle génère de la vie permet de mobiliser tout le monde en démontrant son utilité ».

« Dommage que l'on réduise parfois le logement social à une dimension misérabiliste »

Denis Lambert,
directeur général du CROUS de Paris

Denis Lambert, directeur général du CROUS de Paris, trouve lui qu'« il faut retenir la notion de réseau d'acteurs », car ils sont appelés à travailler ensemble sur tous les segments de la problématique logement. Si les CROUS sont des opérateurs centraux du logement étudiant, « cette mission il la développe bien sûr aux côtés de partenaires ». Il trouve dommage que l'on réduise parfois le logement social à « une dimension misérabiliste » alors qu'il correspond à des normes qualitatives qu'il juge très bonnes. Par ailleurs, le CROUS développe d'autres segments comme le logement international ce qui « contribue à l'accompagnement social, mais aussi à l'attractivité des établissements et des territoires ».

« La vie est étudiante est un enjeu majeur pour Paris »

Sayna Shahryari,
collaboratrice de Marie-Christine Lemardeley qui est adjointe à l'ESR et la vie étudiante de la ville de Paris

Pour Sayna Shahryari, « la vie est étudiante est un enjeu majeur pour Paris ». Il y a une « volonté politique forte » derrière la création d'une délégation alors même qu'il ne s'agit pas d'une compétence de la ville. Sur le logement la ville de Paris s'est fixé des objectifs que l'intervenante qualifie de « quasiment historiques » puisque 6000 nouveaux logements sont prévus sur le mandat afin de doubler les effectifs du parc existant. À plus long terme, l'objectif est d'atteindre l'effectif de 20000 logements.

Enfin, pour l'intervenante il y a un enjeu à avoir une réflexion sur « une dynamique de mise en relation des acteurs du territoire ». Dans les quartiers politique de la ville, « on met en place des

projets comme des colocations étudiantes animées par des associations qui vont à la rencontre des habitants ». « Paris est une ville campus et le revendique » ce qui explique la volonté de favoriser de tels projets, mais toujours dans un objectif de collaboration avec différents acteurs.

Pour Denis Lambert, la colocation est effectivement un des axes de développement intéressants. Il détaille l'expérience menée en lien avec l'AFEV pour mettre en place des logements solidaires. Il existe deux résidences dans les 13^e et 18^e arrondissements de Paris qui sont dédiés à cette expérience qui « sur un plan qualitatif a des retombées très fortes sur la vie de quartier » et dont l'évaluation est en cours avant d'envisager une étendue.

Il souhaite également revenir sur la gouvernance, car en Ile-de-France un travail important a été fait par les trois CROUS et les 1000 communes franciliennes. « La rédaction d'un schéma directeur a permis de travailler sur des actions pratiques sur courts et moyens termes que pourront avoir les acteurs, et le logement est un axe clé de ce schéma ». Trois niveaux d'application de ces actions ont été analysés : établissements, communes et intercommunes. Pour lui, il est intéressant de réunir tous les acteurs « pour entendre leurs positions sur leurs connaissances précises des besoins et en même temps pour avoir un engagement en termes d'action sur la production et la définition des formes d'hébergement à mettre en place ». Il ajoute que cela se fait sans avoir de chef de file désigné, mais en ayant toutefois « une approche pragmatique ».

Patrice Serniclay se demande alors « pourquoi on n'arrive pas à construire et faire vivre la résidence extraordinaire ? » Pour lui, une résidence « c'est un lieu où on vit ». Une des solutions pour créer de tels lieux serait pour lui de « proposer des services non payants » dédiés à cette vie et aux rencontres. Il illustre son propos par une brève explication du projet Reeflex initié à Lille. C'est d'après l'intervenante « du volume,

des espaces de sports avec salle de musculation et fitness, des espaces de coworking et surtout du personnel permanent qui assure une sécurité implicite ». Ce projet a également permis « une meilleure maîtrise des charges et un aspect écologique » puisqu'a été créée une DSP pour le réseau de chaleur. Sayna Shahryari rejoint ce point de vue et salue d'ailleurs le travail du CROUS qui évolue pour créer « des espaces grands, agréables, mais aussi beaux ».

Pour Marc Prévot il y a aussi une mauvaise connaissance en termes de demande et l'observatoire pourrait aussi servir à mieux l'identifier. Il précise qu'il existe pour les HLM un « système national d'enregistrement, pour aboutir à la connaissance précise de la demande qui est adressée aux organismes ». Il ajoute qu'en termes de gouvernance,

« les universités pourraient être des lieux de synthèse idéales » au regard de l'approche de Paris Dauphine. Il conclut son propos en avançant que pour dépasser « les coups ponctuels réussis » il faut « avoir une vision du développement de l'université et de la ville en relation harmonieuse » comme « en intégrant les territoires universitaires dans la stratégie urbaine notamment les PLU » à l'image de ce que propose Terra Nova.

« Une petite révolution en marche »

François Cusin,
sociologue

Alors que les débats arrivent à leurs fins, François Cusin est invité à donner quelques mots de conclusion. Pour lui « la matinée a été riche d'enseignements » tant sur le plan des grands ob-

jectifs nationaux que sur les initiatives territorialisées. Pour lui, le plan 40000 a encore « de beaux jours devant lui », mais la question de l'identification des freins est primordiale dans son avancement. Sur le système de gouvernance, il fait référence aux nouvelles régions qui pour lui « auront de nouvelles prérogatives ». Ainsi, le logement doit être « pensé à des échelles de réseaux de villes ». Il poursuit sur la question du modèle économique qui doit nécessairement prendre en compte « un tuilage entre le statut d'étudiant et de jeune actif ». Enfin il y a selon lui « une petite révolution en marche » qui viendrait d'une certaine prise de conscience des universités à s'emparer de la question du logement. Au fond « si on regarde les modèles à l'étranger, ou certaines grandes écoles en France, le logement est au cœur de la vie étudiante » ■



L'équipe des RDVLE (François Rio, Vincent Dupy, Nicolas Delesque et Philippe Campinchi) entoure Laurent Batsch, président de l'Université Paris-Dauphine.



Enjeux juridiques et fiscaux des professionnels du logement étudiant

Avant le déjeuner organisé par le CROUS de Paris, un premier workshop proposait aux « professionnels du logement étudiant » de s'informer sur les nouveaux enjeux juridiques et fiscaux propres à ce domaine. À ce titre, deux experts s'étaient mis à disposition des participants, répondant à leurs très nombreuses et pointues questions techniques.

Modérateur de la rencontre, Philippe Campinchi a d'abord donné la parole à Maître Jean-Louis Leboulc'h, avocat fiscaliste. Ce dernier a introduit son propos en indiquant qu'il était « important que l'investissement privé puisse compléter l'investissement public pour faire face au besoin d'hébergement des étudiants », avant d'indiquer en quoi le rapport d'octobre 2015 sur l'impact du dispositif Censi-Bouvard avait « fait craindre sa remise en cause », ce dernier pouvant être mis en balance avec « l'investissement sous le statut de loueur meublé non professionnel. » Ceci, en particulier, du fait de la prise en compte ou non de l'amortissement selon le dispositif privilé-

gié. Le rapport mentionnait pourtant une indéniable production de résidences étudiantes : 52 résidences en 2013 comme en 2014 pour les secteurs public et privé. Étaient plus directement visées par le rapport les résidences pour tourisme.

Prorogé, le dispositif Censi-Bouvard continue de « soulever des questions comme des inquiétudes », car les conditions fixées par la loi et la doctrine administrative sont difficiles à satisfaire : en premier lieu, il n'existait en effet pas de définition réglementaire à la résidence pour étudiants, ce qui a poussé la doctrine administrative à décider qu'une résidence devait être fréquentée par

« au moins 70 % d'étudiants, avec une appréciation qui s'effectue au 4e trimestre de chaque année civile »... Une condition pour laquelle les acteurs peinent souvent à apporter la preuve. Ensuite, lesdites résidences doivent offrir au moins trois des quatre services « parahôtelières » : réception de la clientèle, fourniture de linge de maison, nettoyage régulier des locaux et petits-déjeuners. Or, « les étudiants disposant de ressources limitées », ils ne souscrivent souvent pas, dans les faits, à de tels services, ce qui peut poser problème à l'administration qui considérera l'offre — à tort ou à raison — comme « artificielle et fictive ». Ce qui entraîne la remise en cause pour les fournisseurs de la TVA comme du dispositif Censi-Bouvard : dès lors, des investisseurs furieux, victimes d'un « tsunami fiscal », peuvent se tourner vers les gestionnaires comme vers ceux qui leur ont vendu le logement. « On a rattrapé des dossiers en négociant

avec les services fiscaux », conclut Jean-Louis Lebouc'h, avant de profiter d'une réponse à une question pour indiquer que « c'est un dispositif intéressant, mais très piégeux. »

Deuxième sujet qu'il souhaitait aborder, celui de la taxe d'habitation (exclusion faite des CROUS au sein desquels les étudiants disposent depuis 2001 d'une exonération.) « Due par l'occupant étudiant au 1er janvier d'un local d'habitation meublé », elle n'est payée par l'exploitant que dans certaines situations bien précises (en cas de défaut de renseignement de l'identité de l'occupant ou d'un règlement intérieur trop strict au regard de la nécessaire pleine jouissance de l'habitation.) Mais le cas des courts séjours se généralisant, ainsi que le recours à des populations non étudiantes pendant les mois d'été, la situation à ce titre demeure sensible, et nécessite une très grande minutie : la problématique de la taxe de séjour peut en effet souvent rentrer en ligne de compte. Enfin, après une séance de questions, l'avocat fiscaliste est revenu sur « l'une des conséquences de la loi Alur » qui en plus de mieux définir qu'auparavant la notion de logement meublé, a motivé un décret du 31 juillet 2015 listant les équipements nécessaires – dont une couette ou couverture pour la literie, et des « ustensiles nécessaires pour assurer le ménage » dans chaque appartement. Ce qui peut (ou pourrait) poser problème dans les résidences étudiantes et/ou avec services, au titre du dispositif Censi-Bou-

vard. « C'est toujours pareil, en matière de fiscalité : ce sont les détails qui comptent, auxquels il faut être attentif. (...) Qui plus est, la résidence pour étudiants, c'est comme une chauve-souris : à la fois un oiseau et une souris ; il faut donc savoir la regarder tantôt comme un local d'habitation, tantôt comme un local commercial... »

Dans un deuxième temps, Arnaud Dewachter, délégué général de l'Association des sociétés de placement immobilier (Aspim), a présenté son projet. Réunissant des gestionnaires de fonds immobiliers (SCPI ou OPCI), son association concentre « des investisseurs qui sont soit des particuliers, soit des investisseurs professionnels », souhaitant engager des fonds « sur des marchés immobiliers tertiaires, mais aussi des locaux résidentiels et, plus récemment, des résidences étudiantes. » En introduction, il a affirmé : « On vit dans un monde de fous : on manque de résidences étudiantes en France, les caisses des différentes entités publiques sont vides, mais quand on parle des privés, c'est seulement pour fustiger les marchands de sommeil, les profiteurs, etc. » En outre, dans la mesure où beaucoup d'investisseurs sont des personnes privées, actives par ailleurs et non spécialistes de droit ni de fiscalité, ces derniers n'ont « certainement pas envie de se coltiner tous ces aspects juridiques et réglementaires dont on vient de parler, ni forcément de verser des honoraires à des avocats spécialisés. »

Par conséquent, il a présenté la situation « telle qu'elle existe aujourd'hui », puis celle « que nous pourrions peut-être imaginer pour l'avenir. » Dans le premier cas, un particulier achète une partie d'une résidence auprès d'un promoteur – il en tire un avantage fiscal, le Censi-Bouvard ou la LMNP –, puis se retrouve confronté à un exploitant ; soit un schéma « B to C ». Cette situation crée « un déséquilibre naturel entre un non-professionnel et des personnes agissant à titre professionnel. » Dans le cas qu'il préconise, le particulier se retrouve au sein d'une collectivité d'épargnants, qui apporte des capitaux à un fonds d'investissement alternatif (qui prend la forme d'une SCPI ou OPCI, géré par une Société de gestion de portefeuille elle-même gérée par l'AMF). Ce sera cette entité, professionnelle et informée en termes réglementaires, qui échangera avec les différents acteurs (promoteurs, exploitants, professionnels de l'immobilier visant à ce que « la vie des preneurs – les étudiants – soit durablement agréable. ») Ceci afin que « l'intérêt économique des investisseurs soit durablement préservé. » Une présentation enthousiaste, qui a suscité un grand nombre de réactions intéressées au sein du public de professionnels, et qu'Arnaud Dewachter a ainsi achevée : « Nous ne sommes qu'au début de l'histoire... » ■





Le logement étudiant et l'évolution des usages et des aspirations des étudiants

Du concret ! Pour la table ronde de l'après-midi, des acteurs variés ont tenté d'approfondir le sujet, en présentant des expériences menées sur le territoire. Si la question de la colocation s'est imposée comme importante, les points soulevés ont été très divers.

« Comment ceux qui proposent du logement étudiant prennent en compte les nouvelles manières de vivre des étudiants ? » Ainsi résumé par l'animateur Claude Costechareyre, le sujet de la table ronde de l'après-midi ne visait qu'un but : « s'appuyer sur des exemples concrets. » Pour ce faire, les différents intervenants se sont exprimés avec comme témoins privilégiés quatre étudiants et représentants de ces derniers. François Rio, quant à lui, a appelé de ses vœux, en présentant les interlocuteurs à venir, la mise en lumière de « la nécessaire approche qualitative du sujet », longtemps cachée, au fil des colloques et séminaires, par la seule dimension quantitative. Si quelques expériences audacieuses se sont en effet fait jour dans l'Hexagone, la plupart des réalisations

marquantes « ont surtout été mises en place à l'étranger. » L'innovation, en France, est souvent « motivée par la contrainte », avec parfois des résultats intéressants, ou encore par des mutations comme « l'accélération du turnover. »

« Ce n'est pas parce qu'il s'agit d'étudiants que l'on fournit des logements bas de gamme »

Nicolas Lecuyer,
directeur du développement du logement social chez Eiffage

Premier à s'exprimer, le Directeur du développement du logement social

chez Eiffage Nicolas Lecuyer a proposé « un retour d'expériences sur quelques résidences », insistant en particulier sur le recours au « modulaire », à des éléments préfabriqués en 2D (murs, plancher, plafond assemblés sur site) ou en 3D – emboîtement de « cubes », comme la résidence en bois Jean Jouzel à la Rochelle, présentée dans UT numéro 113, et qui dispose du record de stockage de carbone au mètre carré.

Au premier rang des avantages, le raccourcissement des délais de mise à disposition, « particulièrement crucial dans un domaine comme le logement étudiant, où les deadlines sont très contraignantes », ainsi que la possibilité d'envisager les choses de manière plus souple sur la durée.

Pour lui, « le modulaire 3D est très efficace en matière de délai, beaucoup moins en matière d'évolutivité ». Le recours à l'un ou l'autre dépend donc des exigences propres à tel ou tel chantier.

En outre, la qualité, selon lui, « est bien meilleure, la préfabrication permettant de la vérifier beaucoup mieux en amont. » Interrogé sur l'adéquation de ce système aux nouveaux usages, il a indiqué que « le modulaire 3D correspond bien à des espaces universitaires se reconfigurant, se déployant au fil du temps. » Enfin, il est bien entendu possible de combiner 2D et 3D pour optimiser les travaux. Sollicitée par l'animateur, Carole Briez, sous-directrice investissement et patrimoine au CNOUS (client d'Eiffage pour La Rochelle) a indiqué que « les étudiants sont globalement satisfaits des logements proposés », tout en précisant que « ce n'est pas parce qu'il s'agit d'étudiants que l'on fournit des logements bas de gamme. »

« Promouvoir et mettre en œuvre rapidement le changement. »

Patrice Bretout,
directeur général du CROUS de
Bordeaux-Aquitaine

Le Directeur général du CROUS de Bordeaux-Aquitaine Patrice Bretout a ensuite indiqué la position de son organisme sur la question. Confronté à la nécessité d'une « accélération de la construction de logements », il s'est à son tour tourné, via un constructeur catalan, vers le modulaire, une décision qui s'est heurtée au départ à « quelques réticences quant à la qualité attendue. » Pourtant, le CROUS a vécu « une superbe expérience, travaillant main dans la main avec le constructeur pour un résultat très satisfaisant. »

Sur les nouveaux usages des étudiants, il a fallu être plus attentif à ces derniers, afin de bien les percevoir pour ensuite « promouvoir et mettre en œuvre rapidement le changement. » Le travail sur le numérique a exigé des efforts (notamment la dématérialisation des démarches), tandis que la demande de colocation a gagné en importance ces dernières années, que Patrice Bretout a traduit comme « une très forte demande de lien social » — d'autant que le CROUS de Bordeaux accueille en majorité des étudiants de première ou deuxième année, « parfois un peu perdus. »

Questionné par Claude Costechareyre sur l'ouverture ou non des résidences CROUS à d'autres populations jeunes, il a répondu : « On ne peut pas rester sur le créneau qui a été le nôtre jusqu'ici, soit le logement étudiant. Aujourd'hui, on a une ouverture sur le logement des jeunes en général. » Une évolution dont il appelle de ses vœux l'intensification.

« S'il y avait une offre satisfaisante de logements bon marché, les jeunes ne chercheraient peut-être pas des colocations »

Pierre Falga,
journaliste à L'Express

Chargé de « mettre en lumière des points obscurs au fil des débats », le journaliste à L'Express Pierre Falga, spécialisé sur les enquêtes et palmarès des villes « où il fait bon vivre ou étudier », a expliqué qu'il « éprouvait en général beaucoup de difficultés à trouver des indicateurs sur le logement étudiant » - d'où son agrément à la proposition d'Emmanuelle Cosse de créer des observatoires sur cette question.

Selon lui, la part d'offres du CROUS par rapport au nombre d'étudiants d'une ville représente entre 5 et 10 % des besoins, ce qui pousse la plupart des étudiants à s'orienter vers le marché privé — les nouveaux usages découlant ainsi en partie de la pénurie de l'offre elle-même : « S'il y avait une offre satisfaisante de logements bon marché, les jeunes ne chercheraient peut-être pas des colocations... Ce sont d'abord des raisons économiques, il ne faut pas se leurrer sur le vivre ensemble et le renforcement du lien social. »

Assumant de « mettre les pieds dans le plat », il a conclu en indiquant que l'offre de studios et de petites surfaces demeurant particulièrement faible en France, « il y a une forte nécessité à en construire de nouveaux, pour éviter de faire du modulaire 3D — c'est-à-dire, pardon Monsieur Lecuyer, mais de construire des conteneurs. »

Autant de propos qui ont suscité nombre de réactions au sein de l'assistance et des réponses de la part des deux premiers intervenants. Patrice Bretout a rappelé à ce titre que « chez moi, la demande de colocation ne représente que 3 %, ce qui reste quand même marginal », tandis que Nicolas Lecuyer a affirmé que « le sujet de la colocation est encore très peu investi par la recherche sociologique, même si quelques enquêtes très parcelaires existent, qui semblent effectivement confirmer le poids la contrainte financière. » — un point de vue partagé par Claire Guichet, rapporteuse du CESE sur le logement des jeunes. Cette dernière a en revanche précisé que, de la même façon que le covoiturage en période de crise, « la pratique de la colocation est motivée au départ par la nécessité, puis les acteurs en saisissent l'intérêt comme les avantages — cela peut donc devenir un choix. » Un avis partagé par François Rio, qui l'a résumé d'une formule : « l'offre crée la demande : le phénomène de colocation suscite d'autant plus d'appétence qu'il existe une offre locale, comme à Toulouse ou Grenoble. »

« Le projet des kaps illustre l'idée de faire ensemble pour vivre ensemble »

Christophe Paris,
directeur de l'Afev

Ce fut ensuite au tour du directeur de l'Afev Christophe Paris d'apporter son éclairage, rappelant que sa structure s'était notamment investie dans les colocations à projet solidaire (les kaps), un moyen pour l'étudiant de « prendre place dans la cité », avec un succès incontestable — y compris dans les villes les moins soumises à une forte tension en termes d'offre de logements. Les parcours des jeunes aujourd'hui sont « non linéaires » (on arrête, on reprend les études) et « conjugués, c'est-à-dire qu'on souhaite mixer les expériences. » Ceci, couplé à « l'envie de sens et de valeur », permet à la notion d'engagement d'être aujourd'hui plus vivace que jamais — un point de vue que viendra renforcer le président de la Fage, Jimmy Losfeld.



« *Un vrai besoin de collectif et d'humain se fait jour ; or la colocation, c'est du collectif qui reste humain* » (et qui rassure les parents), a poursuivi Christophe Paris. Il a rappelé que dans les années 80 et 90, beaucoup de projets de résidences étudiantes dans les quartiers se sont soldés par des échecs, parce que la mixité était alors imposée, plus que souhaitée directement pas les acteurs en présence. « *Le projet des kaps illustre l'idée de faire ensemble pour vivre ensemble* », a-t-il conclu.

Une intervenante de l'ADELE, Anne-Sophie de Ruelle, venue de Belgique et arrivée en France récemment, a en revanche constaté que la colocation « *était ce qui se faisait le plus en Belgique, alors qu'elle continue à être mal vue aujourd'hui en France.* » L'architecte urbaniste Julien Langé, quant à lui, a tenu à mentionner le cas d'une résidence bordelaise mélangeant les différents publics jeunes (étudiants, apprentis, jeunes actifs), conçue sur une base multipartenariale — ce qui lui apparaît comme une façon très satisfaisante d'envisager les choses.

Christine Verstraete, chargée de mission à la région Ile-de-France, a ensuite présenté en quelques mots son point de vue sur la colocation, avant de revenir sur le projet innovant (et modulaire) de Göteborg — développé dans UT n° 113.

« *Les jeunes n'ont pas forcément les mêmes exigences* »

Corinne Durand, responsable des relations clients chez ADELE

Puis il a expliqué la manière dont cette structure de mise en relation des étudiants et des familles avec les offres existantes s'était développée ces dernières années : en identifiant les besoins, créant une plate-forme d'appels et améliorant le site Internet, afin de « *faciliter le parcours du client.* » En observant surtout, de près, les « *profils d'études* » : en fonction de leur position dans leur trajectoire étudiante, les jeunes « *n'ont pas forcément les mêmes exigences, le même rythme de travail, le même mode de vie.* »

Concernant leurs attentes, il apparaît qu'ils sont très attachés à la notion de services, au wifi (disposant d'une puissance suffisante...), aux espaces de coworking, à l'existence d'une zone privative y compris au sein des colocations, mais aussi à la sécurité (surtout de la part de parents qui souhaitent être rassurés.)

Suite à cette intervention, c'est le Directeur de StudyEnjoy qui s'est exprimé, détaillant les activités de sa start-up (dont la mission consiste à « *améliorer le cadre de vie des étudiants en proposant un logement à 1 euro par jour grâce à l'échange de logements* »), avant de rappeler notamment « *qu'aujourd'hui, pour réussir, il faut des diplômes, certes, mais il faut aussi du réseau au sein de l'université comme d'une éventuelle colocation.* » Son service s'adresse aussi bien aux étudiants à proprement parler qu'aux apprentis, alternants, etc., pour faciliter le déroulement de séjours courts ou de périodes de stages.

« *Il faut faire du logement autre chose qu'un simple espace de stockage* »

Jean Lattanzio, architecte

Suite à quelques interventions dans la salle, dont celle d'Élodie Vanackere pour Action Logement (sur les difficultés et les inégalités d'accès des étudiants au parc locatif privé), François Rio a donné la parole à l'architecte Jean Lattanzio, qui a abordé de manière très concrète la question du logement sous l'angle de la surface octroyée : « *Il faut faire du logement autre chose qu'un simple espace de stockage, dédié au seul entreposage des effets personnels (...) et ne pas transposer bêtement le modèle dominant du F3 sur du petit logement ; il faut qu'on arrête le délire, de recourir à des boîtes tridimensionnelles.* » Ce qui l'a convaincu d'imaginer par exemple « *s'escamoter une partie du mobilier* », ou une « *gaine centrale fédérant tous les réseaux — numérique, thermique, hydraulique, etc.* »

Après cette présentation, Hédi Condroyer du Secours populaire a témoigné sur la situation particulièrement complexe des étudiants non aidés par leurs parents, et les multiples obstacles qui s'opposaient à leurs démarches.

« *Le parc social ne joue plus vraiment le rôle qu'il jouait à l'époque* »

Amel Tebessi, chargée de l'innovation sociale à l'Union sociale pour l'habitat

Une mise au point qui a introduit l'intervention de Amel Tebessi, chargée de l'innovation sociale à l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère 730 organismes HLM en France représentant 4,5 millions de logements. Au sein de son organisation, « *on parle peu du logement étudiant, mais de logement des jeunes de moins de trente ans, la porosité des statuts étant évidente : un étudiant peut travailler pendant ses études, un jeune travailleur reprendre des études, un jeune revenir vivre un temps chez ses parents, etc. La non-linéarité des parcours domine.* » Dans le parc social, leur part est de seulement 12 %, contre 24 % il y a trente ans — un chiffre en baisse « *qui interpelle* » et nécessite de prendre des mesures pour contrer des évolutions importantes : vieillissement de la population, moindre rotation dans le parc HLM (surtout sur les territoires où le marché est très tendu)... Le parc social « *ne joue plus vraiment le rôle qu'il jouait à l'époque, quand il servait à démarrer un parcours de vie, quand il offrait un sas, une sécurité pour un temps, une réponse à un moment donné au sein d'une trajectoire donnée.* » « *Cette population nécessite des adaptations en termes de communication, d'offres de services, de réactivité locative, dans le respect d'un cadre très réglementé* », ce qu'au demeurant « *certain bailleurs sociaux ont bien compris, qui déploient une stratégie propre à destination d'un public jeune, plus mobile.* » Autant de terrains, en tout cas, sur lesquels les efforts à mener sont encore nombreux ■



Les nouvelles règles pour la production d'une offre sociale diversifiée

Ce workshop s'est révélé être une séquence très interactive. Yves Goepfert, chargé de mission Plan 40 000, Juliette Furet, responsable du département politique sociale à l'USH, Hervé Des Lyons, directeur juridique de l'USH et Alexandre Aumis, directeur du CROUS de Créteil étaient invités à y participer. Après une courte introduction par Nicolas Delesque, les acteurs ont pu largement échanger sur l'impact des récentes modifications législatives en termes de logement étudiant et sur les différents freins identifiés.

Pour Juliette Furet, responsable du département politique sociale à l'USH, les organismes HLM sont « *fortement investis dans le logement étudiant* ». La majeure partie des logements construits destinés aux étudiants sont loués à des CROUS, mais « *nous travaillons aussi avec des associations spécialisées comme l'ARPEJ et des organismes développent une activité de gestion de leur parc comme ESPACIL et EFFIDIS* ». Si la question juridique a pu être difficile de par « *le manque d'un cadre clair sur les modalités de cette location à des jeunes et des étudiants* », c'est en partie résolu grâce

à la loi Molle de 2009. Pour l'intervenante il y a « *une tendance manifeste dans les textes* » à une diversification de l'offre et des solutions de gestion en partie grâce « *à la loi responsabilité locale de 2004 qui prévoit une compétence étudiante dans le cas des politiques locales* ». Cela se révèle intéressant tant en termes de production intégrée aux PLH qu'en termes de diversification des financements qui associent EPCI, collectivités territoriales et biens d'autres partenaires. Mais pour l'USH, il serait bien « *d'avoir une approche moins segmentée* », car il existe différents types de profils de

jeunes. À ce titre, favoriser des projets plus mixtes serait une solution.

Un participant demande alors si le cadre juridique permet cette mixité ?

Une intervenante prend l'exemple d'ESPACIL qui réussit cette mixité avec « *d'un côté une résidence de logements loués à des étudiants et de l'autre une résidence sociale* », le projet social étant différencié sur les deux types de logements. Ce fonctionnement est toutefois dépendant « *du financement que mobilisent les maîtres d'ouvrage* » et les bâtiments doivent être identifiés à la construction. Elle ajoute que « *le mélange des publics se fait dans la manière d'animer la résidence* ». Cette mixité permet également de créer « *des parcours résidentiels* », car un étudiant est voué à devenir jeune actif ou inversement un actif peut reprendre des études.

Yann Chevert, directeur des programmes et patrimoine de l'ALJT,

considère que faire cette mixité est difficile. Alors que c'était un modèle très répandu, « *les résidences sociales pour jeunes actifs n'existent plus selon l'état* ». L'intervenant souligne alors la difficulté de mettre en place des modèles différents par manque d'engagement de l'état. Enfin, il interpelle l'auditoire sur le fait qu'on « *doive faire rentrer un jeune dans des cases pour qu'il puisse rentrer dans un type de logement* ».

Pour Anne Gobin, directrice de l'ARPEJ et plusieurs acteurs, il y a aussi un problème sur les distributions d'agrément. Elle affirme que « *les projets sociaux axés sur un public spécifique sont refusés* » au motif que la priorité est donnée « *aux projets généralistes pour gérer des urgences sociales* ». Tous les acteurs sont plutôt d'accord sur le fait que la priorité actuelle n'est plus à la construction de logement pour les jeunes.

Nicolas Delesque note alors que la création du statut de résidence étudiante qui avait pour objectif « *de retrouver un statut unique du logement conventionné pour apprenant a révélé le problème des jeunes actifs exclus des montages en logement traditionnels puisque ils ne sont pas apprenants* » et d'autre part en attente « *d'une évolution de ce qu'est la résidence pour jeunes* ».

Sur ce point, Nicolas Delesque en profite pour annoncer que le ministère est en train de préparer « *le lancement d'un appel à manifestation pour des résidences jeunes nouveaux formats intégrant cette question de la mixité* » et dont il disposerait a priori des fonds nécessaires pour la réalisation.

Michel Beurnier, directeur général de Fac Habitat considère lui qu'il est « *contra-dictoire d'afficher une volonté de stopper la segmentation de la jeunesse et en même temps d'avoir fait le statut de résidence universitaire* ». Il illustre son propos avec la question du financement qui est « *pluriel sans être obligé de prendre le statut de résidence sociale* ». L'article 442-81 définissait d'ailleurs que « *les bailleurs sociaux pouvaient louer à des associations ou au CROUS à condition qu'ils hébergent des jeunes de moins de*



30 ans » ce qui est restreint par le statut de résidence universitaire.

Nicolas Delesque donne alors la parole à Alexandre Aumis, directeur du CROUS de Créteil et ancien membre du cabinet au ministère de l'Enseignement supérieur. Pour lui, il est important d'expliquer le cadre dans lequel a été pensée la modification de la loi et la création du statut de résidence étudiante. En 2013-2014, « *on est au bout de dix ans d'un plan commencé en 2004 qui visait à résorber la pénurie de logements étudiants* ». Au même moment « *certaines résidences financées entre les années 80 et 2000 avaient été transformées* », car construites à des endroits « *inutiles du point de vue de la démographie universitaire* ». Progressivement, elles ont alors été occupées par des jeunes, puis des familles. Pour l'intervenant, cela a été rendu possible, car elles avaient bénéficié « *de financements classiques* » ce qui a été « *une des premières choses à corriger* ». L'idée d'un statut spécifique était donc « *de garantir qu'une résidence étudiante soit toujours considérée comme telle tant que le campus est en place* ». Même s'il trouve bonne l'idée de « *parcours de logements* » il souhaite rappeler que les logements étudiants « *sont faits pour une occupation correspondant au cycle d'études, après l'étudiant a besoin d'un autre produit* ».

Michel Beurnier réagit en disant que « *l'objectif du lancement d'une construction c'est de la rendre pérenne*

financièrement dans le temps ». Pour lui « *sortir des cases prédéfinies* » et construire des offres en adéquation avec le territoire permet d'aider à cette pérennisation. Il illustre son propos en expliquant que dans une résidence à St-Raphaël, où se trouve un IUT inoccupé l'été, c'est logique de pouvoir « *proposer à des jeunes saisonniers une location à 400 euros par mois quand on voit le prix des loyers à la semaine* ».

Yves Goepfert se demande alors ce qui empêche de faire des opérations mixtes ? Pour Yann Chevert, « *les seuls qui l'empêchent aujourd'hui c'est l'état* ». Yves Goepfert signale alors que « *c'est aussi le rôle de la mission 40 000 d'alerter la DHUP sur ce type de problèmes qui relèvent de décisions locales* » et qu'à ce titre, les acteurs peuvent contacter la mission pour faire remonter les difficultés rencontrées. Il ajoute qu'il y a une crainte de l'administration de voir « *la loi Dalloz vidée de son contenu* », mais qu'à partir du moment où « *juridiquement l'opération est possible, la mission peut donner un coup de pouce* ». Anne Gobin souligne que le problème ici « *n'est pas juridique, mais idéologique* ».

Pour Agnès Tranchant, chargée de mission à la métropole de Lyon, les débats « *révèlent un trou dans la raquette* », car il y a « *un morceau d'offre qui n'existe pas dans le logement social, un segment qui existait avant en FJT* ». Anne Gobin explique que ce segment existe, mais qu'il est peu utilisé par les bailleurs, car

« *lourd* » et que cela crée une « *gestion obsolète* ».

Pour Jean-Pierre Dei Cas, président de l'ARPEJ, « *on a une vision un peu parisianiste du logement étudiant* ». Au regard des taux d'occupation en province, il affirme que si « *on maintient une offre spécifique étudiante, il n'y aura bientôt plus de logements neufs en province, ce qui est un peu radical* ». Il ajoute qu'on ne doit pas être totalement « *affirmatifs* » sur le devenir d'une résidence étudiante, en effet que devient-elle dans le cas d'un déménagement de site universitaire ? Il veut en outre, souligner la grande problématique « *du logement des mineurs* » qui témoigne une fois encore d'une grande spécificité des profils. Ses propos sont repris par une intervenante qui signale qu'aujourd'hui « *il n'y a qu'un gestionnaire qui accepte de prendre des mineurs dans ses projets* ».

Pour Nicolas Delesque, il manque clairement « *le prescripteur, celui qui organise la formation* » autour de la table. Il lui paraît évident qu'il ne doit pas revenir aux seuls bailleurs ou gestionnaires de prendre tous les risques. À défaut que « *des solutions soient trouvées en commun et le risque partagé* » les gestionnaires et les bailleurs refuseront de mener à bien projets. Pour lui cela renvoie aux débats de la matinée sur le développement économique d'un territoire et l'engagement des collectivités qui sont aussi parfois parties prenantes dans l'ouverture de structures de formation.

Marc Prévot tient alors à rappeler que le maximum a été fait avec le statut de « *résidence universitaire* » et le décret de juillet 2016 pour « *prendre en compte le public le plus large possible* » et répondre au problème des vacances. Il entend les revendications des acteurs en faveur d'un plus grand élargissement, mais considère que les avancées sont déjà très positives. Michel Beurnier revient alors sur le fameux décret en prenant comme exemple la problématique des APL. En effet, pour prétendre à l'aide « *le logement doit être pris en compte comme résidence principale pour au moins 8 mois* » ce qui ne permet pas aux jeunes en mobilité pour un stage, ou un travail saisonnier de demander l'aide. Il ajoute que même dans le cas où une mobilité serait aidée par un travail coordonné par le réseau de gestionnaire pour trouver un logement « *l'étudiant qui arrête son bail dans une résidence voit de toute manière ses APL s'arrêter* ».

Nicolas Delesque revient sur la question du problème de la sortie du logement. Justement la mixité peut aider à résoudre ce problème et « *c'est quelque chose qui est très demandé par les élus locaux* » qui veulent avoir une réponse « *pérenne pour les jeunes dans leurs parcours professionnels* ». Yann Chevert explique alors que lorsque l'ALJT a développé des résidences sociales pour jeunes actifs « *il y avait une volonté de limiter la durée d'occupation à deux ans pour assurer une rotation* ». Le fait de pouvoir bénéfi-

cier d'un logement à bas coût « *lorsqu'on démarre dans la vie avec un petit contrat permet de mettre de l'argent de côté pour aller vers du privé après* ». L'année dernière l'ALJT a relogé 600 jeunes à travers ce processus.

Agnes Tranchant explique alors qu'à Lyon « *les expériences de mixité sont très développées* » notamment, car cet objectif est inscrit dans le PLU. À chaque construction de résidence privée, il y a « *une quote-part de logement social qui s'applique* ». Elle donne l'exemple d'une résidence privée construite dans le 4^e arrondissement dans laquelle 10 % des logements sont gérés et attribués par le CROUS. Plusieurs intervenants soulignent qu'il peut être problématique de mettre côte à côte un même type de public qui n'aurait au final pas les mêmes droits, car pas accès au même loyer pour une même surface ou au même montant d'APL.

Les débats se sont alors terminés par une courte conclusion de Nicolas Delesque qui, s'il note qu'il existe une vraie problématique liée à l'évolution de la résidence universitaire, a vu se dessiner beaucoup de questions spécifiques qui auraient le mérite d'être remontées et discutées plus en détail. Il invite donc, dans la perspective d'un prochain rendez-vous, les acteurs à « *lui faire remonter des sujets, que l'on pourra mettre sur la table* » ■





En guise de **conclusion**

Afin de clore les travaux de cette journée riche en enseignements, sept interlocuteurs – un journaliste, quatre « jeunes » et deux organisateurs des Rendez-vous du logement étudiant – étaient chargés de prononcer chacun leur « mot de la fin », une synthèse subjective des échanges.

PIERRE FALGA *

« Les collectivités locales, les mairies, sont censées bâtir aujourd'hui des PLU, des Programmes locaux de l'habitat (PLH), mais il ne faut pas oublier que pour les élus, les étudiants n'ont pendant longtemps aucunement constitué une population intéressante : souvent non-électeurs de la commune, leurs parents ne le sont pas forcément non plus. Aujourd'hui, ils ont moins de mal à réfléchir en termes d'attractivité universitaire, mais cela reste très récent. » A titre d'exemple, il a raillé le dernier débat estival de la Mairie d'Aix-en-Provence, consistant à envisager d'avancer l'horaire de fermeture des bars de 2h à minuit trente...»

* Journaliste à l'Express

LAURA ROBACH *

« Je souhaitais rappeler que, comme nombre d'entre eux nous le disent très souvent, beaucoup d'étudiants peinent à s'engager parce qu'ils travaillent pour financer leurs études. Et quand on voit la part du budget logement dans leurs dépenses, ce sujet apparaît vraiment comme crucial. Sinon, puisque nous avons beaucoup parlé de gouvernance, je pense qu'il est très bien que les acteurs du logement prennent aujourd'hui le temps d'écouter les demandes des étudiants, mais il pourrait être utile aussi d'aller plus loin, c'est-à-dire de mieux informer ces derniers sur les droits auxquels ils ont accès : les premiers concernés ne connaissent souvent pas les lois, ni même les aides qu'ils sont pourtant autorisés à toucher. »

* Service civique à l'Afev, kaps de Paris

JIMMY LOSFELD *

« Une question que je continue à me poser, ce sont les liens qui peuvent exister entre les bailleurs sociaux, les acteurs du privé, et de l'autre côté les CROUS, les universités et les territoires. Comment faire en sorte qu'ils travaillent tous ensemble pour permettre à un maximum d'étudiants d'accéder à un logement ? Sinon, je tenais à corriger un stéréotype persistant, entendu encore aujourd'hui : non, les étudiants ne sont pas seulement des jeunes qui font la fête le jeudi soir, ils savent être responsables quand on les met en responsabilité. Cela peut donner naissance à beaucoup de bonnes choses, y compris au sein des résidences par exemple. Je tiens enfin à indiquer que les propos très intéressants de Jean Lattanzio mériteraient d'être vraiment bien entendus par tous les acteurs du secteur... »

* Président de la FAGE

THIBAUT LECOURT*

« J'ai trouvé utile et rare de voir autour d'une même table les acteurs de l'Université et ceux du logement. J'étais colocalitaire, à l'époque de mes études, et je le suis



toujours, ce qui m'a permis de développer énormément de compétences : certes, faire la vaisselle, mais aussi à parler anglais, espagnol, à gérer un budget – c'est un vrai défi par exemple de faire payer la taxe d'habitation à des colocataires parti pour l'un en octobre, arrivé pour l'autre en février, et ainsi de suite. Pour un retour plus acerbé, j'avoue avoir trouvé assez amusant d'entendre ce matin le président de l'Université Paris-Dauphine proposer d'augmenter les frais de scolarité pour résoudre le problème du logement étudiant. S'il a des millions à investir pour faire découvrir aux étudiants de Dauphine les quartiers populaires, nous sommes tout à fait pre-neurs... »

* Thibault Lecourt, Salarié à l'Afev, kaps de Paris

CLAIRE GUICHET*

« Je reste toujours un peu frileuse sur la question du rôle des universités dans le logement étudiant : des intérêts contradictoires peuvent émerger, comme le fait de favoriser certaines filières par rapport à d'autres, etc. Je dis attention : les établissements d'enseignement supérieur ont évidemment un rôle à jouer dans le pilotage et l'apport d'expertise, mais ils ne doivent pas forcément devenir maîtres d'œuvre. Je voulais en outre revenir sur trois points : sur les types de logement, si l'on considère souvent que les étudiants les occupent peu de temps, il faut bien veiller à adapter les usages à cet état de fait ; sur les attentes des étudiants, il faut faire très attention aux effets de mode, et à la tentation d'industrialiser la réponse apportée aux problèmes – les étudiants n'ont pas qu'un seul type d'attentes, ils ont des âges, des pratiques, des parcours très dif-

férents, et ne forment pas une population homogène qui souhaiterait systématiquement vivre dans le même type d'habitat. Il est également dommageable de considérer, lorsqu'on en parle, la colocation comme autre chose qu'un type d'offres parmi d'autres, répondant à une partie des demandes. Enfin, il faut anticiper l'effet domino : la pression d'étudiants aidés par leurs parents sur les jeunes actifs eux aussi à la recherche de logements joue un rôle important, qu'il ne faut pas ignorer. »

* Consultante chez TBWA et auteure d'un rapport sur le logement des jeunes au CESE

FRANÇOIS RIO*

« Quelques remarques : j'ai entendu beaucoup de choses qui m'ont un peu troublé. Ce qui prouve que le logement étudiant, finalement, n'est pas tant un objet qu'un sujet. Il y a deux approches : l'une, plutôt orientée vers les établissements d'enseignement supérieur et de recherche ; l'autre, axée sur l'autonomie de la jeunesse, la qualité de vie, amélioration des conditions de réussite. Deux visions complémentaires, qui exigent des réponses adaptées et des dispositifs de gouvernance qui n'existent pas forcément partout. Enfin, les frontières de ce sujet ne sont pas si nettes : ni sur l'offre,, ce qui a motivé ce matin Marc Prévôt à diffuser une diapositive donnant la définition de la résidence universitaire – ce qui en a fait sourire certains, alors qu'en réalité, quand on en parle, il s'agit visiblement d'un concept à géométrie variable ; ni sur la demande, puisque la population étudiante n'est pas homogène, tandis que les parcours ne sont plus linéaires. Pour mettre en place une bonne gouvernance, il faut bien savoir

de quoi l'on parle. Sur ce point, il y a un besoin urgent de données, qui manquent cruellement : ce qui a motivé les collectivités locales de l'AVUF à travailler avec la CPU pour aider les territoires à construire des observatoires locaux de la vie étudiante. »

* Directeur du cabinet Latitude, délégué général de l'AVUF et organisateur des RDVLE

PHILIPPE CAMPINCHI*

« Merci à l'Université Paris-Dauphine, au CROUS, à l'équipe organisatrice et aux hôtes, aux partenaires qui nous ont aidé à rendre possible cette première édition des RDVLE. Si je dis « première édition », c'est qu'il y en aura une autre l'année prochaine. Ce qui m'a marqué dans cette journée, c'est que les participants comme les inscrits proviennent de tous les horizons. Or il est primordial que tous ces acteurs échangent, imaginent des projets, s'emparent de certains sujets. C'est ce lieu d'effervescence que nous souhaitons incarner. Tout au long de l'année, dans Universités et Territoires, nous ouvrirons nos pages, avec Nicolas Delesque, à toute contribution éclairante sur le sujet. En outre, nous souhaitons ouvrir un véritable centre de ressources, donc n'hésitez pas à nous faire parvenir vos rapports, études, tout ce qui mérite selon vous d'être partagé. Enfin, nous souhaitons créer un Observatoire du logement étudiant réunissant tous les acteurs sur le sujet, tout ceci afin de poursuivre le travail entamé aujourd'hui. Merci beaucoup. »

* Editeur d'Universités & Territoires, Délégué Général de l'AIRE et organisateur des RDVLE.

Rendez-vous le 21 novembre 2017
à Dauphine pour la 2^e édition des
Rendez-vous du logement étudiant

www.rdvle.com