Universités & Territoires

n°152

16/12/2021

numéro spécial de compte-rendu de la 6ème édition des *Rendez-vous du logement étudiant*

éditorial

Des enseignements **pour demain...**

Après une édition en distanciel total en 2020, nous avons tenté cette année une formule mixte, en proposant une demi-journée en présentiel. Nous pensions, en mai dernier, que nous serions au dernier trimestre sortis de cette crise sanitaire. Malheureusement, rattrapés par cette dernière et bien conscients de la nécessité de rester prudents en respectant les jauges, vous êtes nombreux à avoir accepté de renoncer à participer à ce temps d'ouverture «sur place». Nous vous en remercions.

A ce titre, l'expérience de ces deux dernières années nous a confirmé deux éléments. Deux éléments qui, à première vue, peuvent sembler contradictoires... mais que nous allons pourtant devoir prendre en compte, pour continuer à satisfaire tant nos partenaires que nos participants.

En premier lieu, pour faire avancer le sujet de la résidence jeune et étudiante, il apparaît que le présentiel et ses moments informels d'échange, ses présentations mutuelles et in vivo de partenaires, ses discussions impromptues autour d'un café ou d'un verre constituent autant de temps essentiels, riches et nécessaires. Pour appréhender correctement ce champ en constante mutation, rythmé par des usages étudiants en permanente évolution, pour entretenir aussi les convergences de notre communauté d'acteurs au service du développement de l'enseignement supérieur comme de son accès, nous avons besoin d'échanger et de nous raconter nos expériences respectives.

D'autre part, le distanciel permet quant à lui une mise en valeur privilégiée d'expériences vécues par différents acteurs, de recherches et d'études en cours, de témoignages de personnalités et spécialistes de ces questions, au travers d'ateliers professionnels thématiques. Ces ateliers constituent, pour les professionnels et responsables, autant de temps-forts dédiés à l'acquisition et la transmission de ressources. Ils visent à mieux suivre, sinon anticiper, les attentes du public étudiant, et à faciliter des confrontations constructives sur les choix opérés par les uns et des autres. Ainsi, la chose nous paraît désormais évidente : ces deux modalités, dans leur complémentarité, nous souhaitons les conserver, et même les développer lors de nos prochaines éditions, tant elles se nourrissent l'une l'autre, tant elles intéressent des publics parfois différents. L'édition 2022 sera donc une édition riche en nouveautés, mais aussi en approfondissements des expériences de ces deux dernières années.

Grâce au compagnonnage de nos partenaires, nous avons su relever ces défis. Au nom de toute l'équipe des RDVLE, nous leur adressions donc nos sincères remerciements, ainsi qu'à tous les intervenants et participants – pour leur présence, et leur fidélité.

A très vite !

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

Séance inaugurale : **premier tour d'horizon**

*La matinée du 23 novembre dernier marquait le premier temps, via une séance inaugurale, des sixièmes Rendez-vous du logement étudiant (*RDVLE*), qui se sont déroulés sur trois jours. A cette occasion, les participants présents dans le grand amphi Raymond Aron de l'*Université Paris-Dauphine*, comme ceux assistant aux débats grâce à la retransmission vidéo, ont d'abord pu bénéficier, en ouverture, des propos conjugués du Président de l'Université et de représentants des* Ministères de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation et de la Cohésion des territoires*, pour une première problématisation des enjeux.*

Se déclarant *« très heureux »* d'accueillir les participants dans cette salle *« où se réunissait initialement l'*OTAN *»*, le Président de l'*Université Paris-Dauphine* El-Mouhoub Mouhoud a prononcé quelques mots introductifs, avant de passer la parole à Anne-Sophie Barthez, Directrice générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (*DGESIP*), et François Adam, Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (*DHUP*) au *Ministère de la cohésion des territoires*.

Dauphine et **le logement**

Le Président Mouhoud a ainsi eu l'occasion d'indiquer que le campus de la Porte Dauphine allait *« démarrer sa transformation dès la rentrée prochaine »*, grâce à une *« forte aide de l'Etat. »* Pour son université, le logement étudiant *« constitue désormais un axe prioritaire de [sa] stratégie de développement »*, ses objectifs allant *« au-delà de l'hébergement social »* afin de *« créer un espace de brassage intellectuel, culturel et favoriser la collaboration entre les étudiants. »* A ce

titre, le logement *« constitue également un facteur d'attractivité – y compris internationale - et de promotion de la diversité. »* L'objectif de *Paris-Dauphine* est de *« maîtriser 1 000 lits* [soit 400 de plus qu'à ce jour, ndlr] *pour proposer aux étudiants des loyers à prix modérés par rapport à ceux pratiqués sur le marché privé francilien et parisien. »* Et ce, toujours à 40 minutes maximum, en transports en commun, de leur lieu d'études.

L'Université propose ainsi deux types de logements à ses étudiants : des places en résidences universitaires, gérées par ses partenaires, et d'autres directement gérées par sa Fondation – comme *La Défense / Arena* – ou par sa filiale *Dauphine Housing*, en prise à bail. Elle gère également, par ailleurs, le service logement de *Paris Sciences et Lettres* (*PSL*), *« ce qui autorise des complémentarités extrêmement intéressantes »* - mise en place prochaine d'une double licence «Intelligence artificielle / Science des organisations», double Masters à venir. L'Université a également *« développé sa propre plateforme d'attribution, capable de répondre aux demandes des 20 000 étudiants de* PSL. *»*

En fin d'intervention, El-Mouhoub Mouhoud est revenu sur l'achat par son université, en 2021 et en Vente en état futur d'achèvement (VEFA), d'une nouvelle résidence de 153 lits, à Saint-Ouen, qui sera gérée par l'*ARPEJ*. *« Tout ceci*, a-t-il conclu, *est un dispositif cohérent, dans une stratégie consistant à augmenter l'attractivité de notre site, mais aussi à fournir à nos étudiants une expérience étudiante globale. »* Pour autant, il s'est également inquiété de la situation salariale des jeunes enseignants-chercheurs : *« Le système est excellent, nous en sommes extrêmement fiers, mais nous nous heurtons tout de même à un problème d'attractivité salariale. »* D'où l'intérêt d'offrir une réponse satisfaisante en matière de logement, *« pour agir sur le salaire naturel »* s'il est impossible d'agir sur le niveau de rémunération en tant que tel.

Du **MESRI...**

Anne-Sophie Barthez, Directrice générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (*DGESIP*), participait pour la première fois aux *RDVLE*, ce qui lui a permis d'observer en se réjouissant le volontarisme comme la bonne connaissance mutuelle des membres de ce réseau. *« Ce n'est certainement pas le cas de l'ensemble des réseaux »*, a-t-elle plaisanté en introduction, avant de rappeler que pour la DGESIP, *« le logement constitue un facteur très fort de réussite, mais aussi de diversité sociale. »* En effet, *« après la santé, il constitue sans doute l'axe le plus essentiel pour assurer les meilleures conditions de vie étudiante ... mais aussi le poste de dépenses le plus important. »* Avec 2,7 millions d'étudiants l'an passé, les 380 000 logements dédiés qui existent paraissent *« bien évidemment insuffisants »*, constituant de fait *« un frein à leur autonomie. »* D'autant que *« cela ne va pas s'arranger »* : hausse à venir du nombre d'étudiants, taux de décohabitation élevé... Pour résoudre le problème, *« les objectifs des gouvernements successifs ont permis de créer 40 000 places supplémentaires entre 2013 et 2017 »*, puis de viser *« 60 000 nouvelles places entre 2018 et 2022. »* Elle est ensuite revenue sur quelques dispositifs œuvrant dans le bon sens, comme la loi ELAN (*« qui a introduit le Bail Mobilité »*) ou *« l'ouverture de la garantie VISALE, si chère à nos étudiants »*, avant de préciser la définition des places retenues par le *Plan 60 000*, soit celles *« à caractère social dans des opérations ayant bénéficié de financements de droit commun dans le cadre du logement social. »* Or les derniers chiffres de la *DGESIP* indiquent un plafonnement de ces places à 36 000 sur la période considérée, dont 16 000 pour la région francilienne. Pour l'expliquer, Anne-Sophie Barthez a pointé *« la question majeure de la disponibilité foncière, surtout sur les territoires les plus attractifs »*, mais aussi la concurrence entre les publics, et *« sans doute parfois, aussi, le contexte pré-électoral que nous avons connu dans les collectivités territoriales comme dans les universités. »* Pour elle, il s'agit désormais *« d'aller plus loin, tous ensemble - le public comme le privé. »* D'ailleurs, 27 200 places ont été *« mises en service dans des résidences étudiantes privées »*, tandis que 12 000 logements du *CROUS* ont été rénovés ou réhabilités depuis 2018.

Sur le chantier d'une *« meilleure circulation de l'information »*, la même *DGESIP* a également créé la plateforme *CLEF* (*infoCentre Logement étudiant en France*), qui recense à l'échelle nationale *« l'ensemble des résidences totalement ou partielle-*

ment dédiées aux étudiants, avec l'ensemble des informations utiles. » Ceci avec une ambition : *« Que le logement étudiant s'inscrive encore davantage, de manière prospective, dans les futures politiques publiques, urbaines »*, mais aussi *« au cœur de la stratégie des établissements d'enseignement supérieur. »* La Directrice générale a conclu en indiquant que lors du dernier Comité de pilotage présidé par les deux Ministres concernés, *« les possibilités foncières ont été détaillées par région, et 68 sites identifiés. »* Il s'agit désormais à la fois *« d'aller plus loin, et d'opérationnaliser ces projets sur le foncier disponible. »* Ainsi, ses derniers mots ont été rassurants pour tous les acteurs présents : *« Dans le bon sens du terme, utilisez-moi, instrumentalisez-moi autant que c'est nécessaire. »*

... au **Ministère du Logement**

A son tour, le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (*DHUP*) au *Ministère de la cohésion des territoires* François Adam a pris la parole. Il a souhaité dans un premier temps *« insister sur la complémentarité d'action entre le Ministère du logement et celui de l'Enseignement supérieur, non seulement au niveau central, mais aussi – et c'est peut-être encore plus important – au niveau local. »* Puis il est revenu sur *« quelques axes importants »* pour son Ministère, sur la période récente : d'abord, la relance de la production de logement social, dont le logement social étudiant. Si l'année 2020, à ce titre, a été décevante, *« la Ministre Emmanuelle Wargon a signé avec le monde du logement social un protocole pour la relance de cette production »* - objectif de 250 000 agréments sur 2021/2022, dont 10 000 chaque année pour le logement social étudiant -, tandis qu'ont été *« mises en place des conditions financières améliorées. »* Ainsi, il s'agit de *« demander à l'ensemble des bailleurs sociaux, localement, d'intégrer systématiquement dans leurs projets et leur programmation une composante de logement étudiant, en particulier sur les grandes métropoles et les villes universitaires. »* Ces dernières années, a aussi été décidée une *« adaptation du droit social pour faciliter la mobilisation de l'ensemble du parc pour le logement étudiant. »*

Autre point important, *« la mobilisation des collectivités locales »*, qui nécessite *« d'être capable en amont d'observer et d'identifier les besoins. »* D'où le développement d'Observatoires territoriaux du logement étudiant (30 labellisés en 2019, 6 supplémentaires en voie de labellisation pour 2021), ceci afin de *« faire partager aux exécutifs locaux les enjeux de développement »* de cette offre spécifique... jusqu'à intégration dans les PLH et PLU. En outre, pour ce Ministère, la *« mobilisation du foncier public »* (terrains appartenant *« directement à l'Etat, ou aux universités si elles ont demandé la dévolution de leur patrimoine »*) constitue une autre priorité, même s'il s'agit *« d'une démarche de longue haleine. »* Enfin, concernant la production de logement privé, *« soutenue depuis 2009 par le dispositif d'encouragement fiscal dit «Censi-Bouvard» »* (qui vient d'ailleurs d'être prolongé d'un an), le gouvernement va lancer une mission d'évaluation, *« confiée à deux inspections générales, pour éclairer les décisions qui seront à prendre à partir de 2023. »* Ainsi, globalement, cette démarche *« consiste à intégrer la préoccupation du logement étudiant dans les différentes composantes de la politique du logement. »*

Questions **en suspens**

Prenant la parole à l'invitation de Nicolas Delesque, Délégué général des *RDVLE*, le Délégué général de l'*AIRES* Philippe Campinchi est revenu sur *« un point qui n'a pas été abordé, et qui est à votre crédit : celui du court-séjour »*, qui après un gros travail devrait être validé dans la loi, par le Parlement, dans le courant du mois de décembre. Une pérennisation *« très importante pour les exploitants, tant le monde universitaire a changé en vingt ans, avec l'émiettement des emplois du temps et l'ultra-mobilité – sans même parler du casse-tête lié à l'apprentissage. »* Sur la question du Censi-Bouvard, il a par ailleurs annoncé que l'*AIRES « allait faire comme pour le court-séjour, et produire courant janvier un rapport émaillé de propositions, qui permettra d'avancer sur ces sujets. »*

En revanche, sur trois autres thématiques, il a fait part d'une vive incompréhension.

D'une part, *« concernant le logement social, on vote chaque année des objectifs, mais tous les crédits ne sont pas utilisés, tandis que des projets sont recalés. »* Comment améliorer la situation ? Quid de la règle obligeant d'associer PLS et PLUS, ou encore de la géographie préférentielle dans les productions franciliennes, qui constituent autant de freins ?

D'autre part, la question des charges constitue *« l'éternel sujet sur lequel nous n'arrivons pas, déjà, à nous mettre d'accord, entre DHUP, DGESIP et nous, pour élaborer un certain nombre de règles profitables à tout le monde. »* Enfin, concernant la mobilisation du foncier, il a estimé que *« sur ce sujet, s'il n'y a pas de transparence, ni d'équilibre entre les acteurs publics et privés »*, il apparaît un peu illusoire d'espérer une amélioration rapide de la situation. En effet, selon Philippe Campinchi, *« la meilleure des attractivités, c'est la diversité des offres sur les territoires : Crous, logement social, acteurs privés... »*

L'ensemble de ces points a été confirmé par Philippe Nicolet, Président de l'*AIRES* et PDG du *Groupe Réside Etude*, qui a décrit comme *« un véritable chemin de croix »* la volonté de *« produire du logement social en région parisienne. »* En effet, les *« barrières règlementaires, toujours plus nombreuses et élevées »* qui se dressent face aux acteurs depuis quelques années, *« poussent certains d'entre eux à fuir cette activité sur ce territoire, et découragent beaucoup d'investisseurs. »* .

Table ronde : La crise sanitaire, **révélatrice de besoins**

Après la séance d'ouverture, les nombreux participants présents au sein du grand amphithéâtre de Paris-Dauphine *sont entrés sans attendre dans le vif du sujet, après 18 mois de vie étudiante malmenée par la crise sanitaire. Tous les acteurs, éprouvés mais aussi parfois galvanisés par les efforts d'adaptation déployés pendant cette séquence, étaient là pour analyser tant les besoins sociaux que les nouveaux usages d'une population jeune à laquelle ils réservent toute leur attention. Etat des lieux… et perspectives d'avenir.*

Animateur de cette table-ronde, Nicolas Delesque a accueilli le sénateur du Val-de-Marne Laurent Lafon avant de déplorer le fait que contrairement aux attentes… la crise sanitaire semblait avoir encore de beaux jours devant elle. En guise de préambule, il a rappelé l'urgence persistante de la production de logement étudiant, avec l'augmentation massive des effectifs depuis deux ans (*« les objectifs pour 2028 [étant] d'ores et déjà dépassés »*) et la réaffirmation de l'attractivité de l'enseignement français tant en Europe qu'à l'international. Il a également pointé trois champs de réflexion : la nécessaire articulation entre plan nationaux et territorialisation de la demande ; la vie étudiante au sens large (*« sur les campus mais aussi dans la ville »*) ; enfin, le changement des usages (fragmentation des calendriers universitaires, appétence pour le travail et l'habitat collectif, demande de sécurité, au sens le plus large du terme).

Regard **parlementaire**

Premier intervenant, cheville ouvrière d'un Rapport d'information intitulé *« l'accompagnement des étudiants : une priorité et un enjeu d'avenir pour l'Etat et les collectivités »*, le sénateur Laurent Lafon a indiqué que ledit rapport – amorcé avant la crise sanitaire, ce qui rappelle que *« ces problèmes de précarisation des étudiants lui préexistaient »* - avait été voté, l'été dernier, à l'unanimité : *« Un consensus s'est donc dégagé à la fois sur le constat et sur les pistes d'évolution. »* Rappelant quelques chiffres (notamment le fait que *« sur les cinq dernières années, il y a eu plus de 240 000 étudiants supplémentaires, soit l'équivalent de dix universités de taille moyenne… »*), il a expliqué en quoi la volonté, compréhensible, de *« pousser les murs de l'Université »* pour tous les accueillir *« s'était développée au détriment d'un accueil plus qualitatif, notamment en matière de politique d'accompagnement vers le logement – les étudiants en ayant payé le prix pendant la crise Covid. »* S'il s'avère très difficile de

quantifier les difficultés éprouvées, on fait face à *« un phénomène d'ampleur, qu'il ne faut pas négliger »* (ni ne faudra oublier une fois la crise sanitaire passée).

Concernant le logement étudiant à proprement parler, le sénateur a déploré le fait qu'il y a vingt ans, *« nous nous posions les mêmes questions, dans les mêmes termes, avec le même constat et avec quasiment les mêmes propositions – c'est dire que nous n'avons pas beaucoup évolué sur le sujet »* - tout particulièrement concernant la nécessaire mobilisation du foncier public… Pour tenter de changer la donne, son rapport soumet *« principalement deux propositions »* : d'abord, de manière structurelle, *« il faut replacer la problématique de l'enseignement supérieur dans des problématiques d'aménagement du territoire »*, en mettant *« notamment à mal l'idée très puissante selon laquelle il faudrait regrouper tous les étudiants dans les grandes métropoles, autour de grands centres universitaires. »* Il pourrait être envisageable, par exemple, de proposer des licences dans les villes moyennes, puis des cursus plus longs, plus spécialisés, sur de grands pôles métropolitains. Ce qui suppose *« un changement de paradigme, aussi bien du côté de l'Etat que des collectivités locales. »* Ensuite, *« cette question du logement spécifique passe par une contractualisation des objectifs avec les collectivités compétentes »* (communes ou communautés de communes) : combien de logements étudiants sont-elles disposées à accueillir ? Quels types de logements ? Dans tous les cas, il ne s'agit pas *« d'imposer des logements étudiants, mais d'arriver à convaincre les décideurs locaux des atouts liés à un tel accueil sur leur territoire. »*

Interrogé par Nicolas Delesque sur les moyens d'accélérer cette territorialisation, Laurent Lafon a commencé par spécifier qu'un travail d'identification des étudiants en difficulté devait être renforcé – au-delà des outils qui existent déjà. Pour ce faire, les établissements d'enseignement supérieur, les collectivités et les associations bénéficient d'une proximité naturelle avec le terrain – d'où *« l'intérêt d'un partenariat local entre ces acteurs, comme cela a été mis en place – certes dans l'urgence – au cours de la crise récente. »* Concernant la territorialisation à proprement parler, c'est selon lui *« l'absence d'anticipation qui a favorisé la métropolisation – un travail de planification doit donc être réalisé en amont »*, en supplément d'un effort de contractualisation avec les collectivités locales. Ainsi, *« il faut que les régions, intercommunalités et communes aient une vraie vision partagée là-dessus, parce que si une commune exprime une volonté sans être accompagnée par la région, les choses seront plus difficiles… »*

Œuvres et universités

Pour Dominique Marchand, Présidente du *Cnous*, au sortir d'une séquence de crise il s'agit toujours de décider *« qu'est-ce que l'on quitte, qu'est-ce que l'on garde et qu'est-ce que l'on déploie. »* Une philosophie qui a présidé à la mise en place de *« toutes les actions qui ont pu être menées par le réseau des* Crous *pendant la crise, pour accompagner les étudiants logés dans nos résidences »* (35% en moyenne y étant restés en périodes de confinement, et jusqu'à 50% en région parisienne) : gel des loyers depuis 2020, aides d'urgence distribuées *« de manière bien plus conséquentes »*, distributions de produits alimentaires, mais aussi accompagnement sous toutes les formes possibles, étudiants référents, développement d'ateliers à distance… Si le *Cnous* est évidemment fier des actions menées, *« cela pose aussi la question : et demain ? »* A ce titre, le dispositif des référents étudiants a été prolongé, les actions de soutien psychologique maintenues, comme le renforcement des liens avec les associations… La question de la sécurité, quant à elle, *« rejoint celle de la présence humaine »*, du lien social, *« et plus généralement de l'habiter. »* Une réflexion est donc menée en interne, via une chaire partagée avec l'*Ensad*, pour améliorer l'ensemble de la prestation offerte aux étudiants : de l'accueil (*« qui repose là aussi en grande partie sur la présence humaine »*) à l'appropriation de l'espace, en passant par l'articulation entre *« ce qui relève de l'intime, du privatif, et ce qui relève du collectif, du partagé avec les autres »*, en passant par la prise en compte d'une hybridation à venir de l'enseignement, entre présentiel et distanciel.

De son côté, le Président de l'*Université de Caen-Normandie* et vice-Président de la Commission «Vie de l'étudiant et vie de campus» à la *CPU*, Lamri Adoui, a livré son impression en faisant preuve *« d'une nécessaire humilité »*, tant selon lui *« les impacts de cette crise sanitaire vont s'exprimer sur un temps extrêmement long, qu'il est aujourd'hui encore difficile de mesurer dans leur intégralité. »* En cette rentrée, étudiants et enseignants sont revenus sur les campus, exerçant

comme chaque année «normale» une tension sur le logement, y compris dans sur des territoires comme Caen, habituellement préservés. A ce titre, il a estimé que la dévolution du patrimoine universitaire constituait toujours une question importante, imposant de *« réfléchir à de nouveaux modèles. »* Mais si l'Université doit désormais prendre mieux en compte la question du logement, il en va de même sur la santé – y compris mentale – de ses étudiants, dans la mesure où *« pendant la période pandémique*, selon lui, *tout le monde a fait du dépassement de fonction »* et dû gérer des situations d'urgence. Enfin, les étudiants, sur les campus, s'avèrent aujourd'hui plus exigeants qu'auparavant, et souhaitent participer plus activement à la vie de leur campus – y compris dans le domaine décisionnel. Or, dans la mesure où il estime que *« les universités sont presque mûres pour que la vie étudiante constitue l'une de leurs missions de base, aux côtés de la formation, de la recherche, du développement économique, de l'internationalisation et de la diffusion de la culture scientifique »*, il devient pleinement envisageable de faire évoluer l'Université *« de «bâtiment où l'on fait de la formation» à «vrai lieu de vie»... »*

Analyses **de chercheurs**

La doctorante en aménagement pour la *Métropole de Lyon* Chloé Morhain a quant à elle proposé un focus sur la question de l'alimentaire et de l'audience, persistante sinon croissante, des distributions d'urgence – sur la base d'une enquête «vie quotidienne» en cours d'élaboration auprès de bénéficiaires lyonnais du *Comité de solidarité des étudiants* (*CSE*). Ces derniers, marqués par une précarité économique *« mais aussi sociale, se situent dans les angles morts des politiques à destination des étudiants. »* Tous sont salariés en parallèle de leurs études, parfois sur des volumes horaires mettant en péril leur réussite universitaire, et n'ont souvent *« aucune activité de loisirs. »* Quand ils n'ont pas accès au logement social, *« ils se retrouvent dans des situations de précarité très importantes »* (sous-locations, parfois à plusieurs par chambre ; hébergement en porte-à-porte contre services...). Naturellement, leur isolement est particulièrement marqué, ce qui les motive aussi à se rendre aux distributions *« pour maintenir ou aller chercher du lien social »*, tandis qu'ils vivent au quotidien un sentiment de renoncement, appliqué à tous les domaines dont l'alimentation.

Dans un tout autre registre, Alexis Alamel, maître de conférences en géographie à *l'IEP Rennes*, a fait le point sur la vie universitaire hors campus, et l'impact sur le quartier Vauban de Lille des étudiants de l'*Université catholique* privée – *« soit des étudiants qui, financièrement, vont bien. »* Pour lui, *« depuis une dizaine d'années, on assiste à un remplacement local et graduel des familles par des populations étudiantes, temporaires ou transitoires. »* D'où une *« studentification du quartier »*, avec un impact fort sur les commerces - *« les étudiants imprégnant de leur présence le rythme »* (avec des restaurants et commerces dédiés fermés pendant l'été) -, et l'émergence d'un *« entre-soi résidentiel étudiant »* (avec rejet de la mixité sociale). Cette population exigeante, *« soutenue par les parents, implique un très faible turn-over des logements étudiants dans le parc privé »*, tant il est difficile de retrouver un logement après avoir abandonné le sien. Ainsi, selon lui, la concentration des étudiants sur un quartier ou quelques rues *« présente bien sûr des avantages, notamment en matière culturelle »*, mais induit aussi parfois des effets pervers, le tout pouvant *« avoir des impacts sur la ville toute entière, et pas seulement sur le quartier en question. »*

Vie étudiante, **regards croisés**

Pour recentrer le propos sur la vie étudiante à proprement parler, Hélène Lenoble, Déléguée «Vie étudiante» de l'*Université Paris-Dauphine*, accompagnée de Nathalie Lebreton pour *Dauphine Housing*, a pu présenter certains dispositifs propres à cet établissement, *« et qui vont dans le sens des préconisations du sénateur Lafon »* : reconnaissance de l'engagement étudiant via un bonus, service de santé mutualisé avec *PSL*, mission handicap, service aux étudiants regroupant *« plusieurs services jusqu'alors éclatés »*, guichet unique dédié au financement des études et à l'accompagnement administratif... Par ailleurs, en tant que *« pôle d'attraction des étudiants de province »*, l'établissement doit développer des offres de logement pour les accueillir au mieux. Il a également dû, au cours de la récente crise sanitaire, *« mettre le paquet sur l'aide sociale »* et multiplier les dispositifs d'urgence (dont la prise en charge de loyers hors-APL, ou un travail approfondi sur le soutien psychologique)... Ces derniers *« sont pour la plupart amenés à être pérennisés »*, tant certains étudiants ont commencé par *« puiser dans leurs économies »* jusqu'à se retrouver aujourd'hui démunis. Enfin, au rayon des changements d'usage par rapport au logement, les étudiants de Dauphine expriment surtout aujourd'hui, comme l'ensemble des étudiants, un très fort désir de décohabitation (surtout après des périodes de retour forcé au domicile familial).

Jean-Jacques Perot, Président de l'*APAGL*, a ensuite indiqué que parmi les 600 000 bénéficiaires de la garantie Visale depuis 2016, 320 000 sont ou étaient étudiants, et que la crise sanitaire n'avait pas, contre toute attente, été marquée par *« un surcroît du taux d'impayés »* (établi à 5% en moyenne). Pour lui, *« face aux difficultés qu'éprouvent les étudiants à se loger dans le parc social, il faut que nous renforcions la notoriété et la prescription de la cette Garantie Visale, pour que davantage de propriétaires – particulier sou administrateurs de biens – ouvrent leurs logements à des jeunes. »* Ce qui permettrait effectivement de désengorger les files d'attente...

Arnaud Cursente, Directeur des Grands projets et de la Rénovation des copropriétés dégradées chez *CDC Habitat*,

a quant à lui déploré, en matière de territorialisation, le fait qu'alors que *« la résidence étudiante privée ou sociale ne demande aujourd'hui pas beaucoup de subventions directes aux opérations »*, le problème réside dans le fait *« qu'on a d'un côté une stratégie globale et d'un autre côté une concurrence foncière qui s'exerce au quotidien, sur un projet à l'échelle d'un terrain ou d'une opération d'aménagement. »* C'est là que *« se cristallise un débat qui devient l'interprétation de la stratégie globale confrontée à une stratégie directement liée à l'offre de logement. »* Sur ce point, *« le vrai sujet auquel on se heurte, c'est à l'irruption du dogmatisme. Quand on étudie les choses les pieds sur terre, placidement, il n'y a pas de raison qu'on ne puisse pas faire émerger des projets, ni besoin qu'ils aient été inscrits, identifiés préalablement dans des contrats de plan pluriannuels, élaborés dans un temps court – qui fixent un cap pour six ans, alors que la vie de l'immobilier se fait plus vite. »* Concernant, enfin, le cas particulier des villes moyennes, il a estimé *« qu'il fallait y aller, mais en faisant preuve d'intelligence, en réfléchissant sur ce qu'on peut apporter au parc privé existant »* : de la qualité, de la gestion, du service, du présentiel et un rapport qualité/prix intéressant. En outre, il s'agit de ne pas *« être enfermé sur un public, de cibler les étudiants mais aussi les jeunes, pour pouvoir concilier cette taille critique de gestion »* et les besoins des territoires.

Sur les interventions et questions diverses posées lors de cette table-ronde, on peut relever, sur le foncier public, celles du même Arnaud Cursente, de *CDC Habitat* (estimant qu'il ne s'agit plus à ce sujet de changer à nouveau la loi, mais de *« travailler sur des outils d'accompagnement, une pédagogie à destination des acteurs universitaires ou publics locaux »*) ou de Jean-Pierre Mahé, pour *Eiffage Construction*, appelant de ses vœux sur le sujet, un *« aiguillon, une personne ou une structure centrale »*, à l'instar de la DIDOL au cours des années 2000 ; concernant le rôle des collectivités, celle de François Rio, Délégué général de l'*AVUF* (pour lequel *« les villes moyennes sont volontaires sur le développement des activités universitaires »*, et éprouvent parfois des difficultés, dans le domaine du logement à *« faire venir des exploitants »*) ou celle, contradictoire, de Yves Crochet, Directeur associé d'*Open Partners* (pour lequel *« beaucoup de collectivités locales ou d'édiles ne considèrent pas les jeunes et les étudiants comme une population structurante au même titre que les autres »*, problème que l'on aura pu résoudre, selon lui, *« en intégrant un volet jeunes et étudiants à la loi SRU »*) ; pour une comparaison européenne, la présentation du cas suédois par Christine Verstraete, urbaniste experte travaillant pour la région Hauts-de-France ; enfin, les témoignages éclairants, depuis le terrain, d'Anne Gobin, sur l'importance du présentiel (*ARPEJ*), et Jérôme Sturla (*Afev*), sur celle de la vie sociale.

Conclusions… et **signature d'une convention**

Pour conclure, Nicolas Delesque a rappelé que *« la résidence étudiante ne constitue pas seulement une réponse à une demande sociale, mais aussi un vecteur d'équilibre territorial. »* Enfin, Lamri Adoui a remercié l'ensemble des participants, tant il était pour lui *« agréable de pouvoir échanger avec tous ces acteurs éminemment impliqués et au fait des enjeux »*, puis synthétisé les travaux. D'une part, les débats ont confirmé que *« le logement étudiant répond à des enjeux d'inclusion, mais relève aussi de stratégies et constitue un gage de la réussite étudiante. »* A ce titre, *« les universités sont prêtes à jouer ce rôle d'agrégateur, même s'il est difficile »*, et de *« se placer dans un projet de territoire, sur le logement étudiant, mais aussi sur des thématiques comme la désertification médicale. »* En outre, *« les universités ont changé de paradigme, en cessant de considérer que le fait d'être sur des territoires distants coûtait cher, pour l'appréhender désormais plutôt comme une chance. »* Reste à initier en interne *« des changements d'organisation, des regroupements »*, pour éviter que, comme aujourd'hui, l'ensemble des services affirment *« faire de la vie étudiante »* sans qu'en réalité *« personne n'en fasse vraiment. »* Dans un dernier temps, enfin, Messieurs Perot (pour l'*APAGL*) et Nicolet (pour l'*AIRES*) ont signé une convention, visant notamment au développement de la garantie *Visale* dans les résidences étudiantes. .

AIRES

Association interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services

L'Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants 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.

Le Bureau de l'Association est composé de :

- Président : M. Philippe NICOLET (Groupe Réside Etudes) ;
- Vice-Président : M. François-Xavier SCHWEITZER (Nexity) ;
- Secrétaire Général : Mme Anne GOBIN (ARPEJ) ;
- Secrétaire Général adjoint : M. Jean CAUET (Fac-Habitat) ;
- Trésorier : M. Benjamin BRULEBOIS (BNP Paribas Immobilier) ;
- Délégué général : M. Philippe CAMPINCHI.

www.aires.fr

Contact : Philippe CAMPINCHI 0684606274 contact@aires.fr

Atelier 1 : le point sur **la garantie Visale**

Le premier atelier des 6èmes RDVLE*, animé par l'*APAGL *le 24 novembre au matin, était consacré à la garantie* Visale*, afin d'en livrer un bilan et d'esquisser des perspectives pour l'avenir. Ce dispositif, l'une des grandes réussites des dernières années, s'est construit graduellement, suscitant de plus en plus de confiance au fil du temps. D'où l'intérêt symbolique, pour les organisateurs, de lui consacrer le premier temps des échanges.*

Introduit par Laurent Faury, Coordinateur national «Développement *Visale* et Partenariats» pour *l'APAGL / Groupe Action logement*, cet atelier visait à *« présenter les enjeux du logement des jeunes et des étudiants »*, puis à faire le point sur le dispositif *Visale* aujourd'hui, sur la base des résultats de l'évaluation réalisée en 2020 par le *CREDOC* et du témoignage d'une locataire bénéficiaire et de *« deux bailleurs très actifs. »*

Visale, par ses **gestionnaires et utilisateurs**

Pour commencer, Sophie Gaudeul-Maville, Directrice du service «Produits et études» à l'*APAGL*, a rappelé que cette institution, qui pilote le dispositif, avait été créée par les partenaires sociaux du *Groupe Action Logement*, et que son expertise était à l'origine *« le parc locatif privé. »* Parc privé qui accueille

64% des moins de 30 ans, d'où *« l'enjeu fort qui consiste à rendre abordable son accès pour le plus grand nombre. »* Un étudiant sur 2 doit exercer une activité rémunérée pour vivre, et un quart d'entre eux peinent à disposer de suffisamment de ressources pour couvrir leurs besoins mensuels (dépenses à 57% dédiées au loyer, à 75% à des frais liés au logement). L'intérêt de *Visale*, à ce titre, consiste à *« supprimer le besoin d'une caution personne physique pour les étudiants et les jeunes. »* Ceci afin d'éviter des cohabitations parentales prolongées et contraintes, et un éloignement géographique du lieu d'études, dans un contexte où l'offre de logements en résidences est structurellement insuffisante.

Laurent Faury a ensuite rappelé que le dispositif, créé en 2016, constituait *« une alternative solide à la caution parentale, sans condition »* et offrait une sécurité réelle aux bailleurs. Totalement financé par *Action Logement*, il est *« 100% digital, 100% gratuit »* pour les parties prenantes, et évolue en permanence *« pour mieux répondre aux besoins et aux nombreux freins à l'accès au logement »* (extension à l'ensemble des étudiants/alternants et allongement de la durée d'enga-

gement en 2018, ouverture aux structures collectives en 2019, extension à certains salariés en 2021). Précisant les conditions et modalités de *Visale*, il a parlé *« clairement d'un dispositif gagnant/gagnant, pour le locataire comme pour le bailleur »*, qui a suscité 730 000 demandes d'étudiants et alternants, pour 320 000 contrats émis (dont 50 000 pour le seuls alternants) et 51% de demandes donnant lieu à la signature effective d'un bail.

Enfin, Lucie Menigoz, responsable des «Produits et études» pour la même association, a présenté les résultats de l'enquête à la fois quantitative et qualitative du *CREDOC* – cette démarche d'évaluation ayant été inscrite dès le départ dans la mise en place du dispositif, pour pouvoir *« proposer des pistes d'amélioration. »* A ce titre, les chiffres indiquent qu'il est *« sécurisant et vertueux »* (79% des contrats de location conclus avec *Visale* ne l'auraient pas été sans cela), *« efficient socialement »* (65% des locataires *Visale* n'avaient aucune alternative), utile (notamment en matière de localisation et de conditions du logement) et convaincant (les utilisateurs bailleurs comme locataires étant tout disposés à le recommander). La seule marge de progression identifiée concerne *« le renforcement de sa visibilité et de sa lisibilité »* vis-à-vis du grand public, pour poursuivre sa prise en main par l'ensemble des bailleurs et locataires concernés.

Retours **d'usagers**

Pour donner à ces chiffres une illustration concrète, *l'APAGL* avait invité à témoigner une jeune de 18 ans, ultramarine, étudiante en LEA à Paris. Résidente du *Crous de Montreuil*, depuis un mois, grâce à la garantie *Visale*, ses parents ne disposaient pas *« de revenus suffisants pour [lui] prendre un logement, surtout dans le domaine privé en région parisienne. »* Pour elle, après une période de recherche *« assez compliquée »*, le dispositif a constitué *« un très bon compromis, et un vrai soulagement »*, dont l'utilisation (numérique, à distance) s'est révélée *« très simple et rapide. »*

Autres témoignages, ceux de Carine Castagne, Directrice de gestion locative pour *Foncia Toulouse* et *« professionnelle de l'immobilier depuis plus de 25 ans »*, et de Christel Hocde, Responsable de gestion au *Crous de Paris*. La structure de la première fut adhérente du dispositif dès son origine ; formées par les équipes d'*Action Logement*, celles de *Foncia* (des commerciaux aux gestionnaires) sont désormais *« très opérationnelles sur ce produit, qui est fort. »* En revanche, dans la mesure où il n'est pas possible de cumuler la Garantie *Visale* avec une garantie «loyers impayés», beaucoup de propriétaires disposant déjà de la seconde ne peuvent pas être éligibles au dispositif. Elle a également confirmé que de nombreux utilisateurs potentiels – locataires comme bailleurs – n'en avaient pas encore une bonne connaissance, ce qui nécessite *« de faire preuve de pédagogie. »* Concernant le *Crous de Paris*, qui a adhéré en septembre 2018, Christel Hocde s'est dite *« globalement satisfaite du dispositif »*, le seul souci concernant la période entre fin-août et début-septembre, pendant laquelle le délai d'obtention de la garantie passe *« de 48h à plutôt une semaine, ce qui retarde leur arrivée. »*

Les questions, nombreuses, auxquelles les intervenants ont dû répondre, ont concerné le cas des étudiants internationaux ; le fonctionnement de *Visale* dans le parc social, ou en structures collectives pour les salariés ; l'accès des mineurs au dispositif ; les réticences des bailleurs ; la répartition géographique des demandes ; l'attention à la qualité des logements proposés ou encore les détails de la mise en place du recouvrement.

https://www.visale.fr/
https://www.actionlogement.fr/

Enquête :
https://www.visale.fr/evaluation-visale/

Atelier 2 : le cas **d'Angers**

*Pour leur deuxième atelier, animé par le Délégué Général de l'*AVUF *François Rio, le 24 novembre en deuxième partie de matinée, les organisateurs proposaient un focus territorial sur un cas d'école : celui d'Angers, après ceux de Bordeaux, Lille et Lyon les années précédentes. Ce territoire, ville universitaire importante, a connu de nombreuses évolutions depuis 2017-2018, et accueille pour le moment peu de résidences conventionnées (Fac* Habitat *et* MGEL*, en plus des résidences* Crous*).*

Cet atelier se divisait en deux temps : un tour d'horizon des caractéristiques du territoire et des points de vue des acteurs locaux, afin de bien présenter les éléments-clés du contexte, puis la prise de parole de deux opérateurs fortement impliqués sur le terrain.

Détails sur le **contexte local**

Nathalie Montot, Responsable pôle habitat à l'*Agence d'urbanisme de la région angevine* (*AURA*) – qui coordonne depuis 2019 l'Observatoire territorial du logement étudiant local -, a commencé par présenter l'historique de ce territoire, et ses caractéristiques principales. Troisième pôle d'enseignement supérieur des régions Bretagne et Pays-de-la-Loire, la métropole accueille 300 000 habitants en 2018, pour 45 000 étudiants à la rentrée 2019, avec une attractivité croissante et l'ouverture de nouvelles écoles et filières d'enseignement. Elle se caractérise également par une vacance en baisse, une augmentation de la demande HLM, et un marché immobilier en forte tension du fait d'une *« production neuve relativement erratique. »* Avec quatre pôles principaux de formation, son offre d'hébergement dédié, en partie disséminée sur le territoire, a cru de 5 500 places en 2018 à 6 000 en 2021, et prochainement 7 000. Face à cette situation, l'Observatoire territorial assure désormais une veille et accompagne la mise en place ou l'extension de dispositifs spécifiques – y compris d'urgence.

Tour TIP à Angers

A leur tour, Laurent Bordet, vice-Président «Vie de campus» à l'*Université d'Angers* et co-responsable du Réseau des vice-Présidents «vie de campus» et Marie Chambolle, Directrice «Aménagement et développement des territoires» pour *Angers Loire Métropole*, ont pu communiquer sur la vision et les perspectives des acteurs locaux. Le premier, responsable d'environ 23 000 étudiants, a rappelé que *« le logement n'est pas une mission des universités en tant que telle, mais l'accueil et l'intégration des étudiants font partie de leurs missions. »* D'où l'installation depuis quelques années d'un *« guichet info campus »*, animé par les étudiants entre juillet et septembre, et la mise en place, face aux tensions observées à partir de 2018, de solutions tels que de l'hébergement d'urgence (en camping ou hôtels) ou la gestion d'un service *Studapart* d'offres vérifiées. La situation de l'année 2020 ayant accentué le nombre de cas critiques, elle a nécessité de réagir en *« dépassant largement nos attributions »* pour intervenir sur un plan *« humanitaire »*. D'où une *« pression psychologique sur les équipes »* (avec même des cas d'agressions) et *« la sensation pour nous, Université, d'avoir atteint un plafond dans ce que l'on pouvait faire. »* Plus globalement, Laurent Bordet a fait part de son vif étonnement concernant l'absence d'anticipation, notamment au niveau des pouvoirs publics, de l'arrivée de la génération née en 2000/2001.

Marie Chambolle, quant à elle, a confirmé l'irruption très rapide d'une *« situation d'hyper-tension sur le marché étudiant, mais aussi sur tous les autres segments du marché »*, du fait d'une attractivité *« qui a déjoué les prospectives. »* Pour y répondre, la collectivité s'est réorganisée *« en termes d'observation de ce marché »*, mais aussi *« pour accueillir ces étudiants à chaque rentrée »* : plateforme d'accueil logement, point d'accueil jeunesse, plus grande mobilisation des acteurs sociaux, dispositifs d'accueil chez l'habitant (via un financement d'associations)… Sur la production de logements, elle a également déployé plusieurs actions : lobbying intensif (et efficace) pour *« que la ville d'Angers bénéficie à nouveau du dispositif fiscal Pinel »* (retiré en 2018) ; accélération de la création de résidences privées ; remobilisation de l'offre *Crous* et recherche de nouveau foncier ; accompagnement d'écoles souhaitant désormais disposer de leur propre offre de logements… Désormais, les enjeux de l'agglomération sont *« de répondre bien sûr à cette demande, mais aussi de pouvoir contrôler l'offre étudiante informelle qui se génère de manière dynamique et*

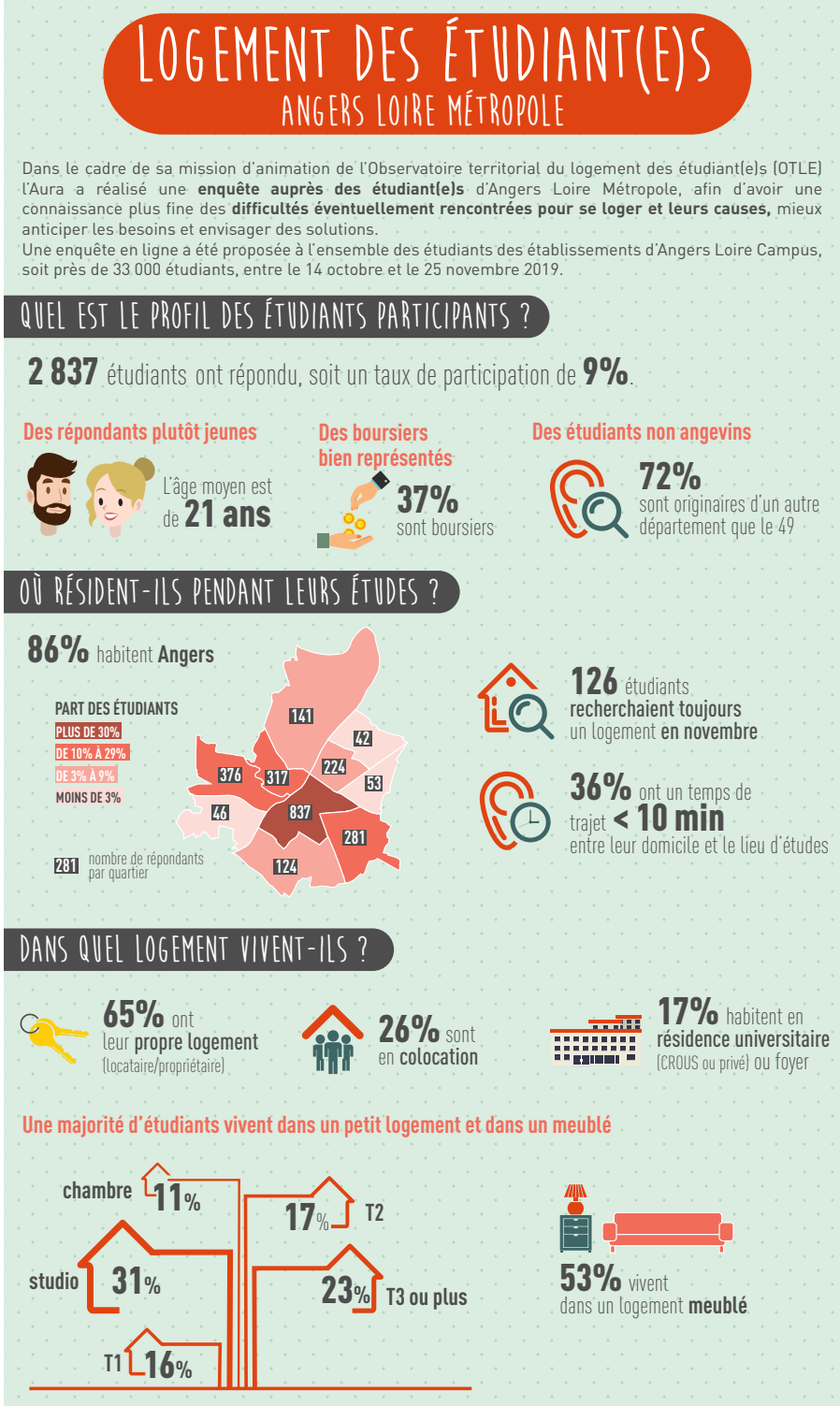
spontanée, en développant une offre dédiée satisfaisante, bien positionnée »... tout en réfléchissant aussi *« à la réversibilité de cette offre. »*

Le rôle **des opérateurs**

Laurent Strichard, PDG d'*Open Partners*, était également présent pour présenter le projet de la tour *TIP* (voir *UT 151*), qui répond *« à la vision d'une équipe municipale ayant accepté de prendre un risque pour réinventer la ville, et surtout imaginer l'Angers du XXIème siècle. »* Ce projet repose aussi sur *« la très grande qualité des data »* fournies par l'OTLE angevin, et par celles fournies par l'observatoire de la vie des jeunes mis en place par *Open Partners* – ayant permis d'anticiper les changements d'usages liés à la *« révolution du digital. »* D'où la proposition d'un projet innovant au niveau de l'architecture, mais répondant également aux attentes spécifiques du public ciblé, et prenant bien en compte le fait que *« le logement est une condition nécessaire pour les études, mais aussi pour l'entrée dans la vie active. »* Soit un *« complexe immobilier sur le plateau des Capucins – proue du nouveau quartier en devenir »*, en trois parties : résidence étudiant/jeunes actifs, *« hyper-lieu hyper-digitalisé »* et bâtiment pour étudiants-chercheurs primo-accédants, principalement liés au CHU. Le tout incluant, en outre, une logique de réversibilité possible après intégration du pic actuel.

Jean-Philippe Trédé, Directeur général de *Fac Habitat*, a enfin détaillé le cas de la *Résidence* (conventionnée gérée) *internationale Saint Serge* d'Angers (ouverture en 2008, avec 133 T1 en PLS + 1 T3 de fonction), en face du campus éponyme, puis les résultats d'une étude locale réalisée très récemment. Sur le premier point, il a expliqué que pour *« pallier la vacance locative »*, la mise en place d'une *Summerschool* était très utile, tandis que les séjours de courte durée jouaient moins leur rôle de la période de janvier à juin – du fait d'un trop faible nombre de stages proposés aux alentours. Concernant l'étude, particulièrement précise, dédiée à Angers, elle confirme que *« l'offre de logements est bien inférieure au nombre d'étudiants sur place »*, qu'aucune résidence conventionnée n'existe sur le campus Belle Beille et que le développement, notamment, de stages au sein des entreprises locales permettrait de résoudre le problème persistant de la vacance locative – notamment estivale -, afin d'offrir une meilleure viabilité aux éventuels opérateurs. ■

https://www.aurangevine.org/
https://www.habitat-junior.com/
https://www.fac-habitat.com/fr/



Atelier 3 : la construction **Bois en Hors-site**

Le troisième atelier des 6èmes RDVLE*, animé par Nicolas Delesque en début d'après-midi le 24 novembre, était consacré à la construction Bois en Hors-site, développé par* Eiffage *(comme l'année dernière sur la construction en modulaire 3D / containers recyclés), et mettait à l'honneur une opération en cours à Salon-de-Provence.*

En introduction, la diffusion d'un film sur cette opération de démolition/reconstruction *Adoma / Les Arcades*, portant sur une résidence sociale de 219 logements autonomes, en site occupé [Voir *UT 151*], a permis de rappeler les avantages principaux de la filière bois : faibles nuisances pendant la durée du chantier ; possibilité *« de monter un ensemble plancher/murs en une grosse semaine »* (réduisant la durée du chantier de 36 à 32 mois) ; filière bio-carbone passant par un matériau bio-sourcé.

Les atouts de **l'industrialisation**

Pour entrer dans le vif du sujet, le Directeur Développement Sud-Est d'*Eiffage Construction* Christian Dal Santo a rappelé que cette opération avait été conçue dans le cadre d'un concours en conception/réalisation de 2018, pour *CDC Habitat / Adoma*, et *« peut tout à fait s'adapter dans le futur à du logement étudiant. »* A ce titre, *« l'objectif initial du client était d'adapter un système constructif à une opération en centre-ville, en site occupé par tranches »*, et donc *« en intégrant des gênes de chantier beaucoup moins lourdes que celles liées à la construction en béton. »* Ici, *« la mécanique de construction, avec un système industriel, permet d'atteindre ces objectifs »* - la structure bois étant réalisée par *Savare* et les salles de bains par *HVA Concept*. Dans les deux cas, l'industrialisation permet à la fois *« une rapidité d'exécution, et un niveau qualité usine. »*

Avec *Adoma* en maîtrise d'ouvrage (assistée d'*ACME*), la *SOCOTEC* au bureau de contrôle et *Technic Ingénierie* pour la Sécurité et protection de la santé (SPS), ce groupement de Conception réalisation associe *Eiffage construction*, l'*Atelier WOA Architectes* et *Vincent Lavergne Architecture/Urbanisme* (Maîtrise d'œuvre), *TPF Ingénierie* (BET Fluides) et *Chastagner* (Démolition/désamiantage). Concernant le phasage, le travail sur le premier bâtiment (82 logements) a eu lieu en 2019/2020, celui sur le deuxième (66 logements et bureaux) en 2020/2021, et celui sur le troisième (71 logements + 110 places de parking enterré), qui vient de commencer, sera achevé en septembre 2022. Soit un chantier qui illustre la capacité du *Groupe Eiffage* à prendre en compte *« les enjeux d'un projet donné, les contraintes du site, de l'opération et du maître d'ouvrage »*, pour trouver la *« meilleure solution constructive »*... soit aussi, dans un cas comme celui-ci, *« le bon matériau au bon endroit. »*

Focus sur le 2D **et l'ossature bois**

François Vaché, Directeur de *Savare / Eiffage*, a quant à lui commencé par répondre à une question liminaire d'Yves Crochet, Directeur associé d'*Open Partners*, qui l'interrogeait sur la différence entre les panneaux 2D *« réalisés déjà il y a 15/20 ans en Finlande »* et ceux d'aujourd'hui : *« Les panneaux sont de plus en plus maîtrisés – avec désormais une intégration dans le bois isolé des menuiseries et des bardages en atelier, voire de modules techniques ; des plugs de clim en façades.... »* Concernant sa présentation à proprement parler, elle concernait la filiale *Savare*, *« qui a rejoint le groupe* Eiffage *fin 2018 »*, et produit chaque année *« environ 40 000 m2 d'ossature bois, et un peu plus 2 500 charpentes bois, avec une maîtrise de la chaîne de A à Z »* (via un bureau d'études intégré, embauchant un quart de ses 85 salariés). Basée à Caen, elle produit donc des MOB, des FOB, des charpentes (traditionnelles ou industrielles), des poutres et planchers *POSI* pré-assemblés en atelier, à destination de la France entière (dont la *Tour Hypérion* à Bordeaux, le *NLAC* de Clermont-Ferrand ou désormais le *Village des athlètes* à Saint-Ouen).

Détaillant ensuite les différentes typologies de structure bois et les détails d'une réglementation *« particulièrement contraignante, nécessitant une conception longue et itérative »*, il a indiqué que « Savare *est là pour guider et accompagner les clients à placer le bon produit au bon endroit »*, suite à un *« gros travail d'avant-projet »* - le chantier bois bas carbone étant *« beaucoup plus complexe que le chantier traditionnel béton. »* En effet, si le délai de chantier est considérablement réduit, la *« phase masquée »* dédiée aux études et à la préfabrication prend ici plus d'ampleur. Un terrain sur lequel *« il s'agit donc encore de travailler. »* En contrepartie, la filière bois permet *« un coût de construction performant, un produit qui répond aux exigences environnementales et une rapidité de mise en œuvre / une maîtrise des délais. »* A condition, bien sûr, *« de travailler tous ensemble dès la mise au point du projet. »*

Et **demain ?**

Comme l'ont précisé les deux intervenants dans les échanges qui ont suivi, l'industrialisation (aujourd'hui plus ancrée dans les mœurs anglo-saxonnes que dans la vision française) nécessite donc de se mettre d'accord avec les parties prenantes en amont, ce qui change un peu le mode de fonctionnement par rapport à ce qui se faisait auparavant – quand il était courant de retravailler la conception en cours de chantier. En outre, il ne s'agit pas d'envisager systématiquement le bois (dont le coût *« est encore, à date, plus élevé que celui du béton »*) comme matériau de construction préférentiel – le béton permettant aussi d'excellentes réalisations -, mais d'en appréhender les atouts et modes d'usages quand il apparaît préférable. D'ailleurs, le chantier *Adoma / Les Arcades* inclut également des ossatures béton. Ainsi, comme l'a avancé François Vaché, *« le bois n'est pas un remède miracle, mais l'un des produits qui permettent de faire du bas-carbone sur les superstructures de bâtiments. »*

Enfin, pour répondre à une question sur le manque d'engouement des acteurs pour l'industrialisation et le bois, malgré leurs multiples avantages, Jean-Pierre Mahé, Directeur du développement du logement social pour *Eiffage Construction*, a parlé d'un *« marché frileux de la nouveauté »* (même si les esprits changent), et du *« poids de la règlementation, avec des obligations de plus en plus prégnantes. »* D'où le choix de son groupe de *« créer son propre marché »*, notamment *« en lançant une unité d'*Eiffage immobilier *qui ne va construire, d'abord en deuxième et troisième couronnes parisiennes, qu'avec nos produits industrialisés »*, ou en misant volontairement sur la filière sèche. « *Nous souhaitons en effet*, a-t-il conclu, *être un acteur en avance sur un marché qui, lui, est inéluctable. »* ■

https://savare-eiffage.fr/
https://www.eiffage.com/

Atelier 4 : le changement **d'usage de bâtiments**

Pour leur quatrième atelier, le 24 novembre en fin de journée, les organisateurs souhaitaient répondre à la question : « Comment redonner vie (étudiante) à des bâtiments devenus obsolètes ? » *Car en plus de la production neuve, la tentation de* « construire la ville sur la ville » *plutôt que d'étendre cette dernière sur de nouveaux terrains méritait que l'on s'y intéresse.*

Cet atelier était organisé en deux temps : d'abord, un focus sur l'action du *Crous*, en particulier à Paris et en région parisienne ; puis la présentation détaillée d'une opération spécifique par un consortium d'acteurs (investisseur, bailleur maître d'ouvrage, exploitant).

L'action du Crous, **à Paris et ailleurs**

Mickaël Vérité, Conseiller auprès du Directeur général du *Crous de Paris*, a introduit son propos par une présentation du contexte général : à Paris, le boom des emplois de services provoque d'abord la reconversion de 420 000 logements en bureaux (entre 1962 et 1967), puis l'augmentation de 20 à 30 millions de m2 de bureaux entre les années 70 et les années 80. Locaux pour lesquels la crise des années 90 suscite une *« forte vacance, qui fait naître l'idée de reconvertir des bureaux en logements – et coïncide d'ailleurs avec la crise du logement »* (création la *Fondation Abbé Pierre* en 1992 et de *Droit au logement* en 1994). On observe ensuite *« une accélération de cette reconversion »*, tandis que *« la révolution numérique s'enclenche, en même temps que se renforce l'attention environnementale »* - la crise Covid venant encore renforcer ces tendances, puisque *« un bureau accueille désormais de 1,5 à 3 collaborateur(s). »* Désormais, *« il faut réhabiliter sans dénaturer, faire du neuf en partant de l'existant »*, ce qui nécessite *« une étude très fine des bâtiments dits obsolètes que l'on a pu flécher, comme de l'équation financière »* - notamment pour éviter de *« perdre de la surface habitable utile. »* Aujourd'hui, les chiffres s'établissent à 55 millions de m2 de bureaux en Ile-de-France, soit

3F Résidence, FTI et Arpej

« un gisement considérable, et une énorme opportunité. »

Pour revenir à Paris à proprement parler, *« ville campus où un habitant sur dix est étudiant »*, tout est *« imbriqué sur une très petite surface, avec une très grande densité… et un manque criant de foncier. »* En 2001, le *Crous* n'y gérait que 8 résidences universitaires (pour 1 036 lits), contre 84 aujourd'hui (pour 8 103 lits) – dont 67 appartiennent à des bailleurs sociaux. Le foncier étant rare, *« nous avons pu bénéficier d'un système inventé alors, lié à une volonté politique : celui de la convention/location entre une collectivité, ses bailleurs et le* Crous de Paris. *»* Parallèlement, les établissements d'enseignement supérieur désirant bénéficier de logements sociaux étudiants, des conventions ont été également signées avec ces derniers. Si les résidences universitaires reposent sur du *PLUS*, des réflexions sont désormais menées, pour l'accueil de jeunes chercheurs, en *PLS* – afin de participer activement à l'attractivité du territoire. Sur le volet règlementaire, *« un travail très fin sur le PLU permet désormais de balayer toutes les parcelles, et de définir le devenir de chaque bâtiment »* (avec même, pour 2023, l'élaboration du *« PLU bio-climatique »*, qui vise à transformer des bureaux en logements *« avec une incitation par des dispositifs règlementaires avantageux »*, et le lancement récent de *Réinventer Paris 3*). A ce titre, deux autres pistes intéressantes se développent : la réversibilité des opérations, *« qui peut permettre une flexibilité du bâtiment dans le temps »* ; et l'intérêt pour des opérations mêlant les publics.

Crous de Paris

Pour conclure, Mickaël Vérité a présenté quelques opérations *« emblématiques et structurantes »* : transformation dans le 19ème arrondissement d'un ancien bâtiment administratif en résidence universitaire/jeunes travailleurs pour la rentrée prochaine ; restructuration de *Telecom ParisTech* pour accueillir 409 lits dans le 13ème, ou du bâtiment F de la barre Cassan du campus Pierre et Marie Curie pour 565 logements dans le 5ème… mais surtout, inauguration le 15 septembre dernier d'une résidence de deux bâtiments (146 places sur 138 logements) dans le 15ème *[Voir UT 151]*, avec changement de destination puisqu'ils accueillaient notamment les anciens bureaux de *Canal Plus* – sur un patrimoine *« que* Paris Habitat *avait presque oublié. »* Dans un quartier d'affaires, donc, ce qui *« crée une nouvelle synergie avec les entreprises du secteur »*, et leur laisse entendre qu'en cas de moindre utilité des bureaux, l'implantation d'une population étudiante est tout à fait envisageable. En outre, le *Crous* a été *« associé dès le départ à l'opération »*, qui s'illustre également par une démarche innovante au niveau environnemental (notamment par le recours à du bois et de la *« paille biosourcée d'Ile-de-France »*). Ainsi, selon lui, *« il y a aujourd'hui un énorme potentiel dans la transformation de bureaux en logements. »*

Un cas pratique **à Villeneuve d'Ascq**

Pour commencer, Alexandre Chirier a présenté ce nouvel outil qu'est la *Foncière de transformation immobi-*

lière (filiale du Groupe *Action Logement*), qu'il préside. Créée en juillet 2020, elle répond à une « *double urgence sociale et environnementale* » en proposant un outil opérationnel pour des « *opérations partagées avec les collectivités locales.* » Acquérant des immeubles et des friches (à hauteur d'1,5 milliard d'euros sur 3/4 ans) pour permettre leur transformation en 20 000 logements en mixité sociale et mixité d'usage, elle assure « *un portage foncier sur le très long terme pour l'ensemble des bailleurs du logement social et intermédiaire* » (via du bail à construction et une neutralisation partielle du coût du foncier). Elle lève les « *freins techniques, juridiques, fiscaux* », et réconcilie les logiques des différents marchés immobiliers en fonction des divers usages et selon les territoires. Son credo : « *Plus de logement abordable* », en se montrant « *à la hauteur de l'enjeu climat* » (notamment parce que la conversion d'un bâtiment produit deux fois moins de CO2 que sa construction). « *Il nous faut être plus intelligents*, a-t-il conclu, *dans l'occupation de l'espace, en plein partenariat avec les collectivités locales.* » En intégrant, notamment, les impacts liés au télétravail, au niveau des bureaux… comme des logements.

Parmi la « *grosse trentaine d'opérations* » sur lesquelles la *FTI* a pris position depuis un an (pour une production de 4 200 logements, dont 50% de résidences étudiantes ou jeunes actifs), et la cinquantaine encore « *en vivier* », celle de Villeneuve d'Ascq a fait l'objet d'une présentation conjointe par Didier Jeanneau, Directeur général de *3F Résidences*, et Anne Gobin, Directrice générale d'*Arpej. 3F Résidences*, bailleur social filiale d'*Action Logement*, qui a déjà travaillé sur de la transformation (notamment « *d'anciennes chapelles désacralisées* »), avait répondu à une demande du *Groupe Eiffage* pour cette opération dans le Nord, sur un ancien immeuble d'*Auchan* situé en cœur de ville. Disposant d'une légitimé locale aux yeux de la mairie, et d'un partenariat avec *Arpej*, un gros volume de 189 studios sera livré au deuxième trimestre 2023, avec le soutien de la *Métropole européenne de Lille*, « *dans un équilibre de peuplement, de programmation et de financement.* » Sur le plan économique, le coût de transformation (désossage complet et désamiantage, notamment) n'était pas compatible avec la sortie d'une résidence en PLS social… jusqu'à l'arrivée, précisément de la *FTI*, qui a pris en acquisition le bâtiment, payé ensuite par *3F Résidences* à travers une redevance progressive, liée au bail à construction d'une durée de 50 ans (parallèlement à une redevance forfaitaire négociée avec *Arpej*, et à une location des places de parking aux utilisateurs des alentours).

Pour *Arpej*, Anne Gobin a confirmé ce souci de développement, « *avec comme enjeu majeur la localisation* » et « *en étant en capacité de servir un loyer à notre propriétaire, compatible avec l'équilibre global de l'opération, et de sortir un niveau de redevance règlementaire et compatible avec le budget de l'étudiant.* » Equation résolue à Villeneuve d'Ascq, avec bientôt 69 T1 de 19 m2, 61 T1', 55 T1bis et 3 T2, loués « *tout compris* » (accompagnement inclus) entre 397,86 et 698,47 euros avant APL. Pour elle, « *cette réversibilité des bâtiments est très intéressante* », dans la mesure où les surfaces sont « *en général compatibles avec du logement jeunes* », et qu'elles permettent d'envisager sereinement « *des espaces communs* » qui figurent dans leur cahier des charges : « *hall, bureau du personnel, salle de fitness, espace de coworking, salle de vie, laverie, locaux techniques, local informatique, atelier pour la petite maintenance…* » D'où le recours de plus en plus fréquent de l'association à ce type de conversions, sur la base d'anciens bureaux, résidences hôtelières ou pour personnes âgées, cliniques… Soit, en tout, 1 076 logements à venir, avec, dans le meilleur des cas et comme ici, « *une collaboration dès le lancement du projet.* » ■

https://www.crous-paris.fr/
https://www.arpej.fr/fr/
https://www.groupe3f.fr/3f/nos-societes/3f-residences

Retrouvez toutes les archives
www.universites-territoires.fr

AMÉNAGEMENT

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
COLLECTIVITÉ
HÔTELLERIE

01 — ÉTUDE

02 — CONCEPTION

03 — FABRICATION

04 — INSTALLATION

www.scholadomus.fr | 04 94 908 908 | contact@scholadomus.com

SCHOLA DOMUS
Aménagement de résidences

Atelier 5 : des résidences **adaptées au télé-enseignement**

Le cinquième atelier des 6èmes RDVLE*, animé par François Rio au matin du 25 novembre, avait pour but de susciter des réflexions pour préparer l'avenir, sur l'adaptation des résidences au développement de l'enseignement à distance et l'invention de nouveaux espaces collectifs.*

En introduction, François Rio a parlé d'une *« évolution nécessaire et souhaitable, le modèle développé dans les années 90 atteignant ses limites »* par rapport aux usages propres aux nouvelles générations. Puis, excusant le co-fondateur de *Dynamic Workplace* absent pour cause de maladie, il a donné la parole aux chercheurs, pour qu'ils donnent *« quelques éléments de contexte. »*

Le point de vue **des chercheurs**

Emmanuelle Annoot, enseignante/chercheuse en Science de l'éducation à l'*Université de Rouen-Normandie*, avait pour mission de «planter le décor», forte de sa bonne connaissance de l'évolution des usages étudiants. Pour elle, les conditions de vie des étudiants – dont leur logement - jouent un rôle fondamental dans la réussite universitaire, raison pour laquelle il convient de *« construire des logements permettant une amélioration de la qualité de l'apprentissage. »* Face à cela, trois concepts illustrent l'évolution des politiques publiques au cours des dernières années : démocratisation (*« de l'Université des héritiers à l'Université de masse »*), avec une *« préoccupation constante pour l'aide à la réussite »* ; internationalisation des formations, qui *« donne une nouvelle configuration aux études »*, avec une diversification, une individualisation et une mobilité des parcours ; professionnalisation, *« qui répond à une demande sociale et se traduit par le développement de formes de pédagogie nouvelles »* (stages, alternance…). Trois dimensions *« interreliées »*, qui impactent fortement une question *« trop peu interrogée, celle des rythmes universitaires »* - la notion de «parcours» devenant alors fondamentale, ainsi que l'attention à porter aux temporalités.

Sur la pédagogie à proprement parler, la France *« s'est fortement inspirée des*

Scholadomus

travaux belges, suisses et québécois, avec un foisonnement de publications depuis une vingtaine d'années, dans une approche pluridisciplinaire. » Selon elle, nous nous trouvons *« au milieu du gué »*, le cours magistral en amphithéâtre conservant une pertinence *« à condition qu'il soit assorti d'autres formes plus individualisées d'enseignement »* : autonomie accompagnée du travail universitaire, rôle important des bibliothèques dans la configuration d'espace de travail, pédagogies hybrides (ENT) ou inclusives, renforcement des interactions en amphithéâtre grâce à des applications, travaux collaboratifs, pédagogie du projet, accompagnement des stages, classes inversées, mobilité internationale… De leur côté, selon une enquête de 2015 pour la *DGESIP*, les jeunes continuaient de viser l'obtention de diplômes valorisés sur le marché du travail, mais s'avéraient à la fois très satisfaits du contenu de l'enseignement et moyennement satisfaits de la qualité des infrastructures et services numériques, comme des lieux de travail ou de vie universitaire. De la même façon, beaucoup se plaignaient déjà, à l'époque, des modalités de la relation pédagogique.

Responsable de la chaire «Mutation des vies étudiantes», lancée en septembre 2019 par l'*ENSAD* et le *Cnous*, Jean-Sébastien Lagrange a pu à son tour faire part des résultats de travaux récents sur le sujet, notamment *« sur la question des espaces de vie étudiante »* - la résidence étudiante constituant vraiment son terrain d'expérimentation et de recherche appliquée, tout particulièrement sur le campus de Cachan. Alors que les usages sont *« par définition évolutifs »*, et soumis à la conjoncture sanitaire dans le cas récent, les étudiants se retrouvent souvent confrontés *« à des espaces figés, conçus il y a plusieurs décennies. »* La chaire vise donc à les rendre *« plus plastiques et adaptables »*, tout en augmentant *« la désirabilité des chambres de petite surface. »*

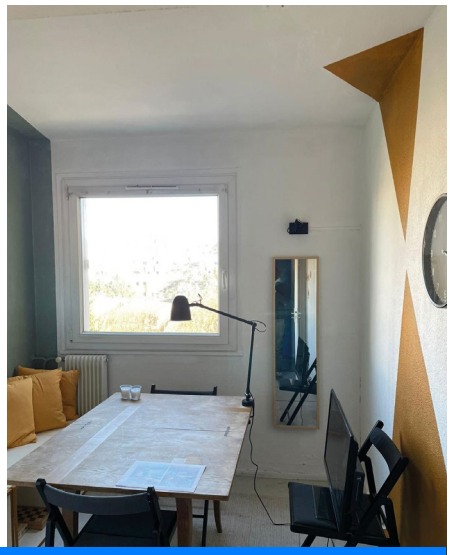
A l'heure actuelle, dans ces dernières, l'empilement et l'entassement règnent, *« tout venant s'y mixer, les rendant particulièrement invivables en période de confinement. »* Il convient donc de *« sortir certains usages de ces chambres vers du commun »* (extension des cuisines collectives, en co-conception ; réflexion sur les espaces communs), toujours en déclinant plusieurs scénarios d'usage – et en convertissant certaines chambres inutilisables. Ceci, en travaillant sur *« la bonne articulation entre l'intimité de la chambre et le commun, se déployant sur des espaces périphériques »* mais véritablement connectés à l'espace privatif. Un travail approfondi est également mené sur la question de l'accueil (avec par exemple une carte dite «sensible», distribuée en 2021 aux étudiants, présentant le campus mais aussi ses environs). Tout ceci afin de *« changer les regards aussi bien des personnels des* Crous *que des résidents ou des bailleurs. » « Il faut sortir du modèle du logement social*, a-t-il conclu, *pour se rapprocher plutôt du modèle de l'habitat partagé, en co-construction avec les habitants. »* La résidence *« ne pouvant plus*, selon lui, *être envisagée, du fait des changements d'usage, comme l'endroit où l'on se contente de dormir et de rester chez soi. »*

Applications **concrètes**

De son côté, Cédric Chevalier, Directeur général de *MGEL Logement*, était également présent pour détail-

Expérimentation 3 : Espaces communs

Outil : les chambres en + et la régie



Cite universitaire de Cachan

ler le nouveau concept d'espaces de coworking *«La Pousse» [Voir UT 151]*, mis en place sur une résidence sociale à Clichy-la-Garenne, puis désormais à Strasbourg. S'étant lancé il y a trente ans dans le logement, pour lutter contre une insalubrité préjudiciable à la santé, cette mutuelle continue à travailler pour la réussite étudiante (et l'insertion professionnelle) en aménageant désormais des espaces de travail collectif – particulièrement en des rez-de-chaussée *« particulièrement difficiles à valoriser dans des opérations »*, et à destination de publics plus larges. Ces espaces reposent aussi sur une animation et du matériel, et permettent à l'étudiant, parce qu'ils sont ouverts, *« de rencontrer à proximité de chez lui un nombre d'acteurs déjà insérés dans le monde professionnel. »*

Enfin, Céline Spithakis et Barisa Lamèche ont présenté l'activité de *Schola Domus*, entreprise spécialisée notamment dans l'aménagement de résidences étudiantes (aménagement des espaces, mobilier, choix de matériaux), et qui *« a initié une réflexion sur la création d'espaces de coworking qui puissent répondre au mieux aux besoins des étudiants. »* Soit *« des espaces de travail modulables, confortables et bucoliques »*, faisant appel à des matériaux éco-responsables (sols en linoléum, plantes, bois aggloméré, peinture écologique, luminaire autonome…), garantissant une bonne connectivité et reliés à une application numérique dédiée au gestionnaire (réservation d'espace, facturation…). Ainsi, sur une même surface peuvent coexister et se moduler espaces de réunions, d'études (sur rail ou roulettes), tables-rondes, cabines de visio'com et configurations en amphithéâtres, le tout environné de paravents assurant une insonorisation. Cette formule propose aussi des casiers électroniques et tableaux d'affichage, stations imprimante, cuisines, distributeurs, bibliothèques collaboratives…

La Pousse à strasbourg

En réaction à ces deux présentations, Jean-Sébastien Lagrange a estimé considérer *« la thématique de l'adaptabilité des espaces comme vraiment fondamentale, tout en étant très complexe. »* Elle pose en effet *« la question du public visé »* (mixité d'usage ou usage dédié ?), nécessitant par exemple de se demander *« si les étudiants n'ont pas une manière spécifique de travailler »* ; et *« la question de la gouvernance »* (par exemple, pour un espace cuisine, *« qui l'utilise, qui le nettoie, qui l'entretient »*). De fait, pour lui, *« un espace bien dessiné ne suffit pas ; encore faut-il qu'il soit bien géré. »* D'où l'intérêt d'y impliquer les usagers.

Pour Emmanuelle Annoot, qui a souligné l'intérêt des deux précédentes prises de parole, toutes ces réflexions constituent *« un enjeu d'attractivité pour les acteurs universitaires, mais aussi pour les villes »*, qui doivent donc prendre ce sujet à bras-le-corps pour opérer des choix ; ainsi qu'un *« enjeu de responsabilité sociétale des établissements »*, qui nécessite là encore de mettre en place des collaborations et des partenariats réfléchis et pérennes. Ce qui a d'ailleurs motivé François Rio à rappeler que dans la prolongation jusqu'en 2026 dont il a été l'objet, le plan national *Action cœur-de-ville* lancé il y a quatre ans mentionnait explicitement comme cinquième axe l'enseignement supérieur, la recherche et la vie étudiante.

Pour conclure, Cédric Chevalier a repris la parole pour livrer d'ultimes réflexions : sur la gouvernance d'espaces comme les cuisines, la MGEL *« met en place ce type de services, mais plutôt sur réservation, afin de responsabiliser les utilisateurs – et de permettre une ouverture sur l'extérieur. »* En outre, les nouveaux usages permettent aussi de libérer des espaces devenus obsolètes (comme les salles informatiques «à l'ancienne»). ■

https://lapousse-coworking.com/
https://www.scholadomus.fr/
https://www.ensad.fr/partenariats/chaires/chaire-mutation-vies-etudiantes

Atelier 6 : collaborations **établissements/exploitants**

Pour leur sixième atelier, animé par Nicolas Delesque, le 25 novembre en deuxième partie de matinée, les organisateurs souhaitaient soulever la question complexe de la mise en place de collaborations entre établissements de l'enseignement supérieur et exploitants de résidences étudiantes, pour garantir une production adaptée de lieux d'hébergement et de vie.

« *Comment faire concrètement en sorte d'atteindre les objectifs des plans nationaux du logement jeunes et étudiants ?* » Cette question, d'apparence simple, continue de représenter un casse-tête pour les acteurs en présence. En plus d'une nécessaire réflexion sur l'évolution de la réglementation, elle exige d'observer de près une strate fondamentale : celle des partenariats locaux, désormais facilités par les travaux des *OTLE*. Comment parviennent-ils à se tisser, y compris sur des territoires très divers ?

Le cas **rennais**

Pour Rennes (35), le Directeur du développement chez *Espacil Habitat* Philipe Pelhate et le DGS de l'*ENS Rennes* Eric Gautrin ont rappelé les spécificités de cette ville (70 000 étudiants en forte croissance, soit 11% de la population totale), avant de se concentrer sur le cas particulier de l'*Ecole normale supérieure* - créée en tant que telle en 2014. Les 550 étudiants concernés commencent leur formation en septembre, et logent à 95% dans la ville. L'école, localisée à Bruz, accueille nombre d'intervenants extérieurs, et ne dispose pas de laboratoires en propre – ce qui nécessite des déplacements longs et quotidiens. Elle souhaitait donc déménager sur Rennes même, et disposer d'une résidence dédiée, gérée par un partenaire.

Espacil, de son côté, dispose de 872 logements dans Rennes même (avec un objectif, sur 8 opérations, de 866 supplémentaires à l'horizon 2025… dont 120 seront dédiés prioritairement, dès septembre 2023, à l'*ENS*). Entamées fin 2018, les discussions de l'école avec la *Mairie de Rennes* l'ont rapidement intégrée à un projet de résidence dans le quartier populaire du Blosne – projet confié en février 2020 à *Espacil Habitat* par *Rennes Métropole*, pour un marché de travaux signé un an plus tard. C'est dans l'une des résidences en cours de programmation, de 165 logements, que des places ainsi qu'un foyer seront réservés à l'*ENS*, suite à des échanges poussés et continus entre l'école et *Espacil* (dont les représentants ont d'ailleurs conçu leur présentation de manière particulièrement articulée entre eux), pour « *garantir un logement ou une chambre Duo à chaque première année.* » Le tout, avec une « *politique de loyers différenciés entre étudiants salariés et non-salariés.* »

Un cas **francilien**

Concernant une résidence du campus de Marne-la-Vallée (77), pour l'*Ecole d'architecture de la ville et des territoires* (*EAV&T*, 650 étudiants), Alexandre Aumis, sous-Directeur «Hébergement et Patrimoine» au *Cnous* a détaillé sa rencontre, en 2014, avec le directeur de cet établissement, qui souhaitait *« sécuriser du logement pour ses élèves, à proximité de son site principal. »* Le choix s'est orienté vers *« une réserve foncière, à côté de l'école, qui correspondait à un projet de développement d'une seconde tranche de celle-ci. »* Ainsi, conservant de la place pour une future extension, une part de terrain dédié à 207 lits supplémentaires sur 171 logements (dont la moitié pour les élèves de l'école) a été réservé. Après défense du projet auprès de la Mairie de Champs-sur-Marne, puis la désignation de chefs de projet et professeurs référents par l'école et le *Crous* – *« un démarrage assez idyllique, puisque tout le monde était d'accord »* -, les choses n'ont pas tardé à se compliquer.

En effet, les *« obstacles ont dû alors être surmontés, un à un »*, d'après Amina Sellali, Directrice actuelle de l'école, avant une ouverture de la résidence en septembre 2019 – et, aujourd'hui, *« une gestion quotidienne qui pose aussi quelques problèmes »* (notamment de dégradations), même si *« cette résidence concourt indéniablement à l'attractivité de notre établissement. »* Alexandre Aumis se souvient par exemple des *« onze mois de discussions, avec trois ministères »* qu'a nécessité la première européenne que représente l'atrium de 9 étages bio-climatique (notamment du fait de la réglementation Atex), de la *« domanialité assez complexe »* (*« quatre mois de palabres »*), du travail nécessaire pour garantir un transfert d'utilisation dans des conditions satisfaisantes et des promesses financières non tenues par rapport aux éléments présentés lors des jurys... De fait, l'objectif initial de 3 ans a subi un évident étirement dans le temps.

Le cas **bitterois**

A la rentrée 2023, *Twenty Campus / Sergic*, représenté ici par sa Responsable des partenariats Catherine Corraux et sa Responsable commerciale Marine Gloriant, exploitera une résidence de 220 logements pour l'école dentaire et *Studio M*, sur le campus Port Neuf à Béziers (34) - ville de 80 000 habitants dont seulement 2 500/3 000 étudiants. Pierre Soulié, fondateur en 2015 de l'école *CIME-Art* - désormais rachetée par *Studio M* -, est également intervenu pour préciser sa vision d'un *« campus à taille humaine »*, pour une école *« attirant des étudiants de la France entière jusqu'aux DOM-TOM »*. Ce projet est né au sein du réseau du promoteur *Pitch promotion*, sur des locaux vendus par la mairie et nécessitant une réhabilitation. Il permettra d'avoir des établissements *« au pied de la résidence, ce qui permet de mutualiser les moyens »* (dont les locaux, la cafétéria, les événements...), selon Catherine Corraux. Ici, *« tout est lié »*, et la sécurité pour l'exploitant est garantie. D'ailleurs, selon Marine Gloriant, *« le travail a été commun »* de bout en bout, avec *« une seule et même équipe »* (département, municipalité, *Crous*, exploitant, promoteur).

A l'issue de ces présentations, Nicolas Delesque a distribué la parole à d'autres acteurs, comme Lionel Lérissel, Directeur général de la *SMERRA / Logifac*, qui a indiqué que *« la demande des établissements a cru dans le temps, avec l'internationalisation mais aussi la concurrence entre eux, et s'est diversifiée »* bien au-delà du seul *Crous*. Ce qui pose plusieurs problèmes : *« dichotomie entre le temps de l'immobilier et le temps de l'enseignement supérieur (...) ; du manque de moyens et de structures, pour la prise de décision (...) ; comme de lieux de rencontre »* pour les acteurs de l'ESR et du logement, à l'exception des *RDVLE*. ■

https://www.crous-creteil.fr/
https://www.espacil.com/
https://www.twenty-campus.com/

Ecole d'architecture Ville et Territoire

Ecole CIME-Art

Atelier 7 : **l'habitat partagé**

Le septième atelier des 6èmes RDVLE*, animé par Zoé Chaloin, Chargée de mission à la* Fédération nationale des agences d'urbanisme*, en début d'après-midi du 25 novembre, était consacré à une tentative de définition de l'habitat partagé, et des différentes dimensions qui le constituent.*

Il s'agissait, selon Zoé Chaloin, *« de démêler le sujet, de comprendre ce dont il est question lorsque l'on parle d'habitat partagé, d'appréhender ses modalités et moyens, et de découvrir quels sont les jeunes qui le pratiquent. »* Dans les faits, l'habitat partagé permet de loger les étudiants sur un territoire, sur une offre plus accessible, mais aussi d'offrir un cadre à leur engagement et de lutter contre leur isolement.

Définition et **problématiques**

Pour ce faire, Arnaud Cursente, Directeur général adjoint en charge des territoires chez *CDC Habitat*, avait pour mission de tenter un premier balayage du sujet. Dans son groupe (qui gère *« à peu près 500 000 logements en France »*, et accueille des jeunes *« aussi bien dans du parc locatif social qu'intermédiaire ou privé »*), diverses formules de location jeunes existent : locatif de droit commun, résidences gérées, mais aussi *« toute une série de formules intermédiaires - colocation classique ou porteuse d'un projet social, territorial et ciblé. »* Selon lui, *« on peut décliner la notion d'habitat partagé à plusieurs échelles »* : logement, immeuble en coliving, résidences ou colocations intergénérationnelles…
Ainsi, *« il serait dangereux d'essayer de trouver une définition précise et restrictive, comme c'est également le cas pour le logement inclusif »*, même s'il est possible de lister des points communs : une échelle *« raisonnable »* (plutôt que de *« gros paquebots »*) et des projets liés à un territoire, avec une dimension d'engagement et d'échange entre les personnes partageant le logement, les structures qui les accompagnent et l'environnement. Sur cette base, *CDC Habitat* a choisi de *« ne pas entrer par le statut de l'habitant »* (étudiant ou jeune), et développe des offres comme le dispositif *Caracol* à Strasbourg (colocations entre réfugiés et jeunes) ou les Kaps de l'*Afev* à Bordeaux, Grenoble, Nîmes…

Par ailleurs, *« plus le projet d'habitat partagé présente des spécificités, services particuliers, une interaction avec le territoire – plus, en somme, il s'agit de sur-mesure local -, plus la prise en charge d'un coût d'ingénierie importe. »* Ingénierie de mise en œuvre du projet (longue, fondamentale), mais aussi coût de l'ingénierie de fonctionnement… *« La viabilité du dispositif reposant alors sur le triptyque loyer bailleur / loyer du ou des occupant(s) s / participation éventuelle de tiers extérieurs. »* A ce titre, il est nécessaire de bien identifier, en fonction des populations ciblées, l'acteur public légitime pour financer un projet (ce qui n'est pas toujours simple), ou d'envisager par exemple *« un appel à projets annuel sur l'habitat partagé, pour susciter une aide au fonctionnement qui viendrait compléter ces sollicitations des uns et des autres… et donc pérenniser ce fonctionnement. »*

Quant au bailleur, il supporte une infrastructure de gestion et de procédure qui rend *« compliqué pour lui au quotidien, dans la durée, de modifier complètement ses modes de gestion pour un projet donné. »* D'où le vif intérêt de *CDC Habitat* pour l'intermé-

diation locative, « *qui nous permet de rester sur notre cœur de métier tout en étant pleinement associés au projet, tandis que l'opérateur associatif peut déployer son concept, pleinement et intelligemment.* »

De **l'intergénérationnel...**

Pour illustrer le propos, le Directeur du réseau *Cohabilis* (ex-*CoSI*) Joachim Pasquet a confirmé que ce domaine était « *encore en train de fourmiller et de s'expérimenter sur de nombreux territoires* », et indiqué que certains dispositifs bénéficient en outre d'un cadre légal (« *très light* » en ce qui concerne la cohabitation intergénérationnelle, cœur de métier de *Cohabilis* ; plus dense en termes d'habitat inclusif ; mais aussi «résidences autonomie», intermédiation locative...) Il a également affiné la définition en parlant d'un « *lien social fondé sur l'habitat, avec une incidence sur une vulnérabilité potentielle ou déjà advenue chez certains publics.* » Il a en outre déclaré qu'il valait « *mieux dire pardon que de demander la permission* », dans ce domaine, aujourd'hui.

Pour son réseau, « *un travail de «casting» des habitants est réalisé, en amont, avant même la constitution puis le suivi des binômes. Ce qui, bien entendu, a un coût.* » Il estime donc utile d'envisager « *l'entraide comme un modèle économique* », ce qui permettrait de considérer les associations concernées comme des acteurs économiques proposant un système parallèle, non moins utile au corps social. Par ailleurs, selon lui, l'intergénérationnel gagnerait à s'envisager dans l'existant plutôt qu'exclusivement dans du neuf – les personnes âgées souhaitant souvent rester à domicile. Ce qui, bien entendu, suscite d'autres problématiques, liées à l'intervention à domicile. Toujours sur la colocation intergénérationnelle, la Directrice du développement de la *Mutualité française limousine* (gestionnaire de services de santé en Haute-Vienne, Corrèze et Creuse) Aline Bertin a présenté le cas d'une résidence initiée en 2015 et ouverte au centre de Limoges en 2017, rassemblant sur 5 T2 et 1T4 « *des personnes âgées en début de perte d'autonomie et des étudiants* ». Baptisé *AIMER* (pour « *Aînés, infirmiers, médecins, étudiants, résidence* », voir *UT 151*), ce concept était porté au départ par le groupe de prévoyance *ACMIL/ MUTLOG* et *Noalis* (*Groupe Action logement*), auxquels se sont joints la *Mutualité française* et des partenaires comme le CHU, *Legrand*, le *Crous*, l'Université ou la *Ville de Limoges*.

Pendant les deux ans séparant la naissance du projet et l'ouverture à proprement parler, des groupes de travail ont été mis en place. Il a fallu « *se creuser les méninges, aller chercher les acteurs et trouver des fonds, pour pouvoir porter un projet de réhabilitation immobilière sur du logement social en PMR à moindre frais, et mettre en place un certain nombre d'équipements robotiques sécurisants.* » Disposant d'un agrément d'intermédiation locative de la *DREAL* et du label «Habitat inclusif», la *Mutualité française limousine* fait désormais le lien entre les jeunes et les personnes âgées, en proposant aux seconds un bail d'occupation (avec une annexe contractuelle les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement à la vie sociale réalisée par

les étudiants), et aux premiers un bail d'occupation annexé à leur contrat CDI (de deux heures par semaine).

... aux projets **de quartier**

De son côté, Catherine Kev, Chargée de développement à l'*Afev Lille*, a défini les Kaps de cette association comme *« un habitat partagé, engagé et apprenant »*, soit *« un logement d'étudiants en colocation dans le parc locatif social, en lien avec un engagement bénévole mobilisant en moyenne 5 heures par semaine, pour mener des actions solidaires au profit des habitants du quartier. »* Là aussi, les échanges se produisent de l'échelle de l'appartement en tant que tel (entre étudiants parfois issus de différents établissements, ainsi prémunis de l'isolement) à celle de l'immeuble ou du quartier sur lequel les kapseurs s'impliquent – un *« lien de proximité avec les voisins s'établissant alors. »*

Pour elle, en effet, *« habiter un territoire, c'est aussi s'y impliquer »* et, dans ce cas précis, *« partager une expérience étudiante et citoyenne quand on entame sa vie d'adulte. »* Sur la *Métropole européenne lilloise*, les Kaps sont situées dans le parc diffus (à la différence d'autres exemples sur le territoire), avec des bailleurs sociaux partenaires qui assument la gestion locative – l'*Afev* assurant la sélection des candidats, puis leur accompagnement dans la mise en place des projets.

Alexis Alamel, enseignant-chercheur en géographie à l'*IEP de Rennes*, a d'ailleurs réalisé une enquête longitudinale avec *l'Afev*, sur les kapseurs de la *MEL*, entre octobre 2020 et juin 2021 - portant à la fois sur leurs choix résidentiels, sur les compétences développées à travers les actions et sur la valorisation de ces dernières. Sur le premier point, il apparaît que si le coût du loyer, la proximité (vis-à-vis du lieu d'études et des transports) ou la date de disponibilité du logement prévalent naturellement (à la différence de la présence de commerces, bars ou espaces naturels), la sécurité du quartier les intéresse bien moins que l'ambiance générale et le respect de l'intimité au sein des colocations.

Par ailleurs, ils développent des compétences au cours de cette expérience, au premier rang desquelles (selon leurs propres déclarations) la communication, la créativité, l'empathie, le travail en équipe, la gestion de projet, une ouverture socio-culturelle ou un savoir-être. Ils sont d'ailleurs parfois porteurs dès l'origine d'une ambition en termes d'insertion professionnelle, pour laquelle ils savent ce que la colocation solidaire peut leur apporter (sujets de mémoires, obtention de stages...) – entre alors en compte la question, cruciale, de la valorisation de l'expérience. Valorisation qui, fort heureusement, est de mieux en mieux prise en compte par les établissements d'enseignement supérieur comme par les recruteurs eux-mêmes. ■

https://www.cdc-habitat.fr/
http://kaps.afev.org/
https://www.mutualitelimousine.fr/
https://www.cohabilis.org/

BANQUE des TERRITOIRES

Atelier 8 : **les étudiants et Internet**

Pour leur huitième et dernier atelier, le 25 novembre en fin de journée, co-animé par Nicolas Delesque et les équipes de Wifirst*, les organisateurs souhaitaient lancer, sur la base d'une enquête menée par cet opérateur de réseaux Wifi professionnels, une ultime réflexion sur la place désormais incontournable d'Internet et des applications numériques dans la vie des jeunes en général, et des étudiants en particulier.*

Intitulé *« A-t-on déjà tout dit sur le Wifi ? »*, le document de présentation élaboré par *Wifirst* pour l'occasion donnait un premier indice précis sur le sujet de cet atelier. Selon Nicolas Delesque, dans les résidences, *« il est bien entendu désormais obligatoire d'avoir une bonne connexion Internet »*, mais surtout de faire un point précis sur l'évolution de l'ensemble des usages liés à l'outil numérique, et sur toute une série de débats sur la sécurité des données, les examens à distance, le travail collaboratif, etc.

Enquête **et enjeux**

Briac Boucher, Responsable du marketing stratégique chez *Wifirst*, a commencé par donner quelques éléments de contexte : *Wifirst* a *« connecté sa première résidence étudiante à Internet il y a maintenant 19 ans »*, et gère désormais l'accès au numérique de *« trois résidences sur quatre en France »* (en plus de tout un ensemble d'autres clients, pour *« 200 000 bornes Wifi »* en tout, *« et 3 millions de terminaux connectés chaque mois sur notre réseau »*). La Responsable communication de cet acteur, Sarah Battoue, a ensuite partagé avec les participants les résultats d'une enquête menée auprès de plus de 3 500 étudiants pendant le deuxième confinement *[Voir UT 151]*, *« notamment sur leur relation au numérique. »*

Si *« l'explosion d'Internet dans les usages étudiants n'est pas nouvelle, nous avons constaté pendant les confinements, alors même que les résidences étaient presque vidées, un trafic extrêmement important »* : taux d'occupation de 30% au printemps 2020, mais trafic augmenté de 50% *« par rapport à une situation normale. »* Interrogés, 36% des étudiants font passer le Wifi avant le chauffage dans les indispensables de leur logement. De fait, *« au-delà de l'Internet loisirs, aujourd'hui la connexion Wifi sert pour tout »* (travail académique, bien-être, information, santé, emploi...). Et alors que l'on assistait jusqu'ici à des pics de connexion après 19h, *« aujourd'hui ces pics sont complètement étalés dans la journée, dès 9h du matin. »*

Les étudiants, qui peinent parfois à accéder aux ressources en ligne des établissements, jugent encore sévèrement la qualité de cette modalité d'enseignement (par rapport au présentiel), notamment *« du fait de soucis techniques liés au tout-digital. »* Nombre d'entre eux estiment d'ailleurs disposer d'une meilleure connexion dans leur résidence que sur leurs lieux d'enseignement. Ainsi, fin 2020, un étudiant consommait en moyenne 100 Go de donnée par mois sur le réseau Wifi de sa résidence, *« soit deux fois plus que deux ans auparavant. »*

A son tour, le Responsable du Pôle Etudiants, François Sotom a abordé les enjeux et difficultés de la gestion du Wifi des résidences étudiantes. Ceci implique en effet *« une expertise, du temps, des coûts* [installation, maintenance, support, ndlr] *et des risques »* (protection des données personnelles, utilisation non frauduleuse des réseaux). Soit la nécessité de mobiliser, sur de la fibre et des bornes mutualisées, des compétences tant techniques que logistiques, sans oublier une valorisation du service auprès des clients et l'intégration progressive des innovations. L'impact sur l'environnement doit également être pris en compte (en préférant par exemple un réseau mutualisé à des box individuelles, pour l'accès à Internet et pour les objets connectés - serrures, laverie, imprimantes, boîtes aux lettres...), ainsi que *« l'intégration paysagère »*, c'est-à-dire l'implantation harmonieuse et raisonnée du matériel dans la résidence.

Cas pratiques **et échanges**

Pour donner à ces propos généraux et techniques une illustration concrète, Khalil Miladi, Responsable de comptes chez *Wifirst*, a présenté les choix opérés dans leurs résidences par trois clients. Dans le premier cas, le choix du *Cnous* (client depuis 2003) s'est orienté, pour 720 résidences et 15 RU, et via le service surmesure *Planet Campus*, sur une fibre optique professionnelle, un Wifi 5 Ghz, privé (via le *Room Arena Network*) et des intégrations *Heberg*, *MSE* et *Eduroam* (autant de *« modules très spécifiques »*).

Pour le groupe *Réside Etudes*, partenaire depuis 13 ans, 114 résidences ont été connectées, permettant à 20 000 utilisateurs de bénéficier là encore d'une fibre optique professionnelle, de la Wifi 5GHz et du *Room Arena Network*, mais aussi d'un Wifi métiers permettant un *« réseau mutualisé pour tous les services connectés » du gestionnaire* (terminaux de paiement, tablettes pour le chek-in/check-out, télésurveillance, enceintes connectées dans les espaces de convivialité...) Ici, le wifi apparaît vraiment comme *« le socle de connectivité qui permettra demain d'aller installer de la domotique ou d'autres types d'usages. »*

Enfin, concernant *Nexity/Studéa*, client depuis 11 ans, 118 résidences (pour 15 000 logements) sont équipées de la fibre optique professionnelle et de la Wifi 5 Ghz, mais ont aussi été particulièrement concernées par une *« augmentation expresse du débit pendant le confinement »*, ce qui a permis de faire le point sur *« l'évolutivité de notre service d'accès à Internet. »* Grâce à une grande agilité, le débit à l'échelle du parc a été en effet multiplié par deux en moins de quatre mois. *« Quelque chose dont nous sommes assez fiers, aujourd'hui. »*

Dans les faits, *« Wifirst se positionne comme un véritable partenaire pour l'exploitant, sur la co-construction et le développement de l'offre de services adressés à la population étudiante, pour contribuer à leur bien-être comme à leur réussite académique. »* L'ensemble de ces éléments a ouvert la discussion avec les opérateurs présents, notamment sur l'accès pratique à un réseau unifié en mobilité (et via smartphones) au sein de la résidence, ou sur les modalités de forfaits et bornes (chambres et/ou espaces communs). ■

https://www.wifirst.com/

Rapport :
https://www.wifirst.com/hubfs/

Enquête internet et le étudiants (Avril 2021):
Télécharger l'enquête

MAJOR PARTENAIRES :

Dauphine | PSL UNIVERSITÉ PARIS

EIFFAGE IMMOBILIER

PARTENAIRE MÉDIA :

Universités & Territoires

PARTENAIRES :

ARPEJ ENGAGÉS POUR L'HABITAT DES JEUNES

fac-habitat

VISALE.FR CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

les Crous

Espacil Habitat Groupe ActionLogement

GROUPE RÉSIDE ÉTUDES

Open Partners Investisseur et développeur urbain

ActionLogement

wifirst

cdc habitat Caisse des Dépôts

LOGI-FAC SMERRA LOGEMENTS D'ÉTUDIANTS EN RÉUSSITE

MGEL Logement

Twenty Campus / sergic

SCHOLA DOMUS Aménagement de résidences

AVEC LE SOUTIEN DE :

CPU Conférence des Présidents d'Université

FNAU Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

AIRES Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services

adele

Latitude

afev

FAGE

AVUF Association des Villes Universitaires de France

Universités & Territoires ■ **Adresse :** 19 rue Leconte de Lisle 75016 Paris ■ **E-mail :** rédaction@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 ■ **Directeur de la rédaction :** Nicolas Delesque ✆ 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