




Universités & Territoires

n°151

16/11/2021

# Rendez-vous 2021 du Logement étudiant

6<sup>ÈME</sup> ÉDITION DES RDVLE - 23 NOVEMBRE 2021  
UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE

## Anticiper

**Cette 6<sup>ème</sup> édition des *Rendez-vous du Logement étudiant* se déroule dans une période particulière, et surtout incertaine.**

Particulière, dans la mesure où les partenaires et acteurs du «logement étudiant» ne peuvent que croiser les doigts face au rebond de l'épidémie de Covid qui se ressent chez nos voisins, et dans une moindre mesure en France. Alors qu'ils furent déjà touchés par les deux précédentes périodes de confinement, leur incertitude porte dorénavant sur la nature de cette crise - ponctuelle ou durable -, nécessitant dans tous les cas des adaptations fortes des modèles actuels d'habitat.

Incertaine, aussi, du fait de sa proximité avec des élections majeures, qui se dérouleront au printemps prochain, et donc de l'attente des prochaines orientations pour le secteur de la construction - tout particulièrement pour celui des résidences pour étudiants et jeunes.

Ce qui n'est pas incertain, en revanche, c'est bien la nécessité de redoubler d'efforts pour tenter de résorber la crise du logement étudiant, que nous constatons désormais année après année. Les chiffres de la production de résidences dédiées aux étudiants ont été communiqués lors du dernier comité de pilotage de suivi de la production, appelé couramment *Plan 60 000*. Et ils ne sont pas très bons : à l'horizon 2022, la production devrait atteindre environ 36 000 nouvelles places créées en résidence de logements sociaux pour étudiants. S'il convient d'ajouter à cette production environ 27 000 places en résidences libres ou privées mises en service

sur cette période, il n'est pas inutile non plus de rappeler que dans le même temps, les effectifs étudiants ont progressé d'environ 200 000 unités. Il y a donc bel et bien urgence.

En plus de tous ces enjeux, il convient de ne pas oublier la question de la lutte contre le réchauffement climatique, ni celle de la mise aux normes de bâtiments - qui devra s'appliquer aux résidences étudiantes.

Toutes ces questions nous obligent à faire preuve de beaucoup d'humilité, plutôt que de décréter détenir la bonne solution, le bon modèle à développer. Et même à concentrer notre attention, à apporter notre soutien aux solutions les plus prometteuses, comme celles qui seront exposées lors de nos ateliers : un mode de production «différent», avec le Hors site bois ; la reconversion de bâtiments ; ou encore l'habitat partagé.

Modalités de production traditionnelles ou innovantes, modes d'exploitation connus ou à inventer, ces *RDVLE* tenteront encore cette année d'engager et d'entretenir le dialogue entre les parties prenantes. Ceci, pour anticiper les changements qui ne manqueront pas d'intervenir, tout en accompagnant l'accès d'une part de plus en plus importante de jeunes à l'enseignement supérieur.

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



# Rendez-vous 2021 du Logement étudiant

6<sup>ÈME</sup> ÉDITION DES RDVLE  
23, 24 ET 25 NOVEMBRE 2021  
UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE

## Le logement étudiant dans tous ses états

Depuis l'édition 2020, qui s'est déroulée exclusivement en distanciel, la crise du COVID a profondément bouleversée la Vie Etudiante et mis en valeur des besoins des étudiants pour vivre harmonieusement leur expérience d'étudiant.

**Cette 6<sup>ème</sup> édition** fera le point sur les nouveaux usages étudiants, l'impact de ces évolutions sur leur besoin d'habitat et les moyens de les prendre en compte dans le fonctionnement et l'organisation des résidences étudiantes.

**Les Rendez-Vous du Logement Etudiant** sont une initiative d'*Universités & Territoires* et d'*ADELE*, en partenariat avec l'*université de Paris-Dauphine*, avec le soutien de différents acteurs et l'expertise du cabinet *Latitude* et *Logement solidaire conseil*

**Les Rendez-Vous du Logement Etudiant** sont conçus pour développer le dialogue entre les parties prenantes du logement étudiant : professionnels de l'immobilier, établissements d'enseignement supérieur, acteurs des territoires, pouvoirs publics, usagers...

**Les Rendez-Vous du Logement Etudiant** sont organisés à Paris-Dauphine, une université qui s'implique dans le logement étudiant via son service dédié et sa Fondation.

MAJOR PARTENAIRES :



PARTENAIRE MÉDIA :



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :



## Mardi 23 novembre (présentiel)

### à partir de 9h : accueil autour d'un café/thé

### 9h30 à 10h : Séance d'ouverture

Ouverture des 6èmes RDV du Logement Etudiant par le Président de Paris Dauphine, **M. El-Mouhoub Mouhoud**, et les organisateurs, et communications de **Mme Frédérique Vidal**, Ministre de l'Enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation ; et de **Mme Emmanuelle Wargon**, Ministre déléguée chargée du Logement (sous réserve)

### 10h - 12h : table ronde

La vie étudiante a été malmenée ces derniers 18 mois entre les fermetures et confinements. Des besoins sociaux ont été révélés crûment dans cette période. Les différents acteurs ont cherché à s'adapter, ouvrant de nouveaux services, de nouvelles modalités pour s'adapter à ce qui pourrait devenir de nouveaux usages étudiants.

Avec : **Laurent Lafon**, Sénateur du Val-de-Marne, Président de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication, auteur du rapport déposé cet été : « L'Accompagnement des étudiants : une priorité et un enjeu d'avenir pour L'État et les collectivités » ; **Dominique Marchand**, Présidente du CNOUS, **Hélène de Comarmond**, Maire de Cachan, Déléguée nationale de l'AVUF, **Lamri Adoui**, Président de l'Université de Caen, Commission Vie étudiante et vie de campus de la CPU, **Philippe Nicolet**, Président de l'AIES, **Chloé Morhain**, Doctorante en Aménagement, direction des mobilités, Grand Lyon, **Jean-Jacques Pérot**, Président de l'APAGL Visale groupe Action Logement, **Arnaud Cursente**, Directeur Général adjoint en charge des territoires à CDC Habitat, **Hélène Lenoble-Liaud**, Délégué à la vie étudiante, Université Paris-Dauphine, **Alexis Alamel**, Maître de conférence, spécialiste des « géographies étudiantes »,...

## Mercredi 24 novembre (webinaires)

### 9h - 18h : visioconférences

#### **De 9h à 10h30 : La garantie Visale - bilan et perspective**

Avec : **Sophie Gaudeul**, Directrice produit à l'APAGL / Action Logement, **Jérôme Drumat**, Directeur Général APAGL / Action Logement, des représentants du Crous et des exploitants de résidences universitaires.

#### **De 11h à 12h30 : Angers, ville attractive et dynamique doit faire face depuis plusieurs années à la hausse des effectifs d'étudiants en mobilité**

Avec : **Nathalie Montot**, responsable pôle habitat AUR Angevine, **Marie Chambole**, Directrice Aménagement et Développement des Territoires, Angers Loire Métropole, **Laurent Bordet**, Vice-Président Vie de Campus Université d'Angers, **Laurent Strichard** CEO Open Partners, **Jean-Philippe Trédé**, Directeur Fac Habitat.

#### **De 14h30 à 16h : La construction Bois en Hors site par Eiffage - projecteur sur une opération de construction de résidence de studio en site occupé**

Avec : **Christian Dal Santo**, Directeur développement Sud-Est Eiffage, **François Vaché**, Directeur Savare - Eiffage

#### **De 16h30 à 18h : Le changement d'usage de bâtiments - Comment redonner vie (étudiante) à des bâtiments devenus obsolètes ?**

Avec : **Anne Gobin**, Directeur Général Arpej, **Mickaël Vérité**, Conseiller auprès du DG du Crous de Paris, **Didier Jeanneau**, Directeur général 3F Résidences, **Alexandre Chirier**, Foncière de Transformation Immobilière - Action Logement.

## Jeudi 25 novembre (webinaires)

### 9h - 18h : visioconférences

#### **De 9h à 10h30 : Adapter les résidences au développement de l'enseignement à distance - Réflexions pour préparer l'avenir**

Avec : **Emmanuelle Annot**, enseignante-chercheuse en sciences de l'éducation, **Cédric Chevalier**, Directeur Général Mgel logement, **Mathieu Gémon**, Co-fondateur Dynamic Workplace, **Jean-Sébastien Lagrange**, Responsable de la chaire Mutation des vies étudiantes ENSAD, et Schola Domus, mobilier d'activité.

#### **De 11h à 12h30 : Des collaborations fructueuses entre les établissements ESR et les exploitants - Pour une production adaptée de résidences étudiantes**

Avec : **Amina Sellali**, Directrice EAVT, **Eric Gautrin**, DGS ENS Rennes, **Alexandre Aumis**, sous-Directeur Hébergement CNOUS, **Philippe Pelhate**, Directeur du développement Espacil, **Catherine Corraux**, responsable des partenariats Twenty Campus/sergic, **Pierre Soulié**, Directeur de CIME-Art.

#### **De 14h30 à 16h : L'habitat partagé, tout le monde en parle... mais de quoi parle-t-on exactement ?**

Avec : **Arnaud Cursente**, DGA en charge des territoires CDC Habitat, **Catherine Kev**, Responsable Afev Métropole de Lille, **Joachim Pasquet**, Directeur réseau Cohabilis, **Aline Bertin**, Directrice Développement Mutualité Limousine, **Alexis Alamel**, Maître de Conférence en géographie.

#### **De 16h30 à 18h : En 2021, internet est indispensable à la survie des étudiants...**

Présentation de l'enquête menée par Wifirst dans plus de 500 résidences partout en France avec : **François Sotom**, Responsable Business Unit Etudiant et des représentants de plusieurs exploitants, Arpej, Sergic, Réside Etudes, ...

### Comment participer et s'inscrire ?

[www.rdvle.com](http://www.rdvle.com) ou en nous contactant :  
[contact@rdvle.com](mailto:contact@rdvle.com)



# Eiffage / Adoma : belle opération à Salon-de-Provence

Regroupant plusieurs expertises du Groupe Eiffage (Savare, HVA Concept, Chastagner), une opération Eiffage Construction vise à livrer, à Salon-de-Provence en mars 2022, 82 logements sociaux ossature bois à Adoma, filiale du Groupe CDC Habitat. Le tout au sein d'un projet de 219 logements dont la livraison devrait intervenir à la fin de cette même année.



Sur ce chantier dans le Sud-Est de la France, *Eiffage construction* travaille actuellement sur la réalisation de plus d'un tiers (82 sur 219) des logements sociaux en bois pour *Adoma*. Ceci en site occupé, pour la première phase de la résidence sociale *Les Arcades* de Salon-de-Provence, et donc en menant en parallèle un « dialogue constant et ouvert avec les locataires. » Pour simplifier les choses, et comme le permet ce type de construction, une partie des éléments est pré-fabriquée hors-site.

## Site occupé

Dans le cadre de la rénovation de son parc immobilier, *Adoma* - filiale du groupe *CDC Habitat* -, souhaitait lancer la démolition et la reconstruction

de la résidence *Villa Doma* à Salon-de-Provence. Ceci afin de proposer une nouvelle résidence, étendue sur 4 900 m<sup>2</sup> et proposant 219 logements. *Eiffage construction* travaille donc actuellement sur le premier des trois bâtiments en R+3, qui implique 964 m<sup>2</sup> de murs ossature bois, 1 666 m<sup>2</sup> de planchers bois et 539 m<sup>2</sup> de charpentes.

Dans la mesure où le site est occupé, l'intervention dans l'espace privé des locataires exige que ces derniers soient considérés comme des partenaires à part entière. Pour ce faire, des réunions d'informations sont organisées, à l'occasion desquelles des fiches de présentation sont distribués. Un dialogue d'autant plus nécessaire qu'il s'avère aussi nécessaire de reloger temporairement certains loca-

taires dans des appartements-relais, au fur et à mesure de l'avancée des travaux, pour ensuite leur permettre de réintégrer des appartements remis à neuf.

## Synergie d'experts

*Eiffage Construction* tient à le souligner : cette opération illustre « la synergie entre métiers et [sa] démarche environnementale », avec une utilisation très présente du bois et l'implication de ses filiales *Savare* (spécialiste français depuis 40 ans de la construction bois), *HVA Concept* (salles de bain industrialisées, depuis 2008) et *Chastagner* (spécialiste en désamiantage, déconstruction sélective/démolition, démantèlement industriel et recyclage des matériaux).

Ainsi, avec *CDC Habitat* en maîtrise d'ouvrage, *ACME* en assistant maîtrise d'ouvrage et les architectes *Atelier WOA* et *Vincent Lavergne Architecture Urbanisme*, le chantier a été pensé pour mobiliser l'ensemble des compétences propres au différents acteurs du groupe : *Chastagner* pour la démolition au 4ème trimestre 2019, *Savare* pour la construction bois, *HVA Concept* pour les pièces d'eau à haute valeur ajoutée.

Ces deux derniers acteurs donnent la part belle à la construction hors-site, qui réduit les nuisances sur le chantier et réduit l'impact de bilan carbone dans la construction. Soit un « projet à tiroirs, qui permet une rapidité d'exécution en évitant les nuisances sonores et les aléas climatiques » selon le Groupe *Eiffage*. Par ailleurs, ce chantier intègre aussi une démarche de transformation numérique du bâtiment, toujours portée par *Eiffage Construction* : développée par *Finalcad*, une application sur tablette permet une meilleure remontée d'informations sur l'état d'avancement du chantier - notamment, dans un premier temps, pour le contrôle

des planchers, des MOB et des corps d'états secondaires.

Ainsi, le premier bâtiment devrait être livré en mars prochain, pour un bouclage complet de la résidence avant le 31 décembre 2022. ■



**Christian Dal Santo : Directeur du développement commercial**  
[Christian.dalsanto@eiffage.com](mailto:Christian.dalsanto@eiffage.com)  
<https://www.eiffage.com/>



## SAVARE , des experts **depuis plus de 40 ans**

*Savare, marque du groupe Eiffage, compte près de 60 collaborateurs tous spécialistes de la construction bois, ingénieurs, techniciens, charpentiers.*

Ses usines sont implantées à Moulton et Lessay en Normandie ainsi qu'à Freneuse en région parisienne. Ses moyens humains associés à ses outils de production offre une capacité de production annuelle de plus de 2 500 charpentes bois et 40 000m<sup>2</sup> d'ossature bois.

L'industrialisation de ses process de fabrication, en particulier grâce à ses machines à commandes numériques, permettent de proposer un large choix de produits comme les [charpentes traditionnelles](#), les [charpentes industrielles](#), l' [ossature bois](#), et les [poteaux et poutres](#).

Son bureau d'études charpentes et structure bois accompagne ses clients aussi bien dans la conception que

dans l'exécution de leurs projets. Par ailleurs, la coordination avec ses équipes dès la phase de conception bois permet un **phasage de la livraison** pour s'adapter aux contraintes et planning du chantier.

La maîtrise des études techniques bois associée à la fabrication et livraison sur les chantiers confèrent à Savare toute l'expertise nécessaire pour répondre aux exigences architecturales les plus variées de la [maison individuelle](#) la plus simple au [bâtiment collectif](#) le plus complexe. ■



<https://savare-eiffage.fr/>





# AMÉNAGEMENT

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE  
COLLECTIVITÉ  
HÔTELLERIE

01

ÉTUDE

02

CONCEPTION

03

FABRICATION

04

INSTALLATION



# MGEL : La Pousse, le coworking renouvelé

Avec son dernier concept de coworking, *La Pousse*, le groupe MGEL propose une nouvelle solution aux travailleurs ou étudiants en quête d'un lieu convivial et professionnel. Après une implantation à Clichy en début d'année, c'est désormais à Strasbourg qu'un nouveau lieu vient d'ouvrir ses portes.



Entrepreneurs, étudiants, entreprises, associations... Sur près de 500 m<sup>2</sup>, au cœur du quartier de l'Esplanade de la capitale alsacienne, *La Pousse* propose désormais, à l'instar de sa grande sœur clicheoise, des tarifs compétitifs pour réviser ou travailler ensemble dans un cadre propice. L'objectif du groupe mutualiste, à court terme ? « *Envisager la floraison de ces nouveaux espaces.* »

- de 12€ la journée, 50€ les dix jours et 80€ par mois en open space (contre respectivement 25, 200 et 300€ pour les professionnels), 230 à 520€ par mois en bureau privatif (contre 290 à 650€) - et une offre adhérents MGEL - MVS - Yvon encore plus basse... avec, là encore, la possibilité de louer à l'heure ou pour dix jours une salle de réunion de 12 à 14 personnes...

## Un succès logique

### Objectif : développement

Rue de la Martre à Clichy, depuis le début de l'année, 22 postes de travail fixes, des postes nomades, 2 bureaux privatifs et 2 salles de réunion sont ainsi mis à disposition, du lundi au vendredi, en même temps que tous les services imaginables pour garantir une expérience réussie du coworking : cuisine, café/thé, imprimantes, caissons sécurisés, terrasses... Que l'on souhaite travailler en open space (23€ HT la journée, 120€ les dix jours, 240€ le mois), en bureau privatif (de 207 à 620€ par mois euros selon la formule choisie) ou louer une salle de réunion, difficile de trouver solution plus pratique à deux pas de la résidence partenaire *Moov'Appart Hôtel*.

Fort de son succès, *La Pousse* s'est donc implantée le 31 mai dernier à Strasbourg, rue de Londres, avec cette fois 32 postes nomades, un bureau privatif de trois postes et une salle de réunion, et les mêmes services que son homologue francilienne. Les tarifs, cette fois, incluent une offre étudiants

Depuis le mois de janvier, le taux d'occupation des locaux clicheois de *La Pousse* atteint 80%, et il y a fort à parier que la localisation de l'espace alsacien - au cœur du quartier de l'Esplanade et donc à deux pas de nombreux établissements de l'enseignement supérieur -, lui garantira un succès au moins comparable. D'autant que, pour justifier la mise en place d'une offre spéciale «étudiants», le groupe MGEL insiste sur son souhait de lutter contre le décrochage universitaire, suite à une séquence où, tous

les étudiants s'accordent à le dire, l'isolement et le bouleversement forcé des usages académiques ont pesé d'un lourd poids sur les trajectoires et ressentis individuels.

Cerise sur le gâteau, le dispositif inclut, depuis sa création, l'organisation d'ateliers collectifs et d'événements, « *en vue de favoriser le réseau professionnel de chacun.* » Ainsi, que l'on soit déjà pro ou engagé dans un parcours d'insertion professionnelle, *La Pousse* doit se concevoir comme un facilitateur... voire un accélérateur ! ■



<https://mgellogement.fr/>  
<https://lapousse-coworking.com/>





## Engagés pour la rénovation des centres urbains

Acteur majeur des programmes de renouvellement urbain, de revalorisation des copropriétés dégradées et de revitalisation des coeurs de villes moyennes, CDC Habitat déploie son expertise au service des habitants des centres urbains pour construire des quartiers inclusifs et durables.

Retrouvez l'ensemble de nos actions  
sur chaque territoire sur  
[www.groupe-cdc-habitat.com](http://www.groupe-cdc-habitat.com)

# ARPEJ : A Courbevoie, une opération très particulière

Ouverte en août 2020, remplie aussitôt (93 places), la Résidence Jacques-Henri Lartigue, avenue Léonard-de-Vinci à Courbevoie, est née d'une opération atypique : la reconversion d'un « Appart Hotel » Tempolodge Immocilia en résidence universitaire. Le bailleur ? 3F Résidences, filiale d'Action Logement. Le gestionnaire ? Arpej, dont Universités & Territoires a interrogé la Directrice du développement du patrimoine, Elodie Josset.



Depuis 1998, cette résidence hôtelière, à proximité immédiate de La Défense, était dédiée au tourisme d'affaires. Ses derniers clients avaient dû partir précipitamment, laissant derrière eux leurs malles de voyage, au début du premier confinement. Pourtant, dès le printemps 2019, 3F Résidences proposait à Arpej de prendre la gestion de ce bâtiment pour le transformer, en un temps record, en résidence universitaire.

## Reconversion

Après un premier temps passé à solutionner les surprises techniques (fuites, problèmes d'électricité), les travaux de structuration ont pu commencer, après obtention des agréments de l'État pour conventionner le bâtiment. Heureusement, indique Elodie Josset, « les logements étaient adaptés à du logement étudiant. Belle prestation, belle qualité. » Et les problèmes réglementaires n'ont pas pesé trop lourd : « Il n'y a pas eu de déclassement à faire. »

Au programme, surtout, des ajustements visant à « adapter vraiment les espaces à du logement étudiant » : transformation du sauna en laverie ; de la borne d'accueil « type hôtel » en bureau d'accueil plus classique ; installation de boîtes aux lettres ; remplacement du mobilier, des cartes d'accès facilement « démagnétisables » en clés sur organigramme. Dans les chambres,

des étagères se substituent aux lave-vaisselles (« On a privilégié la fonctionnalité et le rangement »). Quant aux deux appartements un peu plus grands - constitués de deux chambres et d'un bureau -, ils ont été « transformés en vraies colocations, grâce à la modification du cloisonnement pour proposer trois vraies chambres et une pièce de vie. »

## Evaluation et vocation

En termes de retours, une enquête de satisfaction est prévue en janvier, qui permettra de donner la parole aux résidents, à l'heure actuelle ventilés comme suit : 70% de 20-25 ans, 86% d'étudiants (14% d'apprentis), 55% de femmes, un quart d'étudiants nationaux, une moitié d'étrangers hors-UE.

Soit une belle diversité.

Le succès de l'opération inspire la Directrice du développement du patrimoine : « On pourrait en faire d'autres, il suffit de trouver des opportunités. » D'autant que dans ce cas, le projet a bénéficié d'une subvention de la Région Île-de-France, qui fut « demandée, refusée, puis accordée finalement. » Une bonne surprise, d'autant que les relations entre bailleur et gestionnaire ont bénéficié d'un climat serein : « Nous avons, comme eux, très envie d'aboutir sur cette opération atypique, sur un emplacement vraiment privilégié pour les étudiants. » ■



<https://www.arpej.fr/>





# Espacil Habitat : inauguration de... **4 résidences franciliennes !**

Le 24 novembre 2021, Espacil Habitat, filiale d'Action Logement Immobilier inaugure quatre résidences sur deux départements d'Île-de-France, confirmant ainsi son souhait d'offrir des solutions au logement des jeunes, grâce à 419 nouveaux logements étudiants et jeunes actifs. Retour sur une série d'opérations encourageantes.

**Espacil Habitat**   
Groupe ActionLogement

**9** 2 logements étudiants à Nanterre (Hauts-de-Seine) depuis mai 2021, 138 à Vaujours et 189 à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) depuis la rentrée 2020... Dans un climat général où le manque de logements étudiants et jeunes actifs s'avère de plus en plus criant, où les mobilités s'accroissent et au sortir d'une période de crise sanitaire qui a stoppé ou ralenti certains projets, il est toujours bon de pouvoir constater que de nouvelles résidences voient le jour.

## Focus sur le 93

A Vaujours, la résidence Jean d'Ormesson sera ainsi inaugurée à 10h30, avenue du Général de Gaulle. Proposant depuis octobre 2020 138 logements pour jeunes, dont un FJT de 30 places (et 7 logements PMR), du T1 au T5, il s'agit de la première implantation d'Espacil Habitat dans cette commune, à proximité immédiate des transports comme du centre-ville. Réalisée par l'agence

d'architectes *F2C Laps'*, elle accueille aussi une laverie commune, 61 places de stationnement, un local à vélos et deux bureaux à disposition des jeunes, une pompe à chaleur collective en terrasse... Elle est certifiée *Habitat & Environnement profil A, RT 2012 -20%*. Les jeunes qu'elle a accueillis jusqu'ici venaient pour 17% de Vaujours, 63% du 93, 29% d'autres départements franciliens et 8% de province... dont un tiers exercent une activité salariée. Le tout pour un coût total de 11,5 millions d'euros (dont 1,1 tirés des fonds propres d'Espacil Habitat).

A Saint-Denis, les deux résidences Marie-Claire et Pierre Bourdieu seront inaugurées à 14h, avenue du Docteur Lamaze. Elles proposent depuis septembre 2020 189 logements étudiants (dont 9 logements PMR), du T1 au T4/5, à proximité immédiate des transports et des pôles universitaires. Réalisées par l'agence *Hubert Godet Architectes*, elles proposent les mêmes équipements collectifs, et 36 places de stationnement, avec une même certification. Ici,

on a pu comptabiliser 19% de jeunes issus de province, contre 21% de Dionysiens, dont deux tiers exercent une activité professionnelle et un tiers sont alternants. Cette fois, ces opérations ont coûté respectivement 12,7 millions (PLS/PLUS pour la résidence Marie-Claire Bourdieu, dont 1,14 tirés des fonds propres d'Espacil Habitat) et 5,5 millions d'euros (LLI pour la résidence Pierre Bourdieu, intégralement en prêts LLI).

Assurant à la fois la maîtrise d'ouvrage et la gestion, Espacil Habitat se pose en tant qu'interlocuteur unique, maîtrisant l'intégralité du processus de livraison. En outre, grâce à ces dernières livraisons, l'ESH bretonne gère d'ailleurs désormais, en une région francilienne particulièrement tendue, pas moins de 4 600 logements pour jeunes (pour 7 000 sur l'ensemble de son territoire d'intervention : Bretagne, Loire-Atlantique, Ile-de-France). ■



<https://www.espacil-habitat.fr/>

# Wifirst : une enquête sur les usages numériques

Connectant en Wifi plus de 3 résidences sur 4 en France, Wifirst a lancé en 2021 une enquête sur 3 500 étudiants en résidences, dont les résultats démontrent plus que jamais qu'en 2021, « Internet est indispensable à la survie des étudiants ». Universités & Territoires se penche ici sur l'analyse de ses résultats.

En tant que leader français du Wifi managé pour les professionnels, Wifirst, créé en 2002 et qui couvre désormais 29 pays, fut pionnier dans l'approche « *Wifi as a service* » (Waas), et s'inscrit « dans une démarche d'innovation continue pour offrir un réseau capable d'absorber la hausse spectaculaire des usages internet. » L'une de ses deux familles de clients englobe des acteurs hôteliers (AccorHotels, Club Med) ou de résidences (comme les Crous), ce qui a motivé l'entreprise à lancer, fin 2020, une enquête auprès de 3 500 étudiants logés en résidences ou cités universitaires en France.

## La révolution des usages

Le chiffre frappe : à choisir, 36% des étudiants interrogés préfèrent disposer d'une connexion internet performante... plutôt que du chauffage. Si ces chiffres sont sans doute en partie liés à la récente crise sanitaire (88% d'entre eux estimant qu'internet a contribué à améliorer leur quotidien pendant les confinements), la tendance est indéniablement moins conjoncturelle : dans les faits, ils sont 72% à utiliser internet au moins 6 heures par jour (et 44% plus de 9 heures), consommant 100 Go de données par mois (contre 2 fois moins en 2016).

Si les réseaux sociaux (71%, avec une prédilection pour Instagram) et les vidéos diverses (61%, Youtube) se taillent la part du lion dans les usages, l'accès

aux actualités (56%), à la musique (43%, Spotify) ou au gaming en ligne (23%) sont également souvent cités, tandis que seuls 5% des jeunes indiquent utiliser leur smartphone... pour téléphoner à leurs amis.

Concernant les études à proprement parler, on mesure aisément l'ampleur de la marge de progression : 67% des interrogés n'ont pas accès aux replays de leurs cours en ligne, et les soucis techniques motivent nombre d'entre eux à juger sévèrement la qualité de l'enseignement à distance. Et si 10% déclarent n'avoir aucun accès wifi dans leur établissement d'enseignement supérieur, ils sont 65% à constater que leur connexion s'améliore nettement lorsqu'ils rejoignent leur résidence.

### LA PLACE D'INTERNET DANS LA VIE DES ÉTUDIANTS EN 2021

ENQUÊTE



Etienne Detrie, Directeur marketing de Wifirst, constate d'ailleurs que « s'il y a encore 5 ans, les pics de connexion étaient principalement de 19h à 23h (...), les pics d'utilisation sont [désormais] présents en continu en résidence étudiante ! »

Ainsi, quand on les interroge sur leurs attentes pour le futur, 62% appellent de leurs vœux une plus grande rapidité du réseau et une meilleure fluidité de connexion, même si un nombre équivalent s'avère bien conscient des impacts négatifs d'internet sur l'environnement. Autre résultat préoccupant : si le recours à internet et aux GAFAM est massif, on constate que seuls 37% des étudiants se disent vigilants quant à la protection de leurs données personnelles. ■



<https://www.wifirst.com/>

# FORMULE CLÉ EN MAIN

## LES POINTS FORTS

### SCHOLA DOMUS

est composée d'une équipe d'architectes d'intérieur, décorateurs et partenaires, chacun expert dans son domaine, que ce soit dans la fabrication de mobilier, d'accessoires ainsi que dans la logistique et l'installation.

Plébiscitée par ses clients, SCHOLA DOMUS s'est diversifiée afin de répondre aux demandes de promoteurs et constructeurs en matière de meubles de salle de bain, de kitchenettes et électroménager.



### DU MOBILIER CONÇU

**POUR DURER** Étudié en collaboration avec ses équipes de décorateurs, architectes d'intérieur et partenaires fabricants, Schola Domus propose du mobilier adapté à la collectivité en respect des normes en vigueur.

### UNE DÉFINITION EXHAUSTIVE DE L'ENSEMBLE DES BESOINS

Basée sur la catégorie de votre établissement, son type d'activité ainsi que sur les services que vous souhaitez proposer.

Toujours motivés par l'exigence créative, la durabilité de ses produits ainsi que la recherche de l'innovation,

SCHOLA DOMUS propose également du mobilier et des aménagements sur-mesure en adéquation aux besoins de ses clients.

SCHOLA DOMUS compte de grands groupes de construction, de promotion et de gestion immobilière parmi ses clients, tels Eiffage, Bouygues, Proxity, Léon Grosse, Kaufman & Broad, Loc-Habitat, Yes-Habitat, Logifac, Fac Habitat, pour n'en citer que certains.



### UN INTERLOCUTEUR

**UNIQUE** Après étude et analyse conjointe de votre projet SCHOLA DOMUS vous aidera à personnaliser vos ambiances et vous proposera une gamme de meubles adaptés et sur-mesure. Le département agencement vous présentera un choix de mobilier ainsi que des plans d'implantation afin de parfaitement visualiser votre projet.

### UN SERVICE "CLÉ EN MAIN"

Portant sur l'aménagement, de la conception à l'installation, de logements, chambres, zones communes intérieures et extérieures, accueil, bureaux, locaux techniques, etc.



### UNE OFFRE DE QUALITÉ COMPLÈTE ET SUIVIE AU RAPPORT QUALITÉ PRIX IRRÉPROCHABLE

La qualité, solidité et longévité des produits proposés ont amené SCHOLA DOMUS à aménager plus de 10 000 logements et à gagner la confiance d'un nombre croissant de clients tant chez les promoteurs que les propriétaires ou gestionnaires de résidences.

MOBILIER | KITCHENETTE | ESPACE COWORKING | BUREAU D'ACCUEIL



Étude de projet.  
Analyse des besoins.



Suivi des fabrications.  
Gestion du transport  
et de la logistique.



Choix des matériaux, coloris,  
style de décoration.  
Conception, choix du mobilier  
et accessoires.  
Étude implantations.



Logistique  
et pose du mobilier  
et accessoires.

[www.scholadomus.fr](http://www.scholadomus.fr) | 04 94 908 908 | [contact@scholadomus.com](mailto:contact@scholadomus.com)



# Twenty Campus : réagir à l'urgence, **envisager l'avenir**

Trois questions à Amette Dieye, Directeur de Twenty Campus / Sergic Résidences Services, sur la situation actuelle des étudiants, et sur ce que Twenty Campus leur apporte, aussi bien aujourd'hui que pour les années à venir.



Amette DIEYE, Directeur de Twenty Campus / Sergic Résidences Services

## Les étudiants de 2021 sont-ils plus en situation de précarité que ceux de l'an dernier ?

Oui. Après les épisodes compliqués que nous avons traversés, la précarité des étudiants s'est aggravée : certains sont en grande difficulté, et beaucoup peinent même à se nourrir. Pour autant, la précarité existait déjà. Mais depuis le premier confinement, certains ne reçoivent plus d'aides de leurs familles. Qui plus est, après une année 2020 éprouvante, des étudiants n'ont pas pu rejoindre

leurs proches pour les fêtes de fin d'année, ce qui a renforcé encore l'impact moral et psychologique de cette séquence. Enfin, il serait désormais illusoire de feindre de l'ignorer : cette précarité peut toucher tout le monde ; personne n'est à l'abri d'en faire l'expérience d'une manière ou d'une autre.

## Que fait Twenty Campus pour leur venir en aide ?

Nous agissons au moins sur trois terrains : en les aidant, tout d'abord, à trouver un «petit job». Si dénicher de tels emplois s'avère aujourd'hui plus compliqué qu'auparavant, les étudiants peuvent compter sur l'oreille attentive de chaque responsable de site. Ces derniers peuvent les aider et les mettre en relation avec des partenaires de notre marque – comme *Tous en Tandem*, pour des jobs étudiants intergénérationnels. Nous avons également réalisé une grande collecte de denrées alimentaires en début d'année, directement au sein du *Groupe Sergic* pour récolter des produits non périssables à leur destination. Enfin, nous leur apportons un soutien au quotidien, avec les moyens disponibles : petits déjeuners à emporter, distribution gratuite de la nourriture restante aux plus en difficulté... Mais aussi des solutions de connexion au sein des résidences, pour les aider à trouver des contrats en alternance ou des stages, leur permettre de suivre les cours de chez eux...



## Sur ce point, qu'attendent aujourd'hui les étudiants en matière de connexion Internet ?

Si nous proposons bel et bien de l'hébergement, le concept de nos résidences ne s'arrête pas là. Aujourd'hui, il serait inconcevable de se proposer un logement à nos étudiants sans leur garantir la possibilité de se connecter facilement à Internet, avec une connexion fiable, stable et une bande passante suffisante pour répondre aux connexions simultanées de nos locataires. La connectivité de nos résidences constitue donc un enjeu très fort. Avant, nous avions de pics de consommation de bande passante vers 19h – c'est désormais le cas dès 9h du matin. Mais la satisfaction semble plutôt générale, depuis le redéploiement et les upgrades opérés avec notre partenaire *Wifirst*. De fait, *Twenty Campus* n'attend pas que les besoins évoluent : nous essayons plutôt de les anticiper, par exemple en réfléchissant à des solutions pérennes, permettant une connectivité sur l'ensemble d'un campus, d'un territoire ou d'un quartier. ■



<https://www.sergic-residences.com/>



Future résidence Logifac à Roubaix - 59

# SMERRA : fédérer des acteurs en faveur du logement étudiant

Depuis avril 2020, Logifac et Fac Habitat ont consolidé un partenariat inédit en matière de logement étudiant, sous l'égide de la mutuelle d'étudiants Smerra. Cette dernière, porteuse d'une expertise à la fois en promotion et prévention de la santé et dans l'accompagnement vers l'autonomie des jeunes, prévoit un fort développement. Universités & Territoire fait le point avec Lionel Lérissel, Directeur général de la SMERRA et Président de Fac Habitat / Logifac.



la protection sociale des étudiants

## Quel bilan tirez-vous de la crise sanitaire ?

Cette dernière a eu des conséquences lourdes pour l'ensemble des acteurs du monde étudiant et universitaire, comme au demeurant pour l'ensemble des opérateurs de tous les domaines. Mais ces périodes de crise constituent aussi des révélateurs de tendances, voire d'expériences positives. Avec un peu de recul, on remarque d'abord que le mode de logement en résidences étudiantes a été pérenne et a su s'adapter, malgré les vicissitudes créées par des annonces un peu trop rapides, appelant tout le monde à rejoindre le domicile familial. L'ensemble des acteurs, en particulier publics, a su prendre conscience que ce mode de logement n'était pas annexe, mais

vraiment autonome - ce que nous prônons depuis longtemps. En outre, nous avons aussi découvert, à cette occasion et de manière plus criante que jamais, des situations de rupture, avec soit des étudiants à faibles ressources se retrouvant sans rien du jour au lendemain, soit des étudiants internationaux dans l'incapacité de rentrer chez eux...

Beaucoup d'acteurs n'avaient pas forcément conscience de la problématique des jeunes, et, pour certains, ne l'ont totalement réalisé qu'à partir de janvier 2021. De notre côté, nous avons commencé à tirer très tôt la sonnette d'alarme, en mettant par exemple sur pied, dès mai 2020 via la *Fondation Smerra - Initiatives Etudiantes*, une



Lionel LÉRISSEL, Directeur général de la SMERRA et Président de Fac Habitat / Logifac.

opération « Coup de Pouce » pour soutenir les étudiants qui en avaient besoin - à une époque où personne ne parlait encore de précarité étudiante. Nous avons également été porte-parole d'un collectif de mutuelles et d'associations issues du monde étudiant,

pour faire remonter des recommandations au Président de la République. Ensuite, quand la prise de conscience s'est enfin généralisée dans la société, la communauté toute entière s'est fortement mobilisée, de manière multiforme - et tout particulièrement concernant la question de la santé mentale. Face à une crise, on peut toujours choisir soit de se résigner, soit au contraire d'agir et de bâtir. Dans notre cas, cela nous a permis de renforcer le développement d'un projet antérieur.

### Quel projet, et quelles nouveautés aujourd'hui ?

Dès 2019, Logifac et la Smerra s'étaient rapprochés de l'association Fac Habitat, pour esquisser le schéma d'une future collaboration. Ce partenariat stratégique entre des entités œuvrant pour le logement étudiant s'est alors accéléré. En avril 2020, ces acteurs ont décidé, malgré les incertitudes de la période, de constituer, d'une manière inédite, un seul ensemble. Ce nouveau réseau d'acteurs du logement étudiant, fédéré par la Smerra, gère désormais un parc en logement social d'environ 12 000 logements, sous la bannière Fac Habitat, et un parc en logement libre d'environ 6 000 logements, sous la marque Logifac.

Il est donc devenu le premier gestionnaire non-étatique de logements pour les étudiants et les jeunes. Notre objectif, depuis toujours, n'est pas en effet d'aller vers un type unique de montage, mais de permettre aux étudiants, quelles que soient leurs souhaits et niveaux de ressources, d'avoir accès à un logement. Et donc de leur proposer une offre large et variée. Ainsi, la Smerra, mutuelle étudiante désormais nationale, fédère et anime cet ensemble, forte d'un peu plus de 60 000 adhérents et assurés étudiants sur tout le territoire.

### Quelles sont les spécificités de la Smerra ?

Elle est atypique dans la mesure où elle a été créée dans les années 70 pour gérer le régime étudiant de Sécurité sociale. Dès les années 80, elle s'est intéressée non seulement à la protection santé, mais aussi au logement, comme composante essentielle de la vie étudiante : s'il n'y a pas de logement, il ne peut y avoir d'études, pour le dire simplement.

Avec la fin du régime étudiant de Sécurité sociale, les mutuelles étudiantes ont dû opérer des choix stratégiques. Certaines ont décidé de rejoindre des

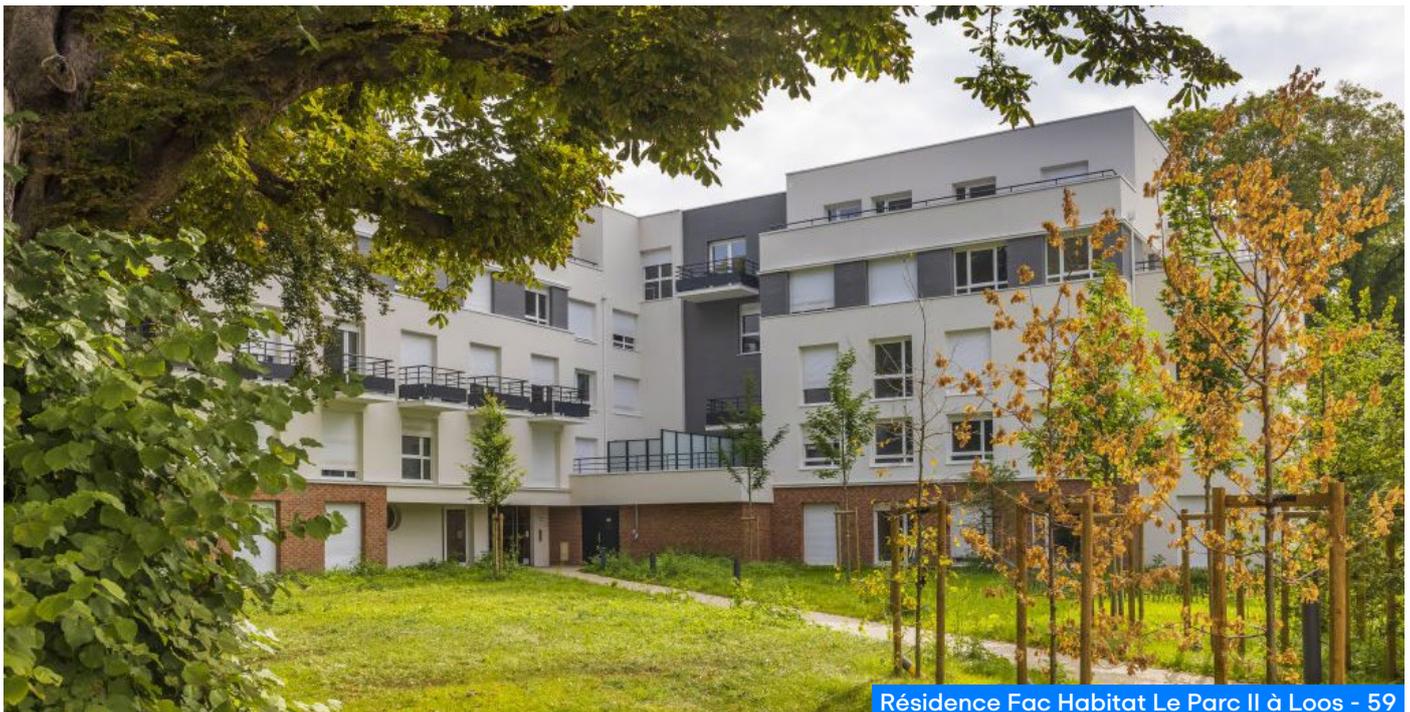
groupes, d'autres de développer de nouveaux métiers. De notre côté, nous avons opté pour la poursuite de ce que nous avons commencé depuis longtemps, en renforçant notre action en matière de logement.

Parallèlement à cela, nous avons également souhaité intervenir comme investisseur responsable ; souvent dans des villes universitaires où personne ne voulait s'implanter. Il s'agit là d'un axe que nous avons développé, et que nous souhaitons désormais accélérer, dans la mesure où le plan de construction de logements étudiants a été un peu ralenti sous cette mandature (la crise sanitaire n'ayant pas facilité les choses)... au point que la réduction de l'écart entre la demande et l'offre ne peut plus aujourd'hui être portée par un seul acteur. Il faut que l'ensemble des parties prenantes travaillent de concert. Nous souhaitons pouvoir créer de nouvelles offres, sur des montages parfois trop complexes pour des circuits classiques, le tout avec une vision patrimoniale à long terme. ■



<https://www.fac-habitat.com/fr/>

<https://www.logifac.fr/>



Résidence Fac Habitat Le Parc II à Loos - 59

# Crous : à Paris, un immeuble reconverti

*Dans le XV<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, rue du Colonel-Pierre-Avia, un immeuble tertiaire accueillait, depuis les années 70, des bureaux – dont ceux de Canal Plus. Désormais, grâce à l'agence NZI Architectes et sous l'impulsion du Crous, le bâtiment, entièrement métamorphosé, est prêt à accueillir 138 logements... étudiants !*



**D**e la reconversion d'immeubles de bureaux en locaux étudiants, on parle bien souvent ; raison suffisante pour ne pas modérer son enthousiasme quand une opération se monte effectivement, et finit par aboutir... C'est ici bel et bien le cas, dans le Sud-Ouest de Paris, entre les Portes de Versailles et de Saint-Cloud : la résidence Bertelotte est née, récemment récompensée du *Prix régional construction bois*.

## Innovation et environnement

Dès l'entrée, difficile de l'ignorer : en guise d'isolant, c'est bien vers la paille, en bottes compressées, que le choix des architectes s'est porté. Ceci, sans doute, pour adresser un message clair d'originalité comme de souci environnemental.

D'ailleurs, pour bien marquer la différence avec l'ancien usage des locaux, le *Crous* et *Paris Habitat*, maîtres d'ouvrage de l'opération, ont tout mis sur la luminosité, l'harmonie... et la verdure. Ceci, afin de « biosourcer la transformation » de 4 400 m<sup>2</sup> de bureaux en logements étudiants, au prix d'une « adaptation volumétrique générale. »

Ainsi, une trame et demie complète a été démolie, « afin de permettre des ensoleillements directs au centre du bâtiment » et, selon Sandra de Giorgio, co-fondatrice de *NZI Architectes*, pour « mettre la résidence en relation avec la nature, avec de belles vues dégagées sur le Parc Suzanne-Lenglen tout proche. » Démolie aussi, une partie des sous-sols, afin, toujours selon l'architecte, de créer un « véritable rez-de-jardin » paysager, une cour de vie collec-

tive où se concentrent tous les espaces communs. Parallèlement, la réhabilitation est passée par une surélévation et des extensions en murs en ossature bois (MOB) et isolation biosourcée en paille d'Île-de-France – construites à 70% hors-site, en ateliers.

Depuis la rue, c'est aujourd'hui un bâtiment revêtu de panneaux en mélèze massif qui attire d'abord le regard, doublé, en retrait, par un bâtiment plus vaste tapissé de grandes baies.

En plus de chambres standards (avec douches et toilettes séparées), on y trouve même quelques T2 donnant sur des terrasses paysagères.

Le Crous de Paris programme dorénavant dans son parc des logements en colocation afin de renforcer le lien social et permettre à des étudiants isolés et loin de leur famille de nouer plus facilement des relations alors que beaucoup de jeunes souffrent souvent de l'anonymat dans une grande ville comme Paris.

D'importants espaces destinés à des salles de travail, un espace de convivialité et une laverie ont été prévus, ainsi qu'un toit-terrasse qui accueille même un jardin potager ! Le tout, pour un montant total de 18 millions d'euros, qui pourrait bien susciter – nous l'espérons en tout cas - d'autres vocations... ■



<https://www.crous-paris.fr/>  
<https://www.etudiant.gouv.fr/fr>

# Visale, un dispositif tourné vers les publics jeunes qui facilite leur accès au logement !

Considéré comme le premier signe de précarité et se révélant source d'inégalités fortes, **la question du logement est majeure pour les étudiants car elle joue un rôle déterminant dans la réussite de leurs études** ainsi que sur leurs parcours futurs. C'est pourquoi les Partenaires Sociaux d'Action Logement ont ouvert dès 2018 **le dispositif Visale à l'ensemble des étudiants et des alternants** afin de leur permettre de bénéficier gratuitement d'un cautionnement visant à rassurer les bailleurs, tout en contribuant à réduire les inégalités d'accès au logement.

## Les publics jeunes : un enjeu pour les partenaires sociaux d'Action Logement !

2,7 millions d'étudiants recensés cumulent emploi et études, mais pour un étudiant sur quatre les ressources ne suffisent pas pour couvrir les besoins mensuels. Cette précarité financière est particulièrement prononcée chez les étudiants ne pouvant compter sur une aide financière familiale qui compensent le plus souvent par une activité rémunérée, activité exercée moins d'un mi-temps dans la majorité des cas.

Le logement est un poste déterminant, sinon le premier poste de dépense dans le budget des jeunes. L'entrée des jeunes sur le marché locatif passe essentiellement par le secteur locatif libre qui accueille 64 % des moins de 30 ans.

Confrontés à un marché du logement devenu inaccessible pour bon nombre d'entre eux et à de multiples difficultés économiques et sociales, plusieurs dispositifs, notamment Visale, ont été mis en place par Action Logement pour soutenir et faciliter leur accès au logement, et ce dans une double dynamique : lutter contre la précarité rendant difficile voire impossible l'accès à un logement et accompagner les publics les plus fragiles.

## Visale, une solution pour faciliter l'accès au logement des jeunes ...

Afin de lever les freins qui pèsent entre logement et emploi/études, Visale permet aux jeunes de bénéficier gratuitement d'un cautionnement et dispense le locataire d'apporter toute autre caution à son bailleur. Depuis l'ouverture du dispositif aux étudiants en 2018, plus de 320 000 d'entre eux ont pu se loger avec Visale.

Unique garantie gratuite, simple et rapide à obtenir, Visale s'inscrit pleinement au cœur de la vocation d'utilité sociale d'Action Logement en levant les freins auxquels sont confrontés les jeunes et permettant à un plus large public d'accéder à un logement tout en sécurisant également gratuitement les propriétaires pour la mise en location de leurs biens immobiliers.

## Visale, un impact social et un produit de plus en plus plébiscité

Pour les bailleurs comme pour les locataires, Visale est un produit qui fonctionne. 95% des bailleurs qui l'utilisent en sont satisfaits et trois quarts des locataires l'ont déjà recommandé à un proche. Pour les premiers, c'est la sécurité qui leur fait choisir Visale. Plus de 9 bailleurs sur 10

se disent rassurés par la certification du candidat par Action Logement. Pour les seconds, c'est la possibilité d'accéder plus facilement à un logement qui est appréciée : 8 locataires Visale sur 10 ont vu leurs difficultés d'accès au logement atténuées grâce à Visale. En un mot, Visale est un dispositif gagnant-gagnant qui a contribué à modifier les pratiques et les trajectoires d'accès au logement.

Ainsi, grâce à Visale, trois quarts des bailleurs utilisateurs assouplissent leurs critères de sélection lors du choix du locataire. On voit que 6 locataires Visale sur 10 se sont rapprochés de leur lieu de travail/d'études. Surtout, 79% des contrats de location conclus avec Visale, n'auraient pas pu l'être sans cette garantie !

Les prochains RDVLE sont aussi l'occasion pour l'APAGL et AIREs de signer une convention de partenariat, afin de continuer à déployer Visale auprès des étudiants et de leurs bailleurs (résidences étudiantes).

**[Retrouvez-nous lors de notre webinaire à l'occasion des Rendez-vous du Logement le mercredi 24 novembre de 9h à 10h30.](#)**

+ d'infos sur [Visale.fr](https://www.visale.fr)

Tous les chiffres cités sont issus de l'évaluation Nationale du dispositif Visale réalisée par le CREDOC en 2020

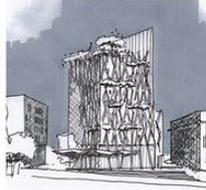
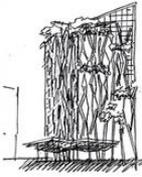


**VISALE.**   
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT



**500 000 MÉNAGES ONT DÉJÀ ACCÉDÉ AU LOGEMENT AVEC VISALE !**

Illustration de cinq personnes diverses (jeunes) regardant un document.



# Tour TIP à Angers : **Open Partners** multi-primé

En 2018, lors du Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM), le promoteur et développeur urbain Open Partners remportait le concours « Imagine Angers », grâce à son programme « La Tour de l'innovation de la Proue » (TIP), dédié aux jeunes actifs. Qu'en est-il trois ans plus tard ?



Placé sous la bannière de sa marque dédiée *Habitat Junior*, ce projet de *TIP* angevine l'avait emporté pour le site de *La Proue*, l'un des six emplacements soumis aux projets des candidats. Installée à l'entrée du quartier des Hauts de Saint-Aubin, cette Tour constitue désormais l'un des points dominants, face à la Cathédrale ou au Château, en même temps que l'un des forts signaux architecturaux de la ville.

## Projet, concrétisation : d'un prix à l'autre

Il s'agissait ainsi, selon ses concepteurs, d'« offrir l'expérience de la verticalité, comme une véritable sentinelle, dont l'usage sera tourné vers la jeunesse, la croissance et l'énergie. » Et en effet, grâce aux efforts conjugués d'Open Partners, d'Atao Promotion et du cabinet d'architectes Frédéric Rolland, elle a bien fini par s'implan-

ter dans le paysage, forte de ses 183 logements aux espaces optimisés, de ses façades sinueuses inspirées d'arborescences tropicales ses modénatures-racines recouvertes de végétaux d'essences variées éclairés par des rampes Led...

La *Tour TIP* rassemble aujourd'hui un *Hyper-lieu* composé d'espaces dédiés à la vie active, au développement des réseaux professionnels, favorisant aussi la formation et le travail à distance ou collectif ; des logements aux fonctions différentes, dédiés aux jeunes actifs, enseignants, jeunes chercheurs ; des espaces visant à favoriser les contacts entre les résidents et les habitants du quartier (salle de sport, bar, etc.)...

En effet, sur 9 853 m<sup>2</sup>, le complexe se décline désormais en trois immeubles : la *Résidence Campus Novus* (avec 270 m<sup>2</sup> d'espaces de restauration, 506 m<sup>2</sup> de bureaux et espaces détente, 183



logements gérés par *Les Belles Années* ; l'*Hyper-Lieu* (riche d'espaces de coworking, fab-labs, incubateurs... co-imaginés avec les étudiants de l'ESEO et ceux en BTS au *Lycée Jean Moulin*) ; enfin, une résidence dédiée au logement familial, *Joseph Mercier*, proposant 42 appartements adaptés. Tout ceci, afin d'offrir des solutions de logement aux jeunes et aux familles, tout en misant sur la mixité urbaine, et en proposant des parcours résidentiels sur-mesure. Des efforts récompensés à la mi-octobre, cette année, par le *Grand Prix des Pyramides d'Argent des Pays de la Loire* remis pour cette *Tour TIP* à Open Partners et ses partenaires... ■



<https://www.habitat-junior.com/>  
<https://www.openpartners.fr/>



# Réside études : Pourquoi choisir les Estudines ?

## Au cœur de la vie étudiante

Nos résidences étudiantes sont situées à proximité des Grandes Ecoles et des Universités, et présentent un cadre idéal pour réussir ses études et son entrée dans la vie active. Tout au long de l'année, Les Estudines vivent au rythme de l'actualité étudiante en menant diverses actions (Partenariats écoles et commerces, rencontres avec les BDE ou associations, forums...) ou en étant présents sur les principaux événements : salons étudiants, manifestations culturelles...

## Un accompagnement tout au long de la location

Que vous ayez besoin d'information concernant votre logement ou bien des questions sur votre futur emménagement, les équipes d'accueil de nos résidences sont à votre écoute :

notre préoccupation première étant de vous orienter au mieux dans toutes les démarches liées à votre location.

Les résidences Estudines proposent des logements de qualité, agréables à vivre et fonctionnels. Du studio au 3 pièces, ils sont équipés et/ou meublés avec espace cuisine et rangements pour un meilleur confort de vie et une indépendance totale.

Nos résidences sont sécurisées (gardien, codes d'accès, vidéo(1)...) et un ensemble de services adaptés à vos besoins vous sont proposés comme le ménage, l'internet wifi, le petit-déjeuner, des espaces de travail, des salles de sport(1)...

Tout est réuni pour faciliter votre quotidien et contribuer à votre bien-être.

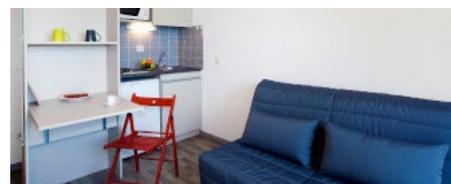
**GROUPE**  
**RÉSIDE ÉTUDES**

Un réseau de **plus de 500 écoles partenaires**

Les Estudines entretiennent des relations privilégiées avec les Grandes Ecoles et Universités : participation aux Journées Portes Ouvertes, diffusion de flyers, affichage... Des conventions de partenariat sont mises en place permettant aux étudiants de l'école partenaire de bénéficier de certains avantages. ■



<https://www.groupe-reside-etudes.com>



# Répondre **aux enjeux**

*Dans cet article nous avons souhaité présenter nos adhérents qui montrent que la diversité des acteurs n'est pas qu'une formule. Le Plan 60 000 et la politique du logement étudiant - que l'AIREs a souvent critiqué dans sa mise en oeuvre - n'a finalement pas réussi... à échouer. Les points qui n'ont pas avancés depuis 2017 (la gestion transparente et équilibrée du foncier universitaire, la question des charges dans le logement conventionné, l'ineptie de la géographie préférentielle, etc.) sont nombreux... mais ceux qui ont évolué sont à souligner : pérennisation du court-séjour, renouvellement du Censi-Bouvard pour 2022 avec une évaluation programmée.*



Le 1<sup>er</sup> octobre Mme Wargon et Mme Vidal ont animé un comité de pilotage sur le logement étudiant. Le Plan 60 000 logements (étudiants) et 20 000 logements (jeunes actifs) qui est, rappelons-le, issu d'un engagement du Président de la République, n'est quasiment plus mentionné. L'offre nouvelle de logements étudiants est de 35 926 places mises en service dans des résidences étudiantes « à caractère social ». Pour la première fois, le Ministère du logement et le Ministère de l'enseignement supérieur ont accepté d'intégrer dans les offres nouvelles de logements étudiants les 27 201 places mises en service dans des résidences étudiantes privées en métropole que l'AIREs a communiqué en juin 2021.

## Les offres en habitat social et/ou émanant de l'enseignement supérieur

Les offres exploitées en habitat social ne sont ni celles de l'opérateur public de l'Etat (CROUS) ni celles des bailleurs sociaux comme Espacil qui ont la particularité d'exploiter en direct des logements étudiants et jeunes travailleurs. Ce sont celles d'acteurs sous forme d'association de loi de 1901 qui gèrent des logements conventionnés comme par exemple Fac-Habitat qui gère (8 324 logements), Arpej (9 892 logements) ou encore Les Quartiers latins (535 logements).

On retrouve également des acteurs de l'enseignement supérieur. Historiquement, des mutuelles étudiantes comme la Smerra avec Logifac (6 954 logements) ou la MGEL-VYV avec la MGEL Logement (3 516 logements). Mais également des établissements d'enseignements supérieurs qui gèrent des résidences pour leurs étudiants. Historiquement ce sont les écoles comme par exemple l'ESSEC à travers Alegessec (1 095 logements) ou Centrale avec CESAL (2 510 logements). Et depuis 5 ans, l'Université de Dauphine s'est attelée à la tâche en tissant des partenariats et créant 2 premières résidences avec Dauphine Housing (147 logements). Ce travail est précurseur du rôle et de la

place que doivent jouer les établissements d'enseignement supérieur.

En général, les structures qui émanent de l'enseignement supérieur exploitent des logements en habitat social et en habitat privé. Cette exigence de mixité est en plein essor car elle répond à la demande des territoires et des établissements : la diversité de l'offre de logements est un atout car elle est une des réponses à l'attractivité souhaitée.

Cette tendance à la mixité se diffuse également depuis une dizaine d'années chez d'autres acteurs historiques du logement étudiant aussi bien côté social (Fac-Habitat a par exemple créé Loc-



### Offre nouvelle de logements étudiants (résultats 2018-2019-2020 + prévisions 2021-2022)



- 35 926 places mises en service dans des résidences étudiantes « à caractère social » (logement social étudiant + autres résidences CROUS non conventionnées APL en métropole et outre-mer)  
(recensement annuel MESRI – premier trimestre 2021)
- 27 201 places mises en service dans des résidences étudiantes privées en métropole  
(chiffres communiqués par l'AIREs en juin 2021)
- Un objectif de 10 000 logements sociaux étudiants fixé par le FNAP à l'échelle nationale en 2021 (délibération du 15 décembre 2020), et probablement reconduit pour l'année 2022

Habitat pour disposer d'une offre privée) que côté privé (Le Groupe Réside Etude a par exemple créé l'AREF pour exploiter des logements conventionnés sous la marque Stud'City).

Ces offres de logement étudiant en habitat social se sont particulièrement développées ces dix dernières années. Si on se réfère au Plan 40 000, 95% des logements ont été construits par des bailleurs sociaux, les 5% restants sont l'œuvre des privés qui ont fait appel à des PLS (banque). Le Plan 40 000 (2012-2017) a révélé le fait que 58% des logements étaient exploités par le secteur hors CROUS. Le moins que l'on puisse dire c'est que le logement étudiant social ne se réduit pas aux seuls CROUS.

### Les offres en habitat privé

Les offres d'habitat privé se structurent entre des logements construits par des investisseurs particuliers qui mobilisent leur épargne populaire à travers des dispositifs fiscaux (Censi-Bouvard, LMNP) et des investisseurs en bloc (institutionnels publics ou privés).

Cet état des lieux est important car il révèle implicitement une pluralité d'acteurs aux profils différents :

- des exploitants liés à des grandes entreprises, comme par exemple Studéa (Nexity - 15 245 logements) ou Studélites (BNP Paribas Immobilier Résidentiel - 6 302 logements) ;
- des entreprises de plus ou moins grande taille à capital familial qui se sont spécialisées sur cette activité, comme par exemple le Groupe Réside Etudes (16 645 logements) ou Cap'études (580 logements) ;
- des entreprises émanant du monde de l'immobilier comme Ser-gic avec sa marque Twenty Campus (5 355 logements), Vinci avec Student Factory (641 logements), le Groupe Cardinal avec Cardinal

Campus (3 976 logements) ;

- des entreprises spécialisées sur la reprise de résidences comme par exemple NéoRésid (2 270 logements) ;
- des entreprises provenant du tourisme et qui se sont diversifiées comme Odalys Campus (3 413 logements) ;
- des entreprises spécialisées dans la vente aux particuliers comme les Belles années (4 500 logements), Gestétud (1 569 logements), Réalista Résidence (1 650 logements) ;
- des foncières, comme par exemple Campuséa Gécina (3 203 logements), Kley (3 516 logements) ou Global exploitation Suitétude (4 750 logements) ;
- ou encore des structures à caractères européens comme par exemple The Student Hotel (191 logements en France mais beaucoup plus aux Pays Bas et en Espagne).

Deux aspects sont totalement oubliés lorsque l'on parle de logement étudiant . Le premier concerne le public accueilli dans les résidences étudiantes privées. La présence d'étudiants boursiers est totalement occultée. Elle résulte à la fois du fait que tous les étudiants boursiers ne peuvent pas être logés par les CROUS, mais également parce que certains d'entre eux privilégient un logement en résidence privée pour des raisons de proximité ou de qualité d'hébergement et d'exploitation.

Le second concerne le profil type des français qui investissent dans les Résidences pour étudiants. Il est très intéressant car, contrairement à des idées toutes faites, il ne représente pas la France des grandes fortunes, mais celle des classes moyennes, qui a utilisé son épargne en choisissant d'investir dans la pierre. A titre d'exemple un groupe comme Réside Etudes a la

confiance de plus de 18 000 investisseurs. On peut évaluer à 100 000 le nombre d'épargnants.

Soulignons également, et c'est un point important dans le contexte économique de crise que traverse notre pays, les résidences pour étudiants et les emplois du secteur ne sont ni produits en Corée, ni délocalisables au Maroc... Elles sont construites et gérées en France. L'Etat et les collectivités publiques bénéficient d'ailleurs d'un retour de recettes fiscales très significatives.

Enfin, il est vital de rappeler que ce secteur représente aujourd'hui, en termes d'emplois permanents, plus 10 000 emplois.

### Une insuffisance chronique

L'offre de logements pour étudiants est structurellement insuffisante ; elle ne permet ni d'accompagner la démocratisation de l'enseignement supérieur, ni les nouvelles mobilités que l'on connaît avec le succès d'Erasmus ou celui de l'apprentissage dans le supérieur.

Force est de constater que le nombre de constructions ne suit pas la courbe de la démographie et ne permet donc pas de rattraper le retard.

Il suffit de rappeler que 358 000 étudiants internationaux ont choisi la France pour étudier en 2020 . Comment tenir l'objectif d'accueillir un demi-million d'étudiants étrangers d'ici 2027, annoncé en 2018 par le Premier Ministre de l'époque, et accompagner le plan de développement de l'apprentissage en France proposée par Mme Muriel Pénicaud comme un outil de lutte contre la précarité grandissante du monde étudiant ?

L'AIREs a devant le Sénat en mai dernier déclaré qu'il manquait 250 000 logements étudiants. Au-delà des données quantitatives, les évolutions et les réalités du monde de l'enseignement supérieur sont insuffisamment prises en

compte. En 15 ans, le rythme de l'année universitaire a profondément évolué, avec l'augmentation du nombre de stages, le développement de l'alternance et la hausse de la mobilité internationale. Le phénomène le plus récent est sans aucun doute celui de l'émiettement des durées et l'apparition de séjours ultra-courts.

Trois chiffres illustrent ces évolutions. Tout d'abord, entre 2005 et 2017, le nombre d'apprentis dans l'enseignement supérieur en France a augmenté de... 135,4% ! Ensuite, la hausse de la mobilité étudiante est principalement due à la très forte augmentation de la mobilité de stages (+ 172 % en 7 ans passant de 4 723 à 12 840 mobilités). Enfin, la durée moyenne du séjour est de 23 semaines. 39% des séjours sont d'une durée de moins de trois mois.

### Le court-séjour pérennisé

Depuis le début des années 2000, les résidences en habitat social ou libre sont confrontées aux changements de rythme de l'année universitaire, avec le succès d'Erasmus et la multiplication des stages depuis l'inscription de l'insertion professionnelle des étudiants dans les missions de l'Université. Le phénomène le plus récent est sans aucun doute celui de l'émiettement des durées et l'apparition de séjours ultra-courts. Le décrochage du taux d'occupation apparaît clairement à partir du mois de mars et même parfois dès février.

Pour répondre à ces nouveaux enjeux sociétaux, les parlementaires ont inventé dans la Loi égalité Citoyenneté (2017) un dispositif dérogatoire et ex-

périmental autorisant « *le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année à louer les locaux inoccupés, pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1er septembre* ». Quelle que soit la nature de l'exploitant, qu'il soit public, social ou privé, la vacance locative demeure toujours le premier de ses problèmes. Le taux d'occupation varie naturellement entre résidences universitaires en habitat social et celles en habitat privé, entre Paris et les régions. Grâce à ce dispositif, entre 2016 et 2019, le taux d'occupation a progressé de 6,17% selon l'AIRES.

Ce dispositif est en cours de pérennisation puisque l'article 36bis du projet de loi 3DS a été voté par les sénateurs le 15 juillet dernier. Il passe à l'Assemblée nationale dans les premiers jours de décembre.

### Le Censi-Bouvard renouvelé

Les aides fiscales de l'Etat auprès des particuliers sont un sujet très important qui va mobiliser l'AIRES dans l'année 2022 avec le rapport d'évaluation du Censi-Bouvard.

Du point de vue du développement territorial de l'enseignement supérieur, cela a historiquement permis de produire des résidences étudiantes dans des villes où le CROUS ne souhaitait pas s'installer comme Fréjus, Saint-Raphaël ou encore Bastia. Plus récemment, nous constatons que les fonds d'investissement publics ou privés privilégient toujours les métropoles au détriment des villes moyennes. Force est de constater que les investisseurs

en bloc ne se ruent pas pour investir à Limoges ou Nevers et que très souvent l'épargne individuel en particulier avec le Censi-Bouvard est la seule solution pour sortir de terre une résidence pour étudiants.

Les exploitants des résidences étudiantes contribuent ainsi à l'égalité territoriale des conditions d'étude des étudiants.

Nous souhaiterions rappeler le rôle régulateur urbain des résidences pour étudiants qui est trop souvent oublié. L'exploitation rigoureuse et fonctionnelle des résidences services est souvent une garantie de qualité. Le secteur des résidences services, à la différence par exemple parfois du logement étudiant diffus qui existe dans les métropoles, est très strict par exemple avec les normes de sécurité incendie. On ne trouve pas de chambres trop petites, ni de logements inadaptés comme dans le cas de colocations sauvages, ou encore de sanitaires défectueux,...

Enfin, le Censi-Bouvard a un autre intérêt. Le régime des résidences services est régi par la règle dite des 70%. Les dispositions de l'article 261 D 4° du CGI précise que le seuil de 70% est apprécié sur une période de référence de trois mois du 1er octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location. Cette souplesse évite de mettre à la rue les étudiants fraîchement diplômés. ■



<http://www.aires.fr/>

Retrouvez toutes les archives  
[www.universites-territoires.fr](http://www.universites-territoires.fr)

# Mutualité française : **A.I.M.E.R. vivre ensemble**

Depuis décembre 2017, dans l'hyper-centre de Limoges, la maison bi-générationnelle Aînés, infirmiers, médecins, étudiants, résidence (A.I.M.E.R.), gérée par la Mutualité française limousine, propose une solution durable et originale d'hébergement pour les étudiants et les seniors.

Située boulevard de la Cité, entre la place Jourdan et la Cathédrale Saint-Etienne de Limoges, cette maison bi-générationnelle se dresse sur cinq niveaux : au rez-de-chaussée, une salle commune de 25 m<sup>2</sup> (incluant cuisine thérapeutique) ; aux premier et deuxième étages, 5 logements individuels seniors de 50 m<sup>2</sup> environ, non meublés ; tout en haut, enfin, un T4 de 80 m<sup>2</sup>, proposant une cuisine équipée et trois chambres meublées (dont une adaptée PMR), éligible à l'APL et au FSL pour accueillir dans les meilleures conditions une colocation d'étudiants.

## Intergénérationnel : un exemple concret

L'objectif affiché : « Faire cohabiter sous le même toit des personnes âgées en début de dépendance et/ou de maladie cognitive, souhaitant bénéficier d'un cadre de vie sécurisant et conviviale, et des étudiants. » Aux étudiants, d'animer - sous contrat CDI étudiant de 2h/semaine - la vie collective dans la salle commune ou à l'extérieur, et de garantir à leurs aînés en perte progressive d'autonomie une présence rassurante.

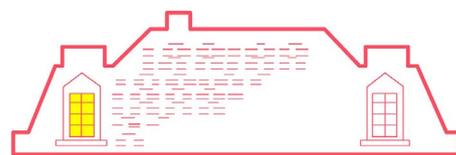
Ces derniers, au demeurant, peuvent bénéficier de services à la carte : partage des repas, aide à domicile, etc. Ainsi, les uns comme les autres disposent d'un logement à loyer modéré, en plein cœur de Limoges, et peuvent bénéficier d'une expérience originale, au sein d'une résidence intergénérationnelle.

## Une alliance de partenaires

A la manœuvre, pour ce projet récompensé par la *Fondation Legrand*, en 2016, du 2<sup>ème</sup> prix de son appel à projet « Perte d'autonomie, pour un habitat adapté au maintien à domicile », un collectif de partenaires particulièrement efficace : tandis que la *Ville de Limoges* mettait à disposition, par un bail emphytéotique de 55 ans, l'ensemble immobilier, le bailleur social (et filiale d'*Action logement*) *Noalis* assurait la maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation de l'immeuble, et la *Mutualité française limousine* le rôle de gestionnaire et de coordonnateur de services. Tout ceci avec le soutien de l'Etat et de collectivités locales (région, agglomération de Limoges), du *Groupe Caisse des Dépôts*, de la *Fondation Macif*, de la *Carsat Centre-Ouest*, du *CHU de Limoges*, de la *Fondation BTP+*, de la *Fondation de France*, de *Mutex*, de *Malakoff Médéric* ou du *Fonds pour l'innovation sociale des entreprises sociales de l'habitat...* et l'expertise de l'atelier d'architecture *Atelier 4 - Philippe Roche*. De quoi démontrer, par les faits, qu'au prix d'une volonté farouche et d'une alliance de bonnes volontés, un projet innovant et durable peut bel et bien sortir de terre ! ■



<https://www.mutualitelimousine.fr/personnes-agees/maison-bi-generationale-a-i-m-e-r>



Maison bi-générationnelle



# Îlot Saint-Joseph de Roubaix : refaire (l')Union

par François Perrin

Le 19 octobre dernier, au cœur de la ZAC de l'Union à Roubaix, les acteurs et parties prenantes se sont réunis pour célébrer la pose de la première pierre d'un complexe immobilier particulièrement original, situé à l'intersection des quartiers Campus Gare, Union et Lainière. Un projet imaginé dès 2014, et qui devrait ouvrir ses portes à la rentrée 2023.

Cerné d'acteurs économiques locaux (*Kipstadium, Vinci, Grain de malice, La ruche de l'Union*) et à proximité immédiate des lignes de métro et de deux des six sites d'excellence de la *Métropole européenne de Lille (MEL)* - le *CETI* pour le textile innovant et *Plaine Images* pour le jeu vidéo -, l'Îlot Saint-Joseph accueillera à l'horizon 2023 un pro-

gramme de logement particulièrement diversifié, ainsi détaillé par Nathalie Meunier, Présidente de la société de promotion *Name Immobilier* : un hôtel de 90 chambres doté de commerces, une résidence jeunes actifs de 149 T1 équipés et deux ensembles *coliving*, l'un proposant 21 logements jeunes, de 3 à 6 places pour 81 lits, et 5 logements pour familles monoparentales



de 8 à 12 places insérés en trois «plots» centraux. Sans oublier, bien sûr, l'aménagement paysager, qui doit contribuer à atteindre l'ambition partagée par tous les partenaires impliqués : favoriser mixité sociale et solidarité entre publics.

## D'un projet à sa concrétisation

Tour à tour, et après s'être prêté à une cérémonie d'apposition des mains sur des plaques de céramique (qui seront ultérieurement intégrées aux différents bâtiments), tous les acteurs impliqués ont pu s'exprimer pour faire part de leur enthousiasme, comme de l'effervescence collective générée par la concrétisation à venir de discussions passionnées. Pour *Name Immobilier*, Nathalie Meunier a insisté sur la dimension «co-construction» du projet, avant de revenir sur sa genèse : en 2014, un concours lancé autour d'un projet hôtelier, avec la *SEM Ville renouvelée*, la *MEL* et la *Ville de Roubaix*, qui désigne le cabinet néerlandais *OIII Architectes* ; puis un long travail de réflexion débouchant, en 2016, sur une idée alternative au logement classique - le *coliving*. Soit « *un produit neuf, avec des cibles clientèle identifiées : jeunes de moins de 30 ans - alternants, salariés, étudiants, recherchant la vie en communauté ; familles monoparentales... tout ceci complété par une résidence pour jeunes, assurant ainsi une mixité au sein de l'îlot.* »





Dès lors, « cette aventure s'écrit grâce à un enchaînement de contacts et de mises en relation » : en 2018, Nicolas Delesque, aujourd'hui Président de Résid Up, rapproche alors Name Immobilier de Clésence, une filiale d'Action logement ici représentée par sa Présidente Pascale Sebillé, son Directeur général Eric Efraïm Balci et la Directrice de Clésence AlterEgo Véronique Binet. Si la première parle à ce sujet d'une « belle histoire », concomitante à « la création en septembre dernier de la marque AlterEgo, qui vise à imaginer et co-construire des habitats sur mesure pour des parcours de vie singuliers, des solutions à vivre résolument ancrées dans notre réalité d'aujourd'hui, et conçues pour durer demain », la dernière souligne que « ce projet répondait à un besoin, celui de loger des jeunes alternants, étudiants, mais aussi des personnes qui viennent en stage pour une courte durée », ainsi que des publics en recherche parfois urgente de logements sur le territoire. Quant au Directeur général de Clésence, il insiste sur l'intérêt « d'accompagner les individus dans leurs parcours de vie, y compris les plus difficiles », et indique que pour ce faire, Clésence s'est récemment spécialisé dans la création de « synergies, d'interactions entre les différents publics et les associations, en faisant appel à des personnes et institutions qui disposaient déjà d'une expertise ciblée. » Le tout non plus pour « cloisonner les demandes, mais viser, comme ici, la cohabitation des publics. » Ce qui le rend fier, aujourd'hui ? « Que Clésence porte, avec [ses] partenaires, une

bonne partie du dispositif. » Au point, d'ailleurs, que des projets comparables, de mixité de populations, ont été mis en place par ce bailleur à Amiens, et sans doute prochainement avec la Métropole européenne de Lille.

### La construction... et le reste !

Ainsi, dès 2023, la résidence jeunes actifs sera gérée par l'association Arpej - représentée par sa Directrice générale Anne Gobin, soucieuse « d'accompagner les jeunes dans cette période d'accès à l'âge adulte, avec un personnel sur site très attentif - d'autant qu'une résidence ne doit pas être Fort Knox, mais bien un lieu de vie ouvert vers l'extérieur. »

Le coliving, quant à lui, sera géré par Résid Up et animé par les étudiants en colocation solidaire Kaps de l'Afev, à proximité immédiate des familles monoparentales accompagnées par Fra-veillance.

Entre tous ces acteurs, « il y a eu une réflexion sur la gestion et non pas simplement sur la conception du projet », comme ils l'ont collectivement rappelé, du Directeur général de l'Afev Christophe Paris à son Délégué régional Cédric Laigle, de Nicolas Delesque pour Résid Up aux jeunes présents eux-mêmes. Pour Mouna, étudiante Roubaissienne engagée dans un Kaps à Lille, « ce projet permet d'accroître l'attractivité de Roubaix chez les étudiants, qui voudront y habiter parce que ce sera agréable, plein de jeunes

aux profils différents ». Awal, étudiants roubaissiens en Service civique confie : « cela va permettre aux jeunes de s'investir, de créer de nouvelles opportunités et de se découvrir - alors que nous sortons d'une période où nous avons dû stagner ».

En parallèle du travail des entreprises de construction, depuis cet automne s'ouvre une période de consultation des jeunes comme des habitants du quartier, déjà nourrie par une étude réalisée par l'Afev, commanditée par Action logement Hauts-de-France et présentée ici par Luc Debeunne, membre de son comité régional.

Le tout, comme l'a précisé le conseiller municipal de Roubaix Pierre-François Lazzaro, en charge de la jeunesse et de la vie étudiante, pour que ce projet puisse « lier le temps d'avant et les projets d'après, dans un quartier qui est un mélange d'installations marquantes de l'Histoire et d'acteurs nouveaux »... au sein d'une Métropole dont la vice-Présidente, Anne Voituriez, a conclu les allocutions en se livrant à un éloge des chantiers : « Un chantier qui vit, c'est toujours une promesse de construction, surtout au sein d'un territoire qui se renove complètement » - et répond entièrement aux orientations du PLH-3 (2022-2028). Ainsi, l'Union pourrait-elle, bientôt, n'avoir jamais aussi bien porté son nom ? ■



<https://afev.org/>

# Pessac, puissance invitante

Le 14 octobre dernier, au matin, la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Pessac accueillait un groupe fourni d'acteurs issus de plusieurs collectivités locales ou de services universitaires, pour un séminaire co-organisé par l'AVUF, la Ville de Pessac et Universités & Territoires, sur le thème « Comment les collectivités locales, notamment en périphérie des grandes métropoles universitaires, soutiennent les activités rémunérées des étudiants ». Un temps d'échanges et de réflexion ouvert par un discours de Franck Raynal, Maire de Pessac.

Souhaitant la bienvenue aux participants, dont certains avaient déjà eu l'occasion, la veille au soir, de découvrir la ville lors d'un temps informel organisé autour de la *Brasserie Gasconha*, Monsieur Le Maire Franck Raynal a indiqué qu'il recevait l'AVUF « avec plaisir et pour la deuxième fois à Pessac, d'autant qu'il s'agit de la première réunion en présentiel depuis février 2020. » En poste depuis 2014, il est revenu sur l'histoire de sa ville, soulignant qu'aujourd'hui, « il y a plus d'étudiants qui étudient à Pessac que partout ailleurs sur l'agglomération bordelaise » [la moitié des 110 000 étudiants de la métropole, ndlr, notamment à l'université Bordeaux-Montaigne, à l'IEP Bordeaux, dans certaines écoles d'ingénieurs... tous pessacais].

## Une ville attentive à ses étudiants

Ce qui l'a incité, dès le départ, à faire adhérer la ville à l'AVUF, « un réseau utile pour favoriser les échanges entre collectivités, en visant la convergence entre l'économie, la recherche, l'innovation pour constituer une vraie dynamique autour de l'enseignement supérieur. » Selon lui, « les sujets qui nous préoccupaient avant la période du Covid étaient déjà essentiels », mais sont désormais « à renouveler, à approfondir tant il est vrai que la jeunesse a payé un lourd tribut à ce que nous avons traversé. » Ainsi, « il est important que nous montrions, sur notre territoire national, tout ce que les différentes universités, villes, tout ce que



les différents campus peuvent offrir à l'ensemble de nos étudiants, via nos partenaires. »

Prenant la parole à son tour, son adjoint délégué à la jeunesse, aux universités, aux relations internationales et à l'opération Campus François Sztark, dont le maire venait de rappeler qu'il fut « le premier à occuper au sein de l'équipe municipale un poste d'adjoint « vie étudiante et universitaire » », a introduit puis mené les débats, avec le Délégué général de l'AVUF François Rio... avant de présenter, en fin de matinée, son territoire et la façon dont la mairie avait, depuis 2014, « organisé sa mission « Vie étudiante », afin de rompre la barrière virtuelle entre campus et ville » : guide étudiant pour les nouveaux arrivants, *Nuits des étudiants du Monde* (avec l'AVUF), festival *Meet and Like*, Prix *Pépite*, cycle de conférences *Regards croisés*, transformation du *BIJ*, rencontres territoriales Ville/Université... enfin, un nouveau dispositif, présenté par Cem Oruc, conseiller municipal « orientation, formation et insertion », visant à faciliter via un formulaire unique en ligne l'obtention d'un stage en mairie, pour pallier les éventuels dysfonctionnements existants. ■



# Jobs étudiants : collectivités, services universitaires actifs... et manque de candidats

Pour le premier temps de cette journée de travail, les représentants des collectivités présentes ont pu décrire les actions et dispositifs mis en place en matière d'activités rémunérées pour les étudiants, lors d'un temps aussi dense que fluide, où la parole a circulé librement pour déboucher sur de premières conclusions.

François Rio, représentant, en sa qualité de Délégué général, la Présidente de l'AVUF Catherine Vautrin, l'avait annoncé dès son introduction : les participants du séminaire n'allaient « pas être uniquement en position d'écoute », surtout à l'occasion de ce premier temps d'échange - ceci, afin de pouvoir « compiler un peu de matière » en misant sur la communication « entre des pairs, des collectivités universitaires qui se ressemblent » (dont des « villes universitaires d'équilibre »). Soit, précisément, l'ADN de l'AVUF depuis sa création. Après avoir présenté en détail l'association ainsi que l'importance de la thématique principale de cette journée - les activités rémunérées des étudiants, au lendemain de la crise sanitaire, soit « LA variable d'ajustement des budgets étudiants », à laquelle « nos communes, qui sont par ailleurs également employeurs, ont tout intérêt à s'intéresser plus fortement qu'aujourd'hui, notamment en dressant un état des lieux » -, il a rapidement initié un tour de table entre les personnes présentes, qui a lancé le « top » au rythme soutenu des prises de parole successives.

## Enquête et témoignage

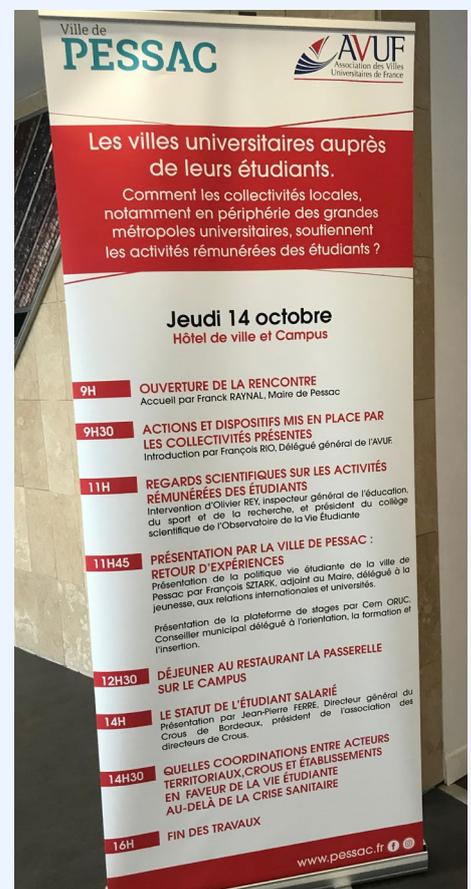
En premier lieu, les représentants de l'Université Bordeaux-Montaigne ont présenté quelques résultats de l'enquête sur les conditions de vie étudiante, menée auprès de 16 000 jeunes en mars/avril 2021 par son Observa-

toire des étudiants, dans le cadre de la coordination territoriale. Kevin Dagneau, vice-Président "Vie étudiante" et Directeur de cabinet adjoint, a rappelé que son Université accueillait « un public déjà plutôt fragile », avec 50% de boursiers et « 40% des répondants ayant indiqué ne bénéficier d'aucune aide familiale - quand la médiane des aides familiales n'atteint que 200 euros, et la moyenne 290 euros. »

Ainsi, en tant que telles, « ces aides ne suffisent pas à vivre correctement sans job étudiant. » Par conséquent, un tiers d'entre eux exercent une activité professionnelle rémunérée régulière, qui les fait travailler « en moyenne 14 heures par semaine. » C'est donc là « que le rôle de l'Université est important, pour leur permettre de combiner les études et cette nécessité financière. » D'autant que 50% des jeunes interrogés ont indiqué avoir connu une modification de leur rythme de travail avec la crise sanitaire... impliquant le plus souvent des difficultés financières accrues, nécessitant, par exemple, l'organisation de distributions alimentaires et une « explosion » des enveloppes d'aides sociales.

A sa suite, Pierre Freret, vice-Président du Crous de Bordeaux-Aquitaine et lui-même étudiant, fort de son expérience personnelle « des jobs étudiants depuis sept ans », a pu distinguer plusieurs cas : « Certains étudiants vont avoir un petit boulot sur toute l'année, qui viendra grignoter les heures libres

des soirs et week-ends, quand d'autres préféreront travailler à fond pendant les trois mois des saisons d'été... sans faire forcément très attention à la légalité de l'enchaînement horaire. » Une grande majorité des étudiants s'orientant ainsi, tout naturellement, vers le secteur de la restauration où, « si certains employeurs les traitent correctement » - en prenant conscience des contraintes propres aux étudiants





-, « *d'autres malheureusement jouent moins franc jeu* » - y voyant surtout une main d'œuvre corvéable à bas coût. A ce titre, le désintérêt croissant des étudiants pour ce secteur dit sans doute aussi quelque chose des usages pernicieux qui y furent longtemps sinon la règle, au moins monnaie courante. Selon lui, il est donc nécessaire de « *protéger l'étudiant* » dans son parcours professionnel parallèle.

### Une panne de candidats

Cette première séquence a incité Franck Raynal à constater une originalité préoccupante de cette dernière rentrée : sur 150 emplois étudiants proposés par sa municipalité, 20 n'ont pas pu être pourvus faute de demande. « *C'est la première fois, pour cette période de l'année, a-t-il indiqué, et c'est pour moi un motif de grande perplexité - d'autant que nous avons revu depuis deux ans notre politique de recrutement, de manière à proposer un tarif horaire attractif et une organisation des temps de travail permettant une meilleure articulation des séquences d'activité.* » Un point de vue confirmé par Carole Moreau-Soquet, responsable de la mission « information jeunesse et vie étudiante » pour la même *Mairie de Pessac*, qui a pointé du doigt le fait qu'un phénomène identique se déroulait au sein des BVE des établissements d'enseignement supérieur... puis par Margaux Nouet, pour le service vie étudiante du *Crous de*

*Bordeaux* et la plateforme *Jobaviz*, qui a quant à elle reconnu une difficulté à pourvoir tous les postes de services civiques, et témoigné de retours d'employeurs, via *Jobaviz*, peinant à trouver des candidats à leurs annonces. De leur côté, Myriam Houdayer, coordinatrice logement et soutien à l'accompagnement social au sein du *Bureau de la vie étudiante* de l'*Université de Bordeaux*, et sa collègue Jessica Arsène-Diallo pour le campus de Talence ont fait part de leur expérience d'un

récent forum de *job-dating*, à l'occasion duquel « *des recruteurs nous ont confirmé qu'il était aujourd'hui très compliqué de recruter, alors que les années précédentes, dès septembre toutes les offres étaient déjà pourvues.* » L'occasion pour Anne de Kermoysan, représentante du *Centre régional information jeunesse (CRIJ)* de Nouvelle-Aquitaine, de rappeler aussi que l'explosion du nombre d'offres - tout spécialement en services civiques, dont elle a rappelé qu'il ne s'agissait pas d'emplois à proprement parler - ou la désertification de certains secteurs traditionnels (comme la restauration) pouvait expliquer en partie cette tendance générale. Puis pour Joyce Gabus, Directrice de cabinet de l'*Université Bordeaux-Montaigne*, d'indiquer de manière plus optimiste que de son côté, « *nous n'avons eu aucune difficulté à faire le plein de tuteurs étudiants et de candidats dans le tutorat social.* » Enfin, François Rio a fait un focus sur le très vif développement de l'apprentissage ces dernières années, et sur le cas particulier des étudiants internationaux extra-européens en mobilité individuelle, « *disposant rare-*



ment des ressources affichées pour l'obtention de leur visa, quasiment jamais boursiers, et donc obligés de travailler pour assumer le coût de la vie en France ».

### Et sur les autres territoires ?

De son côté, Sylvie Frizzi, chargée de mission «Enseignement supérieur» à l'Agglomération d'Agen, a fait part de ce qu'elle a qualifié « d'expérience malheureuse » - celle de la création il y a trois ans d'un forum "jobs étudiants" en septembre... qui n'a attiré, « le jour J à l'heure H », que très peu d'étudiants (qui plus est, une majorité de non-locaux). Ce qui a poussé Simone Bonoron, conseillère municipale de Talence, en charge des relations avec l'Université et conseillère métropolitaine, à faire notamment un point sur des événements comparables organisés

sur son territoire - mêlant « la facette stages, la facette apprentissage et la facette emplois », et intégrant notamment une expérience de parrainage des étudiants par les entreprises ... avec un succès certain.

Concernant Villeurbanne, Claude Mollier pour la Direction de la Jeunesse de la mairie a tenu à insister, concernant les jobs et l'emploi jeune et étudiant, sur le fait « qu'il est important de voir ce qui va se passer cette année, à l'issue d'une crise qui a eu des conséquences que nous ne sommes pas encore en mesure de saisir dans leur globalité. » Puis Kenny Ouary, le responsable «vie étudiante» de la même institution, a présenté un nouveau format de *job dating* pour les étudiants, né d'une réflexion sur « la temporalité de ces événements, sur leur format et sur l'importance fondamentale des partenariats comme de la communi-

cation » pour assurer leur succès et leur fréquentation : ici, un forum « *jobs d'été* » au mois d'avril, en mairie et sur le campus, et désormais des *job datings* organisés tous les mardis et jeudis en septembre... avec là encore, cette année, « un retour d'expérience plus mitigé. » Une réflexion prolongée par le témoignage de Laurence Balade, responsable du service action économique et emploi pour la Ville de Gragnan - elle aussi autour d'un forum "jobs d'été", désormais organisé sur trois jours plutôt qu'une demi-journée, « ce qui nous a permis de changer un peu la donne sur les emplois », et d'apprendre à mieux connaître les candidats pour mieux les orienter. ■



# L'emploi étudiant : une approche scientifique

*Pour articuler les constats empiriques des acteurs et partenaires de l'AVUF à une approche plus globale et analytique de la situation, les organisateurs avaient proposé à Olivier Rey, inspecteur général de l'éducation, du sport et de la recherche et Président du collège scientifique de l'Observatoire de la vie étudiante (OVE), de soumettre aux participants ses dernières réflexions.*

En matière d'activités rémunérées des étudiants, ce temps a permis de faire le point pour mieux en dresser l'état des lieux, sur la base de travaux réalisés par Olivier Rey sous l'une ou l'autre de ses casquettes : Inspection générale ou OVE.

## Définitions et perspectives

Ressources issues de la famille, aides financières directes, allocations logement, prêts étudiants ou revenus (*très diversifiés*) issus du travail... les ressources étudiantes prennent des formes hétérogènes. Toujours « pour poser le cadre général », Olivier Rey s'est appuyé sur l'enquête *Conditions de vie 2020* de l'OVE pour pointer notamment le fait que sur une période de 3 ans, trois quarts des étudiants avaient travaillé (dont 40% par an pendant l'année universitaire, hors vacances d'été), tandis que la DARES estimait à 20% la part d'étudiants en

emploi régulier sur toute l'année. Ces emplois s'effectuent dans des secteurs, avec des motivations, mais aussi des degrés de compatibilité avec les études très variés.

Concernant les effets du premier confinement sur l'emploi, selon les enquêtes dédiées, ils ont dépendu aussi bien des secteurs d'activité concernés que de la situation particulière des étudiants - mais la perte moyenne de revenu a été estimée à 274 euros pour ceux qui travaillaient. Pendant la crise sanitaire, certains ont plus travaillé, d'autres n'ont plus (autant ou du tout) eu la possibilité de le faire, ou ont dû se reconverter. Ainsi, si 46% des étudiants avaient exercé une activité rémunérée en 2019-2020, ils n'étaient plus que 37% en 2020-2021.

Selon lui, des enseignements d'importance se dégagent des récentes enquêtes : recul relatif du mythe de « l'étudiant pauvre sacrifiant ses

*études pour travailler chez Mc Do* » (le travail étudiant étant désormais mieux valorisé, « sauf peut-être dans les filières d'excellence ») ; absence d'effet négatif (voire effets clairement positifs) en dessous de 8h de travail hebdomadaire, et effets négatifs modérés (en termes d'absentéisme, de fatigue, d'arbitrage entre les temps...) entre 15 à 18 heures. Au-delà d'un mi-temps hebdomadaire, les choses se compliquent rapidement.

Pour conclure, Olivier Rey a proposé quelques pistes d'amélioration, sur la base d'une expérimentation mise en place à l'université du Maine (visant à « améliorer l'accès à des emplois de qualité permettant à plus d'étudiants de travailler sans affecter leur réussite universitaire »). Ceci impliquerait, pour les universités, d'assouplir les parcours et de mieux reconnaître l'acquisition des *soft skills* hors parcours universitaire ; pour les employeurs, d'adapter leurs offres aux spécificités étudiantes ; pour les pouvoirs publics, de s'interroger sur la place de l'emploi étudiant dans la société. ■



# Echanges sur **le campus**

Après un déjeuner offert par le Crous de Bordeaux -Aquitaine au restaurant La Passerelle, et avant la visite du nouveau bâtiment (S)pace Campus mis à la disposition des étudiants, une dernière séquence d'échanges s'est tenue, en présence de Jean-Pierre Ferré, Directeur général de ce Crous et Président de l'association des directeurs de Crous.

« Le fait que l'emploi étudiant ait cette place si prépondérante dans le financement des études, a introduit Jean-Pierre Ferré, légitime les Crous, en tant qu'opérateurs de la vie étudiante portés sur l'amélioration des conditions matérielles, à se préoccuper de favoriser le développement d'activités rémunérées compatibles avec les études. » Ainsi, les Crous interviennent, comme un grand nombre de collectivités, à deux niveaux sur ce sujet : comme employeurs (de 9 000 étudiants environ, pour 650 ETP et principalement, de manière équilibrée, sur les résidences et les restaurants - ce qui lui paraît « insuffisant », faute d'incitation) et comme médiateurs (via la plateforme de petites annonces Jobaviz).

## La nécessaire coopération entre acteurs

Précisant le cadre actuel dans lequel s'inscrit leur action, ainsi que quelques nouveautés comme les *Référents étudiants en résidence* ou les *Volontaires en service civique* (présentés par Clara

Lebrun, Responsable «accueil - CVEC - vie de campus»), il a souligné à plusieurs reprises l'importance de coordonner les efforts entre acteurs territoriaux, Crous et établissements - au regard de la crise sanitaire (aides d'urgence passées de 700 000 à 1,8 millions d'euros pour Bordeaux), mais surtout au-delà de celle-ci -, y compris pour pallier la « raréfaction de la main d'œuvre, l'absence de réponse en nombre suffisant à nos offres d'emploi. »

Cette ultime séquence a d'ailleurs permis à plusieurs participants de s'exprimer, sur la base de l'expérience de la crise sanitaire, sur les initiatives spontanées puis les coopérations territoriales à l'œuvre ou en cours d'élaboration : Alexis Midol-Monnet, conseiller municipal «jeunesse et vie étudiante» pour la *Ville d'Orsay* ; Sylvie Frizzi, chargée de mission «Enseignement supérieur» à l'*Agglomération d'Agen* ; Kenzy Gauthiérot, conseiller municipal «vie universitaire» pour la *Ville de Nanterre* ; puis Sophie Quief, chargée de mission «enseignement supérieur» pour la *Ville de Fontainebleau*.

Et pour revenir une dernière fois au territoire girondin qui accueillait cette journée d'échanges, la parole est revenue à Claire Rivenc, conseillère déléguée «Université, ville étudiante, jumelages» de la *Ville de Gradignan*, Carole Moreau-Soquet et Kevin Dagneau, pour illustrer un exemple positif de collaboration (« en mode aventure ») entre villes voisines (Talence / Pessac / Gradignan), à l'occasion de l'irruption de la crise sanitaire, et souligner la très grande implication des associations et de l'ensemble des acteurs locaux. Ces dernières minutes ont enfin permis à la conseillère municipale «santé / logement» de Pessac et conseillère métropolitaine Zeineb Lounici d'alerter l'assistance sur le « tsunami à venir de la santé mentale des étudiants » - qui nécessite là encore « une action partenariale », selon Jean-Pierre Ferré. ■



Contact : François RIO  
dg@avuf.fr  
<https://www.avuf.fr/>



# AIRES

Association interprofessionnelle des  
Résidences Étudiants et Services



L'Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services (AIRES) est l'association professionnelle des opérateurs et gestionnaires de Résidences services pour étudiants. L'AIRES est née en 1994 et regroupe les principaux acteurs de la profession. Elle réunit les promoteurs, constructeurs, gestionnaires et exploitants de résidences étudiants avec services, informe les pouvoirs publics nationaux et locaux ainsi que tous les milieux socio-économiques sur l'ensemble des aspects professionnels, sociaux et économiques de cette activité. L'originalité de ce secteur repose sur des offres d'habitat en secteur conventionné et/ou d'un habitat en secteur libre, gérées par des associations à but non lucratif ou des sociétés commerciales.

[www.aires.fr](http://www.aires.fr)

Contact : Philippe CAMPINCHI 0684606274 [contact@aires.fr](mailto:contact@aires.fr)



■ Adresse : 19 rue Leconte de Lisle 75016 Paris ■ E-mail : [redaction@universites-territoires.fr](mailto:redaction@universites-territoires.fr) ■ ISSN : ISSN 2263-8431 ■

Infos légales : SARL Edition de revue et périodiques (5814Z) au capital de 1000 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIRET 843 009 267 00017 ■ Directeur de la publication : Philippe Campinchi [0674606274](tel:0674606274) ■ Directeur de

la rédaction : Nicolas Delesque [0678391349](tel:0678391349) ■ Création graphique : Babette Stocker / Crouitch Conception ■ Tarifs d'abonnements : Individuel : 100 euros HT Institutionnel : 500 euros HT ■ Parties prenantes : Convention particulière ■ Comité éditorial : Nicolas Delesque, Philippe Campinchi, François Perrin, Jérôme Sturla (Afev), Pierre Yves Ollivier, Zoé Chalouin (Fnau), François Rio (Avuf), Angélique Manéra (ESN) et Justine Crabouillet (SMERRA) ■ Crédits photos et iconographies : Partenaires, DR, Adobe Stock, © Conférence des présidents d'université – Université de Bordeaux