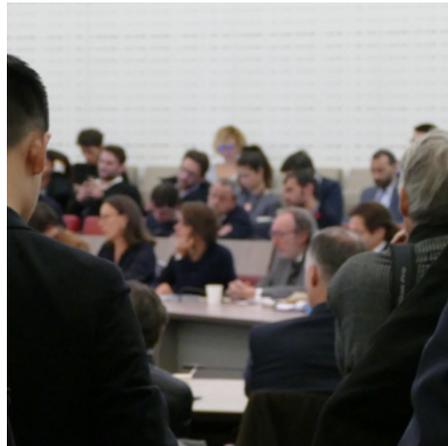




Universités & Territoires

N°128

05/01/2019



**Compte-rendu de la 3^e édition des Rendez-vous du logement étudiant
20/11/2018 - Université Paris-Dauphine**

Une 3^e édition des Rendez-vous du logement étudiant **rassembleuse et innovante**

Les 3^e Rendez-vous du logement étudiant (RDVLE) viennent de se tenir, comme tous les ans, fin novembre à l'Université, et nous sommes heureux de vous communiquer un très succinct compte-rendu tant les débats ont été encore une fois riches et variés.

Toujours plus de participants, une salle pleine, des habitués présents à toutes les éditions et beaucoup de nouveaux venus contribuant à la diversité des échanges ; des ministres impliqués, des partenaires fidèles que nous ne remercierons jamais assez, et quelques nouveautés comme les premiers « Prix des RDVLE » remis tout au long de la journée : les Rendez-vous du Logement Étudiant ont été un succès et constituent désormais un temps-fort annuel, incontournable pour la profession.

Nous avons souhaité cette année apporter un éclairage sur la nécessaire évolution du secteur du logement étudiant face à la mondialisation de l'enseignement supérieur et à la mobilité toujours plus importante de ses acteurs, en

premier lieu en Europe. Des exemples de réalisations menées par les universités et collectivités ont ainsi pu être mis en valeur, mais aussi des adaptations de la pratique quotidienne des professionnels pour faire face à l'accueil de ce public toujours plus nombreux. Ce focus international a aussi permis de mesurer à quel point la question du logement, face à cet enjeu de mobilité des étudiants et chercheurs, bénéfique à l'enseignement supérieur, constituait une problématique largement partagée dans tous les pays, à laquelle essayaient de répondre les gouvernements ainsi que de nouveaux acteurs internationaux.

Cette édition a aussi permis aux ministres concernés de venir réaffirmer que « *le logement étudiant constitue un axe fort* », tout en reconnaissant qu'« *aujourd'hui la dynamique n'est pas suffisante pour s'assurer que le plan 60 000 sera rempli* ». Ainsi, l'année 2019 devra être l'année de la montée en puissance et de la mise en œuvre des mesures annoncées pour parvenir à cet objectif d'ici la fin du quinquennat, que ce soit dans la mobilisation de l'investissement privé, insti-

tutionnel ou individuel, l'adaptation des modalités de gestion (qui devrait donner lieu à une large concertation), l'essor des nouvelles modalités constructives permises par la loi ELAN, ou encore la mobilisation des bailleurs sociaux pour produire encore davantage...

Toutes ces nouvelles mesures, et bien d'autres questions encore, pourront être débattues, analysées, évaluées lors des quatrièmes Rendez-vous du Logement Étudiant, qui se dérouleront le 19 novembre 2019 à l'Université Paris-Dauphine, et à l'occasion desquels nous aurons le plaisir de vous retrouver.

En attendant, toute l'équipe des RDVLE vous présente ses meilleurs vœux pour une année 2019 que nous espérons riche en projets, innovations et réalisations ! ■

Philippe CAMPINCHI,
Nicolas DELESQUE,
Vincent DUPY,
et François RIO





Un binôme de ministres décidés à poursuivre l'effort

Dix-huit mois après l'élection d'Emmanuel MACRON, les troisièmes Rendez-vous du logement étudiant accueillent, après l'ouverture des débats du jour par la présidente de l'Université Paris-Dauphine Isabelle HUAULT, deux membres du gouvernement, (tous deux présents déjà l'an dernier). La ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation Frédérique VIDAL et le ministre délégué auprès de la ministre de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités locales, chargé de la Ville et du Logement, Julien DENORMANDIE ont pu prendre la parole devant les divers acteurs du logement étudiant réunis, avant de répondre aux questions de plusieurs participants.

En introduction, Nicolas DELESQUE, délégué général des Rendez-vous du logement étudiant, a tenu à remettre – nouveauté de cette année - « un premier prix, attribué de manière parfaitement subjective par les organisateurs » à l'Université Paris-Dauphine et à son service logement, « Dauphine Housing ». Une manière de « les remercier et de marquer une histoire qui va durer un certain temps ». Dans la foulée, la présidente de cette université, Isabelle HUAULT, s'est réjouie « d'accueillir ce colloque pour la troisième année consécutive, en particulier en ce cinquantième anniversaire de notre création, en 1968. » Selon elle, « promouvoir une politique de loge-

ments active est une façon pour nous de répondre à des ambitions en matière scientifique et de formation, de porter la diversité sociale au plus haut, et de promouvoir l'attractivité et le rayonnement international de notre université. » Elle a également rappelé que les actions menées par l'Université « ne se substituent pas aux actions des pouvoirs publics, d'acteurs qui font fort bien leur métier, mais leur sont complémentaires. » Parmi ces actions concrètes, les investissements (acquisition il y a deux ans par la fondation Paris-Dauphine d'une résidence à la Défense, destinée aux étudiants boursiers ou issus de leur programme « égalité des chances »), l'ouverture prochaine d'une

« Promouvoir une politique de logements active est une façon pour nous de répondre à des ambitions en matière scientifique et de formation, de porter la diversité sociale au plus haut, et de promouvoir l'attractivité et le rayonnement international de notre université. »

Isabelle HUAULT, présidente de l'Université Paris-Dauphine

résidence de 200 logements à Saint-Ouen grâce à la filiale *Dauphine Housing*, des efforts en matière de politique internationale (cette année, l'ensemble des étudiants en mobilité entrante ont pu être accueillis), et le développement de partenariats avec des bailleurs sociaux ou privés « pour, à terme, atteindre un parc de 1000 logements étudiants, sociaux ou intermédiaires. » « Notre objectif : que les étudiants souhaitant étudier à Paris-Dauphine n'en soient pas empêchés par un budget logement trop important. » En somme, l'Université Paris-Dauphine semble avoir bien pris conscience du fait que « le logement peut être une barrière à l'accès à l'enseignement supérieur, ou au contraire un facteur d'attractivité. »

CINQ CHANTIERS

A la suite de cette intervention vivement applaudie, les deux ministres présents se sont exprimés, puis ont joué le jeu des questions-réponses avec la salle, sur une durée totale d'une heure en lieu et place des trente minutes initialement prévues. C'est « pour respecter l'ordre protocolaire » que le premier à s'exprimer fut le ministre délégué auprès de la ministre de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités locales, chargé de la Ville et du Logement. Ainsi, Julien DENORMANDIE a rappelé que « le logement étudiant constitue un axe fort de l'action du gouvernement, qui doit conduire toute une génération d'étudiants à faire face à cette barrière pour l'accès aux études », illustrant son propos

en parlant d'une véritable « galère pour pouvoir se loger : c'est souvent trop cher, c'est le parcours du combattant, car pour les jeunes le marché du logement est discriminant. »

L'occasion de livrer une anecdote sur la garantie Visale, « qui existait déjà auparavant, mais dont nous n'avons conservé que la carrosserie pour en changer, le moteur, l'habitacle et tout ce qui allait avec. » Confronté à un journaliste prescripteur dans le domaine du logement, il s'est entendu dire : « Votre système est génial, mais vous allez avoir un taux de sinistres élevé. » Selon ses propres termes, « les bras m'en sont tombés », tant le poncif demeure selon lequel « avant votre trentième anniversaire, vous auriez comme principal hobby de ne pas payer votre loyer... » Sur cette base, la défiance très forte entre propriétaires et locataires (a fortiori jeunes) demeure. Ainsi, selon le ministre, rien ne pourra changer « sans une volonté politique très forte – celle de faire en sorte que le logement ne soit un obstacle ni aux études, ni à la mobilité, ni à l'accès à l'emploi – et sans une conviction – agir simultanément sur différents leviers. » Soit, en premier lieu, la construction – d'où « l'objectif de construction de 60 000 logements étudiants et 20 000 logements pour jeunes actifs sur la durée du quinquennat. Or aujourd'hui, la dynamique n'est pas suffisante pour s'assurer qu'il sera rempli. » Pour motiver les constructeurs, l'actuel gouvernement a décidé de reconduire non plus sur un an mais sur trois ans sans

dégressivité le dispositif fiscal Censi-Bouvard, et de signer avec *Action Logement* des engagements afin que ce partenaire puisse contribuer financièrement à l'appui « de celles et ceux qui construisent du logement social. » Mais aussi et surtout de « faire émerger des projets » en accompagnant les élus locaux, les « acteurs de terrain » pour leur réalisation.

Le deuxième chantier important est le prix du loyer. Julien DENORMANDIE a par exemple indiqué que si les plate-formes touristiques (type *Airbnb*) jouissent d'un réel dynamisme dans nombre de villes universitaires – ce qui est selon lui une

« Le logement étudiant constitue un axe fort de l'action du gouvernement, qui doit conduire toute une génération d'étudiants à faire face à cette barrière pour l'accès aux études »

Julien DENORMANDIE, ministre délégué auprès de la ministre de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités locales, chargé de la Ville et du Logement





bonne chose en soi -, il faut renforcer les sanctions contre la professionnalisation de telles pratiques, qui induit « *une éviction de plusieurs milliers de logements du marché de la location.* » La question de la caution demeure également brûlante, ce qui a poussé le gouvernement à « *totalemment repenser la garantie Visale* », notamment en « *faisant exploser tous les plafonds* » - les loyers concernés étant notamment passés de 800 à 1300-1600 euros. Concernant la mobilité, autre point crucial, les autorités en place ont créé le Bail Mobilité, « *de un à dix mois, non renouvelable, à la fois protecteur pour le propriétaire* » avec la garantie Visale automatiquement associée, pour la prise en charge des impayés ou la remise en état des lieux, « *et pour le locataire* » avec l'absence de dépôt de garantie. Dernier point abordé, enfin, « *les solutions nouvelles, en partant des usages* » : faciliter la colocation y compris dans le logement social, sécuriser la colocation intergénérationnelle en évitant qu'un rapport de subordination s'y développe, créer un

nouveau statut de résidences susceptible d'effacer la frontière souvent artificielle entre résidences étudiantes et logements pour jeunes actifs.

POUR CONSTRUIRE, DÉCONSTRUIRE LES STÉRÉOTYPES

A son tour, la ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation Frédérique VIDAL s'est réjouie de pouvoir intervenir dans le cadre de cette manifestation dédiée « *à la réflexion et au travail collectif* », soulignant à quel point « *le logement étudiant [était] enfin devenu un sujet à part entière* », quand il était autrefois placé sous l'égide de la Vie Étudiante ou de la Politique du logement dans son ensemble. Preuve de ces avancées, la publication prochaine du décret sur les résidences universitaires (« *pour expliciter les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique pour les nouvelles opérations conventionnées à l'Aide personnalisée au logement, et clarifier les mesures d'agrément d'immeubles déjà*

« Ce qui a fait le succès de la Mission 40 000, c'est bien le rassemblement et la mobilisation de l'ensemble des partenaires (...) Il nous faut explorer de nouvelles voies, et lever les barrières qui demeurent pour atteindre l'objectif des 60 000. »

Frédérique VIDAL, ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation



conventionnés ») et la Création de l'Observatoire national du Logement étudiant (« qui nous permet désormais de disposer d'une vision consolidée de façon à avoir une programmation plus intelligente, plus stratégique, au service des étudiants qui y auront d'ailleurs eux-mêmes accès avant l'été 2019 »), qui s'appuiera sur les premiers Observatoires territoriaux labellisés dès janvier 2019. Elle a ensuite confirmé les propos de Julien DENORMANDIE sur la refonte profonde de la Garantie Visale, rappelant que 39 000 étudiants en ont déjà bénéficié depuis la dernière rentrée universitaire (avec le soutien des Crous et d'Action logement). Il s'agit désormais de faire en sorte que ce dispositif soit « mieux connu et mieux reconnu. »

La ministre a également tenu à indiquer que « ce qui a fait le succès de la Mission 40 000, c'est bien le rassemblement et la mobilisation de l'ensemble des partenaires » - d'où le souhait de maintenir plus que jamais cette méthode de conjugaison des efforts entre acteurs concernés. « Notre stratégie n'est en rien verticale, a-t-elle ajoutée, mais horizontale, et ascendante » : accompagnement des initiatives là où elles existent, valorisation des actions mises en place sur les différents territoires. « Il faut utiliser tout sauf une règle de trois pour répartir le logement étudiant sur les territoires. » Et de rappeler que « le premier logement d'un étudiant, c'est l'accès à l'autonomie, à l'âge adulte, le début d'un certain nombre

de rites quasiment initiatiques », avant de constater qu'avec 22 000 logements étudiants programmés d'ici 2020, « il nous faut explorer de nouvelles voies, et lever les barrières qui demeurent pour atteindre l'objectif des 60 000. » Il s'agit d'imaginer « le logement des jeunes dans toute sa diversité » et sous toutes les formes qu'il peut prendre, pour une « offre diverse, à géométrie variable », mais aussi d'inciter les villes et communautés d'agglomérations à « prendre en considération la question du logement étudiant, dans sa globalité » et ses spécificités locales.

Le tout pour aborder de façon plus apaisée, plus concertée aussi, la question de la réservation à cette production d'une partie du foncier des villes comme des établissements. Il convient en outre de mieux communiquer auprès des acteurs concernant les outils et moyens à leur disposition, d'où la publication « avant la fin de l'année d'une circulaire interministérielle, précisant et rappelant l'ensemble des leviers de financement du logement étudiant », et de ne pas oublier que des actions de réhabilitation du parc Crous sont menées en parallèle (« 4400 logements pour la rentrée 2017, 3000 pour la rentrée 2018, soit chaque année 120 millions d'euros investis dans ce domaine »). En conclusion, la ministre a lancé une formule-choc, en déclarant : « Avant de construire, il faut que nous apprenions à déconstruire certains stéréotypes, à abattre un certain nombre de cloisons

entre des acteurs finalement peu habitués à échanger entre eux. » Pour les deux ministres en effet, le logement étudiant constitue « un paramètre majeur de réussite ».

UN ÉCHANGE NOURRI

A la suite de ces interventions, plusieurs participants ont pu leur poser une série de questions. A Philippe CAMPINCHI, délégué général de l'Aires, qui l'interrogeait sur l'incongruité consistant à ne pas consulter le secteur des résidences privées (« un secteur pourtant désormais équivalent à l'opérateur public d'État qu'est le Crous »), Julien DENORMANDIE a reconnu que si pour la première fois des ministres avaient assisté récemment au Comité de suivi du Plan 60 000, il y a eu « des ratés ». « On apprend aussi en marchant », a-t-il ajouté. Son interlocuteur s'étonnait aussi du fait que le récent décret ne s'adressait qu'aux bailleurs propriétaires, à l'exclusion des exploitants – ainsi, « les spécificités des résidences étudiantes, notamment en matière de frais de gestion, ne sont pas prises en compte. » Le ministre chargé de la Ville et du Logement a alors reconnu que « la gestion n'était pas l'objet de ce décret ; il va donc falloir y travailler », notamment via un groupe de travail impliquant tous les acteurs concernés.

Il a ensuite répondu aux inquiétudes exprimées par Amel TEBESSI, directrice adjointe du développement et de l'innovation chez Espacil. Sur la nécessité de « trouver un mécanisme de compensation de la perte de recettes liée à la Réduction du loyer de solidarité (RLS) », il a parlé d'une « erreur fondamentale » faite depuis longtemps, qui consiste à subventionner le logement social « à l'entrée et à la sortie », à cumuler aide à la pierre et aide à la personne, « ce qui crée des effets inflationnistes ou peu optimaux dans certains secteurs. » Il faut « aider beaucoup plus à l'entrée pour inciter à reconstruire ou rénover, et pas seulement à subventionner. » Sur la question de savoir si la mixité étudiants/jeunes travailleurs vaudra uniquement pour les résidences existantes ou également pour les nouvelles opérations, il a déclaré avoir « lancé une procédure de revoyure » (trois réunions



de décembre à février) avec les bailleurs HLM, au sein de laquelle il faudra prendre en compte l'insertion des résidences étudiantes dans les dispositifs. Sur l'application à prévoir du Bail Mobilité au logement social, enfin, il a affirmé que « *le parc social ayant une vocation universelle, il serait important que ce Bail Mobilité puisse être demain un substitut à certains baux classiques du logement social.* »

Julien DENORMANDIE et Frédérique VIDAL ont finalement tenu à répondre à Orlane FRANÇOIS, présidente de la Fage, sur trois points soulevés : alors que cette dernière demandait « *le renforcement de l'encadrement des loyers dans les grandes villes universitaires* », le ministre a indiqué que si l'efficacité de ce dispositif n'était pas encore totalement démontrée, il fallait « *aller au bout de l'expérimentation* », pour déterminer s'il ne s'agissait pas là « *de la solution pour que demain, le cœur des villes ne soit pas occupé que par des personnes gagnant plus de 6000 euros par mois.* » De la même façon, « *le travail est en cours* » sur la question consistant à déterminer « *si les aides au logement doivent figurer au sein du revenu minimum d'activité.* » Pour conclure, Frédérique VIDAL a indiqué que

si la veille le Premier ministre Edouard PHILIPPE avait bien déclaré que les frais universitaires allaient augmenter pour les étudiants extra-communautaires, des mesures concrètes avaient été prises en direction des étudiants entrants, parmi lesquelles « *le fait de leur faire bénéficier*

de la caution Visale, et de l'accès en plusieurs langues, dès la rentrée universitaire 2019, aux offres de logements.» ■

Dynamiser la construction, **et sécuriser la gestion**

1 Devant les problématiques spécifiques du logement conventionné étudiant soulevé par Philippe CAMPINCHI, délégué général de l'AIREs, Julien DENORMANDIE s'est engagé à réunir un groupe de travail associant l'ensemble des parties prenantes afin de faciliter et sécuriser la gestion des résidences exploitées en logement conventionné.

2 Philippe NICOLET, président de l'AIREs et du Groupe Réside Etudes, a remercié le Gouvernement pour la prolongation du Censi-Bouvard jusqu'en 2022, un dispositif fiscal qui permet de mobiliser l'épargne populaire pour construire des résidences services pour étudiants dans des territoires où les investisseurs institutionnels publics et privés rechignent à s'engager.

3 Julien DENORMANDIE a indiqué à l'AIREs sa volonté de réunir un groupe de travail autour du PLS investisseur afin de lever les blocages bancaires et de faciliter la construction du logement conventionné pour étudiants.



1^{ère} table-ronde : Aubervilliers, Strasbourg et **les acteurs de la mobilité internationale**

Pendant près d'une heure, après la présentation de quelques chiffres importants par Karine MOUCHELIN de Campus France [voir pages 12 à 14], des acteurs variés étaient invités à exprimer leur point de vue sur une question primordiale : le devoir d'accueil des étudiants, en matière de mobilité tant régionale qu'internationale. Ils ont ainsi été plusieurs à décrire leur vision, de manière concrète, exemples à l'appui, ou plus théorique, mais en gardant tous en tête deux objectifs majeurs : l'intérêt des publics-cibles, et les conditions de faisabilité.

Pour introduire le propos, le délégué général des RDVLE Nicolas DELLESQUE a tenu à rappeler que l'enquête menée l'an dernier par la CPU avait clairement montré que la grande majorité des établissements universitaires ayant mis en place à divers degrés des actions en faveur du logement l'avaient fait « en premier lieu à destination des étudiants internationaux. » Il a ensuite donné la parole au directeur général du

Campus Condorcet d'Aubervilliers David BERINQUE, qui a indiqué « qu'à partir de l'année prochaine, ce territoire en pleine requalification au bout de la ligne 12 du métro accueillera une dizaine de milliers de personnes (enseignants, chercheurs et étudiants principalement en deuxième et troisième cycles) au sein de onze établissements d'enseignement supérieur et de recherche. » Une idée née à la fin des années 2000, à l'époque de l'Opération Campus, avec l'objectif d'accueillir les individus en répondant à l'intégralité de leurs besoins (étudier, dispenser des enseignements, mais aussi se divertir, se loger, se nourrir, etc.), et ce avec des moyens limités.

LE CAMPUS CONDORCET D'AUBERVILLIERS

L'objectif a donc été, « après avoir désigné un mandataire commun, de faire émerger non pas une ville dans la ville, mais un quartier de ville en tant que tel. » En effet, « on a toujours intérêt à construire une politique de logement étudiant dans le cadre d'une politique urbaine globale », et à travailler aussi bien avec les collectivités locales qu'avec l'ensemble du tissu associatif et des partenaires. Dans ce cas, « nous nous sommes inscrits dans un contrat de partenariat public-privé, or la réalisation des opérations de logement étudiant consti-

tue une opération de valorisation, qui apporte un nombre substantiel de recettes garanties. » Ce qui a permis de constater qu'« une fois que l'affaire est bien ficelée en termes contractuels, les choses s'engagent relativement naturellement. » En matière d'innovation, un dispositif a été également mis en place, « permettant la réservation des logements étudiants de manière prioritaire par les représentants des établissements d'enseignement supérieur. »

Sur le même projet, la directrice générale d'Arpej, futur exploitant des logements étudiants, Anne GOBIN a parlé de la résidence en tant que telle, soit deux bâtiments incluant 456 logements, plus des espaces collectifs « classiques » (laverie, etc.). Mais une attention particulière a été apportée, « avec une volonté partagée », au fait que « la résidence ne devait pas se contenter d'être un logement, mais un habitat au sens large. » Pour ce faire, Arpej travaille avec des acteurs locaux pour permettre aux étudiants d'échanger avec les populations locales, « en particulier les plus fragiles. » Ce que David BERINQUE a formulé ainsi : « Apportons quelque chose à la ville, et faisons en sorte que la ville apporte quelque chose aux étudiants. » Et Anne GOBIN de poursuivre : « Certes, il faut réussir à proposer un projet de vie, mais aussi que le cadre administratif soit sa-

« Nous nous sommes inscrits dans un contrat de partenariat public-privé, or la réalisation des opérations de logement étudiant est une opération de valorisation, qui apporte un nombre substantiel de recettes garanties. »

David BERINQUE,
directeur général du Campus
Condorcet d'Aubervilliers

tisfaisant pour tout le monde. En outre, si l'on veut qu'une résidence soit autre chose qu'un simple logement, il faut que la nécessité de disposer de moyens soit prise en compte, ce qui à ce jour reste terriblement compliqué. » Répondant à une question d'Yves CROCHET, co-fondateur d'Open Partners, David BERINQUE a confirmé que l'approche ici mise en œuvre « fonctionne aussi parce que les collectivités locales jouent le jeu, ce qui n'est pas toujours le cas. L'appropriation mutuelle entre le monde universitaire et



le monde politique local reste effective-
ment à confirmer. »

TISSER DES LIENS AVEC LES POPULATIONS LOCALES

Le délégué général d'*Erasmus Student Network France*, *ESN France*, Jean RUSO a ensuite pris la parole pour présenter son réseau de 36 associations étudiantes réparties sur tout le territoire, et dont l'objectif est d'accueillir « *chaque année 20 000 étudiants internationaux* » et d'accompagner les jeunes Français désireux d'acquérir une expérience à l'international. Selon lui, « *les problématiques de logement, qui existent pour les étudiants internationaux qui arrivent en France, se posent aussi pour les élèves sortants.* » Une enquête menée cette année a confirmé qu'il s'agissait de la première appréhension des étudiants français dans leur projet de départ à l'étranger. *ESN France* travaille donc avec la CNAV autour du projet « *Toit + moi* » - visant à favoriser la cohabitation inter-générationnelle à l'échelle européenne -, ce qui peut constituer une satisfaisante étape transitoire au moins dans les premiers temps de l'installation en terre étrangère. Mais l'enquête indiquait également que les étudiants internationaux en France tissaient très peu de liens avec des personnes autres que les étudiants, les étudiants du campus, voire leurs pairs. A ce titre, Jean RUSSO a exprimé son vif intérêt pour une « *Université ou-*

verte sur la Ville », d'autant que selon lui, par définition, le fait de cumuler de nombreux services (laveries, etc.) au sein des résidences ne favorise pas ces échanges extra-universitaires. Enfin, il a exprimé le souhait que les étudiants (français comme internationaux) soient mieux associés à la construction des dispositifs de logement, rappelant qu'à Bristol par exemple, « *l'Université a mis en place des consultations annuelles et quotidiennes des étudiants, pour améliorer les services qui leur sont proposés.* » Ce qui les fait se sentir réellement « *partie intégrante du processus.* »

En lien avec ces propos, le directeur du développement urbain à l'Afev Jérôme STURLA a confirmé qu'au-delà des conditions d'accueil matériel, l'exemple des colocations solidaires développées par son association démontrait que les étudiants y participant étaient « *plus inclus sur le territoire à partir du moment où ils trouvaient une offre d'engagement et d'implication sociale.* » Ce qui pourrait au demeurant augmenter le nombre de personnes extra-universitaires rencontrées au cours de leur cursus par ces derniers. De son côté, Romain BOURGUIGNON de *My Stay International* a déclaré en connaissance de cause que « *les problèmes auxquels nous sommes confrontés sont ceux qu'a connus l'Australie il y a dix ans.* » Selon lui, pour rendre plus lisible l'offre de logements en France, et donc plus attractif

l'enseignement supérieur français, il serait nécessaire que « *l'ensemble des acteurs impliqués soient en mesure de mettre en place des standards communs, des outils reconnus en France comme à travers le Monde, et utilisables par tous.* » A ce titre, la complexité administrative française continue de peser lourd en termes d'attractivité, notamment sur la question des visas.

UN TOUR D'HORIZON EUROPÉEN

Invité à son tour à s'exprimer sur la situation chez nos voisins européens, le président de *Housing Europe* Cédric VAN STYVENDAEL a rappelé que sa fédération regroupait « *26 millions de logements en Europe, soit 11% du stock.* » Partout, selon lui, « *la question du logement abordable est extrêmement prégnante, pour les jeunes plus encore que pour l'ensemble des citoyens* » - avec des écarts particulièrement forts dans l'Europe du Sud. Concernant les jeunes, « *si Tanguy est Européen (47% des 18-34 ans vivent chez leurs parents), il est plus Slovaque (70%) que Danois (20%), mais aussi Espagnol et Italien.* » En outre, « *on est globalement très loin de l'Auberge espagnole, puisque le logement des jeunes en Europe s'apparente plutôt à l'hôtel cinq étoiles en termes de coût, avec un manque de confort de base extrêmement prononcé.* » Le surpeuplement augmente significativement, ainsi que le taux de privation sévère. Ainsi,



« le manque de logements abordables devient donc une arme de destruction massive de la cohésion sociale en Europe. » Concernant les étudiants, « il manque par exemple 25 000 logements étudiants en Irlande, 40 000 aux Pays-Bas, et onze villes de Suède se déclarent incapables d'héberger leurs étudiants avant un an et demi d'attente. Enfin, en Italie, un logement sur sept occupé par un étudiant l'est sans contrat, en toute illégalité. » Le modèle européen mêle quatre types d'acteurs et d'actions : des campus intégrés (plutôt dans les pays Anglo-saxons) ; des opérateurs du logement social (France, Pays-Bas) ; des opérateurs publics avec contrat fixé par le gouvernement (France, Allemagne) ; des logements sociaux étudiants gérés par des représentants étudiants (Europe du Nord). « La plupart des étudiants se logent dans le privé, a-t-il conclu, et ce n'est pas près de s'arranger, surtout si les acteurs privés ne sont pas encadrés », et ce par tous les moyens : « Un cadre légal facilitant pour les bailleurs sociaux, une meilleure régulation par la loi et une production renforcée, et une augmentation des investissements. »

LE CAS STRASBOURG

Enfin, la table-ronde s'est achevée par la valorisation d'une expérience remarquable avec l'intervention de Michel HEIBEL, responsable de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche pour l'Eurométropole de Strasbourg, qui a déclaré : « De longue date, Strasbourg est la ville de France après Paris qui attire le plus d'étudiants étrangers, venus de 150 pays différents. » Ainsi, plusieurs structures y étaient dédiées à ces publics : le Collège doctoral européen, pour les doctorants en cotutelle avec l'Université de Strasbourg, la résidence Arconati Visconti pour accueillir les chercheurs, et la Fondation nationale Alfred Kastler, en lien avec la Cité universitaire internationale de Paris. La récente Maison universitaire internationale – « un ancien silo à grains situé sur les docks, une ancienne friche en centre-ville » revalorisé via une opération conduite par la SERS, une société d'économie mixte locale, dans le cadre de l'Opération Campus -, complète depuis 2015 ce dispositif, dans un environnement propice à la vie étudiante, riche en médiathèque, cinémas et com-

merces. L'opération a coûté 1,5 million d'euros (chacun) à l'État, Eurométropole et la région, et 2,5 millions au département du Bas-Rhin. En plus des treize plateaux habitables (170 logements, dont 128 en PLS), dont la gestion a été confiée à une association locale, Amitel, le rez-de-chaussée du bâtiment accueille le service (trilingue) des relations internationales de l'Université de Strasbourg, ainsi que des équipements comme un restaurant ouvert au public. Ce nouvel équipement devrait rendre encore plus attractive à l'international la métropole et les établissements de Strasbourg. ■

« Le manque de logements abordables devient donc une arme de destruction massive de la cohésion sociale en Europe. »

Cédric VAN STYVENDAEL,
président de Housing Europe



LA MOBILITÉ INTERNATIONALE

20 NOVEMBRE 2018

BIENVENUE EN FRANCE

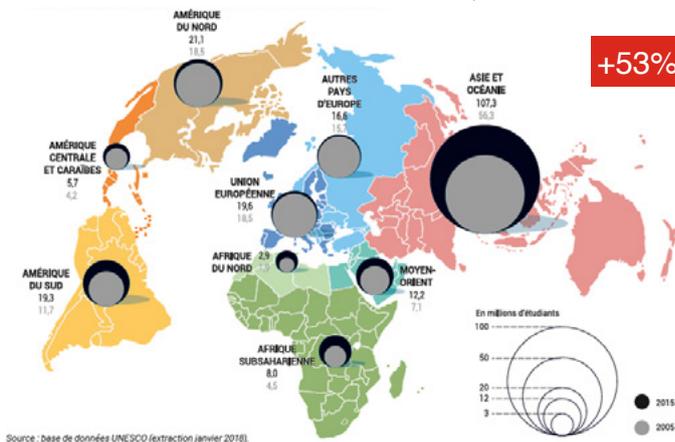
Rendez-vous 2018 du logement étudiant



LA MOBILITÉ INTERNATIONALE DANS LE MONDE

EVOLUTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE PAR ZONE (2005/2015)

UNESCO, DONNÉES MONDE 2015



+53% d'étudiants dans le monde

212,7 MILLIONS DONT

4 600 000

ÉTUDIANTS EN MOBILITÉ DANS LE MONDE EN 2015

+23% EN 5 ANS



LA MOBILITÉ INTERNATIONALE DANS LE MONDE

ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ SORTANTE PAR ZONE D'ORIGINE

UNESCO, DONNÉES MONDE 2015

		% du total	2015 /2010
Asie-Océanie	1 919 716	42%	↗ 23%
Union européenne	743 523	16%	↗ 13%
Europe hors UE	616 382	13%	↗ 33%
Moyen-Orient	435 528	9%	↗ 65%
Afrique Subsaharienne	394 701	9%	↗ 17%
Amérique du Sud	170 133	4%	↗ 13%
Amérique du Nord	132 683	3%	↗ 10%
Amérique Centrale	100 306	2%	↗ 5%
Afrique du Nord	94 028	2%	↘ -4%
Total général	4 607 000	100%	↗ 22,9%

1 919 716
ÉTUDIANTS ASIATIQUES EN MOBILITÉ DANS LE MONDE EN 2015



LA MOBILITÉ INTERNATIONALE DANS LE MONDE

LES 10 PREMIERS PAYS D'ACCUEIL DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX

UNESCO, DONNÉES MONDE 2015

1	Etats-Unis	900 000
2	Royaume-Uni	440 000
3	Australie	395 000
4	France	240 000
5	Allemagne	229 000
6	Fédération de Russie	226 000
7	Canada	190 000
8	Chine (+HK/ Macao)	168 000
9	Japon	125 000
10	Italie	90 000

LA FRANCE
PREMIER PAYS D'ACCUEIL NON ANGLOPHONE EN 2015

DES PAYS DYNAMIQUES DÉFIENT LES LEADERS :

- PAYS-BAS
- TURQUIE
- ARABIE SAOUDITE
- CHINE
- RUSSIE
- EAU



LA MOBILITÉ INTERNATIONALE EN FRANCE

LES 20 PREMIERS PAYS D'ORIGINE DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX EN FRANCE

MESRI, 2016-2017

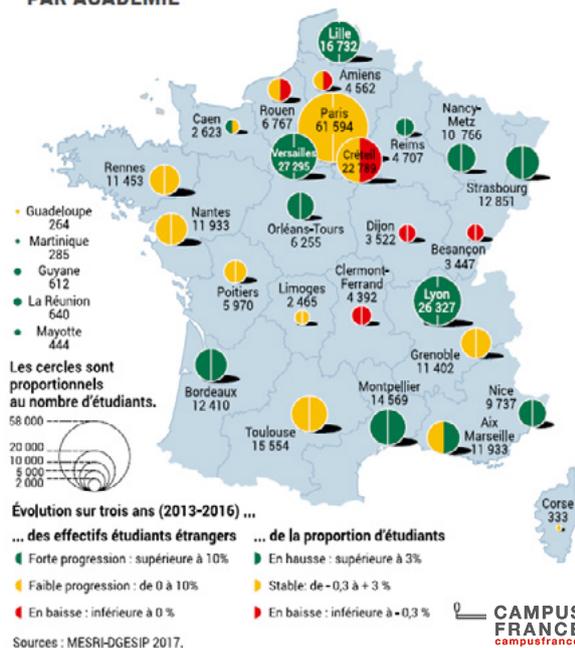
1		Maroc	38 002	11,7 %	11		États-Unis	5 866	1,8 %
2		Chine	28 760	8,9 %	12		Vietnam	5 633	1,7 %
3		Algérie	26 116	8,1 %	13		Liban	5 392	1,7 %
4		Tunisie	12 390	3,8 %	14		Portugal	5 311	1,6 %
5		Italie	12 245	3,8 %	15		Russie	5 242	1,6 %
6		Sénégal	9 407	2,9 %	16		Brésil	5 229	1,6 %
7		Allemagne	8 398	2,6 %	17		Belgique	4 575	1,4 %
8		Espagne	7 471	2,3 %	18		Congo	4 401	1,4 %
9		Côte d'Ivoire	7 135	2,2 %	19		Gabon	4 226	1,3 %
10		Cameroun	6 936	2,1 %	20		Madagascar	4 148	1,3 %

325 000
ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX EN FRANCE EN 2016-2017
DONT 30 000 ERASMUS



LA MOBILITÉ INTERNATIONALE PAR RÉGIONS

RÉPARTITION DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS PAR ACADÉMIE



57%
DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX EN ILE DE FRANCE – AUVERGNE RHÔNE ALPES – OCCITANIE EN 2016/2017

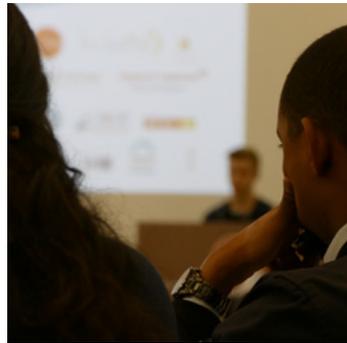
LES PLUS FORTES PROGRESSIONS
DEPUIS 3 ANS
CENTRE-VAL DE LOIRE (+20%)
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (+19%)
GRAND EST (+18%)

Merci aux exposants !





Huit ateliers pour des échanges nourris entre acteurs



Cette année, les deux séries de quatre ateliers thématiques ont encadré le buffet déjeunatoire offert sur place par le Crous de Paris, dans le hall qui accueillait également les espaces de rencontres et le salon des exposants partenaires. Les participants ont ainsi eu l'occasion d'assister chacun à deux ateliers en fonction de leurs centres d'intérêt propres. Des ateliers animés par Philippe CAMPINCHI, Nicolas DELESQUE, Julie LAVOLLEE, Denis MAILLARD, Pierre-Yves OLLIVIER, François RIO et consacrés à des sujets aussi variés que les politiques territoriales, l'animation, les nouveaux modes de construction, l'aménagement intérieur, les observatoires du logement étudiant, la loi Elan ou l'accompagnement des étudiants.

Atelier 1 - Regards sur des politiques territoriales



Dès le début de l'atelier, l'animateur Denis MAILLARD a donné la parole à Christelle TESSIER-CHRISTMANN, chef du service Habitat et Logement pour la grande région Nouvelle-Aquitaine.

Avant la réforme territoriale de 2015, l'ex-région Aquitaine disposait d'une direction dédiée, ce qui n'était pas le cas des régions Limousin et Poitou-Charentes. Or cette direction dédiée fut à l'origine de CLÉ Aquitaine, ultérieurement généralisé à tout le territoire jusqu'au dispositif Visale - « Parfois, ce sont les territoires qui inventent, a-t-elle indiqué, ce que certains membres du gouvernement ont tendance à oublier quand ils s'octroient certaines réussites. » -, mais aussi du dispositif « Un deux toit » pour les chambres louées chez l'habitant (avec intermédiation locative et « un petit levier fiscal »

pour le propriétaire), qui rencontre « un vif succès chez les propriétaires en région rurale, et chez les jeunes, apprentis mineurs et étudiants en métropole, d'où un petit problème entre l'offre et la demande. » D'autres dispositifs locaux existent, comme l'aide à la construction et à la réhabilitation de logements autour d'un concept baptisé « Construction/démolition » des résidences. Pour elle, « le changement des calendriers universitaires, avec la semestrialisation », constitue un défi de choix pour l'avenir.

Concernant son territoire, elle a parlé de trois pôles universitaires (Poitiers, Limoges et Bordeaux) et de 195 000 étudiants (dont 80% autour du campus dédié Bordelais « Talence Pessac Gradi-gnan », « construit à l'américaine dans les années 60/70 »). « Suite à la fusion des trois régions, a-t-elle poursuivi, pour

« La rigidité du marché du logement en comparaison de la mobilité des jeunes (appren-tis, jeunes travailleurs, étudiants), un problème propre au territoire fran-çais qu'il n'est pas cer-tain que le Bail Mobilité suffira à résoudre. »

Christelle TESSIER-CHRISTMANN

chef du service Habitat et Logement pour la grande région Nouvelle-Aquitaine

nous faire connaître des deux ex-régions ayant rejoint l'Aquitaine au sein de la Nouvelle-Aquitaine, nous avons mené une action à travers un Livre Blanc sur le logement des jeunes et des étudiants (diagnostic avec portraits de territoires, séminaires thématiques, 12 workshops territoriaux sur les 12 départements) », avant de proposer un éventail d'aides ciblées - l'occasion de (re)constater « la rigidité du marché du logement en comparaison de la mobilité des jeunes (apprentis, jeunes travailleurs, étudiants), un problème propre au territoire français qu'il n'est pas certain que le Bail Mobilité suffira à résoudre. » D'après elle, la région Nouvelle-Aquitaine a deux objectifs : « l'aménagement du territoire (un jeune accueilli restera peut-être sur le territoire) et le développement d'une attractivité en proposant une offre qualitative en matière de logement », y compris via des expérimentations (mise à disposition du foncier de la région à Talence pour créer une résidence auto-gérée, réhabilitation complète d'un lycée en résidence intergénérationnelle anciens combattants marocains et jeunes). Objectif : « 12 places publiques (HLM, CROUS, etc.) pour 100 jeunes étudiants ou apprentis, soit 8400 à produire pour 2030, sachant que nous en avons déjà 3000 dans les cartons. »

Son intervention a été suivie par celle de Karine GESSNER, directrice Habitat pour Bordeaux Métropole, qui a rappelé que le campus de Bordeaux est excentré par rapport au centre-ville, or « la demande de logements des étudiants porte plutôt sur la ville en tant que telle, d'où un décalage », avant d'indiquer que les 93 000 étudiants locaux nécessitaient 45 000 logements autonomes, « dont 28 000 sur la ville centre », à mettre en relation avec les « 13 700 logements en résidences aujourd'hui disponibles, en public et privé - dont 9 000 conventionnés » - soit une offre pour les étudiants égale à 10% des effectifs en résidences publiques sur la métropole, mais seulement à 6,5% sur la ville. Face à des situations d'hypertension où « des étudiants sont contraints de dormir dans leur voiture », les souhaits de la ville sont les suivants : « développer l'offre de logements conventionnés (dépasser les 10% au niveau global

et monter entre 8-10% pour Bordeaux dans les années qui viennent) », « continuer à observer l'offre en logements privés (notamment le développement de la location de meublés saisonniers sur le territoire, aujourd'hui soumis à une réglementation sévère) », « retravailler les fonciers publics quartier par quartier (en les faisant progressivement muter vers du logement jeunes, notamment via une décote foncière). » Ainsi, « si des projets émergent tous seuls - ce qui est très bien, et entre donc dans notre programmation -, on demande aux opérateurs en fonction des territoires de dédier leur obligation sociale (30 à 45%) à du PLS étudiant. » Karine GESSNER a aussi parlé d'un cas en centre-ville où 100% de logements étudiants conventionnés ont été programmés, « en donnant la possibilité à l'opérateur d'utiliser de manière dérogatoire un système de démembrement : du coup, pendant 15 à 18 ans, au lieu d'avoir 35 logements pour les étudiants on en aura eu 100. » Autre moyen à la disposition de la ville : « Des commissions d'avants-projets sur un certain nombre de communes ayant souhaité y participer, ce qui permet de négocier avec bailleurs et opérateurs privés. » Un échange nourri a ensuite eu lieu entre les deux intervenantes et Emmanuelle Gaillard, de l'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole A'urba - signe d'un besoin réel de consolider le dialogue entre acteurs locaux, sur des sujets aussi essentiels que le logement, la mobilité ou l'aménagement du territoire.

Christophe AMBROISE, chargé de projets ESR pour le Conseil départemental du Val-de-Marne, a ensuite décrit la situation sur son territoire, autour du pôle universitaire Paris-Est Créteil, avec des « liens de partenariat sur des conventions-cadres » puis un schéma départemental d'enseignement supérieur (juin 2014). Ce dernier a permis de définir les « deux pistes essentielles à travailler : maintenir, développer et valoriser la recherche dans le Val-de-Marne, et contribuer à la réussite des étudiants » (sport, santé, accès à la culture et au logement). Sur ce dernier point, « notre objectif en tant que département est de jouer un rôle fédérateur, de lancer la dynamique à l'échelle du territoire et des différents partenaires. » Un diagnostic a ainsi été réalisé en 2016-2017 - 56 000 étudiants, dont 26% de boursiers, doublement de l'offre de logements étudiants entre 2009 et 2016 (10 000 à fin 2016), et une spécificité francilienne : « un effet-dortoir, des étudiants viennent dormir chez nous et étudient voire s'installent ensuite à Paris. » -, qui a donné lieu à la rédaction d'une charte du logement étudiant, en cours de partage et signature avec les différents acteurs concernés. Il convient de fidéliser ce public, notamment grâce à une offre plus abordable et une multiplication des espaces communs de travail ou de loisirs, en attendant la mise en place de l'Observatoire départemental du logement étudiant, et en adoptant une attitude « ni trop light, ni trop contraignante » à l'égard des interlocuteurs. ■



Atelier 2 - L'animation : « Facteur de bien-être pour la vie en résidence »



Modéré par Julie LAVOLLÉE, responsable « Commercial et partenariats » pour Adele, cet atelier réunissait en premier lieu Arnault TEXIER, directeur d'exploitation des logements jeunes chez Espacil Habitat (24 000 logements dont 6 000 pour jeunes à proprement parler – 2 tiers d'entre eux étant localisés en Île-de-France).

Au sein de sa structure, « on aborde l'animation surtout selon les notions de lien social, de solidarité, d'ouverture culturelle et sociale : comment créer, accompagner et fédérer le lien social au sein d'un même ensemble. Dans la vie courante, il est fréquent que nous connaissions mieux notre collègue que notre voisin ; notre enjeu, c'est de transformer le logement en habitat. » Était aussi présente l'assistante sociale au Crous de Stras-

bourg Isabelle CIRRODE, venue présenter le dispositif « Étudiants relais-cités », créé en 2004 (d'abord sous le nom « Étudiants relais-santé », à destination des étudiants en mal-être) par le Crous et le Centre d'accueil médico-psychologique universitaire de Strasbourg (Camus). Via cet outil, 15 étudiants en résidence ont été embauchés 20 heures par mois pour environ 150 euros par le Crous, de mi-septembre à mi-mai, pour intervenir sur sept sites après une formation de cinq heures. Leur mission : « devenir acteurs de l'intégration, instaurateurs du lien social, contributeurs de l'apprentissage du vivre-ensemble et relais pour l'orientation des étudiants en difficulté vers le réseau d'aide existant », au sein des résidences, le tout dans le respect des règles de confidentialité comme de respect de la vie privée (un local dédié étant mis à leur disposition).

« On aborde l'animation surtout selon les notions de lien social, de solidarité, d'ouverture culturelle et sociale : comment créer, accompagner et fédérer le lien social au sein d'un même ensemble. »

Arnault TEXIER
directeur d'exploitation des
logements jeunes
chez Espacil Habitat



Sont ainsi mis en place un « *accueil individualisé en porte-à-porte* », des moments de convivialité (brunchs, apéros d'étage, soirées...), mais aussi des interventions ciblées sur des personnes identifiées par les différents acteurs. Ces jeunes sont suivis régulièrement par l'une des assistantes sociales en charge des différents sites ; collectivement, dans le cadre d'un groupe de supervision, par la psychologue du *Camus* ; mais aussi à l'occasion de commissions plénières avec l'ensemble des partenaires. Coût total dédié : 42 000 euros, avec un succès certain puisque que l'Université de Strasbourg a à son tour décidé récemment d'embaucher 14 étudiants-relais. « *C'est plus qu'un simple job étudiant, a conclu Isabelle CIRRODE, cela nécessite un réel engagement, et des capacités relationnelles indéniables. C'est aussi la preuve que le Crous peut être un acteur innovant dans le domaine de l'accompagnement social.* » Cette intervention a logiquement été suivie par celle de Laurentine VERON, co-directrice de *Apsytude*, une association de psychologues proposant un dispositif en partenariat avec plusieurs bailleurs sociaux, et « *présentant de nombreuses similarités* » avec celui du Crous de Strasbourg. Leurs actions vont « *de l'individuel au collectif, avec l'idée de pouvoir accompagner les étudiants en termes de prévention, de promotion de la santé ou de prise en charge en fonction des besoins* » : « *happsy'hours* » (consultations en résidences universitaires, à des horaires adaptés), « *speed meeting* » (séances de sensibilisation), « *P'ose* » (ateliers de prévention, par exemple sur la gestion du stress), « *Porte t'apporte* » (prévention du suicide et de la dépression, délivrée par des étudiants en psychologie formés, en porte-à-porte comme son nom

l'indique). Mais *Apsytude* accompagne aussi via des modules de formation, les « *Pro'positions* », les professionnels sur place (comme les agents d'accueil), « *ceux qui sont souvent en première ligne de mire des difficultés auxquelles sont confrontés les étudiants.* »

Avant-dernier intervenant à prendre la parole, le gérant de *MGEL Logement* Patrice Drexler a parlé du parc de logements gérés, pour le compte de privés ou de bailleurs sociaux, par la *MGEL*, d'abord dans l'Est de la France et désormais sur tout le territoire. « *Selon la définition de l'OMS, a-t-il indiqué, la santé n'est pas seulement un état d'absence de maladie : c'est pourquoi nous nous sommes lancés en tant que mutuelle, dès les années 90, dans le logement, facteur de réussite mais aussi de bien-être.* » Il a ensuite expliqué que « *du moment qu'un étudiant règle son loyer chez nous, il n'a plus rien d'optionnel à payer* » : à l'origine, mise en place de salles de sport, salles télé ou informatique, de buanderies sans monnayeur, et aujourd'hui, « *toujours en restant dans les prix du marché* », de salles détente, de cafétérias (« *quand la taille de la résidence le permet, nous proposons le petit-déjeuner dans la prestation, parce que les étudiants prennent rarement le temps de s'alimenter le matin* »), de coworking ou « *wellness* » (saunas, et bientôt un jacuzzi dans une résidence parisienne) - « *sachant que la surface allouée aux espaces collectifs demeure le nerf de la guerre, avec lequel nous devons composer.* »

L'éventail des services inclut aussi le prêt de matériel varié (« *aspirateurs, tables à repasser, consoles de jeux...* »), l'accès à des réseaux sociaux dédiés « *sur lesquels les étudiants échangent*

entre eux, se rendent service », et depuis trois ans *Easyflat*, « *une prise en charge dès le départ des étudiants étrangers* » (bulgares et roumains dans un premier temps), avec un animateur embauché parmi les étudiants : « *Il est important, pour nous, que les locataires soient gérés par un pair, ce qui nous permet de rester en phase avec les mutations rapides, en termes d'usages notamment.* » Ces étudiants sont en effet en mesure de faire remonter des propositions (comme des « *jardins partagés, clubs de célibataires* »...), qui sont examinées par les acteurs de la *MGEL*. Par ailleurs, la question de la mixité sociale, avec la coexistence d'étudiants, actifs, jeunes actifs et touristes par exemple (dans le cas de gestions para-hôtelières), constitue désormais une autre préoccupation principale de la *MGEL* pour ses futures résidences.

La parole a ensuite été donnée à Juliette LACLADÈRE, déléguée culturelle au *Crous de Strasbourg*, qui a parlé de la manière dont les Crous accueillent des volontaires en service civique, de 16 à 25 ans, au sein des cités U : « *Ce n'est ni un job ni un stage, mais un tremplin pour leur vie future ; on cherche surtout un savoir-être et un savoir-faire - nos quatre étudiants en service civique étant intégrés, pour huit mois avec 24 heures de mission par semaine, au sein d'une pépinière à projets, avec une complète carte blanche et des formations dispensées en partenariat avec l'Afev.* » Ces présentations ont ouvert la voie à de nombreux échanges avec la salle, notamment autour de problématiques telles que les budgets et le financement des dispositifs, ou l'effort nécessaire pour « *insuffler une dynamique à l'animation* », et mobiliser les étudiants participants au quotidien. ■



Atelier 3 - Construire sur les campus universitaires



« La construction de résidences étudiantes sur les campus universitaires, c'est un sujet que l'on commence à évoquer, de manière inédite, a introduit l'animateur François RIO, délégué général de l'AVUF, ce qui ouvre un terrain de jeu avec de multiples possibilités mais aussi de multiples contraintes », avant de rappeler les 18 millions de mètres carrés que représenterait aujourd'hui le foncier bâti des universités.

En introduction, le sous-directeur de l'immobilier DGESIP au Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation Guillaume DECROIX a proposé un « exposé de cadrage », indiquant notamment que « sur ces 18 millions de m², 16 sont propriété de l'État, qui les met à disposition des universités

par voie de convention pour mener leurs missions. » En outre, « ce bâti foncier est assis sur un foncier de 53 millions de m², soit un gisement potentiel assez important, et l'immobilier des universités, en termes de mobilisation de ressources pour maintenir en état 6 500 bâtiments, représente 10% du budget des établissements. » La moitié du parc dédié à l'enseignement est en état satisfaisant (« autant regarder le verre à moitié plein »), « ce qui semble indiquer qu'une bonne partie mériterait qu'on s'y penche en termes d'investissements. » L'échéance d'un CPER arrivant en 2020, « il est question bien entendu d'en renouveler un prochain », ce qui donne lieu à beaucoup de réflexions, notamment dans les contradictions induites par le principe de spécialité, qui constitue souvent une « épée de Damoclès » empêchant les présidents d'Université de prendre des décisions.

« La mission du Plan 60 000, a besoin de savoir quels sont les terrains sur les campus qui nous permettraient de manière rapide de dégager des capacités financières pour construire du logement social. »

Yves GOEPFERT
Chargé de mission Plan 60 000

Dans le cadre de l'autonomie des universités, l'État se positionne en tant que « *stratège* », avec notamment l'insertion dans l'article 154 de la loi du 30 décembre 2017 (loi de finances 2018) de la notion de « *valorisation du patrimoine* », et dans l'article 2341-2 du Code général de la propriété des personnes publiques de la pleine compétence des établissements publics d'enseignement supérieur pour assurer cette valorisation immobilière (la construction de résidences étudiantes entrant dans le cadre de cette valorisation, via les conventions d'utilisation ou la dévolution). Les discussions vont donc bon train entre les responsables du plan 60 000, le Ministère et les différents partenaires, ce qui donnera lieu à la publication avec la CPU d'un guide de la valorisation en janvier 2019, « *qui voudrait donner une forme d'aide et de cadre pour que les établissements qui le souhaitent* » puissent se lancer dans ce chantier. Concernant la dévolution, soit « *la pleine propriété des fonciers et bâtis* », une première vague a eu lieu en 2011, et une deuxième vague devrait se confirmer en début d'année 2019 sur de grands campus (Aix-Marseille, Bordeaux, Caen et Tours). Ceci « *afin de permettre aux universités de devenir pleinement un partenaire de la collectivité locale.* » L'occasion pour François RIO de rappeler que « *l'énorme majorité des universités ne sont pas actuellement propriétaires du foncier public qui leur est mis à disposition.* » Puis pour Guillaume DECROIX de préciser : « *Que le foncier soit dévolu ou non dévolu, les universités continueront à être pleinement éligibles au financement d'État et des régions (CPER), aux financements liés à la sécurité, à l'accessibilité...* »

« *J'ai l'impression que l'on commence*

par la fin », a alors déclaré Claire-Anne DAVID-LECOURT, chargée de mission partenariats/patrimoine à la CPU, « *car dès le plan universités 2000, les universités avaient commencé à demander la maîtrise d'ouvrage des projets, qui a continué à être assurée par les collectivités locales ou l'État.* » Dans la loi LRU, « *il est inscrit que le patrimoine dont les universités sont affectataires revient aux universités, mais seulement après remise à niveau en matière de sécurité et d'accessibilité.* » D'où l'expérimentation lancée en 2011 sur trois universités, qui « *a permis de vérifier huit ans plus tard que la dévolution donne effectivement un acteur territorial de proximité.* » Ainsi, aujourd'hui, « *les universités qui ne disposent pas de la dévolution sont sous une double injonction d'une politique de l'immobilier de l'État et de leur propre stratégie académique, et doivent donc résoudre une équation complexe.* » En effet, « *elles ont toutes les obligations du propriétaire, en tant qu'affectataires, mais ne peuvent ni aliéner le foncier ni investir ou emprunter : elles doivent dégager des ressources propres de leur activité, les dotations pour charge de service public servant à 90% à payer la masse salariale.* » Ainsi, « *le patrimoine devient la variable d'ajustement des budgets.* » En cela, l'amendement passé l'an dernier dans la loi de finances, comme les Plans Campus, améliorent un peu la situation, « *en accélérant la prise en main par les établissements, et en multipliant la formation d'équipes projets en leur sein.* ». A ce titre, dans certains cas, le logement étudiant « *peut constituer une manière de valoriser, mais pas ad vitam eternam* » (baux de 75 ans par exemple).

Une intervention suivie par le témoignage

de Christian CHAZAL, directeur général du Crous de Lyon, qui a estimé « *qu'il y a des choses beaucoup plus simples à faire* », comme, à Lyon, « *mettre à disposition du Crous deux terrains qui nous permettent de construire près de 600 logements pour 40 millions d'euros.* » En effet, « *si les universités n'ont pas la capacité d'emprunter, les Crous, eux, l'ont.* » Plus inquiétant : « *Si la dévolution doit compliquer les règles de construction sur les campus, alors là, il faut s'interroger.* » Une intervention qui a suscité de nombreuses réactions, notamment celle de Claire-Anne DAVID-LECOURT : « *La solution, elle n'est pas de faire chacun dans son coin son projet. Avec ça, on n'en sortira pas. Les établissements demandent simplement à être partie prenante de ces débats.* » Chargé de mission Plan 60 000, Yves GOEPFERT a alors rappelé que sa mission « *avait besoin de savoir quels sont les terrains sur les campus qui nous permettraient de manière rapide de dégager des capacités financières pour construire du logement social.* » A ce titre, « *toutes les formes de terrains et de constructibilité nous intéressent : entièrement libres, partiellement libres, surélevables, ...* » afin d'établir leur stratégie. Une démarche « *pour l'instant à court terme, mais qui nécessitera pour la suite de mettre en place une stratégie plus élaborée.* »

Parmi les réactions ayant suivi l'ensemble de ces propos, certains ont souligné l'intérêt permanent de « *regarder ce qui se fait ailleurs, notamment dans les universités propriétaires de leur foncier depuis longtemps* » (Romain BOURGUIGNON, My Stay International), d'autres l'intérêt de « *casser cet éternel débat tendu entre l'État, l'opérateur public et les universités, auquel nous venons d'assister encore une fois.* » ■



Atelier 4 - L'aménagement intérieur : « Un seul modèle de logement est-il possible ? »



« Si aujourd'hui la production n'avance pas au rythme attendu, n'est-ce que pour des raisons financières, de foncier, ou aussi parce que la question de ce que doit être une résidence jeunes n'est pas suffisamment interrogée ? », a introduit l'animateur Nicolas DELESQUE.

Pour en parler étaient présents le gérant d'Open Partners Laurent STRICHARD et le directeur d'Odalys Campus Xavier BODART, « qui travaillent ensemble sur deux résidences », et sur « une nouvelle conception des résidences jeunes » ; et Maxime LEFEBVRE, directeur de Sergic Résidences. Mais le premier à prendre la parole fut l'architecte Jean LATTANZIO, dont la réflexion sur le sujet depuis cinq ans a occasionné le dépôt d'un brevet dit « de principe », national et internatio-

nal. Aujourd'hui, « le logement étudiant et plus généralement jeune est construit autour de la même norme de 18m² et 2,5 m sous plafond, que nous connaissons tous, et qui concentre tous les archétypes du logement de référence qu'est le T3 de la famille moyenne française. Or il s'agit du même modèle que l'on retrouve depuis la nuit des temps dans tous les lieux d'enfermement : couvents, monastères, casernes et prisons. » Du coup, il constate une forme d'hérésie à « tenter aujourd'hui, avec cette même typologie, de contenir la culture issue de la démultiplication des échanges internationaux, de l'évolution rapide des modes de vie et de la forte accélération de la mobilité résidentielle. » Et d'ajouter : « Les étudiants ont l'impression de vivre dans un lieu d'entreposage de mobilier, où tout se superpose. »

Puisque un jeune de moins de 35 ans sur

« Faut-il plus de normes, ou au contraire moins de normes pour faire plus, et libérer les énergies ? »

Laurent STRICHARD
Gérant d'Open Partners

trois change de logement chaque année, « *quand nous mettrons-nous à imaginer des logements adaptés à ces situations ?* » Si tout le monde n'a désormais plus que le mot « invention » à la bouche, et si l'innovation fourmille effectivement dans les bâtiments tertiaires, « *l'invention, ça ne se décrète pas. A l'inverse, quand on tire une ficelle dans l'innovation, plein de choses tombent puisque les bases se trouvent sapées.* » Jean LATTANZIO a donc parlé « *innovation essentielle, plutôt que périphérique, voire parfois anecdotique ; celle qui répond à la question des usages et de la consommation des espaces au niveau d'un immeuble, de l'espace vital* » et abordé les cas concrets d'immeubles à La Rochelle et Ivry - « *système passif à zéro énergie en chauffage, eau chaude sanitaire avec une réduction de la consommation de 38% sans équipement particulier, et un label e4c2 atteint même en utilisant du bois* » -, de « *collectif d'habitations sans couloir, où plus un mètre carré n'est perdu dans les étages* » et de logements imaginés dans une approche « *don d'ubiquité, où le décor d'une pièce peut changer en fonction des besoins, comme dans une pièce de théâtre.* »

Laurent STRICHARD a ensuite parlé de « *l'approche interactive, avec tous les intervenants de la chaîne* », mise en place chez *Open Partners*, et du besoin de plus s'adresser aux jeunes, mais aussi aux philosophes et aux politiques, pour recenser concrètement les besoins. « *Il faut pouvoir réduire la taille des logements, sans en faire des réduits* », a-t-il formulé avec esprit, avant de questionner - « *Faut-il plus de normes, ou au contraire moins de normes pour faire plus, et libérer les énergies ?* » -, puis de rendre un hommage au baron Haussmann, dont les bâtiments, « *imaginés selon son intuition plus que*

les mathématiques », sont aujourd'hui considérés comme « *les plus efficaces jamais inventés.* » Pour lui, « *Il faut arrêter de focaliser sur les mètres carrés, mais penser habitabilité - avec par exemple des meubles polyvalents -* », et l'innovation peut aussi naître d'un « *regard neuf sur ce qui a déjà pu être mis en place dans le passé.* » Xavier BODART a ensuite présenté quelques « *innovations communes* » expérimentées avec *Open Partners*, comme une résidence à Nantes (avec une participation active de la municipalité) et des « *cellules* » de 17,31m² « *qui offrent sans doute plus de choses que des logements de 18m² proposés il y a vingt ans.* » Pour lui, « *le logement est vraiment complémentaire des parties communes* », d'où l'invention à Nantes d'une surface de 100m² (active), « *qui offre une vraie réversibilité du mobilier pour qu'elle puisse servir à différents moments de la journée à différents usages - salle de projection, de coworking, d'études, de petits déjeuners, de fêtes, etc. -*, et ainsi favoriser intelligemment la mixité et la convivialité » - sans oublier, selon Laurent STRICHARD, « *l'insertion progressive dans la vie active* » (travail en équipe, à distance...). Il faut effectivement « *décloisonner étudiants et jeunes actifs.* »

Interrogé avec provocation par Nicolas DELESQUE sur la « *lame de fond que constitue le développement du travail universitaire à domicile* » (MOOC, etc.), Maxime LEFEBVRE a convoqué Michel SERRES pour indiquer que « *si l'information est désormais plus facile à trouver, l'apprentissage passe toujours par un échange, avec des professeurs ou ses pairs, ce que des résidences dédiées, surtout si leurs espaces communs ont été judicieusement réfléchis, continueront à permettre et faciliter.* » Selon lui, en

effet, « *l'innovation s'exprime aussi dans les usages.* » Et de citer trois exemples concrets : celui d'un espace commun de 150 m² de stockage vélos en région parisienne reconverti en stockage trottinettes (avec appli de réservation), dans lequel les m² gagnés ont accueilli un baby-foot ; les couloirs d'une résidence de Villejuif décorés par des anamorphoses (illustrations au laser projetées sur les mur), que les étudiants diffusent et commentent comme un facteur d'attractivité important sur les réseaux sociaux ; des « *battles* » organisées entre appartements, étages ou bâtiments sur celui qui consommera le moins d'énergie, avec des « *crédits lavages* » ou des produits aux distributeurs à la clé. « *Aujourd'hui, l'étudiant vient certes "acheter" des études et un diplôme, mais aussi une expérience, des moments de partage, des surprises.* » Ainsi, Maxime LEFEBVRE utilise aussi grandement les réseaux sociaux et plate-formes numériques à destination des étudiants étrangers (30% des contacts de *Sergic Résidences* avec ces derniers s'effectuent ainsi, y compris via des « *parrains* » étrangers susceptibles de diffuser leurs retours d'expérience) pour s'assurer une bonne occupation des logements qu'il propose, tout en communiquant avec ses résidents pour effectuer des sondages, organiser les événements et proposer via des flash-codes des réductions auprès de partenaires commerçants.

L'atelier a ensuite donné l'occasion de nombreux échanges entre la salle et les intervenants. Ce qui a notamment permis à Laurent STRICHARD de rappeler que « *chaque résidence doit être conçue en tant que telle, en fonction de la contrainte locale mais aussi de l'évolution des usages.* » ■



Merci au **CROUS** de Paris !



Atelier 5 – Les observatoires pour accompagner la décision



Chaque année, les organisateurs des RDVLE – ici représentés par Nicolas DELESQUE – tiennent à permettre aux représentants des pouvoirs publics souhaitant orienter la programmation des logements jeunes de rencontrer les acteurs de terrain.

C'était l'objet de cet atelier dédié à la création d'un Observatoire national et d'Observatoire territoriaux du logement étudiant, au cours duquel ont pu s'exprimer la chargée de mission à la FNAU Zoé CHALOIN, le Responsable de la Mission interministérielle *Plan 60 000* Marc PREVOT, et Stéphanie CAHOUR, de la mission ESR de Rennes Métropole. « *Qu'attend-on de l'observation, à part des chiffres ? Comment et jusqu'où peut-elle guider à la décision ?* », sont

les deux questions introductives posées par Nicolas DELESQUE. Marc PREVOT, en la présence de Yves GOEPFERT (chargé de mission Logement étudiant du *Plan 60 000*) a commencé par dresser le bilan du *Plan 40 000*, « *qui a permis sur la période 2013-2017 la réalisation de 39 664 logements à loyer modéré réservés aux étudiants, mais aussi de constater que nous étions dans un désert statistique. A l'époque, il n'existait aucun instrument pour recenser notre terrain d'action.* » Désormais, une enquête annuelle est réalisée auprès des préfets et recteurs sur les logements conventionnés, sachant qu'il faut à la fois connaître les constructions récentes, les constructions à venir et le stock existant (« *jamais recensé jusqu'ici de manière exhaustive* »), en analysant

« L'idéal serait, dans deux ans, de disposer d'un outil complet sur le logement étudiant. »»

Zoé CHALOIN
Chargée de mission à la FNAU

aussi les données du Cnous, de l'administration (systèmes Sisal et SPLS), du RPLS, de l'association Aires, etc. Une application a été bâtie sur ces bases, permettant « d'établir une cartographie mettant en lien la localisation des établissements universitaires et les lieux d'hébergement. » « C'est une quasi-étude de marché en temps réel, portant à la fois sur le social et le privé », qui pourra « servir d'outil de programmation pertinent », puis dans un deuxième temps permettre aux étudiants d'émettre des vœux. En effet, « aujourd'hui, le chiffre qui nous manque est celui de la demande. » Ainsi, pour la Mission, l'édification d'observatoires territoriaux constitue bien entendu une excellente nouvelle.

En mentionnant l'évolution dans certains territoires « de l'ordre de 8-9% au départ à 20% aujourd'hui » de la demande de colocations des étudiants, Nicolas DELESQUE a alors rappelé qu'il « est très difficile d'évaluer précisément sur quels produits la demande étudiante peut s'orienter. » Zoé CHALOIN a alors présenté la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et le réseau des collectivités ESR (FNAU, AVUF, CPU...), qui « travaille depuis 2012 sur le moyen de construire un dialogue commun entre enseignement supérieur et collectivités » et a créé une méthodologie puis initié la démarche de création des Observatoires. Trente territoires (de la commune à la région) se sont déjà manifestés pour développer un système d'observation reposant sur

une convention de partenariat local, permettant de mutualiser les informations, de faire un recensement de l'offre puis de travailler sur la demande afin de donner lieu à des opérations concrètes dans un avenir proche. Une dizaine d'indicateurs seront ainsi remontés chaque année à l'Observatoire national, « pour avoir un panorama global. L'idéal serait, dans deux ans, de disposer d'un outil complet sur le logement étudiant. » Un débat s'est alors lancé sur les moyens et acteurs existants sur lesquels les observatoires pourront (ou non) compter pour assurer la collecte des données en fonction des différents indicateurs.

La parole a ensuite été donnée à Stéphanie CAHOUR, qui a décrit le travail concret mené dans le sens de l'observatoire territorial du logement étudiant sur Rennes Métropole – 68 000 étudiants, premier pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest, 80% des étudiants en situation de décohabitation (donc 50 000 étudiants devant se loger sur le territoire, sans compter les étudiants étrangers). « Les politiques locales prennent en compte cet enjeu du logement étudiant, notamment via le Programme local de l'habitat qui a bien identifié le public étudiant et ses besoins spécifiques » - garantir la qualité, l'adéquation de l'offre et de la demande, assurer un meilleur fonctionnement de l'offre existante, anticiper les besoins, calibrer ce besoin et définir les orientations -, « ou encore le schéma de développement univer-

sitaire métropolitain réalisé en 2014. » Des outils existent aussi, comme l'Observatoire métropolitain de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante, une étude sur les conditions de vie des étudiants, une autre sur les résidences privées, etc. Globalement, la situation s'est arrangée par rapport à une époque où des étudiants devaient se loger dans les campings de Rennes, « même si l'on constate depuis deux ans une nouvelle croissance des demandes qui ne seraient pas satisfaites. » Selon elle, « un observatoire local du logement étudiant viendra conforter les éléments qui existent, les structurer, permettre une meilleure adéquation de la programmation vis-à-vis de la demande. » Ce qui explique pourquoi la métropole s'est d'ores et déjà mise en contact avec les acteurs locaux et nationaux, pour leur proposer la mise en place d'un comité technique, avec une aide de l'agence d'urbanisme, d'un comité de pilotage, et la désignation d'un correspondant local Aires – une construction approuvée en conférence métropolitaine. Interrogée sur les relations concrètes avec l'Université, Stéphanie CAHOUR a indiqué qu'elles étaient en cours de renforcement. Quant à la question des attentes locales (notamment des élus) vis-à-vis de ces observatoires territoriaux, elle a parlé d'un « outil de décision pour les années futures » bien intégré en tant que tel par les différents acteurs. ■



Atelier 6 La loi Elan : quels impacts pour le logement étudiant ?



Pour lancer l'atelier, l'animateur Philippe CAMPINCHI, Délégué général de Aires, a présenté Maître Solène BERNARD (pour le droit privé) et Maître Bruno BASSET (pour le droit public), du cabinet Sphère Avocats, afin qu'ils livrent le résultat de leurs réflexions sur les impacts de la Loi Elan sur le logement étudiant.

La première a rappelé que certains des membres l'association Handi Social avaient enfariné le 16 novembre le député LREM Adrien TAQUET afin dénoncer la baisse de 100 à 20% de logements accessibles aux handicapés pour la construction neuve. « *Fallait-il ce matin réserver le même sort aux Ministres venus discuter avec nous ? a-t-elle poursuivi en y apportant « à cette question un brin provocatrice une réponse mesurée.* ». Sur le bail mobilité, d'abord,

Maître BERNARD a souligné qu'il s'agissait « *contrat de location de courte durée - un à dix mois- (non renouvelable et non reconductible) d'un logement meublé à un locataire justifiant à la date de prise d'effet du bail de l'un des statuts suivants : formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un Service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle* ». Selon elle, un tel contrat, qui ne fait qu'entériner une pratique d'ores et déjà existante, mériterait que soit lancée « *une cuillère à soupe de farine* » car le logement étudiant en secteur conventionné a été exclu de ce dispositif. Selon elle, cette exclusion ne se justifie pas dès lors que « *ce dispositif visait à tenir compte de la modification des rythmes universitaires et de la mo-*

« L'insécurité juridique est nuisible aux exploitants et aux gestionnaires » »

Solène BERNARD
Avocat - Sphère avocats

bilité des étudiants dont l'impact sur la durée des séjours n'est nullement limitée au logement étudiant en secteur libre ». Et, de fait, bien que certains acteurs du secteur conventionné – tel que le Crous – aient d'ores et déjà adapté leurs offres de logement pour de courts séjours, la voie du bail mobilité leur est désormais fermée. Autre motif d'enfarinage de la loi ELAN : l'absence de pérennisation du dispositif expérimental mis en place par l'article 123-4 de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et le risque de voir assimiler les séjours inférieurs à un mois effectués dans une résidence étudiante (par exemple par un élève violoniste venu pour une représentation) à une location touristique de Type AirBnB dont la loi ELAN a considérablement renforcé les sanctions. Troisième cause d'enfarinage sur le volet droit privé : la création du concept de « résidence jeunes actifs », version édulcorée de ce qu'avait proposé Open Partners avec le soutien d'Action Logement, qui ne permet aux jeunes de moins de 30 ans d'accéder aux logements étudiants du secteur conventionné que sous réserve qu'une autorisation spécifique ait été délivrée par le représentant de l'Etat, autorisation dont les modalités seront définies par décret. Sur ces sujets, les questions et demandes de précision ont fusé, certains proposant de porter la cuillère à soupe de farine envisagée plus haut, à « une louche voire un bol ». Isabelle DUPAQUIER (Ges-tetud) s'est interrogée sur le point de savoir si l'introduction du Bail Mobilité allait alourdir les démarches. L'IAE Ile-de-France a fait par de ses réserves sur le champ d'application des résidences jeunes actifs (« tout le logement conventionné ? ») ; Amette DIEYE (Twenty Campus) a regretté l'abandon du bail numé-

rique et Marie-Lise BERTRAND (Afev) les différences entre la loi Molle de 2009 et la loi Elan en ce qui concerne des projets comme les colocations solidaires. Tous se sont accordés pour souligner que la loi ELAN n'avait fait que mettre un nom sur des pratiques d'ores et déjà existantes, Solène BERNARD, rappelant toutefois que ce n'était pas neutre « car quand la loi met un nom sur une pratique existante, elle lui applique un régime spécifique qui peut, à certains égards, être distinct de celui qui était appliqué jusqu'alors ». En somme, comme l'ont résumé Solène BERNARD et Philippe CAMPINCHI, cet empilement de textes épars (Code général des impôts, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'éducation, mais aussi lois et décrets), parfois contradictoires, sur un même phénomène – des durées de séjours de plus en plus courtes – crée une insécurité juridique nuisible aux exploitants et nécessite une harmonisation, sauf à allouer un avocat par acteur pour l'aider à s'y retrouver.

Bruno BASSET a ensuite introduit son propos en expliquant qu'il « n'y a pas de grande loi sur le logement sans un volet sur l'urbanisme, un domaine assez aride », et que les modifications à ce titre apportés par la loi Elan « ne sont pas majeures mais ont été subtilement dosées, et contribuent à améliorer d'une certaine manière la sécurisation des autorisations d'urbanisme. » Le législateur est intervenu sur plusieurs leviers : d'abord, « restreindre la voie contentieuse pour les tiers requérants » (ce dernier devant démontrer que « telle ou telle construction va vraiment impacter les conditions d'occupation ou d'habitation de son bien », désormais bien au-delà du seul

permis de construire, « dont les déclarations préalables »). Ensuite, « consolider le permis existant » : la faculté pour le juge de surseoir à statuer lorsqu'un recours a été déposé, « pour permettre à la société pétitionnaire de régulariser les vices qui ont été constatés par le juge », est passée de simple faculté à une obligation, ce qui « évite de fragiliser le projet ».

En outre, la loi Elan a aussi fait évoluer le droit en ce qui concerne les recours abusifs ; désormais, le juge administratif peut, plus facilement qu'auparavant, frapper d'amende pour procédure abusive un tiers requérant. Deux autres points sont susceptibles d'intéresser les acteurs du logement : tous les dossiers de permis de construire pourront être déposés de manière dématérialisée (pour les communes de plus de 3500 habitants) - « ceci afin d'accélérer l'instruction » -, et le législateur est désormais habilité par voie d'ordonnance « à simplifier encore la hiérarchie des normes. » Parmi les questions qui ont suivi, ont été abordés la poursuite d'obligations concernant par exemple les parcs à vélos (« il est parfaitement régulier que les plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux contraignent les constructeurs sur ce point, afin de favoriser les modes de circulation dits doux »). Pour conclure, Bruno BASSET a enfin estimé que « le PLU n'est plus ce qu'il était, l'objectif étant de faire un urbanisme strictement réglementaire à un urbanisme de projets, où la règle doit donc servir le projet, et non l'inverse. Toutes les collectivités ne s'y plient peut-être pas encore suffisamment, mais tel est le bien l'objectif affiché du législateur. » ■



Atelier 7 – Accompagner les étudiants dans leur recherche



Les échanges de cet atelier étaient orchestrés par Julie LAVOLLÉE, responsable « Commercial et partenariats » chez Adele, qui a les a introduits en indiquant : « On sait que le logement étudiant constitue un élément primordial dans la vie universitaire, dans la décision d'entreprendre ou de poursuivre certaines études, et que de plus en plus d'étudiants sont en demande d'un accompagnement à ce sujet. »

Le directeur des politiques de sites au Crous de Paris Jean-Pierre BÉGIN a ensuite indiqué que le réseau s'adressait en priorité aux 60 000 étudiants boursiers (« notre cœur de métier ») « mais aussi de plus en plus, en fonction de nos capacités d'accueil, des étudiants

en cursus particulier ou en mobilité internationale », avec « du mois de janvier au mois de juin une campagne pour inciter les étudiants en recherche de logement à s'adresser à nous. » Ainsi, sur 7000 logements gérés en direct par le Crous, un tiers du parc est « réservé à la mobilité internationale », notamment avec Paris-Dauphine dans deux résidences parisiennes. Des conventions existent aussi avec des bailleurs sociaux de la Ville de Paris « pour orienter des étudiants qui ne sont pas boursiers au sein de leur parc de logements. »

Chargée du logement pour l'Université Paris-Dauphine, Nathalie LEBRETON a rappelé que l'objectif pour cet établissement était, comme l'avait indiqué Isabelle HUAULT en matinée, de

« Pour nous, la Toul'Box de Toulouse constitue un modèle, nous souhaitons rajouter des services à notre offre de logements. »

Nathalie LEBRETON
Chargée du logement pour l'Université Paris-Dauphine

« maîtriser 1000 logements », un chiffre à mettre en relation avec « un parc de 80 logements en 2016. » Pour développer ce parc, le président a agi de manière volontaire, notamment à travers la création de *Dauphine Housing*. Des partenariats ont été tissés avec d'autres bailleurs que le Crous (comme la FJT), et 55 logements neufs achetés directement à Nanterre grâce à la *Fondation Paris-Dauphine*, puis une résidence a été « prise à bail » à Saint-Ouen (190 logements disponibles)... Concernant la mobilité internationale entrante (400 étudiants en septembre, 250 en janvier, dont 70% demandent à être logés), « beaucoup d'étudiants étrangers acceptent d'étudier à Dauphine à condition qu'ils aient un logement à disposition », ce qui pousse l'Université à augmenter son parc « hors de la limite de 1000 logements dont nous parlions précédemment. » Mais ces étudiants internationaux demandent aussi de nombreux services supplémentaires (comme la prise en charge dès l'aéroport, des kits d'arrivée à leur entrée dans leur logement, etc.). Pour parler de ces exigences particulières, Nathalie LEBRETON a passé la parole à Marion DEMAY, cheffe de projet *Toul'Box* à l'Université fédérale Toulouse Midi-Pyrénées. Depuis 2014, ce dispositif d'accueil spécifique des étu-

dants internationaux entrants se présente « sous forme de deux packs de services (accessibles en ligne, entre 100 et 200 euros) destinés à couvrir toutes les éventualités, y compris la recherche d'un logement depuis le pays d'origine. » Ceci afin aussi de passer outre la « nébuleuse de mobilité » consistant à avoir par exemple besoin d'un visa pour venir en France, mais d'une adresse en France pour bénéficier d'un visa...

Ainsi, à Toulouse, un catalogue de logements en résidences privées, chez des particuliers ou des bailleurs sociaux, existe à l'Université, sur la base duquel les étudiants inscrits dans l'un des établissements de la COMUE peuvent faire leur choix avant que le service de Marion DEMAY ne joue « le rôle de facilitateur : tout transite par nous », y compris pendant la période estivale (même en cas de fermeture administrative des établissements). Dans ce cadre, un accueil à l'aéroport est également prévu pour les étudiants en mobilité entrante, qui sont reçus dès le lendemain de leur arrivée en entretien individuel, notamment pour faciliter l'ouverture de leur compte bancaire et de leur demande APL, recevoir leur carte de transport, leur carte Sim, etc., « et répondre à leurs questions en face-à-face ». Tout ceci

a nécessité cette année 3 personnes pour accueillir 400 étudiants. « Pour nous, Toulouse constitue un modèle, a déclaré Nathalie LEBRETON au cours de l'échange qui a suivi ces présentations, et nous souhaitons rajouter des services à notre offre de logements. »

Dans la discussion avec la salle qui a suivi, des questions ont été abordées parmi lesquelles les budgets et perspectives de développement, le court séjour, l'accueil de chercheurs ou étudiants avec famille, d'étudiants nationaux arrivant dans une métropole depuis la campagne, la mise à disposition de documents et guides traduits pour les étrangers, la vérification de la mise aux normes des logements (en particulier chez les particuliers) ou la prise en charge du risque. Le technicien Orientation et insertion professionnelle de Polytech Nice Sophia, Ali BEIKBAGHBAN, a aussi fait part de son expérience propre sur la Côte d'Azur. Des échanges qui ont autorisé l'ensemble des participants à estimer que sur toutes ces questions, les marges de progression demeuraient conséquentes, et les expériences innovantes à développer sinon à découvrir. ■



Atelier 8 – De nouveaux modes de construction pour accélérer la production ?



Animé par Pierre-Yves OLLIVIER, administrateur de l'Afev et ingénieur-conseil, cet atelier consacré à la dimension technique de la construction a donné la parole à Eric AURENCHE, président de l'Association des constructions industrialisées et modulaires (ACIM) et DG de Procontain, Carole BRIEZ, sous-directrice de l'investissement et du patrimoine au Cnous et Jacques BOUILLOT, directeur de l'innovation et de la filière sèche chez Eiffage Construction.

Le premier s'est exprimé sur le sujet du « hors site », « un mouvement en train de prendre le marché français, inspiré du mouvement anglais dit du "off-site building" - tout ce qui n'est pas construit sur le chantier l'est donc hors-site », autour de la revue éponyme qui recense toutes

les innovations à ce sujet. Concernant les tendances, Singapour n'autorise plus que ce hors-site (pour des raisons de nuisances en rapport avec la forte densité locale), « y compris pour des tours de plus de quarante étages » ; en Europe, la Grande-Bretagne est en pointe sur le sujet, avec des « modulaires métalliques de vingt-cinq étages bâtis en 12 à 14 mois » (exemples : Novotel ou résidence étudiante de Wembley), et la part du modulaire est deux fois supérieure en Allemagne par rapport à la France.

« Pourquoi ça ne s'implante encore pas bien en France ?, a-t-il ajouté, La ministre l'a rappelé ce matin : il faut déconstruire les préjugés dans ce domaine, et en particulier la dimension "gros mots" apposée dans le bâtiment à des termes comme préfabrication, industrialisation, standardisation... » A ce titre, l'ACIM constitue

« Il faut déconstruire les préjugés dans ce domaine, et en particulier la dimension "gros mots" apposée dans le bâtiment à des termes comme préfabrication, industrialisation, standardisation... »

Eric AURENCHE
président de l'Association des constructions industrialisées et modulaires (ACIM)

un « (petit) bras armé pour promouvoir la filière du hors-site en France, de manière œcuménique, avec des constructeurs bois, des constructeurs métal, un constructeur béton. Pour nous, il s'agit d'être beaucoup plus collaboratifs et beaucoup moins séquentiels, de s'asseoir avec les maîtres d'ouvrage et les usages » pour accélérer les process. « Aujourd'hui, les militaires ont parfaitement compris le principe du hors-site, a conclu ce DG de la filiale française de l'entreprise allemande Alho spécialisée dans le modulaire, qui ont rééquipé en moins de trois ans les casernes françaises et pu héberger 77 000 soldats supplémentaires, dans des résidences sur du foncier contraint, qui valent ce qu'elles valent mais sont efficaces et confortables. » Il a ensuite répondu à une question sur les containers en indiquant qu'il s'agissait « d'une niche dans la niche, quasiment une fausse bonne idée : isoler proprement un container réduit nettement l'espace habitable », sans bénéfice économique particulier.

Jacques BOUILLLOT a alors dressé un horizon global de la filière sèche et du hors-site, avec « trois typologies de produits - les modules techniques, planchers/ parois en 2D, et volumes 3D -, avec quatre matériaux de base - béton, acier, bois et polyester. » Pour lui, « ce qui compte dans le hors-site, c'est l'externalisation d'une charge de travail, face à la co-activité très importante sur les chantiers. » Dans le cas d'une livraison de 200 chambres étudiantes, « en 48 mois on peut organiser cette co-activité ; en 12 mois, ça devient plus compliqué ; en 8 mois, il devient indispensable d'externaliser. » Les fondements du hors-site sont donc le délai et « un nouveau mode d'assemblage, puisque nous devons assembler des sous-ensembles. » Il a

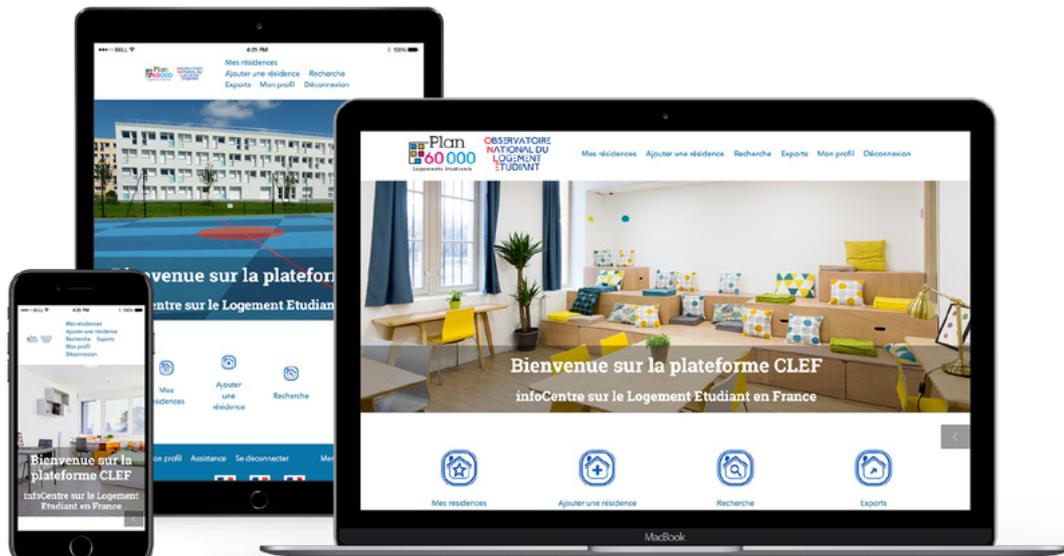
ensuite détaillé trois typologies de produits d'abord autour du module technique salles de bains : « le mix acier/béton (nous produisons, avec une société, 4000 salles de bains, fond béton / parois en acier, à l'intérieur tout carrelé, grâce à une cinquantaine d'heures de travail sorties du chantier) ; formule 100% béton très utilisée dans le Nord de l'Europe ; produit polyester très utilisé dans les Crous. » Puis sur les planchers/parois en 2D : « le brut (prémur ou prédalle), le semi-fini (mur ossature bois, bois massif contre-collé...) et le fini (parois entièrement terminées à l'extérieur, avec des ouvertures qui peuvent être mises, incorporation d'électricité éventuellement, etc.) », toujours avec les différents matériaux ou une mixité de matériaux. Enfin, sur les volumes 3D, Jacques BOUILLLOT a précisé que « souvent, le hors-site fait l'erreur de focaliser sur la boîte », avant de présenter la résidence Jean-Jouzel à La Rochelle, réalisée en 2013, et de décliner différentes versions possibles.

Sur ces bases, les variables sont le degré de stockage de carbone, la masse totale du produit, et bien sûr son prix : « Toutes les formules sont possibles, et le nombre de combinaisons encore plus élevé. Il faut laisser des opportunités à toutes les solutions techniques de s'exprimer. » Il a conclu son propos en rappelant « une formule magique : 2D + modules techniques = 3D, en termes de délai », avant de présenter la vidéo d'une réalisation de juin 2015 mise en place en 17 heures (80% du travail ayant été réalisé en 4 heures) grâce « à des composants principalement en 2D et modules techniques, réalisés en ateliers grâce à une technologie de pointe. » Ainsi, la filière sèche et le hors-site autorisent notamment, sur des gros volumes, une réduction des délais (qui nécessite néanmoins une exigence

supérieure en amont : « On ne peut plus chercher des solutions au fur et à mesure de l'avancée du chantier, ce qui nécessite d'avoir une relation plus pointue et resserrée avec le client », une réduction des nuisances sonores dans l'espace public, voire « d'envisager sérieusement la réindustrialisation du territoire » et de reconsidérer les perspectives en matière d'emploi. Reste à résoudre, dans ce domaine comme dans la construction traditionnelle, la question du bilan carbone de telles opérations.

Enfin, Carole BRIEZ a parlé des expériences menées par les Crous en termes de constructions innovantes, soit « l'exemple parfait des quelques mots-clés donnés pendant les deux précédentes interventions. » 2 500 chambres ont été construites « en procédé industrialisé (2D et 3D) », sur 11 académies et 13 résidences de 2012 à 2017. « Fort de cette expérience, le réseau souhaite continuer à contribuer activement au plan 60 000 », en relançant un accord-cadre, « basé sur la conception/réalisation, d'ici la fin du premier trimestre 2019 », pour réceptionner la première résidence au mois d'août 2020. Elle a également tenu à rappeler que « les résidences répondent aux mêmes normes », qu'elles soient livrées via des procédés industrialisés ou du bâti traditionnel, et que « ce n'est pas parce que vous êtes dans une maison en bois qu'elle va s'écrouler comme celle des trois petits cochons. » En termes de remontée du terrain, « nous n'avons eu que de bons échos de la part des étudiants interrogés », concernant ces résidences d'un nouveau type. Les questions échangées avec la salle ont permis d'aborder d'autres pistes autorisées comme le hors-sol, la réhabilitation par modules ou la surélévation des bâtiments existants. ■





La future plateforme **CLEF**

CLEF (Centre du Logement Etudiant en France) est une initiative conjointe du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et du Ministère de la ville et du logement.

A lors que cette connaissance est indispensable pour une programmation « éclairée » des constructions de résidences pour les étudiants, il n'existait pas jusqu'ici d'instrument national recensant et regroupant l'ensemble des informations sur l'offre existante, qu'il s'agisse de résidences étudiantes à caractère social ou de résidences à loyers libres, que ces dernières soient gérées par un CROUS, une association, un bailleur social ou privé voire une collectivité ou encore un établissement d'enseignement supérieur.

Au stade actuel de son développement, CLEF agrège des données en provenance de plusieurs sources qui jusqu'ici n'étaient pas mutualisées, à savoir le Répertoire permanent du logement social (RPLS), de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage, la base CGEST du CNOUS, la base de l'Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services, le tableau de bord de la Mission Plan 40 000 mis en place à partir de 2013.

CLEF recense ainsi l'offre de logements en structure dédiée aux étudiants et jeunes en formation, approximativement

350 000 logements, tous propriétaires et gestionnaires confondus. D'ores et déjà, CLEF permet notamment de géolocaliser les résidences étudiantes existantes à différentes échelles : France entière, Région, Département, Commune avec la possibilité d'afficher les principaux sites d'enseignement supérieur situés à proximité. Pour chaque résidence, un ensemble d'informations sont affichées ; sa dénomination, ses coordonnées, sa capacité d'accueil, l'organisme qui en assure la gestion ou l'exploitation et également le nombre de logements ou encore l'année de mise en service. Un contact téléphonique sera ajouté par la suite.

CLEF permet également de recenser les prévisions de constructions de logements pour les étudiants en structure dédiée sur la période 2018-2022. Ces prévisions seront agrégées dans le tableau de bord de suivi de la mise en œuvre du Plan 60 000 publié tous les ans en avril.

La mise en place de CLEF s'inscrit dans la perspective de création d'un Observatoire National du Logement Etudiant, CLEF en constituant la première brique qui sera notamment complétée par le réseau des

observatoires territoriaux, coordonné par la Fédération nationale des agences d'urbanismes, la FNAU, et l'Association de villes universitaires de France, l'AVUF avec le soutien financier des ministères et de la Caisse des Dépôts et Consignation.

A moyen terme, CLEF agrégera également un ensemble de données plus fines issues des observatoires territoriaux et sera interconnecté avec les différentes bases « sources ». Rien n'interdit d'autres enrichissements et interconnexions dans le futur. Afin de donner aux acteurs du logement les éléments indispensables pour une programmation pertinente, ce dispositif devra être nécessairement complété par un recensement de la demande qui, en raison du très grand nombre de gestionnaires et de l'hétérogénéité des modes d'attribution des logements, est mal quantifiée, la demande non satisfaite restant un angle mort.

Lorsqu'il sera totalement développé, CLEF mettra, en « open data », de mettre à la disposition des différents acteurs du logement et également des étudiants, un ensemble de données quantitatives, qualitatives et cartographiques sur le parc existant de logements en structure dédiée aux étudiants et aux jeunes en formation ainsi que sur les opérations en cours ou en projet. ■



2^{ème} table-ronde : prix, exemples concrets **et** visions à long terme

Pour conclure une journée dédiée aux échanges en séance plénière ou ateliers thématiques, et avant le cocktail de clôture organisé par le Crous de Paris, une dernière table-ronde s'est tenue autour de la thématique : « L'accueil des publics universitaires : une réponse mixte ou une mixité de réponses ? »

« En cette fin de journée, nous allons remettre trois prix d'un coup », a lancé en introduction le Délégué général des RDVLE Nicolas DELESQUE, avant de consacrer : l'audace du Crous d'Aix-Marseille dans la catégorie « Design » pour la résidence universitaire Lucien-Cornil, un bâtiment R+7 construite entièrement en bois ; la FNAU dans la catégorie « Territoire » pour la « dynamique lancée autour des observatoires territoriaux du logement étudiant » ; puis Philippe NICOLET pour le groupe Réside Études dans la catégorie « Spéciale », qui

a tenu à partager ce prix avec « toutes les entités qui ont contribué depuis trente ans à produire 150 000 logements, en plus de nos plus modestes 15 à 16 000. » Le modérateur principal a ensuite indiqué que la thématique de cette table-ronde faisait référence « à la mixité des publics jeunes voire intergénérationnels, mais aussi à la mixité des produits, aux nouvelles formes de logements (dont les logements dits « canadiens »), et à la mixité opérationnelle (logements, espaces collectifs aux multiples usages...) »

SMARTSEILLE BY EIFFAGE

Premier à s'exprimer, le directeur du développement du logement social pour Eiffage Construction Jean-Pierre MAHÉ a introduit son propos en déclarant : « A la question de la mixité, moi je réponds aménagement, aménagement de quartiers de villes durables, aménagement des fonciers des universités », aménagement pour faire vivre ensemble des fonctions diverses, des usages différents. Il a rappelé que le groupe auquel il appartient intègre les métiers « de promoteur, d'aménageur et de constructeur », avec en outre « une tradition, celle d'être des animateurs de vie. » Pour illustrer son propos, il a présenté l'expérience lancée dans le nouveau quartier « Smartseille » de la cité phocéenne (60 000 mètres carrés au Nord de la ville), inspirée par les réflexions nées autour du concept de ville du futur, de ville durable au sein du laboratoire Phosphore proposé par Eiffage. « Pas encore tout à fait terminé, a-t-il poursuivi, le quartier est déjà en vie » : bureaux pour les services de la métropole, des entreprises privées, logements sociaux intermédiaires et privés (investis par Action logement, CDC Habitat, Habitat réuni et Habitat en région), résidence intergénérationnelle sous label CocoonAges, espaces naturels... On y trouve quelques innovations, parmi lesquelles une boucle d'eau de mer (pour les énergies locales renouvelables), des parkings et logements partagés et une conciergerie « à la fois numérique et physique, un véritable lieu de vie

« A la question de la mixité, moi je réponds aménagement, aménagement de quartiers de villes durables, aménagement des fonciers des universités »

Jean-Pierre MAHÉ directeur du développement du logement social pour Eiffage Construction

bientôt complété par une Maison des projets. » « En résumé, a-t-il poursuivi, pour ce quartier, trois points forts : une concertation forte avec et pour le territoire, des innovations pérennes (avec un système de sécurisation de ces innovations) et des services et animations au sein des lieux de vie. » Il a enfin proposé aux participants de partager l'expertise Eiffage, « en particulier sur des territoires comme le foncier des universités où il me semble que nous pouvons être l'un des acteurs, avec d'autres, pour réfléchir » sur leurs aménagements à partir des usages que les établissements souhaitent développer, notamment au moyen du logiciel en opensource Phosphorecity (aisément téléchargeable sur Internet).

LES NOUVEAUX INVESTISSEURS INTERNATIONAUX

« Qui sont ces nouveaux investisseurs internationaux qui apparaissent sur les nouveaux projets hexagonaux ? », a ensuite demandé Nicolas DELESQUE à Sébastien LORRAIN, Senior director résidentiel chez CBRE. Ce dernier a répondu en indiquant que le marché du logement étudiant « est l'un des premiers marchés d'investissement au niveau mondial, avec une spécificité française fondée sur un marché divisé entre une offre publique (avec retrait des investisseurs institutionnels) et une offre privée orientée par l'aide à la pierre. Depuis une petite dizaine d'années, l'évolution est rapide, avec un besoin d'investissement sur une classe d'actifs jugés très sécurisés sur le très long terme. » A titre d'exemple, le marché de l'investissement 2017 du logement étudiant en France est estimé « à un grand maximum de 500 millions d'euros investis par les institutionnels, contre 6 milliards de livres en Angleterre, pour des besoins en quantité quasiment égaux. » D'où une évolution forte des besoins d'investissements et des modèles économiques : « On voit aujourd'hui des investisseurs étrangers à la recherche de résidences dépassant largement les 120-150 places », avec du coup une plus grande mutualisation des services et « un intérêt pour un autre type de clientèle souvent laissée de côté » (chercheurs et jeunes actifs). Pour conclure, Sébastien LORRAIN a estimé « cohérent le fait

que le logement étudiant se fasse financer par l'argent des retraités. » Et contrairement « à l'image d'Épinal qu'on a sur l'investissement, celle d'investisseurs spéculatifs qui ne chercheraient à louer qu'à des étudiants étrangers ou grandes écoles, nous sommes plutôt confrontés à des fonds qui cherchent à capter une clientèle qui est là aujourd'hui, mais sera là aussi dans dix ans. » Reste donc à trouver une logique partenariale entre ces fonds d'investissement et le monde universitaire. Interrogé sur la rentabilité d'une opération logement étudiant sur l'ensemble du parc français, il a parlé de « 4,5% en moyenne, plutôt de l'ordre de 4% en région parisienne et 5% dans des zones plus excentrées. »

PARTENARIATS ET INNOVATIONS

Trois intervenants se sont partagé la parole pour présenter la nouvelle résidence Paris-Dauphine de Saint-Ouen, soit le « Brooklyn parisien » : d'abord William DELANNOY, Maire de la ville, qui a reconnu avoir été réticent au départ (« refroidi » par un précédent projet monté par une autre entité sur la même zone, et qui ne s'était pas bien terminé), puis très enthousiaste concernant cette réalisation, où la municipalité a joué le rôle d'investisseur institutionnel, et donc de propriétaire du bâtiment : « Vous êtes déjà un peu flatté quand Paris-Dauphine passe le périph pour venir chez vous ! » Ensuite, le président de la Fondation Paris-Dauphine Laurent BATSCHE, a raconté comment est né le projet original de créer une résidence étudiante avec un hôtel Mob house et de mutualiser les espaces, et a souligné l'intérêt de viser « une réelle complémentarité des initiatives, dans un domaine qui est tellement en demande » - interrogé spécifiquement par Nicolas DELESQUE sur le choix de l'Université de ne pas assurer directement, en plus de l'investissement dans l'équipement et le mobilier de la résidence et de la "prise à bail" pour une durée de douze ans, la gestion locative de la résidence, il a indiqué « pourquoi former des gens en interne quand des personnes compétentes existent d'ores et déjà ? » Enfin, Marion GIBERT, directrice commerciale du promoteur Cardinal Campus. Soit le parfait

exemple d'un partenariat efficace entre établissement, municipalité et promoteur, avec à terme dès 2019 190 lits pour les étudiants (« 138 studios, 6 T3, 4 T5 et 2 T13 ») et de nombreux espaces communs « remettant l'humain au centre », selon Marion GIBERT. Une opération qui a suscité beaucoup d'intérêt de la part des participants.

Invitée à s'exprimer à son tour, la présidente du CNOUS Dominique MARCHAND a rappelé, après avoir souligné l'intérêt de la démarche précédemment décrite, que « dans le domaine du logement, il n'y a pas une opération mais une multitude d'opérations, avec à chaque fois un équilibre économique propre à trouver. » Concernant la mixité, « nous y sommes habitués, accueillant une grande variété de publics, toujours dans un contexte très partenarial » - notamment 30% d'étudiants internationaux, sans parler des chercheurs étrangers ; des alternants et apprentis, et prochainement des stagiaires, le tout en plus du public « traditionnel ». Le CNOUS a d'ailleurs développé cette année une « centrale logement, qui lui permet d'avoir une visibilité affinée sur les logements disponibles. » Pour conclure, elle indiqua que « pour nous, l'objectif est double : développer une politique partenariale (en particulier avec des bailleurs sociaux), et miser sur l'innovation architecturale, mais aussi dans le design intérieur. »

LE LIEN EMPLOI / LOGEMENT DES JEUNES

A son tour, Anne GÉRARD, conseillère

régionale Nouvelle-Aquitaine en charge de la jeunesse, de la francophonie, du logement des jeunes et de la vie étudiante, a tenu à « rebondir sur cette notion de partenariat », en évoquant notamment « un acteur dont il a été peu question jusqu'ici : les entreprises. » Les régions comme la sienne sont confrontés à des problématiques géographiques – entre zones très tendues, zones saisonnières (le littoral), zones rurales -, et valoriser des territoires en y attirant des entreprises ne peut s'envisager sans répondre à la question de l'hébergement des apprentis, voire des jeunes en insertion, stagiaires, jeunes actifs... « Dans cette hétérogénéité des territoires, on est toujours dans la singularité des réponses apportées – on fait du sur-mesure même au niveau régional, et les exemples sont nombreux. »

De son côté, le directeur des études d'Action Logement Groupe Frédéric LAUPRÊTRE a rebondi à son tour sur cette question du lien entre emploi et logement des jeunes, et indiqua que son groupe avait signé une convention quinquennale avec l'Etat, portant sur le cofinancement de 40 000 logements jeunes (dont 20 000 pour jeunes actifs), sachant que « la porosité entre étudiants et jeunes actifs est de plus en plus importante. » Action logement dispose en outre d'un second levier d'action, qui passe par les « 65 filiales d'entreprises sociales pour l'habitat, correspondant à 1 million de logements dont 380 structures collectives en résidences, la moitié pour étudiants et l'autre pour jeunes actifs, gérées par les Crous, l'Arpej, des associations issues des campus de

grandes écoles » ou certaines de leurs filiales comme Espacil ou Alliade. « Nous sommes à la fois, dans la résidence sociale, très proches des territoires et très proches de certains campus, a-t-il conclu, et nous veillons à exploiter cette richesse pour faciliter la mobilité de tous les publics jeunes en mutation, parmi lesquels les stagiaires, alternants, courts séjours, mais aussi une mixité au sens le plus large possible. » Il a cité à ce titre un projet mixte 3F à Cergy, alliant une résidence étudiante de 151 studios et une structure d'hébergement (halte de jour et de nuit, CHRS, maison-relais et cuisine d'insertion).

Le dernier intervenant, Philippe NICOLET pour Résides Études, a déclaré que « le logement étudiant devient de plus en plus hôtelier puisqu'il est de plus en plus souvent meublé, or désormais dans tous les cursus et tous les établissements, les stages se sont tellement généralisés qu'à partir de janvier, et surtout de mai à août, la question de la vacance devient critique. » A ce titre, il a appelé de ses vœux la mise en place effective d'un serpent de mer des colloques et séminaires, à savoir la semestrialisation et/ou la trimestrialisation des cursus universitaires, « ce qui entraînerait une meilleure rotation universitaire et un lissage du taux d'occupation des résidences. » Enfin, « on constate de fait de plus en plus d'opérations offrant une certaine mixité, compte tenu de l'évolution de la vie étudiante, qui n'est plus comme on croyait qu'elle était. Les étudiants eux-mêmes sont devenus polymorphes », ce qui contraint le bâti comme la gestion à s'adapter. ■



Prix 2018 des Rendez-vous du logement étudiant



Prix 2018 des Rendez-vous du logement étudiant **Catégorie : universités**. Prix remis à **L'Université Paris-Dauphine PSL** pour la création de son service logement étudiant Dauphine Housing.



Prix 2018 des Rendez-vous du logement étudiant. **Prix spécial** remis au **Groupe Réside Etudes** pour sa place de n°1 et ses 30 années d'engagement dans l'exploitation des Résidences Etudiantes privées.



Prix **2018** des Rendez-vous du logement étudiant
Catégorie : design. Prix remis Au **Crous d'Aix-Marseille** pour une résidence pour étudiants en structure bois livrée en douze mois à Marseille.



Prix 2018 des Rendez-vous du logement étudiant
Catégorie : Territoires. Prix remis à la **Fédération nationale des agences d'urbanisme (fnau)** pour son travail en partenariat avec les associations d'élus sur les Observatoires Territoriaux du Logement étudiant.



Prix **2018** des Rendez-vous du logement étudiant
Catégorie : initiative. Prix remis à **Studéa-Nexity** pour son partenariat avec Apsytude né de la 2^e édition des RDVLE.



Prix 2018 des Rendez-vous du logement étudiant
Catégorie : Promoteur/Constructeur. Prix remis à la **Open Partners** pour son concept et sa démarche « Habitat Junior ».

Merci à toutes et tous !



MAJOR PARTENAIRE :



PARTENAIRES PREMIUM :



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :

