



Universités & Territoires

N°136

18/12/2019



**Compte-rendu de la 4^e édition des Rendez-vous du logement étudiant
19/11/2019 - Université Paris-Dauphine**



Un Ministre **face aux questions**

Deux ans après le lancement du plan 60 000, un an après la mise en œuvre de la loi Elan, et en plein débat sur la précarité étudiante après l'immolation d'un étudiant à Lyon, 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, revenait pour la troisième année consécutive face aux professionnels du logement étudiant. A ses côtés pour cette séance d'ouverture, la Présidente de l'Université Paris-Dauphine Isabelle HUAULT a accueilli en ses locaux un public et des participants aussi fidèles que représentatifs de tous les corps de métiers liés au logement des jeunes.

Rappelant en introduction à la fois le climat tendu dans le secteur et la livraison récente, en septembre, de la résidence *Housing by Dauphine* à Saint-Ouen, Nicolas DELESQUE a indiqué l'urgence de tisser des « *alliances* » - terme qu'il a indiqué préféré à celui de « *partenariats* » - « *entre le monde de l'enseignement supérieur et de la recherche et celui du logement.* »

Ceci afin « *d'avancer et rattraper notre retard* », pour « *répondre à des besoins sociaux importants* », mais aussi « *améliorer la mobilité des jeunes, les aider dans leur recherche, dans leurs voyages internationaux.* » Pour ce faire, il est pour lui nécessaire que « *le monde du logement entende, écoute et puisse proposer des choses.* »

En tant que puissance invitante, la Présidente de Paris-Dauphine Isabelle HUAULT a d'ailleurs de nouveau affirmé son plaisir d'accueillir ces échanges en ces locaux, qui ont fêté leurs cinquante ans cette année. « *Depuis 1968, nous avons toujours à cœur d'être un lieu d'accueil du débat, un lieu d'ouverture, une Université qui s'intéresse aux enjeux sociaux, aux enjeux territoriaux.* » La croissance



parallèle de la population étudiante et de situations criantes de précarité intime au monde universitaire de « répondre à ces défis » : « pouvoir se loger correctement contribue à la réussite des études », soit l'une des missions de l'Université. Ceci, grâce à « une indispensable politique de logement ambitieuse », à la fois « pour renforcer aussi notre attractivité » et pour « promouvoir la diversité sociale. » Elle a ensuite détaillé les actions concrètes développées via la *Fondation Dauphine* : 55 logements à Nanterre acquis il y a trois ans, 190 logements pris à bail par *Dauphine Housing* depuis septembre à Saint-Ouen, développement de partenariats avec des bailleurs sociaux...

« Chemin très long », « détermination totale »

Le Ministre Julien DENORMANDIE, quant à lui, a réaffirmé son plaisir à « participer depuis trois ans à cet événement », l'accès au logement étant « souvent aujourd'hui discriminant, parfois pour des raisons complètement infondées » (comme les stéréotypes tenaces concernant les étudiants "mauvais payeurs"), « parfois pour des raisons de structure, avec des installations vieillissantes, et parfois également dans un contexte de précarité. ». Heureusement, selon lui, les RDVLE démontrent bien qu'il existe « une prise de conscience absolue » - partagée

par la Ministre Frédérique VIDAL ou le Président de la République lui-même. Il est ensuite revenu sur plusieurs points précis : le Plan 60 000, « engagement présidentiel dont le rythme de développement s'est aujourd'hui profondément accéléré », après une année 2018

« Faire du logement étudiant quelque chose qui accompagne les étudiants, et ne soit pas un frein »

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

« pas du tout à la hauteur de l'objectif. » Pour autant, « nous ne sommes pas encore parvenus à un rythme de croisière suffisant. »

Ainsi, il s'agit de se demander comment « changer d'échelle », accélérer le rythme de la production. A ce titre, certaines décisions ont été prises, dans le cadre du plan 60 000, comme « le pilotage de la programmation de la production des logements sociaux pour 2020 » (avec un accroissement

de la part du logement étudiant dans ce secteur) ; la relation à long terme du gouvernement avec les Établissements publics fonciers (EPF) et les Établissements publics d'aménagement (EPA) ; la relance de « plans de production » - intégrant des volets dédiés aux étudiants - « avec un certain nombre d'organismes qui disposent de foncier » (SNCF, RATP, APHP, La Poste...) ; enfin, l'accélération de la transformation des bureaux vacants en logements, notamment via une initiative de financement portée avec *Action Logement*. A été également modifiée dans la loi la composition des dossiers d'attribution, « pour faire en sorte que dans le cadre de projets de logements sociaux familiaux, on puisse intégrer un volet "étudiants" », tandis que la réflexion a porté en parallèle sur « les nouveaux usages liés au logement », vers une plus grande souplesse du cadre réglementaire - finalisation par exemple d'une Charte de sous-location intergénérationnelle.

Le Ministre est enfin revenu sur les nouvelles dispositions créées, comme le "bail mobilité" de un à dix mois (qui souffre d'un « déficit de notoriété »), la Garantie Visale (« 115 000 dossiers » aujourd'hui, contre 4 400 en juin 2018) ou la nécessité de développer les « Observatoires locaux du logement étudiant », afin de prendre en compte les spécificités de chaque territoire. Pour conclure, il s'est fait le porte-pa-

role d'une « *vision politique très claire : faire du logement étudiant quelque chose qui accompagne les étudiants, et ne soit pas un frein* », et a affiché une « *détermination totale* » - même s'il a reconnu que « *le chemin [était] encore très long* » dans ce domaine.

Une séance riche en questions/réponses

Plusieurs intervenants se sont ensuite relayés pour poser des questions au Ministre. Président de l'Aires et de Réside Études, Philippe NICOLET a parlé des difficultés rencontrées sur le terrain, « *qui nous empêchent d'avoir le niveau de développement que nous souhaiterions atteindre* », et en particulier vis-à-vis des administrations locales et régionales, pour « *l'obtention des agréments* » nécessaire pour les prêts PLS, avec un arbitrage presque systématiquement opéré en faveur du logement familial, au détriment du logement jeunes. Par ailleurs, au niveau économique, « *le loyer-plafond, qui était pendant des décennies un loyer-plancher, est désormais un vrai loyer-plafond* », du fait des « *tours de vis* » qui ont été donnés sur les dépenses et recettes complémentaires, comme le mobilier. Il en a aussi appelé à la mise en œuvre effective de la réunion promise par le Ministre avec les acteurs concernés, autour du Livre Blanc proposé par Aires.

La réponse du Ministre

Sur les agréments PLS, c'est « *toute une frustration* », même si beaucoup de choses ont évolué, et la volonté est très forte de ne pas « *limiter la politique aux beaux discours*. » Le préfet d'Île-de-France a par exemple été missionné pour « *améliorer la fluidité dans ces agréments* », et le Ministre en a appelé à la mise en œuvre d'un « *volet très opérationnel* ». « *Je suis là pour vous accompagner, [avec le Chef de Projet Plan 60 000 Yves RAUCH], a-t-il conclu, parce qu'à la fin, c'est vous qui donnez les coups de pioches et coulez le béton pour faire naître et gérer ensuite les logements étudiants* » - et ce, y compris « *en mettant en place un canal de transmission*. »

Sophie DONZEL, Directrice générale chez Espacil Habitat, a d'abord indiqué que « *les catégories figées [correspondaient] très rarement aux réalités de la vie quand on a moins de 30 ans* » : deux tiers de ses locataires sont à la fois « *apprenants et actifs* », et pas majoritairement dans le cadre de l'alternance - ce qui induit des « *parcours résidentiels* » spécifiques, et parfois inédits. Deux dimensions jouent alors à plein pour la réussite des projets : les programmes mixtes étudiants/jeunes, particulièrement complexes à monter en Île-de-France, et la proximité des transports. Elle a également regretté l'impossibilité de diversifier les financements dans le cadre du PLS, et constaté que les nouvelles dispositions d'attribution dans le logement social « *ne viendront pas suppléer le déficit d'offre sur le logement étudiant en tant que tel* », les délais d'attente ne permettant pas, dans les grandes métropoles, « *une transition rapide entre un logement en résidence collective et un logement social familial classique*. » En outre, selon elle, la RLS crée une rupture d'égalité devant la loi, en imposant « *6,5% de loyers en moins*. » Il serait donc « *peut-être intéressant de porter l'idée d'une forme de SRU sur le logement apprenant à loyer modéré, qui a bien du mal à se déployer*. »

La réponse du Ministre

Accord sur les deux premiers points, de la part d'un Ministre se qualifiant plus comme celui de l'Habitat que comme celui du Logement, mais pas sur le commentaire concernant la RLS : « *en parallèle de la RLS, on met 16 milliards d'euros de la CDC et 9 milliards d'Action Logement*. »

Pour ARPEJ, la Directrice générale Anne GOBIN a porté la voix des gestionnaires, indiquant s'interroger « *sur l'opportunité, pour compléter la reconnaissance des spécificités des résidences universitaires au sein du logement social (par exemple en matière de commissions d'attribution ou de forfait de charges), d'un décret-charges spécifique à ces dernières, ou bien d'une particularité au sein du décret général* », pour des résidences





avec les bailleurs sociaux, en cessant de considérer qu'un étudiant touchant un revenu n'a pas besoin des APL...

Pour la CPU, le micro a ensuite été confié à Jean-Luc DELPEUCH, Président de HESAM Université, qui a distingué la situation étudiante « de la situation d'apprentissage plus largement », soit des questions « particulièrement complexes à traiter en matière de logement. » « Pour la CPU, cette préoccupation est majeure, car liée à la fois à l'égalité des chances et à la réussite apprenante. » Par la suite se sont exprimés Maxime BOYER, Administrateur délégué à l'AVUF, notamment porteur d'une proposition de résidences étudiantes conventionnées en PLAI ; Eric MARTINEZ, Président de Fac Habitat, désireux d'une réflexion réelle sur la pérennisation du court-séjour dans les résidences en secteur social et libre ; Maxime LEFEBVRE, directeur de Sergic Résidences / Twenty Campus, à propos de l'implication des acteurs privés sur le foncier constructible sur les campus universitaires ; et Paul MAYAUX, vice-Président en charge des Affaires sociales à la FAGE, sur l'action des services du Crous et une meilleure implication des étudiants eux-mêmes au sein des réflexions sur le sujet.

soumises à un taux de rotation de 60 à 64%. Maryse PRAT, Directrice générale de La Cité Jardins, a quant à elle présenté l'état de la réflexion de l'Union sociale de l'habitat (USH) et listé quelques questions générales : celles des loyers avec « la contemporanéisation des APL », de l'aide à la pierre autour du PLS ou de l'élargissement du décret-charges.

La réponse du Ministre

Sur le décret-charges, « on est tous d'accord pour le revoir », mais il ne faut pas oublier que « sur ce sujet, il faut adopter une approche qui ne soit pas dogmatique », c'est-à-dire identifier puis travailler les points à revoir - « en trouvant le juste équilibre ». Quant à la réforme des APL dits « en temps réel », la lancer a nécessité « un réel courage politique », d'autant qu'elle doit contribuer à « diminuer les injustices », en lien

Enfin, Philippe CAMPINCHI, Délégué général de l'AIRES, a lancé l'idée d'un plafonnement à 85% du loyer reversé par les exploitants (associations et Crous) aux bailleurs sociaux, exprimé l'urgence de libérer réellement du foncier sur les campus comme dans les collectivités locales, et souligné l'in-

jonction paradoxale faite aux Crous de réserver des logements pour les étudiants démunis tout en accueillant de plus en plus d'étudiants internationaux en répondant à la demande des établissements. Ainsi, sur ce sujet comme sur d'autres, « comment s'en sortir si le privé n'est pas appelé à se mobiliser sur la question », et si le Plan 60 000 continue « à être réduit à un problème de logement social ? »

La réponse du Ministre

La libération du foncier - « tout en veillant à alléger son poids dans le coût final des opérations » - est un combat nécessaire, auquel le Ministère a alloué deux personnes dédiées. Ceci passe notamment par une proposition de loi mettant fin aux enchères sur le foncier. Le Ministre a également valorisé l'initiative d'installation du nouveau siège de l'Université du Grand-Reims au sein d'un quartier Politique de la Ville, « pour favoriser la mixité sociale ». Concernant le court-séjour, une évaluation est en cours. Mais tout ceci renvoie « à la question du rôle du privé. » Or, s'il n'est pas opposé à l'inclusion du privé dans le plan 60 000, il souhaite seulement éviter que « cela nous dédouane de notre responsabilité à avancer » sur le dossier du logement social en tant que puissance publique. Il s'est ainsi déclaré favorable à toute proposition, émanant des opérateurs privés comme des étudiants eux-mêmes, visant à produire « plus de logements étudiants à prix abordable », à agir sur « l'équation économique des opérations », tout en évitant « une mise en compétition des publics. » ■





1^{ère} table-ronde :

Quelles alliances pour des résidences ?

Pour la première table-ronde, les organisateurs avaient choisi d'aménager deux temps : un premier consacré à deux enquêtes auprès des responsables des établissements d'enseignement supérieur, diligentées respectivement par la Conférence des Présidents d'Université (CPU) et la Conférence des Grandes écoles (CGE), puis un second dédié à la présentation de quatre projets concrets d'alliances d'un établissement du supérieur avec un exploitant de résidences étudiantes, afin de créer une offre de logements pour leurs étudiants.

Afin d'établir un premier état des lieux, Nicolas Delesque a confié le premier micro de cette table-ronde à Jean-Luc Delpuech, Président de l'HESAM, mais aussi « élu local en milieu rural », venu présenter le guide pratique *Logement : Guide d'accompagnement des établissements d'enseignement supérieur* édité en ce mois de novembre 2019 par la Conférence des Présidents d'Université (CPU) : « Les établissements d'enseignement supérieur, a-t-il indiqué, sont au cœur de cette problématique,

parce que le logement est un facteur de réussite, d'attractivité et d'accessibilité de tous à l'enseignement supérieur - surtout en cette période de métropolisation. »

Certains d'entre eux ont d'ailleurs très tôt « développé par eux-mêmes des expériences » (sur 53 établissements recensés, environ 3000 logements produits directement par ces acteurs), tandis que « des outils nouveaux sont apparus » : Observatoires territoriaux, Sociétés universitaires de

recherche, Plan 60 000... Ainsi, « ce guide fait état de la diversité de ces expériences, et montre qu'il y a toujours des actions relatives au logement étudiant, apprenant, à la portée des établissements. » Il a d'ailleurs établi « trois types de positionnements » : l'établissement interface (qui informe ses membres), facilitateur (qui les accompagne) ou producteur (qui les loge). « Dans cette problématique large, a-t-il conclu, il y a beaucoup de choses qui se font et que l'on ignore, parce qu'elles ont lieu loin des sunlights. »

Le cas des Grandes Écoles

Cette intervention a été suivie par celle de François Bouchet, Directeur général de l'École Polytechnique et président de la commission Vie Étudiante de la Conférence des Grandes Écoles (CGE) - « 285 membres, dont



220 Grandes Écoles ». Après avoir présenté cette institution, il a détaillé les résultats de l'enquête en ligne, élaborée par les organisateurs des RDVLE afin de « recueillir les actions entreprises par les Grandes Écoles membres de la CGE pour permettre un hébergement de leurs étudiants. » Une cinquantaine d'établissements publics comme privés interrogés au cours des deux derniers mois, représentant 120 000 étudiants, dont « 40% en région parisienne, et les trois quarts situés en zone dite tendue. » Première conclusion : « Les grandes écoles ont à cœur de mettre en place une politique de logement pour leurs étudiants », au sein de laquelle « les étudiants internationaux sont systématiquement prioritaires », ainsi que les boursiers et les personnes à mobilité réduite.

Pour autant, « la situation n'est pas idéale », et les marges d'amélioration restent importantes : « Seul un quart des établissements sont aujourd'hui capables en interne d'apporter une solution complète d'hébergement. » Il reste donc nécessaire de construire des accords avec des partenaires, classiques (Crous, bailleurs publics et privés) ou via des plateformes (comme le guichet unique sur le Plateau de Saclay). Cela dit, « 70% des écoles mettent en place un service dédié à l'hébergement » : fichier d'offres, aides concrètes en caution ou garantie, accompagnement dans les démarches... Mais les difficultés sont multiples quelles que soient les approches des établissements : « Disponibilité des

places dès la rentrée » et gestion des requêtes variées en fonction du parcours résidentiel des étudiants (« un doctorant n'aura pas les mêmes souhaits que ses plus jeunes camarades ») quand il s'agit de partenariat avec des acteurs du logement étudiant, « problématique de la sécurité (...), des taux d'occupation (...), de l'évolution du besoin étudiant » (diversité et volatilité), en cas de services intégrés aux écoles.

En conclusion, François Bouchet a estimé que « l'avenir passe par une évolution des tarifs », qui doivent être accessibles pour tous, et une réflexion « sur les nouvelles formes d'hébergement. » Ainsi, la question du logement « interroge à la fois sur l'autonomie de nos jeunes et sur des problématiques sociétales », deux enjeux « à traiter de façon commune. »

ArtFX / Odalys

Suite à la présentation de ces deux enquêtes, les organisateurs avaient tenu à braquer les projecteurs sur « quatre expériences, très différentes », mais toutes basées sur un partenariat actif, en commençant par celle menée conjointement par l'école montpellieraine ArtFX (spécialisée dans la formation en cinq ans aux métiers du cinéma d'animation, des effets spéciaux et du jeu vidéo) et l'opérateur Odalys Campus (une filiale d'Odalys dédiée aux résidences étudiantes, visant un objectif de 30 résidences en 2021, tant en France qu'en Espagne ou au Portugal). Le directeur de la



première, Joan Da Silva, a précisé la dimension foncièrement internationale de son établissement : 70% des diplômés enchaînent sur des expériences à l'étranger ; 20 à 30% d'étudiants internationaux, majoritairement hors Union européenne... Confrontée à une très forte croissance, avec l'ouverture de nouveaux campus à Lille et à Paris, et à un enseignement demandeur en grands espaces et haute technologie, l'école a fini par trouver un équilibre espace/finances en investissant un ancien siège d'IBM, et en allouant la superficie de l'ancien parking à la construction d'une résidence de 216 chambres. Ce qui permet, notamment, « de mieux packager l'offre », et d'être « plus transparents sur la manière d'accueillir ceux qui viennent de loin. »

Exploitant de l'opération et co-présentateur du projet, Xavier Bodart, Directeur d'Odalys Campus, a détaillé les choses : « On a tissé un vrai partena-



beaucoup d'étudiants s'orientent directement vers l'école. » Pour la mise en œuvre du projet, il a ensuite indiqué avec un sourire que « concrètement, c'est le promoteur, soucieux d'assurer son équilibre, qui nous a mariés. » L'occasion pour Nicolas Delesque de recueillir le point de vue de Jean-Pierre Mahé, Directeur de développement du logement social pour le promoteur/aménageur Eiffage : « Tous les acteurs, publics ou privés, font aujourd'hui preuve d'énormément d'imagination. Nous, nous sommes capables de fédérer des compétences, des intelligences, autour d'un projet adapté aux besoins d'un établissement », plutôt que simplement à celui d'un marché « encore trop formaté. »



Campus Condorcet / Arpej

Pour la deuxième présentation, celle du *Campus Condorcet*, étaient présents Anne Gobin, Directrice générale d'ARPEJ et David Berinque, Directeur général de ce "Harvard français". Ces intervenants, présents l'an dernier sur le même sujet, sont ici « entrés dans le concret, dans la mesure où nous avons ouvert » - une « inauguration formelle » étant d'ailleurs en cours de préparation. Établissement public fédérant onze établissements d'enseignement supérieur et de recherche, son campus a ouvert dans le 93 en septembre 2019, avec des résidences livrées dès le mois de juillet. « Nous poursuivons trois objectifs majeurs : socialisation des étudiants, appropriation du territoire (avec le tissu associatif local), mise en place de projets (avec renforcement du lien entre sciences humaines et tissu économique). » En termes de répartition des tâches, selon David Berinque, le campus en tant que tel agit sur la communication, le partage d'expérience, la gouvernance (avec un poste à temps plein pour le pilotage avec les partenaires, Arpej et Article 1), mais aussi la mise à disposition d'espaces et de bureaux. « Nous sommes dans un travail d'alliances entre différents partenaires, a-t-il conclu, pour faire fonctionner un site, un territoire, avec des problématiques sociales, environnementales, et une attention par-

ticulière vis-à-vis des populations fragiles. Il ne s'agit pas de "conquérir" le territoire, mais d'en devenir un membre actif et reconnu. »

Dans le détail, Anne Gobin a rappelé qu'ARPEJ a travaillé avec Article 1 pour sélectionner 40 locataires bourgeois, tout en recrutant et formant en interne « une personne porteuse du projet MAISON », ainsi qu'un volontaire en service civique et des "ambassadeurs" logés sur place. Ce programme, également instauré dans une résidence ARPEJ à Saint-Denis, « se structure autour de trois axes : vivre, apprendre et agir ensemble », et fait appel à sept coaches, issus « pour certains de la mairie d'Aubervilliers, pour d'autres d'entreprises locales du territoire. » Ainsi, en plus de moments de convivialité, des ateliers sont organisés de manière hebdomadaire, sur des thématiques comme l'environnement, l'accompagnement des lycéens, l'accueil des migrants, le partage de connaissances et de savoir-faire... « La résidence n'a pas en effet pour objectif d'être repliée sur elle-même, mais de tisser du lien avec le territoire. Et c'est quelque chose qui fonctionne très bien. »

Université de Montpellier / Crous

Retour à Montpellier avec le projet porté conjointement par Philippe Augé, Président de l'Université de Montpellier et Pierre Richter, Directeur du Crous local. Un « partenariat public/public », a souligné le premier, qui a justifié son choix d'avoir fait appel aux œuvres universitaires, dans un contexte particulier : prise de conscience générale par les établissements de la problématique du logement pour les étudiants, « facteur de réussite, mais aussi d'attractivité » ; besoins spécifiques de l'Université de Montpellier (augmentation d'effectifs dans certaines filières implantées en périphérie de la ville, fort développement de l'apprentissage) ; foncier à disposition. Selon lui, le Crous de Montpellier, très actif sur ce territoire ces dix dernières années (via de gros programmes de réhabilitation de loge-

riat avec le promoteur, l'école et nous-mêmes, notamment pour trouver des espaces communs qui conviennent à ArtFX (avec une salle de projection, une salle d'exposition), l'aménagement de ces espaces, la décoration intérieure... mais aussi pour l'inscription, puisque



ments), a su démontrer son savoir-faire. En outre, son statut d'opérateur global (logement, restauration, activités annexes), capable d'une réactivité immédiate, s'est avéré pratique, avec en outre la garantie « de proposer ensuite aux étudiants des tarifs avantageux » : « Sortir, sur cette opération destinée aux apprentis, des tarifs de location de studio à 90 euros par semaine » remplissait « une condition majeure. » Enfin, « en même temps que nous avons libéré le foncier, nous avons pu établir un cahier des charges à respecter. »

Ainsi, le partenariat s'est déroulé sans encombre, aussi bien sur la résidence Veyrassi (152 logement pour les étudiants de Staps + offre de restauration sur place) que sur la résidence Sud@lternance (100 logement pour apprentis avec tarif à la semaine + mise à disposition d'espaces privatifs même hors période d'alternance), à un rythme satisfaisant - « de l'ordre de 24 à 28 mois entre décision et livraison. » De manière plus générale, Pierre Richter a de son côté rappelé que le Crous, à Montpellier, logeait « 13% des étudiants », avant de citer le cas évoqué la veille sur France Inter d'un étudiant de Rennes en apprentissage à Lille, contraint à payer deux loyers : « Notre objectif, c'est de créer des résidences où l'étudiant ne paie que pour la durée du séjour qui est le sien. » D'où le loyer à la semaine, des studios entièrement équipés, la présence de casiers pour stocker ses affaires pendant un temps, l'ouverture non-stop de la cafétéria, les espaces de travail accessibles,

etc. En outre, il l'a confirmé, « l'Université a participé à toutes les phases de l'opération, du choix du projet à chacune des décisions », architecturales comme en termes de fonctionnement. « C'est un partenariat naturel, a conclu Pierre Richter, qui n'interdit bien évidemment pas la possibilité d'autres partenariats, comme on vient de le voir avec les exemples précédents. »

EFREI Paris / Twenty Campus

A l'issue de cette première table-ronde, Frédéric Meunier, Directeur général de l'école EFREI Paris et Amette Dieye, Directeur chez Sergic Résidences / Twenty Campus, ont présenté un quatrième exemple concret. Pour Amette dieye, « en tant qu'opérateur-gestionnaire-exploitant, nous avons un rôle d'animation sociale, d'animation locale, et de garantie de la mixité grâce à un brassage. Nous devons donc construire des alliances à travers un maillage local. » En outre, « nos alliances avec de grands établissements d'enseignement, publics ou privés, sont aussi essentielles pour jouer notre rôle. » Il faut selon lui, sur tous les dossiers, « user d'agilité et d'intelligence pour modifier et adapter nos process. » Dans le cas d'EFREI Paris, école supérieure d'ingénieurs privée accueillant environ 3000 étudiants (contre 1000 il y a dix ans), Frédéric Meunier a insisté sur le fait que « pour nous, un élément absolument fondamental est l'équilibre économique » (avec un budget d'environ 25 millions

d'euros par an, apporté à 90% par les frais de scolarité). Située à Villejuif, l'école n'a donc « ni moyens financiers ni locaux pour proposer une offre d'hébergement avec nos étudiants », ce qui la pénalise évidemment en matière d'attractivité.

D'où l'intérêt pour cet établissement de se rapprocher de Sergic au moment de l'ouverture par cette entreprise d'une résidence de 300 chambres à Villejuif, « il y a sept ou huit ans », puis d'une autre de 400 chambres plus récemment - au sein desquelles l'école réserve désormais des places. Lorsqu'un promoteur a monté une opération immobilière, dans laquelle Sergic est intervenu, « nous avons assez naturellement convergé vers un deal gagnant-gagnant-gagnant... avec bientôt une résidence « marquée spécifiquement Efrei Paris », sous forme d'un partenariat « qui n'engage pas de lien financier entre nous, mais une vraie fluidité entre notre service scolarité et les services administratifs de notre partenaire. » Ainsi, « chacun fait son métier : nous enseignons, ils gèrent. » En conclusion, Amette Dieye a même parlé d'un partenariat « cinq fois gagnant, puisque sont enchantés le maire, l'école, le promoteur, l'exploitant que nous sommes, et les étudiants bien sûr. »

Ainsi, comme l'a résumé Nicolas Delesque, « tous ces exemples illustrent bien qu'à un moment donné, les partenariats peuvent se montrer à la hauteur des besoins de chacun des partenaires. » ■



Huit ateliers pour des échanges nourris entre acteurs



Pour cette quatrième édition des RDVLE, les huit ateliers professionnels ont permis d'approfondir des sujets très divers touchant à différentes thématiques d'actualité. Regroupés en quatre thèmes - Université, Territoire, Exploitant et Promoteur - les participants ont pu échanger sur les pratiques de chacun et dialoguer avec les représentants de différentes institutions sur les nouvelles réglementations, et notamment celles issues de la loi Elan.

Les participants ont pu assister chacun à deux ateliers en fonction de leurs centres d'intérêt propres, animés par Philippe CAMPINCHI, Nicolas DELESQUE, Julie LAVOLLEE, Denis MAILLARD, Pierre-Yves OLLIVIER, François RIO et Jérôme STURLA.

Nous tenons à remercier les nombreux intervenants pour leur participation et leur disponibilité à faire partager leur engagement pour la production d'une offre d'habitat dédié aux jeunes générations.

Atelier 1 - Le logement étudiant sur la Métropole de Lille

Ce premier atelier du matin s'intéressait au cas particulier de la Métropole de Lille, en présence d'acteurs locaux. Il s'agissait, sur la base d'une étude publiée récemment, de souligner les spécificités du territoire et d'aborder la question de l'Observatoire local du logement étudiant.

Concernant le logement étudiant sur la Métropole de Lille, une démarche a été « initiée il y a quelques années » [en 2007 et 2010, ndlr], comme l'a indiqué en introduction Cécile Feru, Chargée d'études à l'Agence d'urbanisme de Lille-Métropole (ADULM). « Elle a pris un coup d'accélérateur depuis la réactualisation d'une étude sur la question, que nous avons produite avec l'Agence d'urbanisme, avec le partenariat des acteurs locaux. »

Tandis que le PLH3 (Plan local de l'habitat) est en cours d'élaboration, le contexte de l'enseignement supérieur dans la Métropole lilloise est le suivant : « 118 000 étudiants, qui représentent un habitant sur dix, avec une grande diversité richesse des établissements, et 28% d'étudiants boursiers. » La métropole est « polycentrique », organisée spatialement autour de Lille, Villeneuve d'Ascq, Roubaix et Tourcoing (sites connectés via deux lignes de métro), « l'implantation des

sites universitaires étant en corrélation avec cette spécificité territoriale. »

Concernant l'étude à proprement parler, axée sur les étudiants inscrits dans un établissement de la métropole et y vivant, qu'ils soient ou non décohabitants, ses enseignements ont été multiples : « 60% des étudiants inscrits dans la métropole y logent également, dont 89% en logement autonome, en colocation pour un quart d'entre eux - le parc privé diffus restant le principal bailleur. » 17 000 logements sont dédiés, dans la métropole lilloise, à ce public (soit une augmentation de 23% depuis 2010), « dont 7 600 portés par le Crous. » En termes de « nouveau modes d'habiter, le coliving se développe considérablement, qui mixe les publics étudiants et jeunes actifs. » Parallèlement, un Observatoire local du logement étudiant a été mis en place, une « dynamique très positive qui en est à ses débuts, et va s'enrichir au fur et à mesure de nos échanges. »

A ce titre, Isabelle Fourot, Responsable Plan local de l'habitat (PLH) pour la Métropole Européenne de Lille, a expliqué comment « ont été prolongés ces travaux d'études afin de construire une feuille de route avec nos partenaires locaux, sur le logement étudiant. » Il s'agissait en effet de « construire un cadre de partenariat sur le sujet, qui n'existait pas forcément, le champ étant très segmenté entre les opérateurs, les collectivités, les services de l'État... » Ainsi ont été installé « un comité de pilotage partagé avec le rectorat, et définis des axes de travail dont l'animation est confiée à des acteurs de territoires » : développement de l'offre malgré une « forte polarisation locale », prenant en compte les attentes des étudiants (notamment au niveau des mobilités), l'équilibre des territoires et l'offre pré-existante ; accès au logement des étudiants plus modestes ; meilleure visibilité des offres d'accompagnement ; réflexion sur la conception des résidences, avec le Crous et Aires...

Pour permettre « d'intégrer tout cela dans un calendrier, de rendre compte de l'avancée respective de ces chantiers », il s'agit désormais pour la Métropole, maître d'ouvrage de cette dé-

19/11/2019

Le logement des étudiants dans la métropole lilloise



Agence d'urbanisme
Lille Métropole





marche, d'externaliser un poste d'Ordonnancement, Pilotage, Coordination (OPC). « C'est un peu un pari pour nous, a-t-elle conclu, qui n'avons pas vraiment l'habitude de travailler de manière aussi collaborative sur la politique de l'Habitat » - le démarrage promettant d'être « peut-être un peu plus long prévu, en cette veille d'élections à venir. » Lui a d'ailleurs succédé au micro Caroline Lucats, Directrice Habitat et risques sanitaires à la Mairie de Lille, qui a insisté sur « l'éclatement des lieux d'enseignement, avec des formes d'hébergement très variés. »

Pour autant, « il y a un engagement historique de la Ville de Lille en matière de logement abordable et de qualité pour tous », avec une mise en valeur de « la mixité sociale et intergénérationnelle. » Ainsi, « on a essayé de développer différentes formes de réponses aux besoins des étudiants et de l'ensemble de la population, de petites choses à petite échelle : » encadrement des loyers ; colocations solidaires mises en place avec Catherine Kev de l'Afev ; modification du PLU pour faire en sorte que « à partir de janvier, une servitude de mixité sociale s'impose à toutes les résidences services... » Elle a enfin rappelé que la Ville est « aujourd'hui à la disposition des acteurs du logement étudiant pour aller plus loin »,

et notamment pour développer des « résidences multi-sites sur notre territoire. » Confrontée ensuite à certaines questions propres au refus adressé par la ville à plusieurs opérateurs, elle s'est justifiée : « Pourquoi dit-on non à beaucoup de résidences étudiantes ? D'abord, on n'a jamais dit non à une résidence étudiante sociale. Pour les autres, aujourd'hui, telles qu'elles nous sont présentées, la plupart du temps, elles le sont dans des logiques d'investissement, d'équilibre d'opérations

immobilières, et pas dans une logique de réponse à des besoins étudiants. Elles le sont dans le cadre de grosses résidences qui ne s'intègrent pas forcément dans le quartier, qui ne participent pas à l'effort de mixité tel qu'il est développé par la Ville - qui continue de financer sur son propre budget, à la différence d'autres métropoles, des opérations de logement y compris étudiant. » ■



Atelier 2 - Colocation/Coliving, même tendance mais produit différent

Animé par Jérôme Sturla, Directeur du Développement urbain à l'Afev et directeur du Lab'Afev, ce deuxième atelier du matin était consacré aux nouveaux usages en matière d'habitat, et en particulier à la colocation et au coliving.

En introduction, Jérôme Sturla a proposé quelques questions pour lancer le débat : « Si la colocation est un mode d'habiter plus ancien, elle a continué à se développer ; parallèlement, une météorite est arrivée il y a quelques temps - le coliving. » Il s'agissait donc d'en peaufiner les définitions, et de se demander « si ces deux formes de logement sont concurrentielles vis-à-vis de formes plus traditionnelles, et si elles répondent plus à des logiques aspirationnelles ou à des modalités liées simplement à des contingences économiques. » Pour en parler, étaient présents Yves Rauch, Chef de projet logement étudiants et jeunes actifs via le Plan 60 000 de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP / Ministère du logement), Kheira Boukralfa, Responsable des Kaps à l'Afev et Marie-Suzanne Locqueneux, Directrice du développement des nouvelles activités à Nexity.

Cette dernière, alliant les deux casquettes que sont son « job à Nexity » et son statut de « membre d'une association internationale, Co-Liv, visant à promouvoir le coliving », a proposé les critères-clés de ce concept : flexibilité/accessibilité au logement (via « la digitalisation du parcours, la facilitation de certaines modalités... ») et simplicité d'accès. Les jeunes postulent en ligne pour des logements, puis les opérateurs procèdent à la sélection des profils. « Aujourd'hui en France, 2500 lits ou lots sont ouverts » au coliving, « avec des offres très variées », de 10/15 à 1000 habitants : Ecla sur Massy-Palaiseau, Flatmates développé par Xavier Niel « pour les personnes de Station F », La Casa (dix maisons proposées par Victor Augais sur l'Île-de-France), Babel Community à Marseille,

mais aussi à Nancy, Bayonne, Lille... Il s'agit pour le coliving de « s'adresser aux différents usages et utilisateurs : étudiants, jeunes actifs, personnes en transition personnelle ou professionnelle, voire seniors (à l'étranger)... » Le tout pour répondre à un marché très tendu, « en assurant une réelle qualité de vie tout en optimisant la densité », notamment via le développement des espaces communs... parfois au détri-



AFEV **





ment des surfaces privatives. Enfin, les offres s'inspirent beaucoup des standards de l'hôtellerie, notamment via la mise à disposition de conciergeries.

Pour revenir sur la notion de « *faire communauté* », Kheira Boukralfa a présenté l'Afev, et en particulier son projet Kaps (*Kolocations à projets solidaires*), développé depuis plusieurs années : il concerne 817 étudiants sur 250 logements, dont l'installation en colocation est liée à un projet solidaire. Il s'agit « *plutôt de T4, avec des loyers abordables (en moyenne 216 euros hors-APL)* », occupés par des jeunes, « *souvent primo-arrivants sur le territoire* », qui développent « *une aptérence, au point que plus de la moitié d'entre eux souhaitent renouveler l'expérience après un an.* » Elle a aussi tenu à préciser que « *la colocation, ça ne veut pas dire que parc social : elle existe aussi en parc privé, mais ce qui distingue souvent les deux situations, c'est l'aspect serviciel.* » En outre, dans le cas du coliving, il y a « *d'abord un opérateur, qui va jouer le rôle de tierce personne entre les habitants et le lieu.* » En somme, « *depuis quelques mois, on se dit qu'on est un coliving, mais abordable !* »

Appelé à réagir au nom du Ministère, Yves Rauch a insisté sur la notion de

« *colocation dans le monde HLM* », qui s'inscrit « *dans l'action des pouvoirs publics pour développer l'offre en direction des étudiants et jeunes actifs.* » En certains endroits, en effet, dans le monde HLM, des logements en T3 ou T4 sont vacants, dont « *on estime qu'il serait bien que ces logements puissent trouver une utilité* » - notamment quand ils sont « *à proximité de quartiers plus difficiles, qu'on pourrait qualifier de quartiers politique de la ville.* » Comme dans le cas de l'Afev, il est alors possible de développer « *une alliance très positive entre le fait d'occuper ces logements et d'oeuvrer à la politique de la ville.* » En outre, la loi Élan a introduit « *un cadre législatif un peu différent de celui du passé* », notamment en termes de solidarité entre colocataires, de droit au maintien dans les lieux, de restriction du public et d'encadrement quantitatif de l'offre.

Soit « *quatre verrous* » qu'elle a levés ou assouplis, principalement « *au bénéfice des colocataires.* » Face à cela, « *le monde du HLM peut avoir des réactions très diverses, entre enthousiasme et frilosité* », a-t-il reconnu, ce qui a nécessité d'une part la mise en place d'une grande enquête sur l'évolution du volume de colocation HLM avant et après la loi, diligentée par l'Agence nationale de contrôle du logement so-

cial (*Ancols*), et « *qui sera exploitable dès la mi-décembre.* » Et d'autre part une réflexion profonde de la part de l'Union sociale de l'Habitat (USH), sur la thématique : « *Si demain la colocation est amenée à se développer, ce ne sont pas forcément les logements d'aujourd'hui qui s'y prêteront le mieux, mais des programmes qui seront directement conçus pour elle.* » Ainsi, a-t-il conclu, « *nous misons sur la colocation comme sur l'un des éléments d'offre de logements à destination des jeunes, mais pas que.* »

Au cours des questions de la salle (voire des intervenants eux-mêmes), ont été abordées celles de l'offre de logement social accessible rapidement pour les étudiants, de la rotation des colocations, des coûts comme du prix (loyer + services) du coliving par rapport au logement classique, du retour d'expériences de coliving à l'étranger, des freins culturels à la colocation en France ou encore les types de baux pour un coliving ou une colocation. ■

Atelier 3 - Les Grandes Écoles et leurs résidences

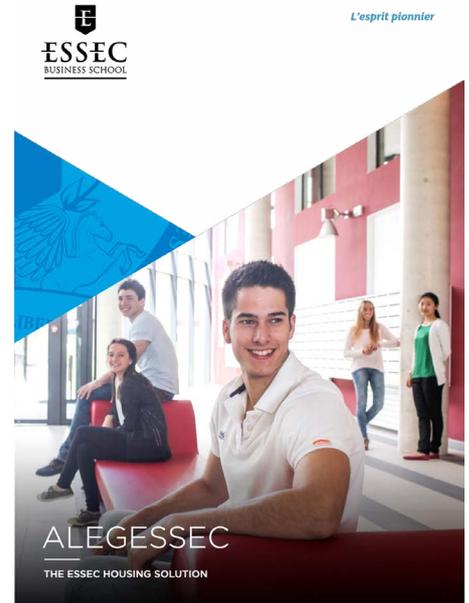
Animé par Julie Lavollée, Directrice du développement et des partenariats chez Adele, ce troisième atelier du matin braquait les projecteurs sur la manière dont les Grandes Écoles prennent concrètement en charge l'hébergement de leur public, tant national qu'international.

« L'entrée dans certains établissements n'étant pas soumise à la localisation, comme pour les universités, mais à la réussite de concours, les élèves de Grandes Écoles sont rarement issus dans ces cas de la région dans laquelle ils vont suivre leur cursus, et doivent généralement trouver un logement assez rapidement entre leur admission et la rentrée du mois de septembre. » Par cette phrase introductive, Julie Lavollée a bien résumé la problématique, avant de lister quelques modalités concrètes mises en œuvre : bases de données dans le logement diffus, facilitation de la transmission de logements entre étudiants d'une année à l'autre, plateforme dédiée, voire gestion directe de résidences...

Pour en parler étaient présents Pierre Salmon, Responsable Maison des Élèves pour l'IMT Nantes Atlantique (structure de « 650 logements pour

750 étudiants, en gestion totalement interne », Thierry Rousseau, Directeur de la Vie Étudiante du Groupe ESSEC (« 1095 places pour 6500 étudiants, dont 4000 à Cergy ») et Géraud de Lassagne, Directeur général de l'association CESAL / CentraleSupélec (« dont les quatre piliers de la gouvernance sont l'École, la Fondation, les Alumni et les résidents », avec « 2600 lits, dont 2400 réservés aux étudiants »). « Les bâtiments que nous gérons ne nous appartiennent pas, a indiqué ce dernier, mais dans ces constructions il a été imposé quelque chose de très particulier au Plateau de Saclay qui est le Guichet unique, outil permettant une mutualisation des étudiants, avec des quorums croisés entre les établissements et les résidences. »

Chaque politique de logement s'inscrit dans une démarche propre aux établissements : pour l'IMT, « les résidences existent depuis la création de





Enquête sur les actions et services des Grandes écoles
en matière de logement étudiant

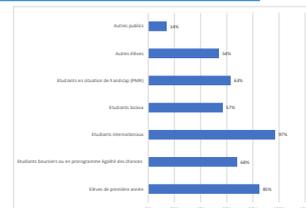
23/09/2019 – 16/11/2019

- 47 établissements (120 000 étudiants)
- Public / privé
- Ingénieurs / non ingénieurs
- 40% IDF (dont 40% Paris)
- 60% Province (dont 40% en grande métropole)
- Plus des ¾ en « zone tendue »

Enquête sur les actions et services des grandes écoles en matière de logement étudiant



Enseignement 2
Les internationaux et les primo-entrants sont systématiquement prioritaires, suivi par les boursiers et les PMR



l'école, en 1992 », afin « d'accroître l'attractivité et de dégager des ressources propres » ; quant à l'ESSEC, « arrivée à Cergy en 1973, dans les champs », pour elle « le sujet du logement a été important dès le départ, avec une première résidence en 1985, la dernière en 2010, et une demande qui a évolué rapidement : aujourd'hui, le besoin réside clairement chez les internationaux, soit les ¾ des étudiants. » CentraleSupélec, enfin, se pose comme « héritière de deux histoires différentes, celle de Centrale et celle de Supélec, avant la fusion. » Centrale, par exemple, accueillait 100 étudiants (principalement parisiens) dans les années 50, « en plein cœur de Paris », puis à Châtenay-Malabry, quand le groupe accueille désormais « de l'ordre de 800 étudiants sur le Plateau de Saclay », ce qui change totalement la donne. Comme l'a résumé Géraud de Lassagne : « Les Romains disaient "Si un cheval n'a pas de pied, il n'y a pas de cheval" » ; or dans le cas d'une école implantée « dans les champs, si l'école n'a pas de résidence, ce n'est pas une école. »

En matière de priorité, « le premier critère de priorité, c'est l'âge », avec une prise en charge particulière des mineurs. « Le deuxième, toujours selon Thierry Rousseau, ce sont les boursiers », et autres étudiants « issus de programmes d'égalité des chances. »

Quant au troisième, « il concerne globalement l'éloignement : l'international hors-UE, l'international européen », et ainsi de suite - avec une spécificité à l'ESSEC cette année : « Pour la première fois, des tensions en matière de logement se sont fait ressentir aussi sur les étudiants internationaux. » Sachant que cette question de l'attribution se pose, particulièrement dans le cas des Grandes Écoles, « tout au long de l'année : toute la difficulté, c'est de gérer ce temps entre novembre et août, avec l'application de ces critères. » Des propos validés par Géraud de Lassagne, qui a précisé qu'« au-delà de la formation académique, c'est aussi la résidence qui fait le melting-pot, qui fait l'élève de Grande École », avant de rappeler : « Tout était très linéaire dans ces établissements il y a encore quelques années, où l'on entrait un 1er septembre pour en sortir trois ans plus tard, diplômé, un 30 juin. Aujourd'hui, il y a une gamme de populations, avec des échanges, des césures, des stages à l'étranger qui font qu'il y a presque autant de parcours que d'étudiants. » Pour Nantes, Pierre Salmon a indiqué que « la partie hébergement est vraiment intégrée au campus », donc l'objectif est vraiment d'associer l'ensemble des étudiants - y compris internationaux - dans la vie universitaire au sens large, d'autant que « nous en sommes à 97% des primo-arrivants qui logent sur le campus. »

De manière générale, les intervenants ont indiqué à quel point le fait d'être inscrit au sein d'une Grande École facilite les relations des étudiants en quête de logement au sein des résidences comme du parc privé local, y compris pour les étudiants internationaux en matière administrative : « Il n'y a pas besoin de trois garants, a affirmé Pierre Salmon, le statut "étudiant d'École" facilitant d'autant plus les transactions. » Au fil des questions s'est également posée de manière évidente celle du parcours résidentiel des étudiants, qui peuvent quand ils suivent l'intégralité du cursus tenter de s'arranger pour conserver leur logement tout du long, mais le font très rarement : « Souvent, après la première année, on a grandi, on a fait des stages à l'extérieur, plein de choses, et on n'est plus forcément à la recherche de ce type de logement. » D'autres questions ont porté sur le panachage de l'offre, le tissage de partenariats avec les propriétaires locaux, l'amélioration/renforcement de la gouvernance des Écoles en matière de logement, l'équipement (y compris numérique) des résidences, les espaces communs, le maintien de l'équilibre financier, les rénovations, les relations avec les bailleurs, le repérage de l'isolement, la gestion de l'alcool dans les résidences... ■

Atelier 4 - Construction modulaire pour les résidences étudiantes

Animé par Pierre-Yves Ollivier, ingénieur et conseiller indépendant en construction, ce quatrième atelier du matin visait à aborder de front la question de la construction modulaire, modèle de plus en plus souvent envisagé dans le cadre de la construction de résidences étudiantes, en vertu des divers avantages qu'il offre.



Décomposé en quatre parties, cet atelier a proposé d'abord à Eric Aurenche, Président de l'Association des constructions industrialisées et modulaires (ACIM) et Directeur général de l'entreprise ProContain, de dresser un état des lieux de la construction modulaire en France comme à l'international. Prenant exemple sur l'Angleterre où, « à deux heures de Paris, ils ont développé des compétences assez remarquables dans la filière », l'ACIM visent à « bousculer les idées préfabriquées. » Or, « on va dépasser avec nos 40 adhérents [dont Algeco, ndlr] le milliard d'euros de chiffre d'affaires. Mais le CA de la construction en France étant de 135 milliards, on représente encore une goutte d'eau dans un océan. » « Acteurs dans la vente et la location de bâtiments », ces acteurs ne sont « pas liés à un matériau », et font « aussi bien

du bois ou du métal que du béton, en les combinant le cas échéant », à la fois en 3D (modules) et en 2D (préfabrication d'éléments, assemblés ensuite sur chantier), avec un bilan carbone « deux fois meilleur que celui de la filière béton. »

Depuis 2018, l'action de sa structure a permis de « gagner en visibilité institutionnelle. » En effet, d'une part, « le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) nous a demandé de développer une certification qualité sur la construction industrialisée et modulaire » et, d'autre part, « nous venons de remettre un rapport sur la réindustrialisation de la filière construction en France au Ministre Julien Denormandie. » Concrètement, Eric Aurenche a présenté quelques réalisations : les livraisons au Crous de résidences étudiantes par Arbonis à Lens

(« 100 chambres, 50 modules »), en Alsace (« 200 chambres, 100 modules ») et à Marseille (« Sept étages, avec un intérieur classique de résidence ») ; puis, parmi d'autres (dont d'impressionnants ouvrages à Singapour), le « hors-site » développé par le cabinet londonien HKA : « Ils font un rez-de-chaussée en béton, puis préparent les modules en usine, qui sont ensuite rassemblés autour de la colonne centrale. » En conclusion, il a ironisé, fort de ces exemples, à l'égard de « tous ceux qui croient que la construction modulaire n'a pas d'avenir. »

Dans un deuxième temps a été abordé le cas de la première « résidence en containers » du Havre, avec en binôme la sociologue de l'Université du Havre Catalina Santana-Bucio et le géographe de l'Université Lille-1 Alexis Alamel. Première résidence du genre bâtie, sur l'exemple d'une opération pionnière menée « aux Pays-Bas au milieu des années 2000 », elle a essuyé en 2010 « des réactions plutôt fraîches dans la presse, un mauvais accueil médiatique. » Dix ans plus tard, dans une ville qui « connaît depuis cette époque des transformations urbaines importantes », la résidence située en front de mer a fait l'objet d'une étude auprès des 80 résidents (principalement inscrits en première ou deuxième année à l'Université), et d'entretiens individuels avec une vingtaine d'entre eux. Dans l'ensemble, les jeunes se disent « très satisfaits de leurs conditions de vie », avec une qualité et un confort du logement perçu comme élevés.

Pour autant, jugée comme « excentrée » (20 minutes de transports en commun pour accéder au centre dynamique), la résidence ne favorise pas la vie sociale. En termes de confort thermique et phonique, si tout ne semble pas parfait (vent marin, vibrations sonores, passages de camion),

« il faut noter la forte résilience des étudiants, qui semblent s'accommoder de beaucoup de choses » Autre point intéressant : « Dans le choix de candidater pour l'inscription dans cette résidence, de nombreux étudiants ont insisté sur leur attrait pour une forme originale d'habitat. » Ainsi, le concept en tant que tel a poussé certains jeunes vers cette résidence, avec une satisfaction stable dans le temps (même après plusieurs mois d'occupation des lieux) - exception faite de « certains occupants, qui ont pu regretter qu'à l'usage, la résidence se présentait comme une résidence classique », malgré l'originalité de sa conception. En outre, les étudiants « militent pour une meilleure transparence des données de consommation énergétique de la part des gestionnaires », afin de se responsabiliser (surtout dans le cas, comme ici, de charges « tout compris »).

Enfin, deux concepts de construction ont été présentés, l'un développé par le Groupe Eiffage via B3 Ecodesign (représenté par son fondateur Clément Gillet), l'autre par OpenPartners et son Directeur associé Yves Crochet. Le concept du premier, « développé depuis 2005 », l'a été par un architecte, « très déçu par les modalités traditionnelles de construction de logements »,

qui s'est ainsi orienté vers « l'industrialisation du processus de construction - le container n'étant venu qu'après ». Il s'agit donc désormais d'un logement « abordable, design et écologique », axé sur la notion de « upcycling, consistant à recycler un élément en fin de vie pour lui donner une valeur supérieure à ce qu'elle était au départ. » Pour Clément Gillet, « le container n'est pas une fin en soi, mais un moyen de réaliser cet upcycling. » Au final, l'équation est la suivante : « un container dit "de dernier voyage" + un autre container + des architectes et des designers + une usine + l'apport d'un industriel = de l'architecture, dans une chaîne de valeur complète, totale, et maîtrisée de bout en bout. » Le tout, pour proposer un logement « abordable, pour tous, avec des délais de construction au moins divisés par deux. »

Yves Crochet, quant à lui, a parlé du projet Relais d'Italie, dans le XIII^{ème} arrondissement de la capitale, lauréat du concours « Réinventer Paris », et lancé en lieu et place de l'ancien conservatoire Maurice Ravel. Par ce projet, a-t-il indiqué, « nous participons à une forme de densification douce - avec seulement trois étages d'immobilier ajoutés, bâtis en douze mois grâce à des modules en bois préfabriqués en usine » : 10 modules en triplex, com-

prenant « 30 logements individuels et 3 modules de convivialité. » Le reste étant réhabilité en « une salle de spectacle au sous-sol, de 95 places, au rez-de-chaussée un restaurant collaboratif, et à l'étage des salles de coworking. » Le tout en joignant un très bon bilan carbone et « une vraie utilité sociale, la simplification des tâches permettant un accès à l'emploi à plus de 50% de main d'œuvre non qualifiée, en insertion. » ■



Merci au **CROUS** de Paris !



Atelier 5 - Les résidences mixtes de la loi Élan

Animé par Nicolas Delesque, Délégué général des RDVLE, ce premier atelier de l'après-midi, consacré à la mixité des publics a été motivé par les nombreuses remarques et réflexions, de la part des gestionnaires/exploitants comme des collectivités territoriales, émises à ce sujet lors des précédents RDVLE de 2018.

Dans la loi Élan votée fin 2018, comme l'a rappelé Nicolas Delesque, un « *nouvel objet est apparu : la résidence de jeunes de moins de 30 ans, aux côtés de la résidence universitaire telle qu'on la connaissait avant.* » D'où l'intérêt de donner la parole, pour parler de cas concrets déjà mis en place ou en passe de l'être, à Laurent Renou, Directeur des logements jeunes chez *Espacil Habitat*, Patrice Drexler, Gérant de *MGEL Logement* et Eric Martinez, Président de *Fac Habitat*. Le tout agrémenté des interventions de Damien Métivier, adjoint au chef de bureau des politiques sociales du logement à la *Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)*.

En premier lieu, Patrice Drexler a évoqué deux expériences significatives. D'abord celle d'une résidence « *100% ERP* » sur Strasbourg, gérée depuis cinq ans « *de manière para-hôtelière, avec petit-déjeuner, horaires d'accueil à plages larges, blanchisserie, etc.* » Destinée pour 90% à des étudiants, et 10% en hôtellerie, elle fonctionne à plein : « *dès qu'un logement se libère*

dans le parcours étudiant, on remet la chambre en location à la journée, à la nuitée ou à la semaine. On accueille alors tout public, principalement des étudiants, mais aussi des mineurs, apprentis, alternants, co-alternants, personnes en réinsertion professionnelle, handicapées, etc. » Sur la prochaine résidence mobilité de Clichy-La Garenne, « *on va développer un système de co-alternance, pour des gens qui ont une semaine de cours et une semaine en entreprise.* » Y seront accueillis à terme, dans 177 logements, un contingent État de 30%, 50% de public AL, et 20% de libre. La présence de personnel 24/24 et 7/7, « *très lourd en fonctionnement, constitue tout de même la solution idéale pour assurer une mixité complète.* » Une mixité qui fonctionne très bien, « *dès lors que l'on n'a pas de freins réglementaires.* » L'idéal étant d'avoir « *une entrée commune, quitte à avoir une cage en ERP et une cage en logement social.* »

Pour *Espacil Habitat*, Laurent Renou était venu avec deux salariés de la *Résidence Athena* d'Orvault/Nantes,

qui mixe résidence sociale pour jeunes actifs (65 logements) et résidence universitaire classique (80 étudiants), comme d'ailleurs 16 des 45 résidences *Espacil*. Si tous les locataires bénéficient des mêmes services et équipements, le personnel se constitue dans un cas d'un gestionnaire/animateur (profil travailleur social) et dans l'autre d'un gestionnaire. Ces derniers, Teddy Pineau et Romain Chantemargue, étaient présents pour livrer leur expérience respective sous chacun de ces statuts. L'occasion d'aborder concrètement le quotidien de la gestion d'une résidence mixte, « *en lien avec des partenaires locaux, pour essayer de créer du lien* », et de lister les différents types de publics : jeunes salariés, alternants, étudiants en études ou fin de cursus scolaire. Selon le cas de chacun, les missions des personnels présents sur place peuvent varier du tout au tout, de la recherche de logements pérennes au travail sur l'autonomie, l'entretien, en passant par le conseil et l'accompagnement quant au projet professionnel, l'ouverture de droits, la sortie du statut étudiant... Sans parler des animations collectives, les deux salariés pouvant travailler à l'occasion « *main dans la main, avec une grande souplesse.* » « *En termes de mixité sociale, a conclu Laurent Renou, le système démontre son efficacité.* »



A son tour, Eric Martinez a détaillé le cas de la *Maison internationale de Séjour* dans le XIII^{ème} arrondissement de Paris, sur le secteur en réhabilitation Porte d'Ivry : un « *bâtiment en trois dents, de 650 lits, avec une résidence étudiante, une résidence jeunes actifs et un hôtel/auberge de jeunesse, et un lieu d'accueil unique, envisagé comme la place du village.* » La particularité de ce projet, c'est que Fac Habitat a été associé à l'établissement du « *cahier des charges sur le projet architectural* », dans une zone classée ZUS. Ainsi, « *on a pu imaginer un système permettant de transformer au moyen*

de cuisines mobiles une chambre d'hôtel en chambre de résidence universitaire » - qui, s'il n'a finalement pas été mis en œuvre, a démontré la possibilité de réfléchir à des solutions concrètes pour favoriser autant la mixité sociale que la souplesse des usages. Ce qui permet de « *répondre à un objectif d'accueil déjà de jeunes de moins de trente ans, et avec une dimension internationale supplémentaire, très utile dans des grandes villes comme Paris.* »

Au fil des nombreuses questions qui ont suivi chaque intervention (notamment sur la facturation des différents

publics, par exemple concernant les surfaces communes, les éventuels changements de statut des jeunes en cours de période d'hébergement, la difficulté de monter des opérations de résidences mixtes en Île-de-France, les intérêts parfois contradictoires des établissements et des opérateurs), Damien Métivier a pu faire le point sur des définitions (RHVS, Résidence Mobilité, RJA...), préciser des points de réglementations, et échanger avec des opérateurs en charge de résidences actuelles ou futures situées en plusieurs territoires de l'Hexagone. Selon lui, « *l'une des difficultés en zone tendue, comme à Paris, Nantes ou Bordeaux, ça va être le foncier. Quant aux résidences jeunes actifs, il n'y a pas d'interdit, le tout étant d'éviter qu'il y ait un effet d'éviction par rapport à d'autres publics.* » Il a conclu en affirmant : « *Aujourd'hui, c'est surtout sur le papier, qu'on a peur, mais des résidences existent, qui fonctionnent très bien avec une mixité de population qui se passe sans encombre.* » ■



Atelier 6 - Le Livre Blanc de l'Aires et la fonction de gestionnaire

Animé par Philippe Campinchi, délégué général de l'Aires, ce deuxième atelier de l'après-midi était consacré au Livre Blanc publié avant les RDVLE par cette association, composée de gestionnaires de résidences services, et de manière plus générale sur les difficultés auxquelles sont confrontés les gestionnaires.

L'an dernier, a introduit Philippe Campinchi, nous avons interpellé lors des RDVLE le Ministre sur le statut et les difficultés des gestionnaires en logement conventionné. Ce qui a convaincu l'Aires de produire un rapport listant vingt propositions. » Sur cette base, les intervenants présents étaient invités à "angler" leur intervention sur l'une de ces propositions, afin de susciter un débat constructif. Ainsi, Anne Gobin, Directrice générale d'Arpej, a choisi de parler des « nouveaux résidents qui arrivent chez nous, avec un taux de turn-over situé entre 60 et 64%. » La bonne nouvelle induite par le fait de devoir signer un nouveau contrat tous les ans, « c'est que cela permet de faire repartir de la Garantie Visale - neuf mois tous les ans chaque année » ; la mauvaise, « c'est que faire résigner tout le monde représente un travail colossal. » En outre, « on accueille majoritairement des jeunes qui

sortent de chez papa-maman, pour lesquels la gestion d'un logement, voire la gestion d'eux-mêmes, est une grande énigme. » D'où la nécessité d'un accompagnement très large. Enfin, « cette population souffre de quelques problèmes d'isolement », notamment liés à la période de rupture, vécus par les décohabitants (a fortiori internationaux). L'une des solutions à cela consiste à « mettre en place et animer des espaces communs, qui ne sont pas facturés dans les loyers. »

Me Solène Bernard, avocate associée chez Sphère Avocats, a tenu quant à elle à « insister plus spécifiquement sur la question des charges. » Certes, le gouvernement affiche la volonté de « réviser le décret-charges, qui date de 1987 - à une époque où le mur de Berlin existait encore. » Mais aujourd'hui, l'exploitant doit, sur sa facture à l'étudiant, faire figurer le loyer (plafonné

par la convention), les charges récupérables (listées dans le décret de 1987, qui s'applique « à tout le logement social sans distinction ») et « ce que l'on appelle les prestations annexes. » Or les exploitants subissent « des frais de fonctionnement et des charges spécifiques par rapport au logement social classique, qui ne sont actuellement pas prises en compte » : espaces communs, animateurs, psychologues, services de sécurité... Ainsi, la question est simple : « Ces charges aujourd'hui non récupérables, car non listées dans le décret de 1987, où les met-on ? » Aujourd'hui, elles sont facturées dans le « loyer annexe ou les "autres prestations", non prises en compte dans le loyer plafond de la convention APL ni dans la liste des charges. » Autant de problèmes qui, selon Philippe Campinchi, « posent un problème de viabilité économique ou d'insécurité juridique pour les exploitants. »

Directrice-adjointe Développement et innovation chez Espacil Habitat, Amel Tebessi est revenue sur la question des charges, en exprimant qu'il y avait besoin « de toute façon d'un toilettage

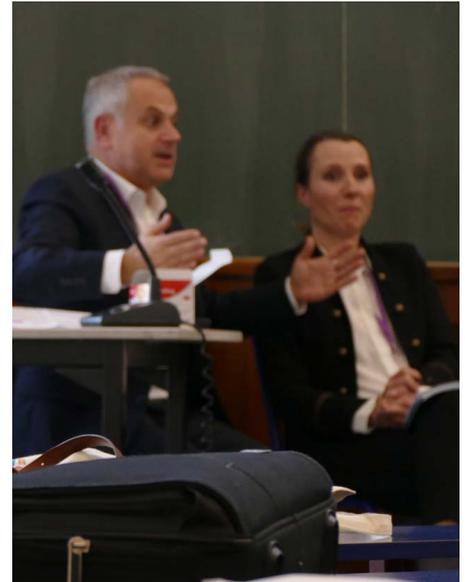


sur le décret-charges, y compris pour le logement social familial, mais la reconnaissance de cette question de la spécificité des résidences pour jeunes mérite d'être obtenue. » Un premier débat s'est alors instauré avec la salle, autour de deux questions : la légitimité (ou non) d'inclure les résidences seniors dans la montée en revendications des gestionnaires (Jean-Pierre Dei Cas, Président d'Arpej), et la pertinence d'attaquer le sujet par cette question du décret-charges : « *Un sujet dont on parle depuis la loi SRU 2000* », selon Lionel Lerissel, Directeur général de Logifac. Selon lui, « *attaquer par l'angle du décret-charges ne marchera jamais, car ce dernier couvre le logement social, mais aussi les rapports privés entre un bailleur et un locataire. Quel pouvoir public osera dire : "Mesdames, Messieurs, vous payiez moins, vous allez payer plus."* La seule façon qu'on a de le contourner, c'est de passer par un conventionnement, une négociation assez sectorisée - par exemple en demandant un espace de conventionnement pour un type de logement propre, soit un addendum au décret de 1987. »

Le débat s'est ensuite orienté vers le bien-être étudiant et les pistes pour les impliquer dans des projets associés aux résidences. Pour ce faire, Florian Prussak, Conseiller de la présidence du Cnous sur les questions de vie de campus, a parlé de la « *dynamisation de la vie en résidences* », de l'accompagnement des étudiants « *dans un double parcours, de réussite studieuse/académique et d'émancipation / prise d'autonomie*. » Or il est possible de les « *rendre acteurs tout en développant le lien social en résidences, notamment en luttant contre le mal-être et l'isolement*. » Il a présenté à ce titre une résidence à Grenoble, « *avec en rez-de-chaussée une pépinière des initiatives musicales et sportives, avec tous les problèmes que ça pose en termes d'animation, de sécurité et d'accessibilité*. » Mais aussi dans d'autres résidences du réseau des Crous, des ateliers "do-it-yourself", des "aperistratifs", des "happys hours"... Le tout impliquant « *depuis*

septembre 2018 490 volontaires en service civique, dont plus de 50% ont pour mission première la dynamisation de la vie en résidences. » Ce qui a motivé des échanges sur le recours aux services civiques ou aux emplois étudiants chez les gestionnaires présents, et les difficultés liées notamment au nécessaire encadrement de ces profils de postes très particuliers.

Ont été également abordés, pendant les échanges, la question cruciale du court-séjour (inférieur à un mois) et l'analyse juridique du dispositif expérimental lié à l'article 123-IV de la loi N°2017-86, dans le cadre de l'accueil de publics reconnus prioritaires. Une problématique présentée par Me Solène Bernard, qui a parlé d'un « *arsenal juridique particulièrement lourd* », puis commenté par Amette Dieye, Directeur Sergic Résidences Services, qui s'est demandé : « *Comment aujourd'hui se sécurise-t-on sur le court-séjour, en tant que gestionnaires ?* » Là encore, les participants se sont accordés sur la nécessité d'un traitement spécifique du cas des gestionnaires de résidences services en secteur conventionné. Ainsi, en conclusion, Philippe Campinchi a déclaré : « *Il y a de plus en plus de points sur lesquels les exploitants - opérateurs publics de l'État, bailleurs en direct, associations, mutuelles, exploitants en libre ayant construit une résidence Censi-Bouvard ou exploitants à travers une foncière ou un fonds d'investissement - sont tous d'accord. Prenons ces points - les charges, le court-séjour, le foncier universitaire -, et soyons en mesure de les porter à destination des pouvoirs publics.* » ■



Atelier 7 - La valorisation de l'immobilier et du foncier universitaire

Ce troisième atelier de l'après-midi était dédié à une question sensible depuis les dernières lois s'appliquant à l'Université : la valorisation de son patrimoine immobilier et de son foncier.

Il travaille « à la sous-Direction de l'Immobilier du Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation », « en charge de la mise en œuvre du Plan Campus, et plus récemment sur la question du Plan 60 000 » : Jean-François Clerc a introduit le sujet en indiquant que si cette question avait longtemps été attribuée exclusivement à la sous-Direction Vie Étudiante, le dispositif « reposait désormais bien sur deux jambes », dont la sous-Direction de l'Immobilier. Il a ensuite rappelé quelques chiffres : « Les enjeux universitaires, en termes immobiliers, c'est 18 millions de mètres carrés bâtis, et 56 millions de mètres carrés non bâtis – dont une partie significative est globalement inadaptée, et 13% vétuste, avec de gros problèmes énergétiques, l'ensemble étant bien souvent inoccupé. Tout cela nous, vous coûte fort cher, donc des pratiques de rationalisation et de valorisation sont en cours. » En termes de « diversité des propriétés », l'État est propriétaire de 80% du parc ; pour le reste, il s'agit de la propriété de collectivités territoriales (comme la Mairie de Paris pour la Sorbonne), de biens propres ou de locations prises à bail. Enfin, la France se compose de 2,7 millions d'étudiants (« avec une perspective prochaine de 3 millions), dont 700 000 boursiers – public « prioritaire du Plan 60 000 ». Il a enfin précisé quelques points suite aux échanges de la matinée, notamment avec le Ministre.

Il a ensuite confié la parole à Caroline Richet, Responsable Domanialité et contrats publics au MESRI, « en charge du conseil sur les montages juridiques ayant trait au projet immobilier de l'enseignement sup. ». « En trente ans, a-t-elle rappelé, les universités sont

passées du statut d'occupantes à titre gracieux à celui de quasi-propriétaires, voire de propriétaires, renforçant ainsi leur autonomie » (loi de 1989, puis loi LRU de 2007, avec comme pionnières, en 2011, « les Universités de Clermont-1, Toulouse-1 et Poitiers »). La deuxième vague de dévolution concerne désormais Bordeaux, Aix-Marseille, Tours et Caen. Elle a ensuite présenté les évolutions apportées par les lois de 2010 et 2015, puis par l'article 154 de la Loi

de Finances pour 2018, qui a créé l'article L2341-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques, qui prévoit « une extension du principe de spécialité des établissements publics d'enseignement supérieur à la valorisation de leur patrimoine immobilier. » Il est donc désormais « possible, pour les universités, de développer une véritable stratégie de valorisation de leur patrimoine, même sans lien immédiat avec les missions de l'enseignement supérieur et de la recherche. »

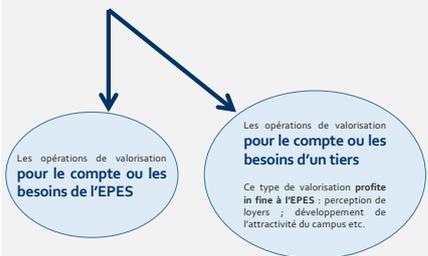
Désormais, selon elle, « la valorisation, au-delà de son intérêt financier,

Encadrement des opérations de valorisation

Une large boîte à outils juridiques

Interdiction du recours à des contrats « domaniaux » pour satisfaire une « commande publique » depuis l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 (suppression des montages dits « aller-retour »).

Deux grands « types » d'opérations de valorisation se dessinent :



19 novembre 2019 – Rendez vous 2019 du logement étudiant

9



permet de bâtir le campus de demain », notamment en « apportant des services de proximité aux étudiants et aux personnels, d'assurer une plus forte attractivité des universités, et de leur permettre d'être plus autonomes, notamment par une relation étroite avec l'environnement socio-économique. » Cette valorisation passe par un grand nombre de montages juridiques (« une large boîte à outils juridique existe ») et pistes de réflexion, que Caroline Richet et Jean-François Clerc ont également présentés.

A leur suite sont intervenus, pour donner un point de vue plus local, Philippe Lopez, Chargé du développe-

ment de l'offre de logement étudiant pour la Région Nouvelle-Aquitaine et Nicolas Michel, Chargé de mission ESR pour Bordeaux Métropole. La région concentre « 6 millions d'habitants, sur la plus grande superficie régionale depuis la fusion, et 200 000 étudiants répartis pour 100 000 sur la métropole bordelaise et les autres sur la Côte basque et La Rochelle. » La région subventionne l'investissement nécessaire pour construire ou réhabiliter, via une aide à la pierre (« 5000 euros la place pour un étudiant ») et « d'autres formes d'aides. » Sur la métropole en tant que telle, « le foncier, lui aussi très tendu, devient un enjeu important », surtout qu'il « ne s'agit pas, dans le

logement social, de mettre en concurrence les familles et les étudiants. » Un outil spécifique est donc étudié : « Un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) à l'échelle d'une région », avec « lancement d'une étude de faisabilité. » Grâce aux OFS, par exemple, « un loyer a pu sortir à Biarritz à 800 euros au lieu de 1800 euros, et en vente sur Villeurbanne 2750 euros au lieu de 5000 euros le mètre carré. » Ainsi, selon Philippe Lopez, « vous voyez qu'on essaie d'explorer plusieurs pistes. »

Nicolas Michel a ensuite livré « un témoignage plus technique, en parlant de mobilisation foncière, dans une démarche partenariale en cours avec l'ensemble des acteurs, régionaux et locaux. » Bordeaux connaît un pic de croissance de 3000 étudiants supplémentaires chaque année, avec une prédiction de 115 000 à l'horizon 2027. D'où une très forte tension du logement : « 9 000 logements étudiants conventionnés, qui représentent 8,5 places pour 100 étudiants ; des résidences privées qui se développent, en plus des 36 000 logements présents dans le secteur diffus. » Au niveau spatial, la situation bordelaise est comparable à celle de Lille, avec une organisation polycentrique. Ainsi, « à l'initiative du rectorat et de la région, un premier copil d'urgence sur le sujet a été mis en place, en mai 2019 », qui a accouché d'un « comité opérationnel et partenarial », réunissant « l'ensemble des acteurs de l'ESR, la Comue, les opérateurs de logement étudiant, le Crous, les bailleurs sociaux, les aménageurs et les collectivités locales. » En ont aussi découlé des ateliers de travail, dont les résultats seraient connus début décembre, mais qui ont d'ores et déjà démontré la nécessité « de coordonner les politiques publiques du logement étudiant. » ■



Atelier 8 - Le démembrement en Usufruit locatif social (ULS) et la loi Élan

Animé par François Rio, Délégué général de l'Avuf et co-organisateur des RDVLE, ce dernier atelier de l'après-midi s'intéressait à un dispositif mal connu, qui a pourtant déjà porté ses fruits, à Lyon et Toulouse par exemple : le démembrement en Usufruit locatif social (ULS).

Il s'agissait ici, selon François Rio, de « bien rentrer dans ce dispositif du démembrement en faveur de l'Usufruit locatif social pour la résidence étudiante, d'examiner toutes les questions qui peuvent se poser, et de comprendre le rôle de chacun dans ce jeu à plusieurs. » Un montage confronté en général à « des réserves de la part des collectivités locales, exception faite de Lyon ou Bordeaux-Métropole. » Sont intervenus à ce sujet Anne Mollet, Directrice générale déléguée de Perl, « créateur et leader de l'investissement en nue-propriété adossé à de l'ULS », Olivier Morzelle, sous-Directeur des politiques de l'habitat à la DHUP, Daniel Ferré, Directeur général adjoint de Toulouse Métropole Habitat, et Adrien Poillot, Directeur général de l'opéra-

teur Nue-Proselect. Anne Mollet, dont l'entreprise a produit « plus de 8000 logements, sur 333 programmes et 157 communes, en architecture ouverte avec l'ensemble des promoteurs et des bailleurs sociaux », s'est déclarée convaincue « d'un développement important de l'ULS étudiant. »

L'ULS existe depuis 2006, et peut être défini simplement comme « une solution immobilière fondée sur le partage entre la propriété et l'usage d'un logement. La nue-propriété d'un logement est achetée par un investisseur, généralement particulier, qui n'en a pas l'usage sur une période de 15 à 20 ans. » Son avantage ? Acheter « à un prix décoté des loyers qu'il aurait du percevoir durant cette période. »

De l'autre côté, « l'usufruit locatif est acheté par un bailleur social qui, pendant 15 à 20 ans, dispose de la gestion locative (sous plafond de loyer comme de ressources) et prend en charge l'entretien. » Anne Mollet a ensuite plaisanté : « Ça semble l'air simple comme ça, mais c'est un travail de longue haleine, dès l'amont du projet, tout au long de la durée de l'usufruit, et jusqu'à ce moment-clé qu'est la fin de l'usufruit et le bouclage de l'opération. »

Ainsi, Perl a notamment travaillé sur le Pavillon Magnan à Nice, ou le Programme Fidelio à Toulouse, présenté par Daniel Ferré : « Un immeuble extrêmement bien placé, dans l'hypercentre, destiné initialement à accueillir le siège social de Toulouse Métropole Habitat. » Suite à un changement de décision, « il a fallu se séparer de ce bâtiment, et Perl, parmi d'autres propositions, nous a alors soumis une opération de démembrement. » Ainsi,



« pour le même prix de vente de l'immeuble, on avait, en conservant l'usufruit, la possibilité de faire une marge sur l'exploitation du bâtiment. » Dans les faits, l'immeuble, désormais consacré à du logement étudiants et jeunes actifs, « fonctionne très bien depuis deux rentrées universitaires, avec des files d'attente importantes dans la mesure où le montage se fait en PLS, avec des niveaux de loyers et de charges imbattables au niveau du marché toulousain » (370 euros CC par mois pour un T1, en logement social classique avec commission locale d'attribution).

Adrien Poillot, pour Nue-Proselect, a ensuite présenté à son tour plusieurs montages réalisés, notamment « à Lyon il y a quatre ans, à proximité de la place Bellecour sur l'un des anciens sites de la faculté catholique », une « réhabilitation réussie, avec conservation d'un hall d'entrée Art-Déco, de parquets d'époque, avec des hauteurs sous plafond jusqu'à 4,50 m. » Ainsi, en ULS étudiant, « nous avons non seulement permis au promoteur de sortir l'opération, mais aussi livré, avec la Semcoda et Fac Habitat, 45 logements étudiants conventionnés, en plein cœur de Lyon. » Agnès Tranchant, Chargée de mission pour la Métropole de Lyon, qui « pratique l'ULS depuis plus de dix ans », a d'ailleurs indiqué que « plus les marchés se tendent, plus on se rend compte qu'il faut innover pour arriver à produire des logements sociaux : dissociation de la propriété entre le bâti et le foncier, mais aussi entre la nue-propriété et l'usufruit, très maligne puisqu'elle parvient à concilier des intérêts privés et publics. » Et ce « même si la faible durée est un peu problématique dans les politiques publiques. » Pour les deux opérations citées, il s'agit donc, comme l'a rappelé François Rio, de « réhabilitations lourdes, sur du foncier particulièrement bien placé, pour lequel l'ULS n'était pas forcément initialement pressenti, mais a rendu possible une destination étudiante et sociale. »

Des montages autorisés depuis quelques temps par la loi, et précisés

tout récemment dans le cadre d'une circulaire, dont Olivier Morzelle, qui a pris ensuite la parole, était l'auteur. Selon lui, cette circulaire visait à permettre au gouvernement de « maintenir un haut niveau de production de logement social. » Or « l'ULS peut y contribuer, et donc être mobilisé peut-être plus activement, le tout dans un cadrage harmonisé. » Ainsi, à condition d'être vigilant, notamment en fin de période d'usufruit, par rapport aux locataires notamment, ce montage « peut être intéressant pour produire plus sans trop ponctionner les fonds propres des bailleurs sociaux (...), être adapté à un certain nombre de produits comme le logement étudiant (...), et catalyser la diversification à moyen terme dans des quartiers dits politique

prioritaire de la ville. » Comptabilisé dans la part de logement social sur les territoires, il s'agit d'une forme de « logement social à durée déterminée. »

Au fil des échanges avec la salle ont été posées les questions de l'intervention des investisseurs institutionnels, des modalités de la « période cruciale de sortie du dispositif » (avec l'anticipation de la vacance), des obligations contractuelles du bailleur social en termes d'entretien et de remise en état du bien, ainsi des droits et devoirs des différentes parties prenantes (promoteurs, démembreurs, bailleurs sociaux, gestionnaires, étudiants). ■





2^{ème} table-ronde :

Les rentrées décalées, **une solution pragmatique ?**

Afin de clore les RDVLE 2019 sur une note d'avenir, les organisateurs avaient programmé un « débat prospectif », consacré à la problématique très concrète, sensible pour les gestionnaires et exploitants, de la fin de l'année universitaire figée de septembre à juin. L'occasion pour les participants d'envisager à la fois les complications et les avantages liés à la disparition progressive du calendrier traditionnel en cours au sein des établissements d'enseignement supérieur, avec les rentrées décalées, la semestrialisation, la généralisation des stages...

En guise d'introduction, Nicolas Delesque s'est demandé si « l'effacement progressif de l'année universitaire telle qu'on la connaissait [était] le sens de l'Histoire », au regard de trois phénomènes : la réorientation en cours d'année universitaire, « avec en plus le cadre de Parcoursup » ; la semestrialisation, avec notamment « la possibilité désormais de commencer sa carrière d'étudiant par un semestre de césure » ; la question des étudiants internationaux, avec des échanges parfois de l'ordre de quelques mois,

des étudiants venant de l'Hémisphère Sud, etc. Il a ensuite excusé Romain Bourguignon, Directeur France pour Home Stay Network, avant de donner la parole à Amélie Petitdemange, cheffe de rubrique ESR au journal *l'Étudiant*.

État des lieux

Cette dernière a d'abord parlé du salon dédié, organisé par son journal en décembre, depuis quelques années, « dans la mesure où le phénomène des

rentrées décalées prend de l'ampleur, en particulier dans les écoles de commerce et d'ingénieurs. » Selon elle, sur ce point comme sur celui des réorientations en cours d'année au sein d'une même université, « la question du logement reste marginale, dans la mesure où ces étudiants restent en général dans la même ville. » Elle en a profité pour donner quelques chiffres : « 18% des étudiants terminent leurs études dans une autre région que la leur », et « 40% des étudiants, selon le Ministère, changent d'orientation après leur première année à l'Université. » De manière générale, nombre d'établissements universitaires réservent leurs places de réorientation à des étudiants inscrits chez eux, surtout dans les filières en tension comme le droit, la psycho ou les Staps. Dans le détail, beaucoup d'élèves en PACES (Première année commune aux études de santé), classes préparatoires ou DUT sont concernés par les réorientations,

ainsi que les étudiants arrivant après un premier semestre, suite à un voyage à l'étranger ou un stage, ou encore les jeunes concernés par le dispositif « Oui, si » de *Parcoursup*.

Pour Jean-Luc Delpuch, Président de l'*HESAM* et représentant de la *CPU*, « l'ensemble des phénomènes décrits témoignent d'une évolution durable », avec la multiplication des « passerelles entre plusieurs formations », et l'objectif de « personnalisation des parcours », de « modularité » au travers des blocs de compétences, qui provoquent des « combinatoires plus riches, mais aussi plus complexes » qu'auparavant. Une si grande richesse à vrai dire que, selon lui, le concept des « rentrées décalées » s'avère réducteur, « d'autant que la formation tout au long de la vie » vient encore compliquer la donne. Si l'on en revient à la question du logement, il considère que le rêve de voir un étudiant en remplacer immédiatement un autre au sein d'une chambre constitue « une vision un peu simpliste des choses, car on peut très bien se situer dans un parcours modulaire sans avoir besoin de quitter son logement, et quitter son logement sans être dans un parcours modulaire. » Il faut donc sortir de « la vision d'un logement très individuel, attribué à unetelle ou untel », pour lui préférer une approche « qui prend bien sûr en compte la colocation, la cohabitation, dans une géométrie des parcours de vie en variation permanente. » Ceci en l'absence criante de chiffres précis sur la tendance des rentrées décalées, la construction d'un outil de mesure à ce

sujet s'avérant « particulièrement compliquée. »

Des impacts variés

Chloé Morhain, doctorante en aménagement au sein de la Direction des stratégies territoriales du Grand Lyon, a ensuite abordé la question de l'impact des rentrées décalées sur les mobilités. Sur ce point, les publications de recherche traitent peu de la mobilité quotidienne (lui préférant souvent les mobilités internationales), à l'instar des enquêtes *OVE* de 2013 et 2016. Sur le logement, les approches se concentrent en général sur les questions économiques, sociologiques, ou d'aménagement. La doctorante a ensuite livré quelques chiffres à l'échelle nationale : selon l'*OVE*, à l'échelle nationale, 47% des trajets domicile/lieu d'études sont effectués en transports en commun (contre 57% à Lyon, selon une enquête dédiée), 26% à pied (24%), 17% en voiture seul(e) (8%). Des chiffres très différents de ceux concernant la population globale : 18% utilisent les transports en commun sur la Métropole de Lyon, 35% la marche à pied, 42% les véhicules motorisés. Ce qui confirme bien la spécificité de la population jeunes et étudiants, et « la pertinence qu'il y a à l'interroger dans ses pratiques. » Elle a d'ailleurs pu constater dans le plan de déplacements urbains de Lyon qu'un paragraphe est désormais consacré à l'importance de « réflexions relatives à la gestion des temps, à mener avec certains sites universitaires » (en particulier périphériques), tandis que certains

horaires de cours ont pu être « décalés d'un quart d'heure afin de décongeler les transports. » Selon elle, sur ce thème, « de nombreuses questions suscitent l'intérêt, qu'il s'agisse d'interroger, sans oublier de poser celle de la gouvernance » de telles actions, étant donné la myriade d'acteurs très divers impliqués (promoteurs, organismes de transport, étudiants, établissements...).

En tant qu'exploitant, le Président de l'*Aires* et de *Résides Etudes* Philippe Nicolet a quant à lui proposé avec humour de « remonter à l'*Homme de Néanderthal* », c'est-à-dire à il y a une trentaine d'années, quand « la grande peur des exploitants était d'être vides au mois d'août. » Ce schéma a désormais éclaté puisque désormais, « la seule chose qui reste à peu près sûre, c'est que les étudiants arrivent en septembre, et restent jusqu'à décembre – les premiers stages intervenant dès janvier. » Selon lui, la période la plus complexe de l'année s'établit plutôt à mai/juin. A ce titre, les rentrées de janvier offrent des opportunités, même si « on récupère quand même un peu moins de public que celui qui a quitté les lieux, nous forçant à recourir à d'autres formes de publics, comme les stagiaires, les personnes en formation et les étudiants étrangers. » Ce qui pose aussi la question de la semestrialisation, majoritairement adoptée dans tous les grands pays développés : « Quand on explique aux universités chinoises qu'on veut bien des étudiants en mars-avril, mais surtout pas en septembre », la situation se complique en général rapidement.





Il faudrait donc « revoir complètement les modules d'enseignement, en embarquant tout le personnel enseignant, quitte à imaginer des mesures compensatoires pour ceux qui seraient contraints de prendre leurs vacances en hiver... » Ce qui arrangerait la situation pour les exploitants, mais aussi pour les étudiants eux-mêmes, car « s'il n'y a plus de vide, les loyers pourraient être revus à la baisse. » Un point de vue illustré par Anne Gobin, pour Arpej, qui travaille sur un site avec l'Université d'Atlanta : « Il y a de grands bénéficiaires, c'est certain, même si cela nécessite une logistique qui n'a rien à voir » - avec donc des charges afférentes... A son tour, le chef de la mission pilotage des opérations campus au Ministère Jean-François Clerc a abordé la question de l'occupation des surfaces, en indiquant que « de manière générale, les opérateurs de l'État jouent maintenant bien le jeu », et en se faisant le porte-parole d'un recteur, « qui m'a dit récemment que pour que tout cela évolue, il y aurait une chose simple : faire en sorte que les étudiants s'inscrivent sur les listes électorales de l'endroit où ils étudient... En disant cela, il disait beaucoup. »

Multiplication des pistes de réflexion

De son côté, vice-Président étudiant en charge des affaires sociales à la Fage, Paul Mayaux a rappelé qu'en matière de semestrialisation, « nous n'en sommes qu'à mi-chemin. » Or ce mécanisme « jouerait en faveur de la réussite, tant via une approche par

compétences qu'à travers de la question de la réorientation, et d'une réorganisation du calendrier universitaire beaucoup plus saine : davantage de régimes spécifiques d'études, de cédures - soit tous les dispositifs qui permettent d'acquérir des compétences de manière globale. » Il nécessiterait, cependant, « une profonde refonte du système actuel. » Vis-à-vis des stages, on commence à voir des outils pour faciliter l'hébergement, qui ont été créés l'année dernière, mais qui ne sont pas forcément utilisés, comme le bail mobilité ou le dispositif d'encadrement des loyers. François RIO, Délégué général de l'AVUF, a ensuite présenté la carte de France des 28 Observatoires territoriaux du logement étudiant lancés depuis 2018, qui « mettent en lumière, de manière partenariale, la réalité de l'offre de logements et des besoins des étudiants au niveau local. » En effet, « la problématique des rythmes universitaires touche aussi les collectivités locales, puisque ces dernières développent des budgets de plus en plus importants au développement de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante sur leur territoire. »

Pour résumer, Nicolas Delesque a estimé que « nous ne sommes qu'au début du phénomène de l'émiettement », ce qui incite les professionnels à mener une réflexion de fond sur la « location au fil de l'eau. » Sont ensuite intervenus : Clothilde Marceau de la CPU, pour revenir sur l'importance de la prise en compte des parcours résidentiels et des motivations biographiques très diverses incitant des jeunes à quit-

ter les résidences ; rejointe sur ce point par Lionel Lerissel, Directeur général du groupe UITSEM, qui a aussi rappelé le ratio de 84% d'occupation des résidences (« soit 10 mois sur 12, un réel risque pour l'exploitant. ») ; Jérôme Sturla, Directeur du développement urbain à l'Afev, considérant l'intérêt de réfléchir à une « trajectoire résidentielle ne distinguant pas forcément les étudiants des autres jeunes », et la distinction entre diverses formes de « nomadisme résidentiel » ; Jean-Luc Delpuech sur les mobilités « à la journée, à la semaine ou au mois, dans le cadre de l'alternance, qui posent des questions complexes en termes de logement. »

Pour ce dernier, au cours de cette table-ronde, « nous avons bien inventorié la forme de révolution face à laquelle nous nous trouvons. Or il y a beaucoup d'intérêts communs entre ceux qui s'occupent du logement et ceux qui s'occupent de la formation. » Ce qui confirme encore l'intérêt « d'échanger ensemble, dans le cadre de journées comme celles-ci ou au sein des observatoires locaux du logement étudiant. » Mot de conclusion après lequel Nicolas Delesque a annoncé la probable thématique des RDVLE de l'an prochain : « Un gros focus sur la question du développement durable, voire de la transition écologique. Nous continuerons aussi à travailler sur cette question de l'occupation des locaux, au sens large. » ■

Prix 2019 des Rendez-vous du logement étudiant



Catégorie Design : Espacil Habitat Pour la résidence mixte Simone Veil - Paris 14ème ouverte aux étudiants et chercheurs



Catégorie Université : La Conférence des Présidents d'Universités Pour la publication de son guide des bonnes pratiques en matière de logement étudiant



Catégorie Promoteur Constructeur : Groupe Cardinal Pour la réalisation de la résidence étudiante Housing by dauphine et ses nombreux espaces collectifs



Catégorie Territoire : Région Nouvelle Aquitaine Pour sa démarche du Livre blanc du logement des jeunes et étudiants



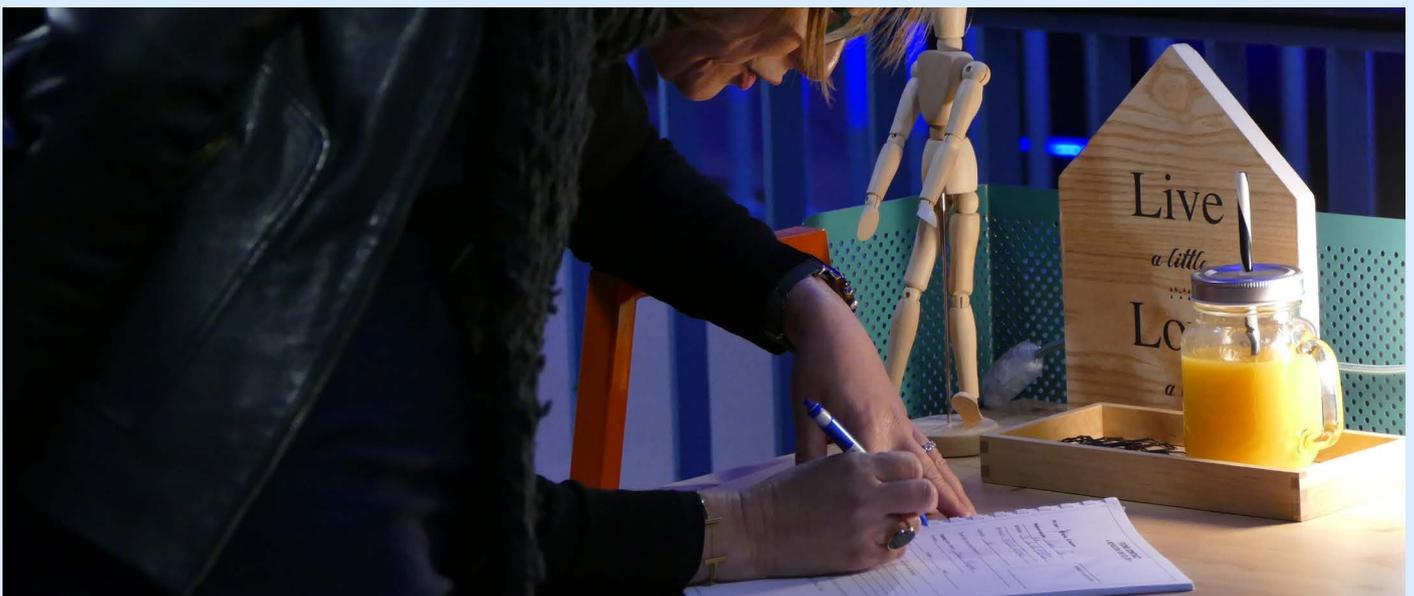
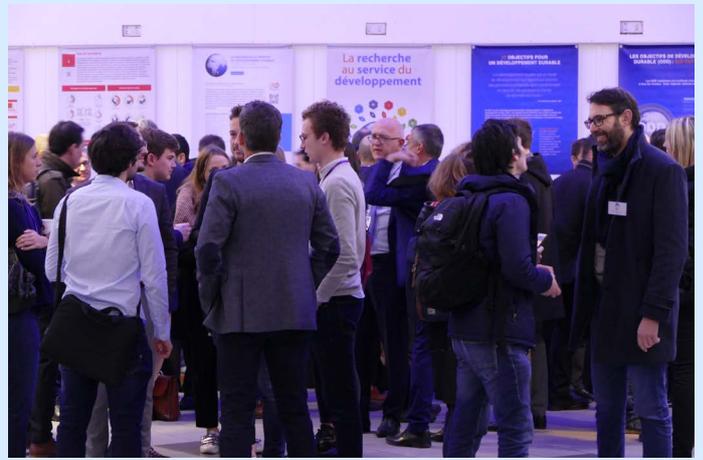
Prix spécial : Le Crous et Action Logement Service Pour le déploiement rapide de la garantie Visale dans les résidences étudiants du Crous

Catégorie Initiative : Association Fac-Habitat Pour les montages innovants en démembrement social qui permettent de produire du logement abordable en zone tendue.



Ce prix devait être remis à Michel Beurnier, Directeur général de Fac-Habitat. Michel est malheureusement décédé le 6 décembre 2019. L'équipe des RDVLE gardera le souvenir d'un ardent défenseur du logement étudiant. Nous adressons nos plus sincères condoléances à sa famille et ses proches.

Merci aux exposants !





Merci à toutes et tous !



MAJOR PARTENAIRE :

GROUPE
RÉSIDE ÉTUDES

PARTENAIRE PREMIUM :

EIFFAGE
IMMOBILIER

Dauphine | PSL
UNIVERSITÉ PARIS



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :



À l'année prochaine !



Universités & Territoires

Universités & Territoires ISSN 2263-8431 - SARL Edition de revue et périodiques (5814Z) au capital de 1000 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 843 009 267 00017 **Directeur de la publication** : Philippe CAMPINCHI **Direction de la rédaction** : Nicolas DELESQUE **Rédaction** : Philippe CAMPINCHI, Nicolas DELESQUE, François Perrin. **Crédits photos et iconographies** : Ivan Maillard, Partenaires, DR, Fotolia **Création graphique** : Crouitch Conception **Tarifs d'abonnements** : **Individuel** : 100 euros HT **Institutionnel** : 500 euros HT **Parties prenantes** : Convention particulière **Universités & Territoires** : 19 rue Leconte de Lisle 75016 Paris Paris Tél : 0684606274 E-mail : redaction@universites-territoires.fr