



# Universités & Territoires

N°122 - Numéro spécial 2<sup>e</sup> édition des RDVLE



Rendez-vous **2018** du  
**Logement étudiant**

3<sup>e</sup> édition  
20 novembre 2018  
Université Paris-Dauphine  
[www.rdvle.com](http://www.rdvle.com)



## éditorial

# Bonne année innovante !

**Les deuxièmes Rendez-Vous du Logement Etudiant qui se sont déroulés le 21 novembre 2017 à l'Université Paris-Dauphine ont confirmé l'intérêt des acteurs de ce secteur pour ce type d'événement et leur plaisir à partager leurs projets. Avec une participation en nette hausse et la présence de nombreux nouveaux acteurs souhaitant s'investir dans la production de nouvelles places en résidence étudiante, les débats ont été riches, parfois passionnés et toujours constructifs.**

La participation de la CPU et des établissements d'enseignement supérieur, leur intérêt grandissant pour élaborer de nouvelles solutions de logement pour accompagner leur politique d'attractivité ont démontré que de nouvelles alliances locales se développent pour améliorer la production.

La hausse des effectifs est un phénomène qui sera durable. L'accueil de ces nouvelles populations nécessitera un effort quantitatif de production que les acteurs territoriaux souhaitent encourager pour accompagner leur politique de développement local.

Sur ce point, les déclarations des ministres qui ont réaffirmé l'engagement du gouvernement dans un nouveau plan « 80 000 logements pour les jeunes » et la reconduction d'une démarche partenariale ont conforté l'engagement de chacun à produire encore pour répondre aux besoins.

Mais les débats ont aussi fait ressortir la nécessité de faire évoluer nos modèles de résidences, nos processus d'exploitation et de gestion pour faire face à l'arrivée de ces nouvelles populations, à l'évolution de l'enseignement supérieur

et aux nouveaux besoins exprimés par les étudiants eux-mêmes.

C'est pourquoi, nous vous proposerons, pour la tenue des troisièmes RDV du Logement Etudiant qui se dérouleront le 20 novembre 2017 à l'Université Paris-Dauphine, le thème de l'innovation à décliner dans toutes les facettes de la Résidence Etudiante.

En attendant, toute l'équipe des RDV du Logement Etudiant vous présente ses meilleurs vœux pour une année 2018 que nous espérons riche en projets et réalisations ! ■

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



# Des Ministres alliés et à l'écoute

*En cette année de scrutin présidentiel, les deuxièmes Rendez-vous du logement étudiant accueillent en ouverture deux membres du nouveau Gouvernement. Ainsi, la Ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation Frédérique Vidal et le Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Cohésion des territoires Julien Denormandie ont pu prendre la parole devant les divers acteurs du logement étudiant réunis, avant une séance animée de questions/réponses.*

**A** la veille de la présentation en conseil des Ministres de son projet de loi sur les nouvelles règles d'entrée à l'université, Frédérique Vidal, Ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, a introduit son propos en se réjouissant d'être présente avec son collègue Julien Denormandie à ce « *moment de réflexion et de travail collectif qui rassemble tous ceux qui agissent, au quotidien, au service du logement étudiant.* » Un sujet qui « *est enfin devenu une question à part entière* » dans la mesure où il fut longtemps « *écartelé entre deux approches* » : l'une centrée sur la vie étudiante, l'autre sur la politique du logement dans son ensemble. Travaillant ensemble de manière « *très*

*régulière* », les deux représentants du Gouvernement témoignent ainsi d'une forte volonté de « *s'intéresser de manière très spécifique (...) à la question du logement pour les étudiants.* » Dressant un bilan de la situation, la Ministre a « *salué les progrès réels déjà accomplis, notamment dans le plan 40 000 lancé par le précédent gouvernement* » (plus de « *40 390 places* » d'ici fin 2017, réparties « *de façon quasi égale entre l'Île-de-France et les autres régions, prioritairement créées dans les grandes agglomérations grâce à la mobilisation de l'ensemble des acteurs.* ») Pour la première fois, cette méthode reposant sur l'initiative des acteurs, la coordination puis l'accompagnement des pouvoirs publics, qui « *n'avait rien de descendant,*

*a fait ses preuves* », au point que l'actuel gouvernement a décidé de la placer « *au centre de notre plan 80 000.* »

Ce dernier vise la création de 60 000 logements pour les étudiants - dont 21 000 sur la période 2018-2019 - et 20 000 pour les jeunes actifs « *d'ici la fin du quinquennat* » : « *il faut en effet accélérer le rythme car les besoins sont là* », qu'il s'agit « *d'accueillir de mieux en mieux tous les étudiants, quels que soient leur origine ou leurs moyens financiers, pour leur donner envie d'oser se lancer dans des études supérieures.* » Pour ce faire, il s'agit « *d'explorer de nouvelles voies et surtout de lever les barrières qui existent encore* », mais aussi d'adjoindre à cet « *effort de construction un effort de réhabilitation,*



notamment au sein des résidences universitaires. » Ainsi, si 4400 logements ont été réhabilités à la rentrée 2017, et chaque année « 120 millions d'euros investis dans ces réhabilitations », c'est l'ensemble du parc qui doit être concerné. Tous ces efforts doivent être en outre assis sur « une meilleure connaissance à la fois de l'offre et des besoins », notamment grâce à un « coup d'accélérateur sur l'analyse et la cartographie de cette offre. » Dans ce but sera créé « d'ici la rentrée 2018 et dans le cadre du plan 80 000 un Observatoire national du logement étudiant », dont le but sera « d'agrèger les données en provenance des acteurs du logement mais aussi de mieux comprendre la demande, afin d'identifier si besoin le potentiel de foncier public nécessaire pour accompagner les constructions. » Frédérique Vidal a insisté sur la nécessité d'un « partage absolu d'informations » pour viser à la plus grande efficacité possible. Il s'agira également de « faire émerger des observatoires locaux », l'occasion pour la Ministre de saluer les initiatives « qui ont d'ores et déjà été prises au sein de la Fédération nationale des agences d'urbanisme ou de l'AVUF. »

Pour avancer, il conviendra aussi de s'intéresser de près « aux besoins propres des étudiants, dont les situations et les attentes sont extrêmement variables. Il n'y a jamais de solution unique. » De fait, « face à la première décohabitation, tous

les étudiants ne sont pas égaux ; or, entrer dans l'enseignement supérieur doit toujours être vécu comme le début d'une autre histoire (...), placée sous le signe de l'autonomie et de l'émancipation. » Ainsi, « un logement étudiant ne doit jamais être réduit à une solution matérielle d'hébergement, mais comme un habitat permettant de sécuriser les parcours des étudiants les plus fragiles et de lutter notamment contre l'isolement social. » Le Ministère visera d'ailleurs à « favoriser les projets locatifs qui favorisent les démarches collectives », comme les Kaps développés par l'Afev - un dispositif « déjà présent dans 28 villes » et qui permet de « renforcer une mixité sociale harmonieuse, de renforcer les liens entre universités, villes et quartiers populaires » - ou les Résidences pour la réussite - qui ne concernent actuellement « certes que mille places », mais dont l'objectif « pourrait être d'en avoir au moins une par académie. » La Ministre a enfin indiqué que « la démocratisation de l'enseignement supérieur n'est pas achevée », un nombre trop grand d'étudiants renonçant en cours de route : « l'échec est encore trop souvent la règle (...), un constat auquel nous ne devons jamais nous habituer. »

Pour sortir de cette situation, il s'agit de « transformer en profondeur l'accès à l'enseignement supérieur en mettant l'accent sur l'orientation, en personnalisant les parcours pour donner à chacun sa chance de réussir », en passant par des

voies « très concrètes » : fusion des dispositifs de garantie, ouverture du dispositif Visale à tous les étudiants... « L'avenir est dans notre jeunesse, a-t-elle conclu, nous devons donc lui rendre son optimisme. »

Le Secrétaire d'État auprès du Ministre de la cohésion des Territoires, Julien Denormandie, a ensuite insisté sur l'idée de ne plus travailler « en silos » sur cette question, mentionnant le travail effectué avec d'autres Ministres tels Elisabeth Borne pour les Transports ou Mounir Mahjoubi pour le Numérique. De retour d'un voyage à la Rochelle pour inaugurer une nouvelle résidence, il a souligné les deux enjeux prioritaires guidant l'action : l'insuffisance des logements, avec des disparités territoriales (la « France tendue face à la France non tendue », dont la carte générale n'est pas identique à celle du logement à proprement parler étudiant) ; la persistance d'une dimension discriminante du statut étudiant dans l'accès au logement. D'une part, pour construire plus « et si possible aussi moins cher », le gouvernement compte sur une accélération liée notamment à de nouveaux dispositifs mis en place avec les bailleurs sociaux (USH) et Action Logement. Pourtant, « la question du logement étudiant n'est pas exclusivement liée à la question du financement », mais aussi à la quantité de terrain disponible à la construction. « Il faut donc créer un véritable choc pour libérer du terrain », a-t-il martelé, donnant en exemple des « chocs notamment fiscaux. » D'autre part, la question de la garantie demeure cruciale ; le Secrétaire d'État a indiqué à ce propos la signature dans la journée d'un accord avec Action logement visant à « étendre la garantie gratuite disponible pour les travailleurs à tous les étudiants, qu'ils soient ou non en recherche d'emploi, et augmenter dans les zones tendues du loyer de référence. » Puis de rappeler que de tels dispositifs demeureront inefficaces si ni les propriétaires ni les locataires n'en ont connaissance...

Julien Denormandie a ensuite parlé du Bail mobilité (promesse de campagne du candidat Emmanuel Macron), accessible à tous mais surtout pensé pour les personnes « en stage long ou en forma-



tion professionnelle » : un bail de un à dix mois, sans ce dépôt de garantie « qui constitue le plus souvent une barrière à l'entrée », la Garantie Visale étant étendue du simple risque de non-paiement à la « remise en état du bien » - qui rassure bien souvent des propriétaires associant les étudiants à des fêtards inconséquents. Autant d'éléments qui seront inscrits dans le prochain projet de Loi Logement présenté début 2018. Pour conclure, le Secrétaire d'État a mentionné certains « sujets plus innovants » comme la colocation (rendue parfois compliquée par la notion de caution solidaire, qui doit être réinterrogée) ou le volet intergénérationnel (dans le logement social comme privé) « qui est toujours bénéfique pour tout le monde », et s'avère déjà « favorisé dans le droit », même si selon lui le vrai travail à mener sur cette question concerne la sphère culturelle. « Comment les Universités pourraient-elles travailler sur ce sujet avec les Fédérations de propriétaires ? », a-t-il interrogé. Enfin, il a été question des « petites surfaces », inférieures à 14 mètres carrés, et de la problématique de l'encadrement des loyers, dont l'évaluation demeure difficile par manque de recul, mais que le gouvernement « mènera jusqu'au bout » afin d'en tirer des conclusions. « C'est encore un chantier, qui selon [lui] ne pourra être achevé qu'en généralisant le bail numérique ou équivalent. »

Un temps d'échange avec la salle était ensuite organisé. L'occasion par exemple pour Christian Verlain, Président de l'association des Résidences étudiantes de France, de rappeler aux représentants

du gouvernement la subsistance de deux barrières fortes : pour les acteurs privés, une « très grande difficulté d'accès au financement réglementé, pré-conventionné – un accès qui n'est pas interdit par les textes mais l'est en pratique par les banques » ; d'autre part, les « attitudes assez curieuses » de certaines directions de l'Équipement, privilégiant le logement familial au détriment du logement étudiant. De la même façon, Lionel Lerissel, Directeur général de l'association Ose Club étudiant, a tenu à rappeler que « quand tout le monde a construit, il ne reste que le gestionnaire, qui conduit le bateau pendant de nombreuses années » ; or, selon lui, il pourrait être « intéressant de mener une étude sur les différents modes de gestion des résidences étudiantes, et sur le coût d'investissement qu'ils représentent, à la fois pour la puissance publique et les opérateurs privés. » Y ont aussi été abordées des questions comme la qualité environnementale des logements – la Ministre confirmant l'urgence à lutter contre les « passoires thermiques » -, le souhait de certains étudiants salariés de se loger à proximité non plus de leur lieu d'études mais de travail – ce qui encourage les autorités à faciliter la transformation des campus en « réels lieux de vie » ainsi que « l'innovation pédagogique », voire à permettre aux étudiants d'y gagner leur vie en contribuant à l'activité des sites. La Ministre a également milité en faveur des guichets uniques pour aider les jeunes à se repérer dans « la jungle des différentes aides aux origines diverses et variées », en attendant la création d'une Aide globale d'autonomie. Julien Denormandie a

quant à lui rejoint nombre d'intervenants sur l'idée que « les résidences ne sont plus de simples dortoirs », ce qui peut générer des coûts supplémentaires si l'on se réfère à un Code de la Construction si directif qu'il tue l'innovation – il s'agira donc de le réécrire, « en laissant au professionnel les moyens d'atteindre les objectifs ». Il convient aussi selon lui de juxtaposer une bonne fois pour toutes les différentes cartes (des logements étudiants manquants, des mobilités, des Universités, des bassins d'emploi...) afin d'éviter « le trou dans la raquette. » Interrogé sur la question du financement, il a indiqué que « le financement aujourd'hui du logement social par la Caisse des Dépôts est très favorable quand les taux sont très hauts, mais dans le cas contraire, le logement social se finance à des coûts bien plus élevés que ceux du marché. » Concernant l'amoncellement des autorisations, pour éviter que municipalités et promoteurs se renvoient la balle, il faut privilégier des contrats de projets réunissant tous les acteurs à l'échelle d'un territoire. Enfin, le Secrétaire d'État en a appelé à un développement important du logement intermédiaire, pour fluidifier les parcours résidentiels.

Ces deux interventions ont été abondamment applaudies, et ont surtout permis à nombre de participants de bénéficier de l'écoute attentive de personnalités issues du gouvernement, elles-mêmes inscrites dans une démarche de remise en question des dispositifs existants, dans une approche de décloisonnement des initiatives entre différents Ministères. ■

# Enquête CPU : les premiers résultats

Après la projection d'un petit film présentant quelques initiatives en matière de résidences étudiantes (lien vers la vidéo?), le président de l'Université Clermont-Auvergne Mathias BERNARD a présenté les premiers résultats d'un sondage CPU/RDVLE portant sur l'implication des universités dans les problématiques du logement

« Une dynamique se met-elle réellement en place, au sein des universités ? » C'est avec cette question que Nicolas DELESQUE a donné la parole à Mathias BERNARD, chargé par la Conférence des Présidents d'Université, en qualité que Président de la Commission vie étudiante, de présenter à l'ensemble des participants les résultats d'un sondage réalisé auprès d'un échantillon représentatif : 53 des 130 établissements interrogés (Universités, écoles et COMUE de diverses tailles et localisations). Une étude visant à déterminer quelles sont, concrètement, les motivations, stratégies et modalités d'action des établissements, sites et regroupements universitaires en matière de logement étudiant.



Concernant les motivations, deux blocs se dégagent : l'attractivité nationale ou internationale et l'accompagnement des étudiants/aide à la réussite. 18 établissements ont déclaré être propriétaires de 3124 logements en tout, avec « de grandes disparités entre établissements » et « des réalités très différentes. » En somme, « des chiffres relativement marginaux à l'échelle nationale. » Les établissements sont, en revanche, « très massivement impliqués dans l'information

sur le logement » (45 sur 53 parlent de « programmes spécifiques »), principalement à destination des étudiants internationaux, mais aussi pour les étudiants boursiers voire l'ensemble de l'effectif, ainsi que pour les chercheurs invités, internationaux ou non.

46 des 53 établissements ayant répondu ont déclaré orienter leurs publics vers des partenaires : le CROUS, unanimement, mais aussi d'autres acteurs, plateformes Internet, bailleurs sociaux ou exploitants privés. « Les établissements ont bien pris conscience de la complexité du paysage et de la pluralité des acteurs », indiquait Mathias BERNARD. Ils sont encore 45 (85%) à déclarer conduire des actions pour faciliter l'accès au logement, principalement la réservation de places pour les étudiants internationaux, et dans une moindre (mais non anecdotique) mesure les boursiers et chercheurs invités. 29 ont même développé en interne - « souvent à l'intérieur d'une direction existante » (DEVE, DRI, DRH...) - un service dédié à l'accompagnement et l'information en matière de logement (16 établissements tout de même ayant indiqué le contraire), reposant très majoritairement sur une seule personne. Là encore, de plus en plus, ces services s'adressent en plus des étudiants et chercheurs internationaux à l'ensemble des étudiants.

Enfin, concernant la manière dont les établissements s'impliquent, « via une démarche partenariale », dans la recherche de nouvelles places pour leurs étudiants, le sondage indique que 25

répondants sont déjà « inscrits dans une gouvernance territoriale », parfois à travers des comités de pilotage bien structurés. De manière plus marginale, mais notable, 9 établissements ont déclaré « être en partenariat direct avec une maîtrise d'ouvrage », 8 mettre à disposition une partie de leur foncier pour la production de nouvelles places, et même 2 (Paris-Dauphine et l'Université de Lyon) investir directement dans ce secteur. « Les moyens financiers que cela suppose, a précisé Mathias BERNARD, limitent assez grandement l'investissement direct des universités. »

En guise de conclusion, le Président de l'Université Clermont-Auvergne a déclaré que ces résultats « mettent l'accent sur la nécessité de renforcer le dialogue, la concertation, les partenariats entre l'ensemble des acteurs du logement sur le territoire. Une priorité pour nous tous, qui passe à la fois par une meilleure connaissance réciproque des réalités locales et par la mise en place d'outils de gouvernance permettant de travailler ensemble sur un sujet dont chacun s'accorde à souligner l'importance stratégique. » ■

#### Info+

Lien vers le document : <http://www.cpu.fr/wp-content/uploads/2017/11/Enqu%C3%AAtre-Logement-CPU-1%C3%A8re-phase-pour-RDVLE.pdf>

# Isabelle HUAULT : « Une brûlante actualité »

Après quelques mots d'accueil de l'équipe RDVLE, la Présidente de l'Université Paris-Dauphine a salué d'un bref discours les participants à cette deuxième édition des Rendez-Vous, organisée comme l'an dernier en son établissement, en présence des deux Ministres qui s'exprimeraient quelques minutes plus tard.

« Tous les gens présents ici sont de fervents défenseurs de la résidence étudiante et du développement de ce « produit », a introduit Nicolas DELESQUE, Président de Logement Solidaire Conseil et membre de l'équipe des RDVLE, en charge cette année de l'animation des échanges de la matinée, persuadés que le logement étudiant, ce n'est pas seulement un toit sur la tête, mais l'accompagnement de jeunes en transition vers leur autonomie. La résidence, c'est aussi un lieu de socialisation, de partage, de travail et de découverte de la vie. » Il a ensuite insisté sur le fait que « si le plan 40 000 du précédent gouvernement a été une réussite, c'est bien parce que tous les acteurs ont été mis autour de la table pour y arriver. Une bonne raison pour remercier Marc PREVÔT et Yves GOEPFERT, qui en ont eu la charge. »

La Présidente de l'Université Paris-Dauphine Isabelle HUAULT a ensuite accueilli les participants en se déclarant enchantée d'accueillir de ce colloque, « Paris Dauphine devant être un lieu d'ouverture, d'accueil du débat public, une Université insérée dans la cité, la société, les grands enjeux territoriaux. » La question du logement étudiant « intéresse beaucoup le monde universitaire », et s'avère « d'une brûlante actualité avec la hausse de la démographie étudiante, car de cette question découle l'accès à l'enseignement supérieur d'un très grand nombre de catégories d'étudiants. » Concernant son Université, celle-ci considère « qu'il existe une articulation, un couplage étroit entre le projet que

nous portons et la question du logement étudiant. » Depuis quelques années, l'établissement a en effet mené une politique active sur ce terrain, initiée par son précédent Président Laurent BATSCH, et qui se développe encore aujourd'hui. « Notre université, et l'Université en général, doit porter une attention particulière aux conditions de vie et d'études, un levier essentiel pour soutenir nos projets aussi bien en termes de responsabilité sociale que de rayonnement international. »

Selon Isabelle HUAULT, promouvoir une politique de logement étudiant, c'est ainsi se donner toutes les chances pour assurer « la diversification de notre recrutement, sur le plan social et selon un programme d'égalité des chances, mais aussi sur le plan géographique. » Concrètement, leurs actions, si « elles ne se substituent pas à l'action des pouvoirs publics, ni des acteurs dont c'est le métier », se veulent complémentaires des précédentes. Ainsi de l'information, de la mise en contact des étudiants avec les bailleurs publics ou privés, mais aussi de « l'offre dédiée, pour nos étudiants, avec des investissements spécifiques via la Fondation Paris-Dauphine » : résidence étudiante (55 logements neufs) inaugurée en mai 2017 derrière la Grande Arche de la Défense, à Nanterre ; résidence à Saint-Ouen de 190 logements à venir pour la rentrée 2019. « Le logement est facteur d'attractivité et relève de notre responsabilité sociale », a-t-elle conclu, « même si la mise en œuvre est ensuite déléguée à d'autres acteurs dont c'est le métier. » ■





# Huit ateliers **voués** aux **échanges**

*Si la matinée se présentait sous forme de séance plénière, l'après-midi du 21 novembre 2017 proposait deux séries de quatre ateliers thématiques au sein desquels les participants ont pu se répartir en fonction de leurs centres d'intérêt propres. Ces derniers étaient animés par les fondateurs des RDVLE – Philippe CAMPINCHI pour Universités & Territoires, Nicolas DELESQUE pour Logement solidaire conseil, Vincent DUPY pour Adele et François RIO pour le cabinet Latitude et l'AVUF -, et consacrés à des sujets aussi variés que la sécurité, la construction, le bien-être ou le taux d'occupation des résidences. Tour d'horizon de ces huit moments de dialogues.*

# Atelier 1 : La sécurité des résidences

Selon son modérateur Vincent DUPY, l'objectif de ce nouvel atelier consacré à la sécurité – « dans tous les sens du terme ; sûreté des personnes et des bâtiments, mais aussi sécurité informatique » - était de devenir récurrent, consistant en un temps de retours d'expériences de chacun, « sans exposé », afin de « faire remonter des demandes ». L'occasion par exemple pour Alexandre AUMIS, Directeur général du Crous de Créteil, de faire part des dispositifs originaux mis en place sur son territoire, suite à « une série de squats assez importants dans les résidences universitaires », rendant nécessaires des audits de sécurité, des expulsions, puis des investissements en matière de contrôle d'accès et de vidéoprotection : PC sécurité surveillant notamment l'occupation des halls et les signalements des résidents (300 000 euros d'investissement, renouvellement de moitié) ; marché académique avec une société de sécurité (entre 800 000 et un million d'euros par an)...

Pour 4000 logements, le coût en année pleine s'élève à environ 1,1 million d'euros. « Depuis quelques mois, la question de la sécurité constitue l'une des premières demandes formulées par les nouveaux résidents et leurs familles. » Ainsi, l'accès aux chambres évolue aussi, progressivement, des « traditionnelles clés à un système de badges, a-t-il ajouté, comportant d'autres informations personnelles que le seul contrôle d'accès, afin de dissuader les étudiants de les prêter ou de les perdre » (150 euros par logement pour l'investissement, entre 1 et 3 euro(s) par carte). Des autorisations annuelles sont aussi accordées aux forces de police pour l'intervention dans les parties communes et, sur demande, « on leur fournit les images de vidéovigilance. »



Sur la base de cette première intervention détaillée, les participants (dont Catherine RACINE du Crous de Montpellier, Patrice DREXLER de MGEL Logement ou François JANIN pour OSE Le Club étudiant) ont abordé de nombreuses questions portant sur des questions aussi bien générales que concrètes, liées aux spécificités de telle ou telle résidence : coûts supplémentaires et répercussion éventuelle sur les résidents, réactivité des forces de l'ordre dans les quartiers difficiles, « rayonnement » négatif de ces derniers vis-à-vis des étudiants internationaux, application voire renforcement du règlement intérieur, sensibilisation des habitants, contrôle des issues de secours (avec sirènes ?), intégration de la résidence dans la vie de quartier – voire de certains espaces aux habitants, influence néfaste de la « bunkerisation » sur l'architecture...

Quelques précisions ont également été formulées, comme le fait que « la sécurité, pour nous, ne se limite pas aux intrusions, à l'extérieur : je pense aux interactions entre résidents les jeudis soirs, qui nécessitent parfois un gardiennage (...) et puis vous pouvez même en place tous les dispositifs du monde, si c'est un

résident qui ouvre à une connaissance du quartier, c'est plus compliqué... » Anne GODIN, Directrice générale d'ARPEJ, est revenue sur son expérience initialement compliquée sur les « Choux » de Créteil : « Vidéoprotection, gardiennage au long cours, travail partenarial avec la ville (avec une voie de désenclavement), un service du bailleur sur le développement social urbain et des acteurs locaux. Et pour le moment, ça tient bon. Et pour autant, les jeunes s'y sentent bien, et on a des listes d'attente, ce qui fait qu'on a bon espoir de revenir à une situation normale. » De manière plus générale, pour des opérateurs privés n'ayant pas la force de frappe du Crous en nombre de logements, la « mutualisation des investissements et initiatives entre acteurs pouvait constituer une solution durable. » En revanche, la question de la sécurité informatique n'a pas fait l'objet d'un vif intérêt de la part des intervenants, ce qui a poussé Vincent Dupy à rappeler à tous qu'en mai 2018 - « c'est-à-dire demain » -, le règlement européen sera applicable, qui renforcera de manière très importante la responsabilité des organismes sur le contrôle des données : « Je vous invite donc à vous y intéresser », a-t-il conclu. ■

# Atelier 2 : L'avis étudiant

Après s'être assuré par quelques questions que les participants à cet atelier représentaient bien l'ensemble des acteurs impliqués (opérateurs, exploitants, promoteurs, universités, collectivités locales, associations étudiantes), Philippe CAMPINCHI a indiqué qu'il avait paru important aux organisateurs « de veiller à ce que l'avis des étudiants soit interrogé : un bilan sur ce qui est fait, puis des perspectives. » Sont intervenus Alexis HER, élu au CNOUS et vice-Président de la FAGE, Gabriel LEVASSOR, représentant des Kaps de l'Afev, Corine DURAND et Christèle DORAY pour Adele, la plateforme du logement étudiant. Le premier a confirmé qu'il s'agissait là « d'un sujet qui n'est pas abordé régulièrement, alors qu'il est très important. » Pour lui, il demeure crucial de « mettre en responsabilité les étudiants dans la gestion de leurs logements comme des services. » Le représentant des Kaps Gabriel LEVASSOR, délégué de l'Afev Paris, a rappelé que son association constituait « l'interface entre les étudiants qui rejoignent les Kaps et les collectivités locales, bailleurs, publics locaux touchés par les programmes. »

Les représentantes d'Adele, enfin, ont mis en lumière le site avis-etudiant.fr, lancé l'an dernier et qui vise à « collecter l'avis des étudiants sur leur logement », afin à la fois d'aider ceux qui seraient à la recherche d'une place, et « les organismes et gestionnaires à améliorer leur offre et leurs services. » Après un an, quelques tendances se dégagent dans ce domaine : sur 2838 avis collectés, la note moyenne est de trois étoiles (sur cinq), et les étudiants se montrent très demandeurs en termes de reconnaissance et de soutien par le gestionnaire de la résidence (horaires d'ouverture, présence d'un interlocuteur, entrain et amabilité du personnel etc.), mais aussi de la réactivité



d'intervention en cas de problème dans le logement (parfois plus de trois semaines !) et de la qualité de la connexion Internet. Souvent mise en avant dans la promotion des résidences, la réalité concernant cette dernière est souvent très éloignée de la promesse. Autres domaines de vigilance : la sécurité et la propreté des résidences, la proximité avec les transports en commun et les commerces (dans la mesure où la proximité avec le lieu d'études importe moins qu'autrefois), les horaires et le fonctionnement des équipements collectifs (laverie, salle de sports, mais surtout points relais-colis). A l'intérieur des logements, les dysfonctionnements des plaques de cuisson sont souvent mis en avant, ainsi que l'isolation (ther-

mique comme phonique). Les étudiants s'avèrent, enfin, demandeurs d'espaces accessibles à toute heure, conviviaux, de co-working ou informatiques par exemple.

Philippe CAMPINCHI s'est interrogé, concernant les résultats de cette enquête, sur l'absence de mention des conseils de résidents, pourtant obligatoires désormais d'après la loi sur le vieillissement de la société. Avec une question ardue pour les gestionnaires : « Comment animer ce type de dispositifs. » Une participante a alors tenu à indiquer l'existence d'une résidence dans laquelle les habitants disposent d'un groupe fermé sur Facebook, sur lequel ils échangent. De manière gé-



nérale, elle a indiqué : « On tâtonné un petit peu, on ouvre un service, on voit si ça fonctionne et, si besoin, on s'adapte. » Du coup, une question se pose : « Le manager doit-il être aussi gestionnaire (faire un peu la police), ou jouer un rôle de grand frère, d'accompagnateur ? » Lionel LERISSEL, pour OSE Club Etudiant, a tenu quant à lui à rappeler qu'il s'agit avant tout « de gérer une communauté, de trouver une harmonie entre les étudiants des différentes années, dont les rythmes sont très différents », rappelant que « les requêtes évoquées jusqu'ici, hormis Internet, sont les mêmes que les dans les années 90. » Et de préciser, enfin, le rôle d'un éventuel « intendant, présent en journée pour répondre à tout type de problématique, surveiller et jouer si besoin le Père Fouettard en cas de non-paiement du loyer. »

Alexis HER a réagi à cette intervention en développant la raison pour laquelle les résidences dédiées restent la panacée : « Parce que c'est un endroit dans laquelle on peut construire du lien social, où les étudiants échangent et construisent des projets. Donc il convient de se deman-

der comment leur donner les moyens de le faire concrètement. » Selon lui, « le gestionnaire doit être un facilitateur de la création d'espaces communs, de moments d'échanges, etc. » Quant aux groupes fermés Facebook, ils existent selon lui dans un grand nombre de résidences. Une intervention prolongée par la phrase de Philippe CAMPINCHI : « Les aspirations existent, il faut trouver les moyens de les écouter. » « On ne peut pas trouver le bonheur à leur place », dira plus tard Arnault TEXIER, pour Espacil. Quant à l'animation, « même des résidences privées doivent pouvoir faire appel à des associations susceptibles de mobiliser des services civiques. »

Dans la salle, deux promoteurs sont intervenus. Manuel COLLEAUX pour Altarea Cogedim, qui a demandé : « Le diffus ne présente-t-il pas aussi un intérêt réel pour les étudiants, notamment via la colocation ? Les étudiants souhaitent-ils n'avoir des activités qu'entre eux ou avec d'autres populations ? » Puis, Xavier TACHENE de Nacarat a déclaré : « La population, les familles, les jeunes évoluent, il est indispensable d'écouter leurs attentes et

leurs besoins. Aujourd'hui, l'étudiant ne demande pas seulement à être hébergé, mais cherche une expérience. » - d'où la nécessité d'un « accompagnement pédagogique de l'habitat vers l'habiter », selon Arnault TEXIER. Ces propos ont suscité quantité de réactions, et relancé en particulier la question de l'implication des étudiants dans la ville, une autre demande réelle pour une majorité d'entre eux. Parmi les autres questions, ont émergé celles de la possibilité d'allouer un budget animation aux étudiants - à laquelle Eric BERTRAND de la MACSF et une représentante de la CA de Toulon ont répondu par l'affirmative -, de l'implication, de la durée d'embauche et de la formation des personnels sur place ou de l'adaptation des services aux publics internationaux. Les différents exploitants et gestionnaires ont en outre détaillé la manière dont ils faisaient remonter les avis de leurs résidents pour les prendre en compte dans la proposition de nouveaux services ou dispositifs de fonctionnement. A ce titre, les enquêtes de satisfaction de l'ARPEJ, remises chaque année aux propriétaires, ont fait office de bonnes pratiques à suivre. ■



# Atelier 3 : Construire sur les campus universitaires

Pour cet atelier très riche en matière de questions/réponses techniques, François RIO accueillait Maître Florence DAVID, associée au cabinet Earth Avocats, et Simon LARGER, Chef du département de la stratégie patrimoniale au Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. La première a balayé les contraintes juridiques à la construction et les solutions envisageables « aujourd'hui, voire à court terme avec des évolutions et des réformes en

*cours.* » Selon elle, « la demande des universités est désormais forte pour héberger à la fois des étudiants, des enseignants et des chercheurs, voire des tiers pour des questions de valorisation. » Elle a ainsi décrit le nouveau régime de la Résidence universitaire – décret intervenu en décembre 2016, « encore peu connu et utilisé » -, « assez souple et qu'on retrouve dans le Code de la construction et de l'habitation », avec des « forfaitisations de charges » qui peuvent s'avérer utiles, la possibilité

« de combiner un certain nombre de choses » sous cette étiquette, et une plus grande liberté (relative) en matière d'attributions.

Concernant la construction à proprement parler sur le foncier des universités, « il faut rappeler que ce dernier, aujourd'hui, ça ne veut pas dire grand chose, puisqu'il s'agit dans une très grande majorité du foncier de l'État » - les universités n'étant qu'affectataires, la question du transfert des droits réels étant directement



concernée à ce titre pour les opérateurs. « On tombe dès lors dans des contraintes d'obligation de publicité et de mise en concurrence » : Autorisation ou Convention d'occupation temporaire (AOT/COT), avec de nouveaux textes datant d'avril 2017, et des exceptions sur lesquelles Florence DAVID est revenue en détail - ainsi que sur les contrats de la demande publique : marchés publics (ordonnances et décret de 2016) - avec des universités n'ayant pas le droit d'emprunter -, marchés de partenariats permettant un étalement du financement (très complexes à gérer pour les établissements d'enseignement supérieur) et autres montages comme la concession de travaux et/ou de services (mis en place par exemple sur l'Université de Strasbourg). Les contrats de partenariat public/privé ont aussi été décryptés, en particulier pour la valorisation du domaine universitaire.

Simon LARGER a pour son compte insisté sur le fait que « 80% de ce qu'on appelle aujourd'hui les campus sont propriété de l'État, ce qui masque cependant toute une évolution des textes », impliquant aujourd'hui que les droits actuels des universités sur ces terrains sont devenus, au fil des années, « quasiment ceux d'un propriétaire », notamment la délivrance de titres constitutifs de droits réels (impossible avant 2010) pour les seuls bâtiments universitaires (jusqu'au 25 juin 2015) et désormais pour le foncier et l'ensemble des biens immobiliers en tant que tels. « Cette évolution

législative a coïncidé avec un appel de la Conférence des Présidents d'Université à pouvoir développer la vie sur les campus », en particulier en apportant des services. Il a aussi défendu l'ordonnance d'avril 2017 ayant imposé des processus de mise en concurrence - souvent décriés, ces derniers « ont du bon, surtout dans de grosses opérations, où la personne publique y trouve généralement son intérêt » - mais réglant aussi la question des redevances d'occupation dans des contrats de commande publique. « Dans une concession de services ou de travaux, l'occupation du domaine donnera lieu à une redevance fixée, en fonction de l'équilibre global du contrat, par l'Université, et non plus par le service des domaines. »

Pierre RICHTER, Directeur du Crous d'Aix-Marseille, est venu livrer son expérience en maîtrise d'ouvrages directe « sur du foncier disponible dont le Crous est propriétaire » - souvent d'anciens restaurants universitaires désaffectés -, ainsi que Claire-Anne DAVID-LECOURT pour la CPU. Cette dernière a tenu à rappeler que la situation n'était pas aussi idéale, aujourd'hui, que visait à le faire penser Simon LARGER : « Il y a du sable dans les rouages, quelque part. » Ses souvenirs concernant la société de réalisation de l'opération de Campus Bordeaux lui ont fait évoquer « un chemin de croix pour franchir toutes les étapes ; pour l'Université, accorder des droits réels ; pour la

société filiale constituée d'acteurs publics, il a fallu démontrer que la CDC était un acteur public ! ; puis se bagarrer pour être exonéré de taxes foncières », et ainsi de suite...

Suite à l'échange très fourni qui a suivi, a notamment été évoquée en exemple la Résidence Reeflex de Villeneuve d'Ascq, qui dans son montage proposait « en quelque sorte deux résidences dans la résidence, à savoir une résidence universitaire traditionnelle, plus une partie strictement hôtelière à vocation sociale, ce qui permettait d'avoir accès à des prêts très intéressants au niveau financier, mais avec de grandes difficultés sur le plan fiscal. » Un cas de RHVS analysé en précision par Maître DAVID. Les questions ont également concerné la place du Crous dans les montages concessifs, la raison pour laquelle la France est « en retard concernant les espaces collectifs » : « parce qu'ils n'étaient pas dans l'assiette d'un certain nombre de prêts aidés, ce qui est quand même un peu absurde », selon Emmanuel GIANNESINI du CNOUS). Ont ensuite été abordés le principe de spécialité des universités, les conditions et avantages de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), ou encore du bail à construction dans le domaine privé, l'intéressement du propriétaire du foncier en fonction des concessions, ou encore les différents produits immobiliers envisageables dans le cas de la valorisation immobilière des patrimoines universitaires. ■

# Atelier 4 : A propos des bâtiments : rénovation, évolution, réhabilitation

Concernant le nouveau plan 80 000, selon Nicolas DELESQUE, le gouvernement « *voit comment faire 30 000 voire 40 000* », en poursuivant l'effort dans le même sens que pour le plan 40 000, « *mais pour faire le double il faudra envisager de nouvelles choses.* » Parmi les pistes possibles, de la réhabilitation lourde et du changement de destination (de bureaux ou locaux universitaires en logements) ou du foncier public (abordé dans un autre atelier)... Trois exemples différents ont été abordés ici, pour chacun desquels l'animateur a demandé d'indiquer la motivation initiale et les freins rencontrés : « *Nous voulons que ces rendez-vous permettent en effet de faire remonter des choses auprès des décideurs.* » En premier lieu, le gestionnaire/exploitant Résidence Études, représenté par sa Directrice de programme immobilier Laurence MORVAN, avec un premier immeuble de bureaux transformé boulevard Davout en résidence étudiante. Puis le CROUS de Lyon, via son Directeur Christian CHAZAL, à propos d'une caserne de gendarmes rénovée en résidence de la Réussite. Enfin, avec Thomas VALLET, responsable du secteur étudiant chez Est Métropole Habitat, bailleur social projetant de rénover une tour à Lyon datant des années 70.

Ainsi, Laurence MORVAN a parlé de l'immeuble de bureaux du XX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris réhabilité, par trois co-

promoteurs (Résidence Études, Cofim et Demathieu Bard immobilier) et un investisseur (CNP Assurances, aucun financement public), en 282 logements étudiants (de 17 à 25 mètres carrés, dont du PLS) sur une surface SHOB de 5545 mètres carrés (8500 en SPC) – ainsi que quelques appartements courts séjours « *pour les périodes creuses* » -, en « *une vingtaine de mois, dont deux mois de préparation et deux pour l'ameublement.* » Situé au pied du tramway, les travaux ont dû être effectués sans bloquer la circulation sur le boulevard, avec un désamiantage, un carottage, en conservant la structure initiale du sous-sol au R+7, et en rehaussant le bâtiment de deux étages grâce à une structure en bois.

Le tout avec l'obligation d'ouvrir, pour les étudiants, au 1<sup>er</sup> septembre 2017, et en accueillant en rez-de-chaussée un commerce avec surface utile de 990 mètres carrés, soit des « *délais ficelés* »... Les services proposés sont une salle de petit-déjeuner, une laverie, des vestiaires pour le personnel, un garage à vélos et une salle de fitness. Une intervention qui a motivé un grand nombre de questions, en particulier sur la coexistence de logements de tourisme avec du logement étudiant ou les réglementations liées à l'acoustique ou au nombre de places de stationnement. « *Tout le monde a pris des risques, a-t-elle conclu, et aujourd'hui tout le monde a la sensation d'en être sorti vainqueur.* »



Christian CHAZAL, Directeur du Crous de Lyon a ensuite pris la parole pour présenter – avec Stéphanie THOMAS, responsable des logements étudiants - un projet particulier de réhabilitation « *particulièrement ambitieux* », parmi les 12500 rénovations et 2000 constructions neuves réalisées ces cinq dernières années. Le Crous de Lyon embauche « *600 personnes au service de 155 000 étudiants sur l'agglomération lyonnaise, et 9500 logements – très en-deçà, donc, des 10% réclamés par la loi Anciaux.* » Leur intervention portait sur la programmation d'une Résidence de la Réussite au sein du parc Blandan à Lyon, sur un foncier « *qui était et qui reste propriété de la CA du Grand Lyon, avec laquelle Eiffage a passé un bail emphytéotique avec constitution*



de droits réels pour 55 ans » - l'exploitation en revenant au Crous. Auparavant, le site accueillait une caserne construite en 1835 : « en termes de réhabilitation, c'est quelque chose qui ne sera pas neutre, puisqu'il nous a été impossible d'agrandir les ouvrants ; il a donc fallu placer des cloisons à mi-largeurs » pour constituer 250 studios de quinze mètres carrés et sept appartements type F3 en colocation.

Ainsi, concernant le parti-pris architectural, une « rénovation complète » et innovante était rendue impossible par la nature du bien initial (élargissement de meurtrières, par exemple), et le coût total s'est élevé à « un petit peu plus de six millions d'euros, soit 27 000 euros de coût par studette, et un loyer inférieur à 300 euros, avec du subventionnement d'1,3 millions d'euros dans le cadre des investissements d'avenir. » Souhaitant apporter une précision, il a lancé : « Nous ne sommes pas des magiciens ; si nous travaillons sur le segment des opérateurs privés, nous ne ferons pas mieux qu'eux – et inversement. » La spécificité du concept de Résidence de la Réussite (107 logements concernés, 60 pour les tutorés primo-arrivants et le reste pour des tuteurs) et de Cordée de la réussite, dans ce cas précis, a également été sou-

lignée : « A l'institution d'imaginer des objets permettant à des étudiants qui ne sont pas encore complètement mûrs pour l'autonomie de trouver leur place. » Dans l'échange qui a suivi, l'accent a été mis par Michel HEIBEL, de l'Euro-métropole de Strasbourg, sur l'intérêt pour la construction que constituaient friches militaires, industrielles et portuaires, mais avec des normes et des contraintes particulières, comme le « silo à grains » de Strasbourg. Nicolas DELESQUE a également évoqué le cas des hôpitaux disposant souvent de bâtiments délaissés.

Pour Est Métropole Habitat (fusion des OPAC de Villeurbanne et Saint-Priest, « deuxième bailleur de logement social dans l'agglomération derrière le Crous »), Thomas VALLET a enfin présenté le cas de la tour lyonnaise IRA (du nom de l'Institut régional d'administration) dans le quartier sensible du Tonkin, devenue Résidence Barcelone : 208 logement T1 et T3 en R+15 – dont un tiers loué en bloc à l'IRA, et quelques appartements à l'ENSSIB –, posés sur une dalle avec deux niveaux de parking en sous-sol – en copropriété avec d'autres résidences voisines, et dont l'un « est muré aujourd'hui, faute d'avoir trouvé preneur ». Une autre spécificité est que la résidence accueille aussi une part

de logement familial : « On a donc aussi quelques papys et mamies qui se trouvent très bien au milieu des étudiants, avec en plus des loyers intéressants, des transports et le Parc de la Tête d'Or à proximité immédiate. »

Bâtie dans les années 70, la tour n'a « pas été particulièrement entretenue », et certains espaces communs avaient même été murés (dont la cafétéria) : « Ce qui est amusant, c'est qu'aujourd'hui nous allons tenter de revenir vers ce type de structuration » avec notamment la création de deux Kaps avec l'Afev en 2013, dans ces parties autrefois abandonnées. Rapidement, la réhabilitation conçue d'abord comme essentiellement « patrimoniale et énergétique » a ensuite été inscrite dans la stratégie de logement de Est métropole Habitat consistant à « fournir plus qu'une simple cellule de vie à un étudiant. » La réelle difficulté à laquelle se confronte cet avant-projet repose sur l'argent : « Nous éprouvons aujourd'hui des difficultés à trouver nos financements sur ces thématiques-là, même si nous sommes prêts à y aller, avec plein d'idées », en particulier pour « récupérer ces sous-sols », créer des locaux communs à destination des universités, diversifier les typologies de logements via des « mini-colocations », proposer une résidence à destination des chercheurs en moyen séjour, etc. En conclusion, Thomas VALLET a parlé du « Bim Decathlon » 2017, une initiative lancée par la plate-forme d'innovation Astus Construction ([www.astus-construction.fr](http://www.astus-construction.fr)), sous la forme d'un concours étudiant visant à utiliser l'outil Bim pour proposer un projet architectural « résidence de demain » adapté à une résidence EMH. En deux jours, sur la base d'un scan 3D du bâtiment, les jeunes ont proposé des pistes « assez bluffantes - un travail de dingue, qui plus est extrêmement vendeur, qui nous a donné pas mal d'idées. » Des projets soumis ensuite à trois équipes d'architectes, dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation, d'où la naissance d'un dialogue enrichissant pour tous. ■

# Atelier 5 : Le taux d'occupation des résidences

« Un sujet très vaste », selon Vincent DUPY. Deux expériences y ont été présentées : celle du Crous de Créteil représenté par son Directeur général Alexandre AUMIS, puis l'expérience messine ARPEJ/GeorgiaTech par la Directrice générale de l'ARPEJ Anne GOBIN et la Responsable logement à l'Université GeorgiaTech-Metz Karen PIERCE. Dans le premier cas, il fut indiqué que, pour maintenir un taux d'occupation « exceptionnel » y compris pendant les « périodes creuses », le service logement du Crous visait à contractualiser en recherchant les grandes entreprises de l'Académie accueillant des stagiaires, et en faisant valoir auprès des établissements pourvoyeurs ses disponibilités pendant les périodes concernées. La mobilité inter-Crous, sur tout le territoire, facilite également les

choses pour cette institution. Une autre initiative est née plus récemment, calquée sur le modèle de l'auberge de jeunesse (ou The Generator) : « Pourquoi est-ce qu'à l'instar de certains de nos voisins, n'utiliserions-nous pas nos résidences pendant les périodes où les étudiants ne les occupent pas ? » D'où une réflexion juridique aboutissant à la création du service Bed & Crous : « Un mode de réservation quasiment clone de booking.com, mais à la sauce Crous et réservé aux étudiants et professionnels de l'Université. »

Un outil « apportant une certaine souplesse », en programmation à l'avance comme du jour au lendemain, « pour des logements effectivement disponibles », de manière relativement marginale puisqu'ils ne sont qu'environ 900

(en conformité pour les séjours de courte durée, entre une nuit et un mois) sur un parc total de 175 000. « L'idée n'est pas de nous transformer en hôtel du jour au lendemain, mais de s'adapter avec le bâti et les organisations et équipes mises en place (...) Et sans oublier qu'il est impossible de faire du quatre étoiles avec des tarifs de Formule 1. » Cette évolution a nécessité quelques ajustements, notamment en matière de sécurité incendie ou de gestion de la taxe de séjour. « Nous avons ciblé les bâtiments – souvent les plus récents – répondant au moins aux normes de sécurité actuelles dans les hôtels, en particulier en termes d'évacuation. » Résultat : « Un des Crous dans l'Est ayant mis en place ce dispositif a généré la première année un chiffre d'affaires de 35 000 euros supplémentaires, avec seulement dix logements concernés », a précisé Alexandre Aumis...





soit « entre 3 et 5 points en matière de taux d'occupation si quelqu'un s'occupe efficacement du sujet sur place. » Les questions ont porté sur plusieurs points concrets : la gestion du linge et du nettoyage (Marion GIBERT, pour Cardinal Campus) ou encore la nécessité parfois de création d'un poste permanent d'agent du Crous (Antoine SIX, CU d'Arras).

La parole a ensuite été donnée aux deux intervenantes venues présenter le cas d'un accord entre ARPEJ et l'Université GeorgiaTech-Metz. Anne GOBIN (ARPEJ) a ainsi parlé d'une « résidence ARPEJ avec un bailleur social, conventionnée de 207 logements, et un partenariat particulier sur 100 à 120 logements » réservés par l'antenne française de l'Université américaine ; ce qui crée de nombreuses spécificités, mais « nous permet d'avoir une occupation quasiment toute l'année, les rythmes n'étant pas les mêmes. » Les semestres américains s'étendent en effet sur trois périodes, deux de quatre mois et une de dix semaines, et ce y compris pendant l'été. Karen PIERCE, quant à elle, a parlé d'une population « entre 100 et 250 étudiants arrivant chaque semestre, habitués à suivre des règlements plus

stricts que les Français en matière de vie en communauté, mais aussi à une culture de service clients. » Le développement rapide de l'antenne française a incité l'Université à trouver des solutions locales en termes de logement, d'où la création d'un partenariat avec la résidence ARPEJ (avec convention globale), qui présentait entre autres avantages un personnel maîtrisant l'anglais, mais aussi « une flexibilité mutuelle, très importante dans notre cas. » Par exemple, l'état des lieux est géré de manière informatique entre GeorgiaTech et les étudiants, ces derniers ne paient pas directement leur loyer à la résidence mais à l'Université, ils bénéficient d'un pot d'accueil, de micro-ondes, etc. « Nous ne sommes pas du tout dans ce que nous faisons habituellement, et tout est effectué de manière conjointe », a conclu Anne GOBIN, rejointe par Karen PIERCE : « Oui, on a besoin les uns des autres. »

Au cours des échanges qui ont suivi, la question de la gestion des taux d'occupation des résidences à Paris-Dauphine a également été abordée, Vincent DUPY interrogeant à ce sujet Nathalie LEBRETON (Service de la vie étudiante), puis celle de la « maîtrise des contingents »

d'étudiants par les établissements sous convention particulière avec des exploitants de résidences (en développement, notamment dans les Crous pour les étudiants internationaux), de l'éventuel recours aux travailleurs saisonniers (CA de Toulouse-Provence-Méditerranée) et des avantages à la fois de la cooptation par les pairs que de l'internationalisation (via l'apprentissage de l'anglais aux équipes...) comme solution à l'amélioration des taux de remplissage. Alexandre AUMIS de retour d'une visite d'universités de Caroline du Sud, a également évoqué comme piste possible les forfaits globaux payés par les étudiants d'outre-Atlantique concernant tous les domaines de la vie étudiante – logement compris, la charge de leur trouver une place revenant du coup aux établissements. A enfin été fait mention par Clotilde Marseault, de la CPU, de l'accord-cadre signé entre son institution et le Crous en 2016, visant à s'adapter mutuellement aux évolutions concrètes de la vie étudiante – dont la généralisation des stages. Cette dernière a ensuite rappelé, à nouveau, la nécessité de la concertation de tous les acteurs sur de tels sujets, « y compris hors situations de crise. » ■

# Atelier 6 : Le bien-être en résidence

« Combien d'entre vous sont des exploitants de résidences ? Représentants d'associations étudiantes ? De villes ? D'universités ? Y a-t-il des promoteurs ? », a cette fois encore demandé Philippe CAMPINCHI aux participants, constatant là encore qu'un panel représentatif des RDVLE était présent. En premier lieu, le Directeur de la communication de la SMERRA/SMEREB/SMECO Cyril ROAT a pris la parole, en particulier pour parler de la problématique de l'alimentation, via un système d'achat et de vente hebdomadaire de paniers de fruits et légumes pour les étudiants, avec un point de retrait dans les résidences – une intervention liée aussi aux problématiques de la santé via la consommation alimentaire : « Même si nous ne proposons pas une épicerie à proprement parler, cette initiative participe clairement du bien-être des étudiants, puisque nous souhaitons œuvrer dans le sens de la santé, en accompagnant par exemple les produits bruts livrés de recettes, en plus d'animations au cours de l'année. Le principal, pour nous, consiste aussi à disposer d'un point de retrait clairement identifié. »

Fanny SAUVADE, quant à elle, a indiqué en tant que Directrice et cofondatrice d'aPSYtude - association de psychologues fondée il y a huit ans - son objectif en matière de prévention de la souffrance psychologique et promotion de la santé mentale : actions de 35 psychologues sur 36 résidences en France, en partenariat financier avec les Crous. « Il est important pour nous de nous adresser à tous les étudiants, pas seulement à ceux qui manifestent des troubles psychologiques évidents », puisque l'entrée comme la sortie de l'enseignement supérieur constituent des périodes de fragilisation généralisée. « Surtout, en nous déplaçant sur les lieux de vie, on dé-stigmatise et



normalise le recours parfois nécessaire à des professionnels de santé, pour contrer les freins psychologiques, les représentations négatives liées au fait d'avoir recours à un psychologue. » Elle a en effet rappelé qu'en résidence, « la prévalence de la détresse, ce sont 20% d'étudiants en détresse et 5% en dépression voire en risque suicidaire. » Parmi ces actions, les « aPSY hours » - permanences d'accueil et de soutien psychologique de 18h à 21h, dans un local prêté par la résidence -, la formation d'étudiants en psychologie (de « pairs experts », donc) pour venir en aide aux étudiants en détresse, avec deux passages dans l'année « en porte à porte ». Cette dernière initiative vise à répondre à un fait constant : « Ceux qui ont recours aux cellules psychologiques sont en général ceux qui vont encore plutôt bien. Du coup, comment toucher ceux qui ne vont pas bien, les repérer, puis les orienter vers des ressources adaptées ? Sachant qu'il vaut mieux miser sur des pairs formés pour aller au casse-pipe... »

Autant de programmes évalués, et qui permettent de « créer du lien social en résidence. » Les « aPSY hours » règlent

en particulier un double problème auquel peuvent être confrontés les étudiants, à avoir « l'aspect financier, bien sûr, mais aussi l'éloignement géographique : quand on doit traverser la moitié de la ville pour se rendre dans un centre proposant des consultations, ça peut être compliqué surtout si on a un job à côté. » Ceci permet à la fois de « répondre à une demande des étudiants, qui peuvent se sentir fragilisés, loin de chez eux – d'autant que 50% des étudiants ne connaissent pas leur voisin -, mais aussi de soulager les équipes, les agents d'accueil ou de services qui repèrent en premier lieu les troubles, mais sont démunis pour réagir. » Sur le déclaratif, de nombreux étudiants indiquent généralement qu'ils vont bien, mais les équipes constatent parfois « des chambres laissées à l'abandon, très désordonnées, des jeunes qui se calfeutrent sans même parler des régulières tentatives de suicides. » Interrogée sur la question de l'isolement, elle a tenu à faire la distinction entre « isolement réel et sentiment d'isolement, difficulté à déterminer une personne à laquelle s'adresser en confiance en cas de difficultés. » ■



A sa suite, Élise RENAUDIN, Directrice ESS à l'Afev, a proposé « un pas de côté sur la question de l'engagement », qui peut constituer un atout tant en termes de bien-être que de réussite universitaire, et parlé notamment des Kaps (Kolocations à projets solidaires). Il ne s'agit pas là en effet, simplement, d'un « petit supplément d'âme ne concernant que quelques rares personnes », mais au contraire un « phénomène très significatif, concernant un tiers des jeunes en France, notamment grâce à la mise en œuvre du service civique. » Selon elle, deux moteurs existent pour l'engagement : une cause spécifique, « mais aussi pour s'enrichir en termes de réseau, de compétences et de connaissances » - voire même pour apprendre à connaître un nouveau territoire d'implantation. Concernant les Kaps, présentées et saluées par la Ministre le matin-même, leur impact sur le bien-être apparaît à deux niveaux : « par la colocation en tant que telle, une manière d'apprendre à vivre ensemble avec des personnes qui dans notre cas ne se choisissent pas », mais aussi « à travers des projets, une vraie école de vie » selon les Kapseurs eux-mêmes, permettant « une réelle insertion dans la ville et le territoire. » Soit, selon elle, une notion « d'habitat contributif. »

Enfin, le Directeur du Crous d'Aix-Marseille Pierre RICHTER a livré le point de vue d'un gestionnaire public historique sur la

question, répétant qu'il y a « vraiment de la place pour tout le monde ». Le Crous dispose à la fois de cités universitaires (construites jusqu'au milieu des années 70), puis les résidences à partir des années 80. « Or un parcours résidentiel typique existe pour les étudiants », les cités (aujourd'hui réhabilitées pour « augmenter les espaces collectifs ») accueillant principalement des étudiants de niveau licence ou des primo-arrivants. Concernant les politiques d'accompagnement menées par le Crous, « plus une résidence est petite, plus la vie collective s'y développe facilement, entre étudiants qui entrent facilement en contact avec l'usage des réseaux sociaux », mais aussi grâce aux agents d'accueil hébergés sur place. Un « accompagnement spécifique » existe aussi, « de manière systématique dans les cités universitaires », à l'attention de frais bacheliers débarquant dans les logements Crous depuis des zones reculées, ou des milieux socio-économiques peu habitués à l'univers universitaire ; notamment grâce aux « étudiants référents sur les gros sites, avec un contrat de travail à l'année » (25 pour le Crous d'Aix-Marseille), et à « des volontaires en service civique, plus pour de l'animation de jardins partagés, ou faire vivre des initiatives plus spécifiques liées par exemple à l'Erasmus student network. » Il faut également gérer, au quotidien, la cohabitation entre étudiants Erasmus « plutôt habitués à faire la fête »

et d'autres étudiants « vivant une transition plus brutale. » Interrogé sur les manifestations d'incivilité, il a évoqué – confirmé en cela par le représentant d'ARPEJ présent - la soirée du jeudi soir. « Dans certaines résidences, les gardiens sont aussi là pour protéger les étudiants d'eux-mêmes. »

D'autres questions ont été abordées lors de l'échange avec la salle, en particulier la méconnaissance les uns des autres de nombreux résidents d'un même lieu, d'où une problématique de solitude et de mal-être, la difficulté d'évaluation du taux de réussite universitaire des étudiants en résidences, les difficultés occasionnelles de travailler avec les municipalités, ou encore l'insuffisance d'installer des lieux collectifs dédiés à l'échange en l'absence d'animation ou de personnels spécifiques (via des community managers pour une résidence donnée sur les réseaux sociaux ?) Florent BROZZONI, de l'Université Grenoble-Alpes, a quant à lui souligné que « la montée en gamme, c'est chouette, mais il y a des étudiants qui n'ont pas les moyens de suivre cette montée en gamme. Il y a donc une complémentarité qui peut se faire avec des acteurs qui ne sont pas des acteurs publics », pour proposer des services annexes indispensables, « en particulier en matière d'accompagnement social. » ■

# Atelier 7 : Le logement étudiant hors des métropoles

« Les difficultés d'accès au logement sont en général surtout évoquées dans le cas d'une poignée de métropoles : région parisienne, Bordeaux, Lyon, Lille, a introduit François RIO, mais 20% des étudiants étudient dans les établissements d'enseignement supérieur en dehors des capitales régionales et ne sont pas tous originaires de ces villes-là. » Assez rarement le siège d'universités de plein exercice (comme Nîmes par exemple), elles accueillent parfois de grandes écoles comme Les Mines ou des antennes de grandes écoles comme Sciences Po Paris à Reims ou Poitiers, et de plus en plus d'étudiants internationaux – comme l'ont confirmé les représentants de Garantme présents dans la salle -, dont les problématiques sont spécifiques. Quoi qu'il en soit, « le paysage est en train de changer »,

comme l'a confirmé le cas présenté par Guillaume ALIZARD, Directeur adjoint en charge de l'Enseignement supérieur/Recherche/Vie étudiante à Troyes Champagne Métropole (3000 étudiants pour son université technologique, avec un recrutement national et international). Ainsi, la population à loger dans les villes moyennes est généralement en progression, avec un parc diffus « un peu dégradé » qui ne permet pas d'absorber toute une nouvelle population, et des Crous (ici représentés par Catherine RACINE, Directrice générale adjointe à Montpellier) ou d'autres opérateurs (Françoise GOINEAU, Directrice des produits spécifiques à Espacil) qui peinent à s'y maintenir voire à s'y installer.

Guillaume ALIZARD a indiqué les spécificités de son territoire : 10 400 étudiants

(augmentation de 30% en dix ans) pour 60 000 habitants ; plus de 160 formations et 20-25 établissements d'enseignement supérieur. « Depuis l'an dernier, Troyes est reconnue comme la deuxième ville en termes d'attractivité, or nous sommes coincés entre Paris et Nancy voire Dijon : les élus ont donc souhaité mieux accompagner les étudiants dans tous les domaines y compris leur recherche de logement » : forum du logement, guichet unique début septembre, partenariat avec la CAF de l'Aube, événements d'accueil ou d'animation... Le tout pour « plusieurs millions d'euros, et une équipe d'une dizaine de personnes, dont quatre à la Maison des étudiants. »

Pierre FABRE, vice-présidence de l'AVUF et de l'agglomération de Castres-Mazamet, a ensuite, à son tour, présenté la





situation sur son territoire : 2000 étudiants pour 84 000 habitants, dont une majorité de « formations à visée professionnelle, ce qui implique que nous avons beaucoup de formations en alternance (un tiers des effectifs) » - un sujet crucial dont il a été longuement question -, et un marché du logement plutôt détendu sur Castres, « même si des observateurs extérieurs me font part depuis quelques temps de problèmes de ce type. » Un Crous s'est installé en 2005 avec un restaurant universitaire puis une résidence de 70 chambres ; l'office HLM met aussi vingt appartements à disposition ; la municipalité, de son côté, propose un point-accueil logement en début d'année, un site Internet dédié, et pour l'animation une « semaine d'accueil », incluant une journée sportive, organisée par le syndicat mixte, et dès la rentrée prochaine une Maison du campus incluant entre autres un « Fab lab ».

Catherine RACINE, pour le Crous, a mentionné en réponse à une question l'existence de listes de logements chez l'habitant proposées par le Crous dans les villes moyennes (via Lokaviz), ainsi que la construction de deux résidences hôtelières pour alternants (« Certes, cela ne répond pas aux besoins de tous les alternants. »), qui impliquent d'importants surcoûts ; « C'est un public un peu particu-

lier, mais nous sommes, de plus en plus, soucieux de leur confort. »

De son côté, Françoise GOINEAU a déclaré qu'Espacil accueillait « beaucoup » d'alternants ou d'étudiants d'IUT dans ses résidences (cette question étant une réelle « préoccupation d'Action Logement »), et qu'elle constatait, par son implantation large sur le territoire, les décalages impressionnants entre les situations en région parisienne et dans des villes comme Bruz ou Lorient, « une ville qui a perdu de son attractivité économique » et où seul Espacil avait osé aller construire une puis plusieurs résidences il y a trente ans. « Ensuite, les autres opérateurs y compris le Crous ont compris que ça pouvait marcher, et nous ont rejoint... On se pose donc aujourd'hui la question d'y diminuer l'offre, d'y démolir des bâtiments. » Le taux de rotation annuel dans ces résidences s'élève en effet à 80%...

Une série de questions et remarques spécifiques ont fusé tout au long de l'atelier, notamment à propos du taux d'occupation des résidences pendant les mois d'été (en l'absence de festivals locaux) et de la généralisation des stages, particulièrement criants à cette échelle, ou encore de la nécessité de « l'engagement des partenaires dans un projet global et le respect dans la durée de leurs engagements »... Une intervenante a également

insisté sur le fait qu'il ne fallait pas oublier, en plus des logements, de développer et mettre en place des équipements, et notamment sportifs (à ce titre, le cas du campus de Ker Lann à Bruz, en Bretagne, a été longuement évoqué). Un représentant d'investisseurs a souhaité être informé sur « les villes petites ou moyennes où vous me proposez d'investir, dans la mesure où vous avez listé ici tout ce qui allait mal », ce à quoi François RIO a répondu que certaines communes étaient très dynamiques et attractives « parce qu'elles disposent de formations professionnalisantes particulièrement pointues », ce qui ne résout pas le problème de la vacance pendant les périodes de stages puisque leur tissu économique est souvent insuffisamment dense pour y accueillir les stagiaires. Selon lui, « les villes universitaires les plus propices au développement du logement étudiant sont celles qui disposent de sources de remplissage en printemps et été. » ■

# Atelier 8 : Programme, plan, schéma... et logement étudiant

Pour introduire cet atelier, Nicolas DELESQUE a tenu à en préciser la motivation : « L'an dernier, lors des premiers Rendez-vous du logement étudiant, nous avons conclu le débat du matin avec un dialogue entre la Ministre Emmanuelle COSSE, l'ancienne Ministre Marie-Noëlle LIENEMANN et l'un des acteurs du logement sur ces grands mots qui font peur : programmation, planification... En France, le rattrapage en termes de logement étudiant a toujours fait l'objet de grands plans nationaux, descendants. Comment faire concrètement se rencontrer le mouvement descendant et celui des acteurs de terrain ? Comment trouver la bonne échelle ? La création des Observatoires locaux du logement

étudiant va-t-elle enfin le permettre ? » En outre, selon lui, « une opération de logement sur deux apparaît sur la base d'une opportunité. »

En plaisantant, Isabelle ROUDIL, membre du Conseil économique, sociale et environnemental (CESE) et représentante des coopératives d'HLM, a introduit sa réponse de la manière suivante : « Ça tombe bien, nous avons la réponse. » En 2011, le CESE - « où tout le monde est représenté d'une manière ou d'une autre : associations de locataires, syndicats, Medef, environnementalistes, jeunes, acteurs privés, etc. » - a décidé que le logement serait une question importante de l'élection présidentielle, et essayé « d'éclairer les zones d'ombre

des politiques publiques, et pourquoi il y a beaucoup d'endroits où ça ne marche pas, à Tourcoing, Périgueux, Rennes ou Lyon ? » D'où la mise en ligne (lien vers l'avis) d'un avis de méthode sur la question, qui indiquait en premier lieu « qu'il n'y avait pas de connaissance précise des besoins et offres en logement sur un territoire donné », et a mis d'autre part en lumière une tentation entre municipalités souhaitant construire et acteurs (privés ou HLM) visant plutôt l'amélioration de l'offre existante. D'où l'intérêt de créer un lieu d'échanges entre les différents acteurs, au niveau local - un observatoire de l'offre et de la demande, une gouvernance prioritairement envisagée au niveau des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), et accompagnée par



un État stratège (et « des sanctions pour les territoires qui ne font rien »). « Un projet de territoire doit être pensé logement, et pas seulement développement économique, l'ambition en termes de logement devant se traduire par un Plan Local de l'Habitat (PLH) prescriptif. »

Delphine PICARD et Agnès TRANCHANT, respectivement des services Université et Habitat de la Métropole de Lyon, sont ensuite intervenues. Face à un grand déficit de logements étudiants (4000 logements leur avaient été commandés dans le cadre du plan 40000), « depuis 2011, nous avons mis en place une gouvernance co-animée par la DDT et la Métropole, à laquelle sont associés les Crous, les bailleurs sociaux, la région, l'Université de Lyon, les communes et les rectorats, avec un comité technique se réunissant tous les deux mois et un comité de pilotage deux fois par an, ceci afin de travailler sur la programmation. » Un intérêt

afin de combler un retard criant. Et alors que la Métropole lançait 200 à 300 logements par an pendant des années, « le chiffre pour 2017 s'élève plutôt à 900 en plus. » Un cas concret qui a suscité de nombreuses réactions, questions et remarques parmi les participants, notamment opérateurs privés de la région.

Nicolas DELESQUE a ensuite donné la parole à Zoé CHALOUIN, chargée de mission à la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU). Cette dernière est revenue sur la création des Observatoires locaux du logement étudiant, « un travail fait en partenariat avec la CPU et le Bloc Local », suite à un séminaire de février 2016 sur le sujet puis le constat, face à la multitude de propositions évoquées, d'une méconnaissance des réalités du terrain. Un groupe de pilotage a donc été mis en place, réunissant l'ensemble des acteurs : bailleurs privés et sociaux, Crous, universités, détenteurs de don-

guide a donc été publié en septembre 2017, qui n'impose pas de gouvernance spécifique mais exige de réunir toutes les parties prenantes, avec des indicateurs communs à tous. Il s'agira ensuite, après la mise en place des observatoires, « de déterminer une dizaine d'indicateurs permettant d'agrèger les données au niveau national. » Là encore, cette intervention a introduit un échange très pointu sur ces thématiques, en particulier dans la mise en œuvre et les finalités de ces observatoires locaux, leur lien avec l'Observatoire à l'échelle nationale, les spécificités du dispositif en région parisienne, et le rôle de la notion d'État stratège. Soit, selon Isabelle ROUDIL : « On a besoin d'un État qui soit de grande qualité technique et qui soit conseiller, aidant, qui mette de l'huile dans les rouages, même s'il reste indispensable qu'il puisse taper sur les doigts des EPCI s'ils ne font pas leur travail. »

Parmi les questions posées, Manuel COLLEAUX, Directeur général adjoint du logement chez le promoteur Cogedim, a interrogé les intervenants sur plusieurs points : la question du curseur du besoin - la moyenne nationale actuelle (environ 16% des étudiants en résidence étudiante) ou la situation dans cinq ou dix ans en fonction de la croissance démographique annoncée - ; « Et comment intégrer le fait que 40 à 50% des étudiants se logent dans le diffus ? » ; de la même façon, où se place le curseur entre « habiter près du campus » et « vivre en ville » ? Zoé CHALOUIN a notamment répondu que l'idée était « d'avoir une idée des besoins à long terme, et de bien observer les différences d'un territoire à l'autre », afin d'éviter notamment de programmer de manière massive et indistincte quelles que soient les zones concernées, et « de prendre le logement dans toutes les dimensions de son écosystème local. » Quant au parc diffus, « il existe différents leviers pour en mesurer l'occupation par les étudiants » (dont la CNAF via l'INSEE), qui seront également pris en compte. Interrogée, enfin, sur la place des universités (et de leurs projets pédagogiques à court et moyen terme), Delphine PICARD a précisé en quoi l'Université de Lyon avait été pleinement intégrée dans le projet. ■



est rapidement apparu notamment : « ne pas être en concurrence avec les autres acteurs. » Ainsi, des règles du jeu ont été définies collectivement, et des études de marché lancées sur tout le territoire, y compris dans le cadre du PLUH, le tout

nées, territoires et agences d'urbanisme et des territoires. « Ceci afin de réfléchir à une méthodologie susceptible d'être mise en place sur l'ensemble du territoire, permettant de dessiner des cartes locales aussi bien de l'offre que des besoins. » Un

# Les universités et le logement de leurs membres

A l'occasion des deuxièmes RDV du Logement étudiant, pour préparer la table ronde sur le rôle du logement étudiant dans l'attractivité des universités, la Conférence des présidents d'Université (CPU), partenaire de cet événement, a confié aux organisateurs une première enquête sur les actions déployées par ses adhérents.

Le CPU compte 129 établissements ou regroupements d'établissements d'enseignement supérieur, auxquels un questionnaire a été envoyé cet été pour recenser les diverses initiatives portant sur le logement de leurs étudiants.

53 établissements, dont 32 universités, 9 écoles et 4 regroupements universitaires représentant environ 700 000 étudiants, ont répondu et parmi ceux-ci, la quasi totalité – 51 – déclarent engager des actions pour faciliter l'hébergement de leurs étudiants

Parmi ces 51 établissements déclarant engager des actions, soit d'information, soit d'accompagnement de leurs étudiants, soit directement de production de nouvelles places, la première cause de leur engagement est l'accueil des étudiants et chercheurs en mobilité internationale, juste devant la question de l'accompagnement et les conditions de réussite de leurs étudiants (fig 1 – slide 6). Il est à noter que, même si le logement de leurs étudiants ne relève pas d'une prérogative directe des établissements, plus de 30% d'entre eux considèrent ce service comme relevant de leurs missions, intégré dans leurs actions soutenant la vie étudiante.

Concernant l'information spécifique sur les solutions de logement, 45 établissements déclarent la développer avec une



orientation majoritaire vers les étudiants internationaux, mais aussi pour les trois quarts d'entre eux, vers les étudiants en général et les étudiants boursiers (fig 2 – slide 10\*). Cette dernière indication montre que le paysage est en train de changer et que cette approche des universités vise de plus en plus l'attractivité en général de leur établissement et pas uniquement sur la question des échanges internationaux. Cette attractivité en général de leur établissement se reflète dans les réponses multiples à cette question avec en moyenne trois publics cibles différents pour chaque établissement. Le

personnel hors enseignant reste le parent pauvre de ces actions, même dans les territoires où le marché du logement reste particulièrement tendu.

Le partenaire traditionnel des universités reste très majoritairement le Crous vers qui la quasi totalité des services universitaires orientent les étudiants quelque soit leur statut. Cependant on peut noter une recherche de diversification des acteurs par les universités, car l'orientation vers le Crous est très rarement exclusive, et

\* voir image page suivante

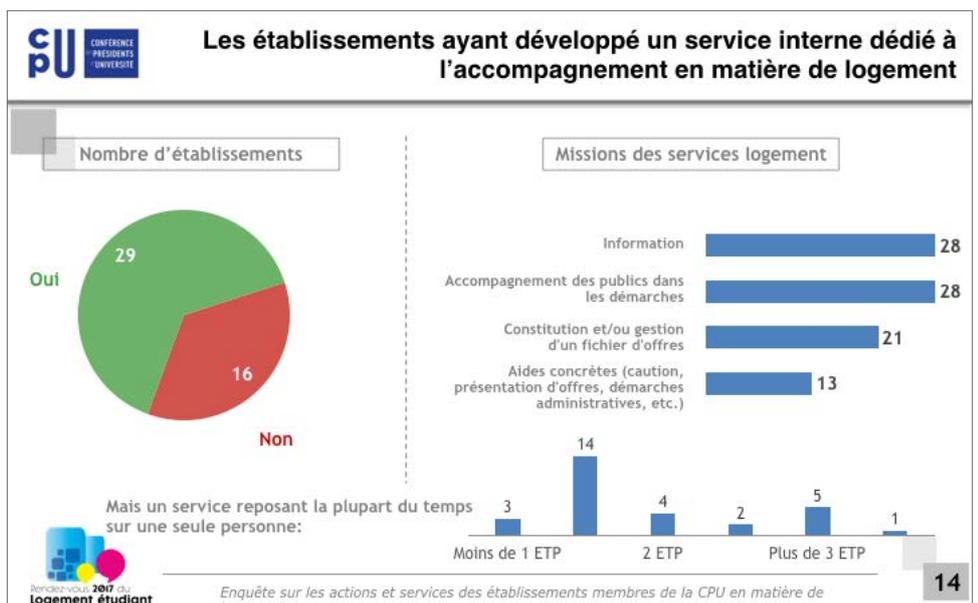
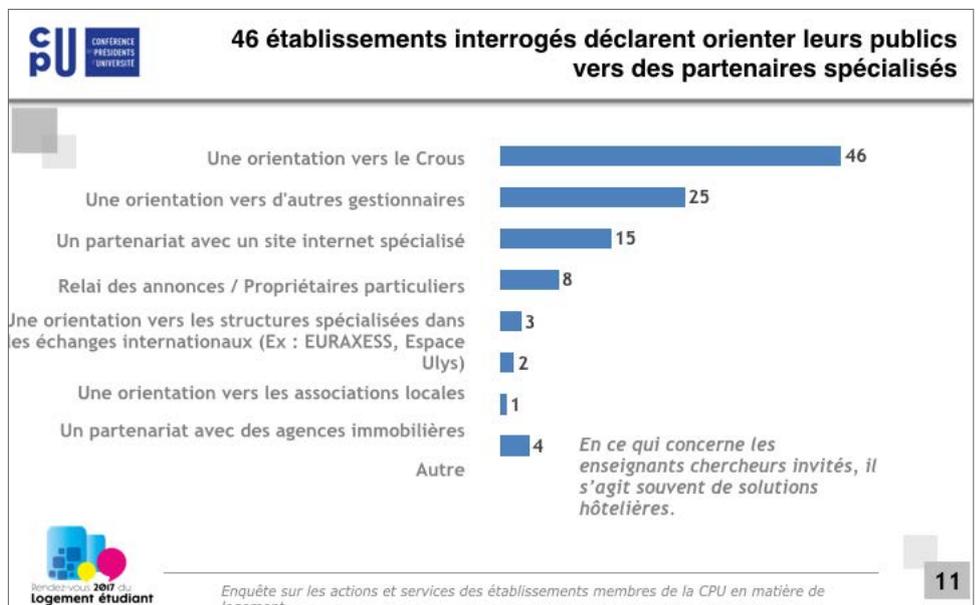
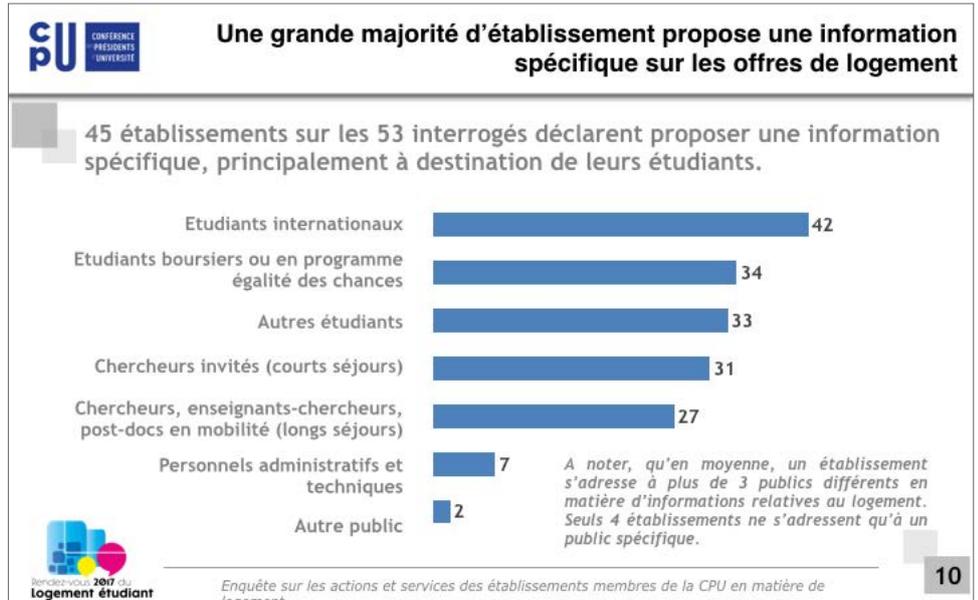
que d'autre part, certains établissements recherchent des partenariats particuliers pour des publics spécifiques comme l'accueil en moyens séjours de doctorants ou chercheurs internationaux. (Fig3 – slide 11) On soulignera tout de même le décalage entre l'importance accordée aux chercheurs invités en court ou moyen séjours vu ci-dessus, et le faible nombre de partenariats tissés avec des structures hôtelières ou équivalentes, plus adaptées à répondre à ce besoin. Enfin, l'implication des établissements dans l'orientation et l'accompagnement de leurs étudiants vers le marché privé diffus, via des agences immobilières par exemple, est quasi inexistant.

Cet engagement des établissements commence aussi à s'organiser en interne des établissements avec la création pour plus de la moitié des répondants d'un service interne en charge de cette question. La majorité de ces services se consacrent à la délivrance d'information, mais aussi à l'accompagnement d'une partie de leurs étudiants. Nous voyons de réels services d'aide et d'accompagnement se mettre en œuvre qui, à n'en pas douter, chercheront sur leur territoire des partenaires fiables pour répondre à leurs besoins (Fig 4 – slide 14).

L'engagement auprès de bailleurs pour la réservation de places dédiées, et donc de constitution d'un parc propre de logements, restent une pratique minoritaire mais qui a tendance à se développer (Fig 5 – slide 13\*). Elle est majoritairement orientée vers un public d'étudiants internationaux ou de chercheurs invités, les établissements dans le cadre de conventions d'échanges devant souvent offrir un service d'accueil clés en main comme cela se pratique dans la majorité des universités dans le monde. Mais cette approche contrainte devient de moins en moins exclusive et s'ouvre à d'autres publics selon les politiques propres à chaque établissement.

Cette pratique répandue dans les grandes écoles se retrouve dans des villes moyennes où l'offre en résidence dédiée (CROUS ou autres) est restreinte

\* voir image page suivante

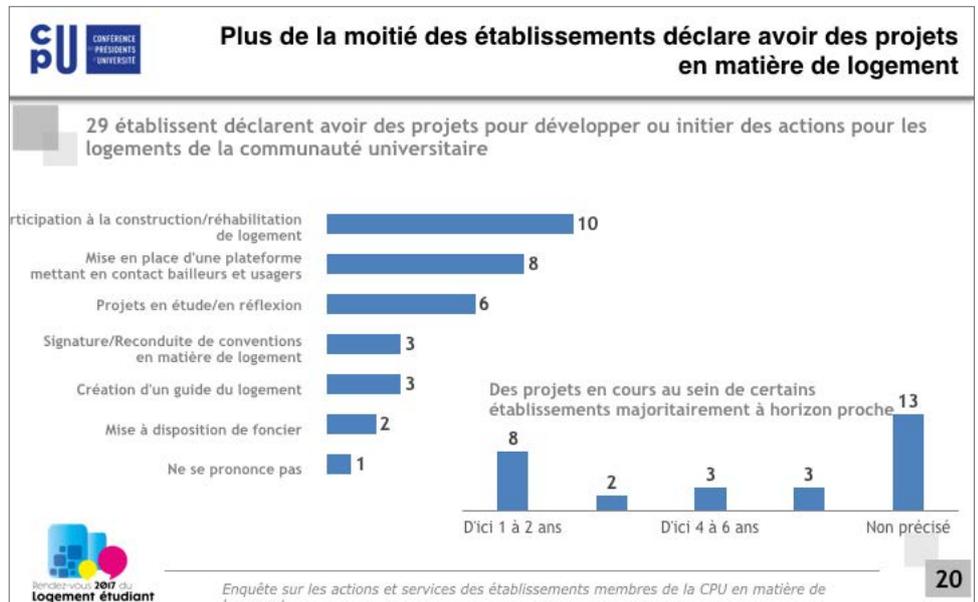
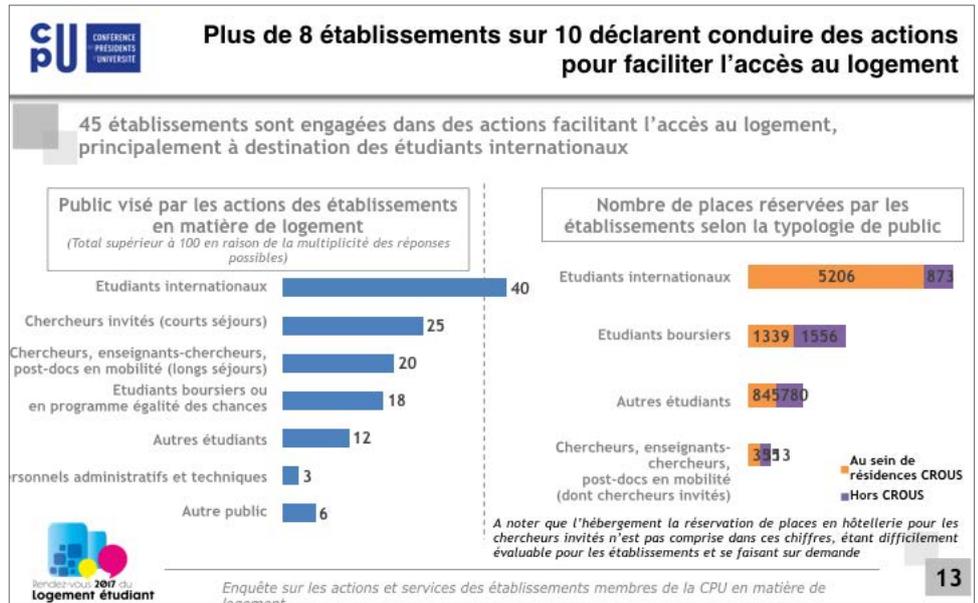


voir absente, pour des établissements qui ont engagés un recrutement diversifié de leurs étudiants avec l'augmentation de dispositifs « d'égalité des chances », ou pour des formations avec un rayonnement régional ou national important.

On retrouve d'ailleurs cette tendance auprès des établissements déclarant avoir des projets à venir avec la moitié d'entre eux souhaitant participer à la création de nouvelles places réservées à leurs étudiants que ce soit en produisant ou en réservant auprès de bailleurs ou d'exploitants de résidences (fig 6 – slide 20).

La question de l'acquisition de patrimoine ou de participation de l'établissement à la construction d'une nouvelle offre dédiée à ses étudiants, en libérant du foncier par exemple, reste minoritaire même si un tiers des projets à venir recouvriraient cette forme d'intervention. Le développement de diverses formes de concertations avec les collectivités locales ou territoriales sur ce sujet, allant jusqu'au développement de formes de gouvernances territoriales comme sur la métropole de Lyon, montre que des partenariats nouveaux sont en train de se constituer pour programmer la constitution d'une nouvelle offre, ou tout du moins, pour mieux appréhender le besoin local.

Cette première étude montre qu'une dynamique est engagée du côté des établissements, souvent en relation étroite avec les collectivités territoriales accueillant ces établissements. Cette nouvelle approche de la production de places en logement étudiant, pour l'accompagner et prendre en compte cette nouvelle donne, nécessitera aussi une nouvelle approche



de la part des pouvoirs publics pour soutenir la production en associant systématiquement les établissements et ainsi les accompagner dans leur projet d'attractivité nationale et internationale. ■

**Info+**  
Télécharger l'enquête : [http://www.rdvle.com/wp-content/uploads/2018/01/Enquete\\_Logement\\_CPU\\_1ere\\_phase\\_pour\\_RDVLE.pptx](http://www.rdvle.com/wp-content/uploads/2018/01/Enquete_Logement_CPU_1ere_phase_pour_RDVLE.pptx)



# Rendez-vous 2017 du Logement étudiant

UNE INITIATIVE DE :

EN PARTENARIAT AVEC :

AVEC L'EXPERTISE DE :



MAJOR PARTENAIRES :

PARTENAIRES :



PARTENAIRE PREMIUM :

