




Universités & Territoires

n°160

29/11/2022

Rendez-vous **2022** du **Logement étudiant**

7^{ÈME} ÉDITION DES RDVLE - 30 NOVEMBRE 2022
UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE-PSL

Analyser, **imaginer, inventer !**

Les 7^{ème} RDV du Logement étudiant seront ceux des retrouvailles, après deux années en distanciel ! Et en espérant que nous tournons le dos définitivement à cette crise sanitaire, malgré la circulation encore importante du virus.

Il s'agit également de nos premières rencontres depuis la mise en place du nouvel exécutif et l'arrivée de nouveaux ministres aux postes qui nous concernent directement - *l'Enseignement supérieur et la recherche* et la *Ville / le Logement*. Pour le moment, il n'y a eu aucune annonce ou déclaration concernant un plan, voire une mesure spécifique pour répondre aux besoins de logements des étudiants.

A cette incertitude s'ajoute l'inquiétude des professionnels face aux enchérissements de l'énergie et des matières premières, qui peuvent remettre en cause les équilibres financiers des projets à venir, sinon provoquer l'abandon de programmes ne trouvant pas l'équation nécessaire pour offrir des logements répondant aux besoins de ceux qui cherchent à se loger.

Enfin - et sur ce point il ne s'agit plus d'incertitude, mais de défi nécessaire à relever pour restreindre notre impact carbone -, des mécanismes d'accompagnement des bailleurs vont devoir être trouvés pour mettre aux normes environnementales le parc actuel, qu'il soit en diffus ou en résidence. Sans quoi on risque d'assister à un déséquilibre du marché de l'offre de logements (déjà tendu à l'extrême) et de voir sortir du marché locatif une part importante des offres actuelles.

On le voit, les défis sont importants, au moment où la démocratisation de l'enseignement supérieur commence à tenir ses promesses et où la demande de poursuite des études n'a jamais été aussi forte. Trois millions d'étudiants, c'est bien entendu une chance énorme pour l'avenir et le dynamisme de notre pays ; pour autant, leur offrir les conditions nécessaires à la réussite de leurs études (au premier rang desquelles, un logement) constitue un enjeu primordial pour ne pas créer de la frustration, et une impression d'abandon chez les plus fragiles.

C'est une nouvelle équation à plusieurs inconnues qu'il s'agit de résoudre, et l'appel à la bonne volonté des parties prenantes ne suffira pas à en trouver la solution. L'avenir ne sera pas comme le passé : il va nous falloir imaginer des mécanismes nouveaux, à toutes les étapes des projets - promotion, construction, exploitation, commercialisation -, pour parvenir à répondre aux besoins... et en parallèle se poser la question du «produit» à inventer pour s'adapter aux nouveaux usages des étudiants comme aux besoins des établissements de l'Enseignement supérieur.

C'est dans ce cadre que nous vous accueillons aux 7èmes RDV du logement étudiant, qui marqueront sans doute le commencement d'un nouveau cycle pour imaginer la résidence étudiante de demain.

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

Programme 30 novembre 2022

9h 00 : Ouverture de la séance

Accueil à partir de 8h30

Avec café / thé / jus / viennoiseries

9h00 à 10h00

Ouverture des 7^{èmes} RDV du Logement Étudiant

El-Mouhoub Mouhoud, Président de l'Université Paris-Dauphine - PSL; Laurence Lefevre, Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, DGESIP, sous-Directrice à la Réussite et la Vie étudiante; Amélie Renaud, Ministère de la Transition écologique, DHUP, adjointe au Directeur

10h : Pause

12h30 : Pause déjeuner

14h00 :

Remise des cinq prix des 7^{èmes} RDV du Logement étudiant

Après deux ans sans remise de prix, pour cause de crise sanitaire, les Rendez-vous du logement étudiant recommencent cette année à célébrer des expériences ou réalisations remarquables.

- **Prix Design** : Gérée par la Mgel Logement depuis 2 ans, cette résidence est remarquable par sa réalisation, son montage original et son aménagement intérieur.
- **Prix Territoire** : Remis cette année à Le Havre Seine Métropole, qui est à l'initiative d'une politique volontariste pour des logements de qualité pour les étudiants.
- **Prix Initiative** : L'Association Arpej a déployé une action remarquable, pendant la période du Covid, afin de prévenir l'isolement et le mal-être étudiant.
- **Prix Établissement** : l'École normale supérieure de Rennes a souhaité pouvoir proposer à ses futurs étudiants une résidence répondant à sa politique d'attractivité.
- **Prix Constructeur** : Un projet de rénovation mené par Eiffage construction de l'une des plus anciennes résidences de France et l'extension avec des éléments modulaires 3D.

10h30 :

La production des résidences pour étudiants, un défi à relever collectivement : Questionnement sur la densification des métropoles et la création de la ville de demain, la hausse du coût des matières premières et des taux d'intérêts, les enjeux autour de la durabilité des bâtiments. Le ralentissement de la production du logement dans les métropoles touche-t-il également la production de résidences étudiantes ? **Philippe Campinchi**, Délégué général de l'AIRES - premiers chiffres de l'étude AIRES ; **Maryse Prat**, Comité exécutif de l'USH, Présidente de la CGLLS ; **Philippe Nicolet**, Président de l'AIRES et de Réside Études ; **Dominique Marchand**, Présidente du CNOUS ; **Catherine Vautrin**, Présidente de l'AVUF et de l'ANRU ; **Thomas Ducados**, chargé de mission à France Universités.

15h00 - 17h30 :

Quel sera la résidence de demain ? Quatre points de vue pour penser et construire l'avenir et aborder les questions d'aménagement, de construction, des usages numériques et de la vie étudiante... **Nicolas Ledoux**, Urbaniste, Président d'*Arcadis France* : L'obsolescence de nos agglomérations ainsi que l'urgence du défi climatique imposent aux métropoles des changements structurels de grande ampleur. Quelle rôle pour les résidences étudiantes dans une ville plus frugale et bienveillante ? ; **Benjamin Pinaud**, Secrétaire général chez *Eiffage immobilier IdF* : Eiffage Immobilier Habitat Solidaire a pour ambition de développer une offre de logements industriels pouvant répondre rapidement et avec un impact carbone limité à des besoins identifiés. Ce modèle peut-il s'adapter au monde étudiant ? ; **Etienne Détrie**, Directeur marketing chez *Wifirst* : Être connecté, partout, tout le temps est obligatoire pour les étudiants, dans leurs usages récréatifs comme pour la réussite de leurs études. Comment limiter l'impact environnemental et sociétal du numérique, tout en répondant à leurs besoins ? ; **Pierre Chavonnet**, Directeur général Adjoint chez *Occurrence* : L'association AIRES a mis en place une grande enquête d'attractivité pour mesurer les attentes des locataires des résidences de ses adhérents, et tenter de déterminer les éléments contribuant à leur bien-être. Quels en sont les principaux enseignements ?

17h : fin des débats

MAJOR PARTENAIRES :

Dauphine | PSL | UNIVERSITÉ PARIS

PARTENAIRE PRÉMIUM :

EIFFAGE
IMMOBILIER

PARTENAIRE MÉDIA :

Universités & Territoires

PARTENAIRES :

ARPEJ
ENGAGÉS
POUR L'HABITAT
DES JEUNES

fac-habitat
fac-habitat.com

LOGI-FAC
SMERA

**SCHOLA
DOMUS**

**MGEL
LOGEMENT**

les Crous

**GROUPE
RÉSIDE ÉTUDES**

**Open
Partners**
DÉVELOPPEUR URBAIN

wifirst

**Twenty
Campus**
sergic

Espacil Habitat
Groupe ActionLogement

AVEC LE SOUTIEN DE :

**France
Universités**

**FN
U**
FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENCES
D'URBANISME

AIRES
Association interprofessionnelle des
Résidences Étudiantes et Services

adele

Latitude

AFEV ★★

FAGE

AVUF
Association des Villes
Universitaires de France

**Réseau
Vie étudiante**

Créer des « **écosystèmes de mixité et de diversité** »

Pr Mouhoud, Président de l'Université Paris Dauphine - PSL, développe ici sa vision d'une politique de logement vertueuse pour un établissement, en prenant l'exemple de l'évident dynamisme déployé par le sien. Il milite également pour une plus grande ouverture des filières sélectives, dans un objectif de diversité accrue à qualités de compétences fondamentales égales.

Dauphine | PSL 
UNIVERSITÉ PARIS



PR EL-MOUHOUB MOUHOUD,
Président de l'Université Paris
Dauphine - PSL

Comment définir la philosophie de l'Université Paris Dauphine - PSL en matière de logement ?

Nous ne voulons pas seulement faire du logement étudiant pour faire uniquement de l'hébergement. Notre objectif est double : déployer une politique de logement active, en faveur de la mixité sociale et internationale, en proposant un complément à la formation que nous offrons ; et répondre à des impératifs plus "concrets", liés à l'attractivité de Dauphine. Nous souhaitons mettre à disposition des étudiants des logements, pour que s'y rendre, y étudier ne soit pas limité par l'accès via les transports et la possibilité de trouver un hébergement.

Qu'entendez-vous par « mixité sociale et internationale » ?

Sur ce point, notre ambition nous pousse à acquérir des logements en propre,

comme à Saint-Ouen en particulier, avec le nouvel immeuble qui sera bientôt propriété de notre *Fondation*. Comme pour les deux immeubles que nous exploitons en bail, l'idée est de faire venir des étudiants en mobilité internationale, de les mélanger avec des étudiants "Egalité des chances" et des étudiants plus "standards" de l'Université Paris Dauphine - PSL. Ceci, afin de créer des écosystèmes de mixité et de diversité, de l'entraide et de la solidarité entre étudiants. Il s'agit dès lors d'un lieu de socialisation très intéressant. Par ailleurs, nous avons récemment accueilli 50 étudiants ukrainiens, dont une dizaine a été hébergée gratuitement dans nos résidences.

Quels sont vos objectifs de développement ?

Nous visons une offre riche de 1 000 lits environ, à loyers sociaux ou modérés, destinés aux étudiants inscrits à l'année (avec priorisation des boursiers et étudiants venus de zones rurales, et 200 places réservées aux étudiants internationaux en mobilité entrante). Celle-ci passe par la réservation dans des résidences gérées par des bailleurs sociaux, par l'acquisition de 214 logements via la *Fondation Dauphine* (57 lits pour l'*Arena* de La Défense, 157 dès février 2023 pour *La Liberté* à Saint-Ouen) et par la prise à bail de la résidence *Dauphine Housing* près des *Puces de Saint-Ouen* (190 lits).

Nous avons encore d'autres projets de développement, l'accès en tram nous

facilitant les choses dans la petite couronne. Nous allons bientôt ouvrir une nouvelle résidence à Saint-Ouen, près des docks et de la nouvelle station de métro de la ligne 14. Acquisée par la *Fondation*, elle permettra de rejoindre notre Université en 11 minutes, et ajoutera 157 places à notre parc.

Votre offre ne s'adresse-t-elle qu'aux étudiants ?

Pour une Université, au-delà du logement à proprement parler, l'immobilier est stratégique. Je pense qu'il ne faut pas, pour une université de qualité comme la nôtre, internationalisée, que les questions d'espace deviennent un obstacle à son développement. Le logement étudiant doit être stimulé par des politiques propres, en complément de ce que font les bailleurs sociaux, mais nous avons aussi, par exemple, une action en direction des jeunes enseignants-chercheurs (dont les salaires d'entrée sont trop bas). Raison pour laquelle nous avons passé un accord avec la *Cité internationale*, qui nous permet d'accueillir ces derniers avec un loyer bonifié.

En 2022, quel bilan tirez-vous de la politique de logement déployée par vos prédécesseurs et vous-même ?

Si nous sommes encore au milieu du chemin, j'estime que le bilan est très positif. En termes de gestion, par exemple, avec des loyers à 560 euros - ce qui est faible au regard du marché parisien. Mais ce qui me satisfait particu-

lièrement, c'est la réalisation concrète et objective de cet objectif de mixité : les étudiants "Egalité des chances" que nous logeons à Saint-Ouen sont très heureux de pouvoir se faire aider en maths par d'autres, participer à l'incubateur, parler anglais avec des étudiants internationaux... C'est ce qui me motive le plus, avec l'attractivité à proprement parler bien sûr. Nous allons donc poursuivre cette politique, afin d'atteindre les 1 000 lits. Poursuivre aussi cette démarche d'attractivité à destination des enseignants-chercheurs : si l'on souhaite une fluidité dans les recrutements internationaux comme nationaux, il faut pouvoir les aider sur le plan du logement.

Cette politique ne vous permet-elle pas également d'élargir le périmètre du "recrutement" des étudiants ?

Nous souhaitons que les étudiants se mélangent, et à ce titre le logement est un complément de notre politique de diversité. On sait que les lycées parisiens sont surreprésentés dans les filières sélectives ; ce qui fut longtemps notre cas, en tant qu'université sélec-

tive. Aujourd'hui, au regard de l'augmentation des candidatures grâce à *Parcoursup* - nous sommes passés de 10 000 à 25 000 candidats en première année, pour moins de 1000 places -, il nous est désormais possible de diversifier les recrutements à qualité égale. Ainsi, augmenter encore le recrutement dans les zones rurales, constitue un objectif-clé, tout autant qu'en direction des zones urbaines socialement défavorisées - dont nous suivons déjà les meilleurs éléments en amont, dans le cadre des partenariats du programme égalité des chances et en relation avec « les Cordées de la réussite ».

Dans le cadre d'une pénurie nationale sur l'enseignement supérieur et la recherche, il est certain que l'idée d'une ouverture des filières sélectives à 15/20% d'étudiants supplémentaires m'apparaît urgente, comme je l'indiquais fin septembre dans une tribune au *Monde* (« Augmentons les effectifs des filières sélectives de l'enseignement supérieur », *Le Monde*, 29/09/2022). Nous savons que 15/20% d'étudiants aujourd'hui non-admis dans ces filières

ne présentent par un écart de compétences significatif avec celles ou ceux qui y sont admis ! Un manque à gagner pour les Universités et les grandes écoles publiques, qu'exploitent beaucoup groupes privés d'enseignement supérieur..■



contact :
service.presidence@dauphine.psl.eu

30.11.2022 / 09h -18h
Salle Raymond Aron

7^E RENDEZ-VOUS DU LOGEMENT ÉTUDIANT 2022

Conférence et tables rondes autour des nouveaux usages étudiants et l'évolution de leur besoin d'habitat

Dauphine | PSL 
UNIVERSITÉ PARIS



Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

LOGIFAC : pour une meilleure coopération public/privé

En novembre 2020, la mutuelle SMERRA et le gestionnaire de résidences étudiantes LOGIFAC cosignaient une tribune sur la question du logement étudiant. Deux ans plus tard, LOGIFAC fait le même constat, et tire encore une fois la sonnette d'alarme, en appelant à une coopération public/privé immédiate.

Selon l'INSEE, en 2016, 20% des élèves et étudiants se situaient sous le seuil de pauvreté. Or le coût de la vie étudiante a augmenté de 6,47% à 7,38% en 2022, selon les chiffres de l'UNEF et de la FAGE. Le loyer, quant à lui, qui constitue toujours le principal poste de dépenses mensuelles de ces jeunes, représentait 54% de leur budget en 2016... contre 57% en 2020 ! Par ailleurs, sur 2,97 millions d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en France en 2021/2022 (+2,5% par rapport à l'année précédente), 37,7% sont boursiers sur critères sociaux en 2021/2022, contre 21% en 2017. Tous ces chiffres sont alarmants.

Des avancées en demi-teinte

Au niveau du logement, la fin de la crise sanitaire a permis un retour en présentiel des étudiants, et donc une plus grande demande de logements. Or pour 720 000 étudiants boursiers, il n'existe que 233 000 logements étudiants à caractères sociaux. Par conséquent, les services publics ont besoin du parc privé pour apporter une solution à ceux qui restent - d'où l'urgence d'une coopération privé/public.

Aujourd'hui, plus globalement, 55% des étudiants logent dans le parc privé, tandis que l'AIRES estime qu'il manque, à date, 250 000 logements dédiés. A chaque édition des RDVLE, acteurs/constructeurs, promoteurs, exploitants de résidences en secteur libre ou conventionné, associations et Etat apportent des propositions... mais le passage à l'acte reste en demi-teinte, tandis que des incidents graves

- relayés dans l'actualité - se multiplient. Tout ceci compromet l'avenir d'une génération. « *Après les paroles, insiste LOGIFAC, passons aux actes, offrons un avenir à ceux qui sont l'avenir de la société.* »

Y a-t-il un pilote... dans la Mission ?

Concernant le *Plan 60 000*, seuls 35 926 logements étudiants ont été construits entre 2017 et 2021, tandis que la dernière réunion du comité de pilotage sur le logement étudiant, piloté par le MESRI et le *Ministère de la transition écologique*, a eu lieu en octobre 2021. Qu'advient-il de notre proposition, depuis 2020, de débloquer la situation en permettant la construction de logements par les opérateurs publics, privés et les associations ? LOGIFAC estime que l'Etat ne peut agir seul, et a besoin des acteurs privés et associatifs... d'autant que ceux-ci sont prêts à se mobiliser rapidement afin de résoudre cette crise, et accompagner le gouvernement dans son action d'intérêt général.

En outre, la SMERRA et LOGIFAC appellent depuis 2020 la représentation



nationale à réquisitionner du foncier public. Pour l'Etat, les chantiers ne manquent pas : remise en ordre de son organisation administrative ; réhabilitations nécessaires de logements et/ou bâtiments inoccupés, désaffectés, ou à réaffecter ; instauration d'une gestion territorialisée des logements... Alors, pourquoi ne pas faire plus appel à un secteur privé et associatif, paré et préparé à le soutenir dans ses efforts ? ■



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

Logements d'étudiants en réussite ... avec la santé !

Conscients de l'importance du logement comme facteur de réussite et de santé, LOGIFAC et la mutuelle étudiante SMERRA œuvrent ensemble depuis 2018 pour permettre aux locataires d'être acteurs de leur santé et d'acquérir des réflexes de vie autonome et équilibrée. De la documentation, éditée spécialement pour un public jeune en formation, sur des thèmes de promotion et prévention santé (*équilibre alimentaire, activité physique, gestion du stress, bruit, usage des écrans, sommeil, consommation de cannabis, alcool, tabac, etc.*) est à disposition dans les résidences, avec des préservatifs et des bouchons d'oreilles. Cette année, la collaboration va être renforcée en ajoutant la formation par la SMERRA des équipes en résidences aux Premiers Secours en Santé Mentale et l'impulsion d'initiatives éco-responsables.

Les logements partagés, au cœur du milieu étudiant

Depuis 2011, Twenty Campus loue des logements partagés au sein de son parc locatif de résidences étudiants, et utilise le terme «KOT», emprunté à nos voisins belges, pour définir ces logements. Aujourd'hui, cette offre représente 6% dudit parc locatif, et est proposée dans 8 de ses 44 résidences. Un véritable « challenge du quotidien » pour l'exploitant, qui répond à une ambition du groupe Sergic tout entier.

Ces logements «KOT», que l'on peut également définir comme « chambre ou petit studio loué à un étudiant », permettent aux locataires d'accéder à une solution d'habitat économique, et de vivre en communauté. Au fil des années, Twenty Campus compte aujourd'hui 472 de ces logements partagés, soit 6% de son parc locatif, répartis au sein de 8 de ses 44 résidences.

Economique et humain

D'après Twenty Campus, la première raison pour laquelle les étudiants optent pour ce type de logement est économique : moins répandu que les studios «simples», les loyers de ces «KOT» coûtent environ 15% de moins que ceux de ces derniers, et sont «tout inclus» en termes de charge. Pour ce prix, l'étudiant dispose d'un espace individuel et personnel (la chambre à proprement parler) et partage la cuisine avec plusieurs autres locataires.

Ainsi, l'aspect «humain» entre aussi en ligne de compte, et constitue même un autre élément moteur dans le choix de la vie en «KOT» : cette offre permet en effet aux étudiants de créer du lien, de faire des rencontres et, donc, de rompre l'isolement – tout particulièrement depuis l'apparition des cours en distanciel. Twenty Campus met d'ailleurs en avant l'échange multiculturel que favorise ce type de logements, et souhaite faire en sorte que « les lieux soient générateurs de liens. » Cette ambition est aussi celle du groupe Sergic, dont Twenty Campus constitue la filiale étudiante.

Un challenge utile

« Mon anglais a évolué depuis que je vis en Kot, et mes talents culinaires aussi ! », explique Mathilde, locataire en «KOT» depuis la rentrée 2021 sur le campus de l'EDHEC Business School de Lille. Elle y vit en compagnie d'étudiants français, chinois et portugais.



Du point de vue de l'exploitant, ces logements partagés représentent un véritable « challenge du quotidien », dans la mesure où un certain nombre de mesures doivent être mises en place pour garantir, au sein des résidences, une qualité de vie certaine : règlement intérieur spécifique, suivi d'un planning de ménage, rappel des règles du bien-vivre ensemble...

« Il faut responsabiliser les résidents, déclare Stéphanie Decroix, Responsable du service «Gestion» de Twenty Campus, et les sensibiliser aux règles à respecter pour le bon déroulement de la vie en communauté. » Pour ce faire, « le responsable de site, présent sur place, a un rôle crucial à jouer ! » ■



<https://www.twenty-campus.com/fr/>





AMÉNAGEMENT

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
COLLECTIVITÉ
HÔTELLERIE

01

ÉTUDE

02

CONCEPTION

03

FABRICATION

04

INSTALLATION



FORMULE CLÉ EN MAIN

LES POINTS FORTS

SCHOLA DOMUS

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

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



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

UNE DÉFINITION EXHAUSTIVE DE L'ENSEMBLE DES BESOINS

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

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

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

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



UN INTERLOCUTEUR UNIQUE

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

UN SERVICE "CLÉ EN MAIN"

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



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

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

MOBILIER | KITCHENETTE | ESPACE COWORKING | BUREAU D'ACCUEIL



Étude de projet.
Analyse des besoins.



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



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

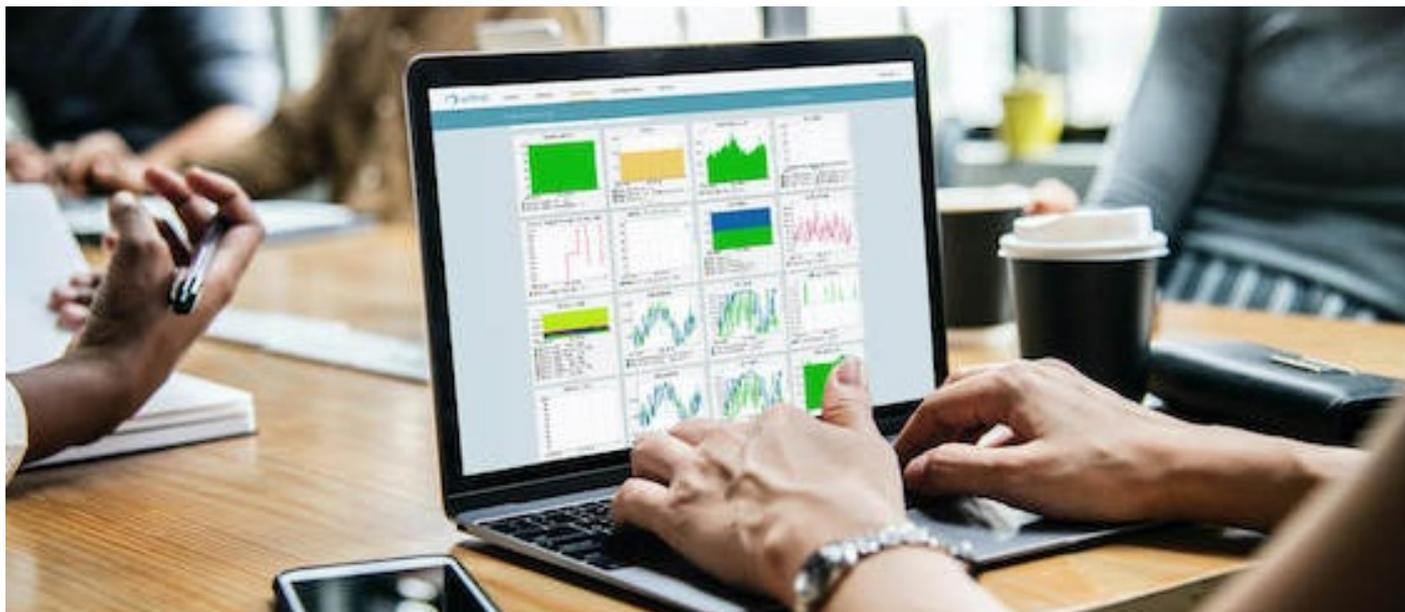


Logistique
et pose du mobilier
et accessoires.

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



SCHOLA
Aménagement de résidences
DOMUS



Wifirst : nouveaux usages numériques et responsabilité environnementale

Opérateur Wifi et fibre dédié aux professionnels, Wifirst équipe plus de 2 000 résidences étudiantes (soit plus de 300 000 logements), du parc des Crous aux résidences privées ou semi-privées. Il s'agit donc d'un « véritable observatoire des usages » selon Etienne Détrie, son Directeur marketing, ici interviewé par Universités & Territoires.



Etienne DÉTRIE, Directeur marketing de Wifirst

Quelles grandes tendances avez-vous identifiées concernant les usages numériques et digitaux des étudiants ?

Au-delà des enquêtes que nous avons réalisées, nous observons quotidiennement le trafic qui passe sur nos réseaux. Or à ce titre, nous n'arrêtons pas de nous étonner de la croissance des usages : la data consommée, ramenée en Gigaoctets (Go) par mois et par logement, s'élève en moyenne, en 2022, à 185 - soit trois fois plus qu'en 2018. C'est délirant ! D'autant qu'à l'époque, la plupart des réseaux sociaux et plateformes de streaming que nous connaissons aujourd'hui existaient déjà. Aujourd'hui, le numérique revêt un caractère « vital », en toutes choses, du divertissement aux études, à l'information, aux communications... Selon moi, l'usage intensif de la vidéo (sollicitée ou non) explique sans doute en partie ce bond impressionnant.

Sinon, en septembre 2022, il apparaît que le trafic étudiant est envoyé à 22% chez Google et ses services (dont YouTube), 13% vers Netflix, 11% vers Facebook (et donc sans doute Instagram) et 9% vers Amazon. Ainsi, les quatre géants du web concentrent plus de la moitié du trafic. Et quand on les interroge sur leur lieu préféré pour étudier, les jeunes concernés indiquent à 72% « dans ma chambre, au sein de ma résidence » - contre 15% « à la bibliothèque universitaire »... Autant dire que nous ne nous attendons pas, dans les prochaines années, à une baisse soudaine de la data consommée...

Quels enjeux cela suscite-t-il pour Wifirst ?

La question est simple : comment fait-on pour déployer des réseaux en année n qui seront toujours performants en année $n+3$ ou même $n+10$?

L'idée étant, pour nous, de faire durer les réseaux le plus longtemps possible. Nous nous félicitons aujourd'hui d'avoir déployé il y a quelques années des réseaux *future-proof* capables de supporter les usages d'aujourd'hui. Or dans un bon réseau, il y a deux choses : la partie raccordement Internet, la «taille du tuyau» que l'on va installer au pied de la résidence ; puis, au sein de la résidence, il faut que le réseau Wifi fonctionne et soit bien déployé.

Sur le premier point, nous installons désormais de la fibre optique partout, grâce à laquelle il nous est possible, en quelques jours ou semaines, de faire des *upgrades* de débit. Quant au deuxième, nous sommes immodeste-

ment parmi les meilleurs du marché : on sait désormais que quand nous déployons quelque part, nous sommes tranquilles pour 7-8 ans, parce que nous savons déployer ce qu'il faut - ni trop, ni pas assez. En outre, concernant les normes wifi (Wifi 5, Wifi 6, Wifi 6E...), il apparaît aujourd'hui que même s'il y a des innovations progressives, le Wifi 5 par exemple fonctionne encore très bien quelques années après sa mise en place.

Sommes-nous totalement sortis du modèle heures pleines / heures creuses, en termes de consommation ?

Les heures de pointe existent encore, même si la courbe s'est sans doute un peu lissée, «aplatie» au fil des ans. D'autant qu'à la question « *Combien de temps passez-vous sur Internet* », certains étudiants répondent « *plus de 12 heures* » ! Pour autant, les classiques heures de pointe du soir existent, avec de la surconsommation sur les sites de streaming, de jeux vidéos, de réseaux sociaux, etc.

Et que mettez-vous en place concernant le bilan carbone - dont on sait qu'il peut rapidement être lourd en ce qui concerne les usages numériques ?

C'est un sujet important, d'autant que les études indiquent que le numérique représente 3 à 4% des émissions de gaz à effet de serre dans le monde... Les jeunes y sont sensibles, même s'ils ont souvent conscience de

manquer d'informations à ce sujet. En outre, il y a un réel manque d'alternatives : aujourd'hui, si l'on souhaite moins consommer dans ce domaine, on risque surtout... de se couper du monde ! Dans ces conditions, le rôle des parties prenantes consiste à déterminer qui doit faire le premier pas pour susciter un effort collectif : pour 93%, les étudiants de notre enquête indiquent que cette responsabilité du numérique durable doit être portée « *par les professionnels* ». A ce titre, je pense que le rôle (sinon la responsabilité) des fournisseurs de contenu devrait être sérieusement interrogé.

De notre côté, en tant qu'opérateurs, nous suivons trois axes. Le premier consiste à faire durer les réseaux le plus longtemps possible - le plus gros impact environnemental étant lié au *hardware*. Par exemple, en plus de faire durer ces réseaux plutôt 8 que 4 ans, nous n'incitons pas du tout nos clients à surinvestir dans le matériel, parce que ce n'est pas notre modèle : nous avons un modèle de services, et gardons la propriété des bornes que l'on déploie.

Nous œuvrons aussi dans le sens des économies d'énergie en proposant par exemple des solutions en Wifi collectif (avec une borne tous les 3 ou 4 logements plutôt que des «box» individuelles) - tant pour les flux étudiants que pour les flux «métiers» (staff et prestataires travaillant dans les résidences). Enfin, dernier point, encore embryonnaire : la partie «reconditionnement». Certains de nos clients peuvent être intéressés à l'idée de récupérer un réseau Wifi 4 ou Wifi 5 que d'autres résidences nous auront demandé de retirer pour passer au Wifi 6. Ce qui, bien entendu, leur coûtera moins cher et jouera un rôle pour la planète...■



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

Résidence Études : « **Une rentrée sur les chapeaux de roue** »

Depuis trente ans, le Groupe Résidence Études est spécialisé en promotion/développement comme en gestion/exploitation.

Rencontre avec son Président Philippe Nicolet et Loïc Boismenu, son Directeur du développement.

GROUPE
RÉSIDENTE ÉTUDES

Comment analysez-vous la conjoncture actuelle en matière de logement étudiant ?

Philippe Nicolet : en termes d'exploitation, après les légères secousses causées par la crise Covid (2020/2021) - avec une chute de la demande en Ile-de-France du fait de l'absence des étudiants étrangers, et parallèlement une demande accrue en province -, l'année 2022 est assez extraordinaire : tout est plein partout, chez nous comme chez nos concurrents. Une très bonne année, donc, que personne n'avait vu venir, mais qu'après coup nous pouvons expliquer d'abord par l'impact de *Parcoursup*, qui pousse l'étudiant venu de la ville A à partir étudier dans la ville B. Ensuite par le maintien de l'attractivité française pour les étudiants étrangers, notamment africains, renforcée par la réduction du nombre de visas pour

les étudiants étrangers aux Etats-Unis et par la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne - et malgré le faible nombre d'étudiants chinois.

En revanche, sur un plan moins optimiste, la hausse des taux d'intérêt ne va pas forcément dans le bon sens. Leur faible niveau ces dernières années, couplé au manque d'opportunités d'investissement pour les institutionnels et les particuliers, avait permis la réalisation de résidences en grand nombre ces dernières années. A ces deux niveaux, la situation a bien changé ces derniers mois : pour nous, les débouchés risquent donc d'être plus faibles.

Et comment ont évolué les produits ?

PN : La plupart des opérateurs continuent leur amélioration, avec une meilleure adaptation des produits à la vie

des étudiants : le coworking, les salles d'études et de travail sont demandés par les étudiants, auxquels l'enseignement supérieur demande désormais plus de travail en équipe, tandis que la lutte contre la solitude s'avère plus intense qu'auparavant.

De votre côté, que pouvez-vous nous dire sur vos dernières opérations ?

PN : A Ivry-sur-Seine, il s'agit d'un immeuble multi-cibles, à quelques centaines de mètres de Paris et avec une liaison piétonne douce sous le périphérique, proposant 360 lots pour les étudiants, une résidence hôtelière 3 étoiles de 100 lots (pour la mobilité des personnes qui travaillent, par exemple pour la centrale d'achats *Leclerc*) et une résidence pour personnes âgées non médicalisées. Nous nous adressons donc à tous les âges, ce qui est favorable au lien social. Les places étudiantes ont été ouvertes à la location le 1^{er} septembre dernier... et dès le 15, c'était plein, avec une file d'attente devant la porte ! Soit une rentrée sur les chapeaux de roue, qui vient confirmer que la demande étudiante est très forte.

Loïc Boismenu : à Ivry comme à Massy, le concept que nous avons développé est assez intéressant, avec une cohabitation de résidence senior (sur les cinq premiers étages) et de résidence étudiante, et un restaurant qui leur permet de se rencontrer - et qui rassure également les parents qui savent que leurs enfants mangeront « bien », à un tarif modeste, dans un cadre intergénérationnel. A Toulouse, sur le secteur de Rangueil, nous avons par ail-



leurs ouvert une première tranche de résidences «saupoudrée» de coliving – soit de grands T5 ou T6 avec mise en place de chambres en colocation (subie ou choisie au fil de l'année) «à la sauce *réside Etudes*», forts de nos 30 ans d'expérience. C'est la force de notre groupe : pouvoir constamment, grâce à sa dimension, se remettre en question sur l'adéquation du produit et des besoins/demandes.

Plus globalement, quels sont vos objectifs de développement ?

LB : Sur Ivry, nous sommes un peu en terrain connu, puisqu'il s'agit de notre troisième opération en une vingtaine d'années – c'est un vivier, un marché que l'on connaît bien, avec près de 700 lots sur la seule partie étudiante.

Ce qui nous amène à avoir une feuille de route, en Île-de-France, parfois sur des territoires un peu reculés : à partir du moment où l'on dispose d'un arrêt de transport en commun ferré à proximité, qui connecte avec Paris ou un gros vivier étudiant, le succès est toujours tant sur des financements libres que sociaux – moyennant une adaptation de la grille tarifaire (à l'instar de nos 343 lots à Rosny-sous-Bois).

Pour 2023, nous continuerons à miser sur une bonne visibilité en matière de tarifs par rapport au temps de transport, mais aussi sur la gestion des fluides. Nos livraisons, depuis 2015, tous nos bâtiments sont BBC (basse consommation), estampillés *RT 2012*, ce qui nous a imposé un système de gestion collectif du chauffage et de

l'eau chaude. A ce sujet, il nous paraît sain que l'étudiant puisse disposer d'une réelle visibilité, et individualiser tous ses frais, particulièrement en ces temps de sobriété énergétique. Quoi qu'il en soit, l'étudiant a un reste à charge identique : quand il peut mettre de 450 à 550 euros par mois dans son logement, c'est quand même le bout du monde, que ce soit à Paris ou en banlieue.

Comment vous appuyez-vous sur le tissu local ?

Dans la réflexion du projet, nos actifs immobiliers sont déjà extrêmement compacts, en matière de rendement de plan (petites cellules avec très peu de déperdition, ce qui nous permet d'ailleurs dans les coefficients de calcul d'envisager quelques modérations). Et nous restons très attentifs sur tous les développements étudiants, en libre comme pour les montages sociaux. Sur les deux années passées, nous avons eu des ouvertures à Meudon-la-Forêt, au Perreux-sur-Marne – plus anciennement à Vélizy – sur des montages sociaux, qui sont intéressants en contribution pour les étudiants... comme pour les collectivités.

C'est peut-être le point le plus handicapant de notre métier : le produit étudiant, comme le produit senior, peut comporter une notion d'équipement pour laquelle il nous faut vraiment, de manière évidente, bénéficier de l'adhésion de la ville. La surenchère de charge foncière incite souvent les promoteurs généralistes à répondre d'abord «présent» sur l'accession classique. Pour nous, depuis trois ou quatre ans, s'il n'y a pas une vraie impulsion politique sur le sujet, il est assez rare de pouvoir maîtriser le foncier en direct pour vraiment aller sur de la résidence service. Nous avons donc plus que jamais besoin des collectivités pour donner cette impulsion. ■



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

Pour FAC-HABITAT, une nécessaire « **évolution du cadre législatif et réglementaire** »

Association proposant depuis 1985 des logements pour étudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans dans 65 villes universitaires en France, FAC HABITAT soumet ici une proposition aux institutions, afin de contribuer à résoudre le problème du logement étudiant.



Pour 720 000 étudiants boursiers de notre pays, il n'existe que 233 000 logements étudiants à caractères sociaux. Ainsi, par manque d'offres proposées par le réseau des CROUS, les étudiants les plus modestes se tournent vers le logement privé, où les prix dépassent souvent leurs capacités de financement. D'où la motivation de FAC-HABITAT, depuis 35 ans, pour accueillir étudiants et jeunes actifs dans plus de 12 000 logements sur tout le territoire.

Des lois incitatives...

Face à un manque de logements, explique l'association, « l'Etat a adopté des lois incitant les collectivités à prendre leurs responsabilités en bâtissant des logements sociaux sur leurs territoires. » La Loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) est de celles-ci, qui impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel ; la loi ALUR, quant à elle, permet entre autres de favoriser l'accès au logement des ménages (et demande aux municipalités d'atteindre le seuil de 25% de logements sociaux).

De leur côté, pour pouvoir prétendre à bénéficier d'un logement social dédié, les étudiants doivent s'inscrire sur les listes d'attente des organismes HLM, et renouveler chaque année leur demande. Une démarche qui « n'assure en rien la disponibilité et l'attribution

d'un logement à un étudiant. » Conséquence : même s'ils se mettent à rechercher de plus en plus tôt dans l'année (dès le mois d'avril), les étudiants ne s'orientent pas en priorité vers du logement social.

... pour les étudiants ?

« Face à ce rapport inégal, explique FAC-HABITAT, nous proposons d'initier une évolution du cadre législatif et réglementaire issu de SRU et ALUR, en instaurant, pour les collectivités (villes et/ou métropoles), dans les territoires desquelles la population étudiante dépasserait un seuil - 20 000 étudiants recensés ou un ratio population étudiant/population globale -, une obligation de réalisation d'un vo-

lume minimum de logements étudiants conventionnés. » FAC-HABITAT est volontaire « pour apporter son expérience historique et des solutions pour cette génération d'apprenants et les suivantes. »

Logements conventionnés et étudiants accompagnés

L'association s'est récemment engagée avec la mutuelle étudiante SMER-RA au déploiement d'actions de promotion et de prévention santé ainsi que d'initiatives éco-responsables au sein des 12 000 logements qu'elle gère. ■



www.fac-habitat.com/fr/



Espacil Habitat : « Il faut développer une réelle offre locative sociale dédiée aux jeunes »

Créée en 1956, Espacil Habitat est une Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) implantée sur plus de 286 communes en Bretagne, Ile-de-France et Loire-Atlantique. Elle gérait au 31 décembre 2021 un parc de 25 745 logements locatifs, dont 27% de logements pour étudiants et jeunes actifs en gestion directe. Trois questions à Julia Lagadec, sa nouvelle Directrice générale depuis juillet 2022.

Espacil Habitat 
Groupe ActionLogement



Julia LAGADEC, Directrice générale d'Espacil Habitat

Vous arrivez à la tête d'une ESH ayant la particularité de développer du logement à la fois comme maître d'ouvrage et exploitant. Cela restera-t-il sa politique ?

Espacil Habitat développe et gère du logement pour étudiants et jeunes actifs en direct depuis plus de 35 ans, ce qui en fait un précurseur dans notre secteur. Nous sommes en effet très peu de bailleurs à gérer en direct... et nous allons continuer à le faire. Parce que nous avons des savoir-faire, des équipes formées, et une réelle appétence à la fois pour l'objet et pour le service qu'il rend à l'ensemble de la communauté.

Quels sont vos projets, à court et moyen termes ?

Courant 2023, nous délivrerons un peu plus de 300 Ordres de service (OS) en résidences à destination des jeunes. Il y a une forme de reconnaissance de la part à la fois des territoires et des écoles, qui nous font confiance pour

développer de très beaux projets, aussi bien en Ile-de-France qu'en Ille-et-Vilaine, en Loire-Atlantique et dans le Morbihan... Parmi ceux-ci, nous allons très certainement développer une belle opération sur Saint-Cloud (92), et d'autres prennent forme dans le Val d'Oise (95), en Seine-Saint-Denis (93)... Nous allons aussi déployer -même si ce n'est pas de la résidence étudiante en tant que telle - une offre locative en article 109 [de la loi ELAN, nldr] pour les jeunes.

Hier, le groupe immobilier nantais Réalités, avec lequel nous avons un partenariat dans le cadre d'un projet avec la Rennes School of Business (RSB) - plus de 260 logements pour Espacil Habitat à l'horizon 2024 -, vient d'être récompensé du Prix spécial du jury de la FPI Bretagne (Fédération des promoteurs immobiliers). Nous nous réjouissons de ce partenariat, ainsi que de celui avec l'ENS Rennes, et des autres à naître avec d'autres écoles.

Comment voyez-vous l'avenir immédiat, avec la hausse de l'énergie, l'inflation et leur impact sur les jeunes et les étudiants ?

La conjoncture conforte le fait qu'il faut développer une réelle offre locative sociale à destination des étudiants et des jeunes, qui peinent particulièrement à accéder au logement social alors même qu'ils ont besoin d'être mobiles. Le logement, nous le savons, est un frein à la mobilité et le mal-logement un frein à la formation. Sans logement abordable, nous risquons de priver à la fois, individuellement, nos jeunes de superbes opportunités et, la

société française de potentiels talents dans les entreprises, les universités, les écoles... C'est ce que nous essayons de faire.

Concernant la hausse des prix en général, les étudiants sont largement impactés, de manière très forte, par la "contemporanisation" des APL. Nous l'avons constaté de manière tangible chez Espacil Habitat, avec une fragilisation nette de leur solvabilisation, et donc une augmentation des impayés. Et sur le terrain de l'énergie, si nous n'avons pas de logements économes, nous réfléchissons à des dispositifs d'accompagnement spécifiques, dans l'hypothèse où certains locataires se retrouveraient en difficulté pour faire face à leurs charges. ■



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



Les étudiants, « consommateurs de ville comme les autres »

Nicolas Ledoux est Président d'Arcadis France, leader mondial du conseil et de l'ingénierie durable pour l'environnement naturel et construit, et auteur en janvier dernier de l'essai Réinventer la ville (Le Cherche-Midi). Participant aux prochains Rendez-vous du logement étudiant, il livre ici sa vision de la ville du futur, et la place que devraient y occuper les étudiants.



Nicolas LEDOUX, Président d'Arcadis France

Quel sont les domaines d'expertise d'Arcadis ?

Présents dans 60 pays, nous travaillons autour de trois grands sujets : transports/mobilités, urbanisme/immobilier, transition énergétique/environnementale. Nous intervenons soit très en amont (conseil en stratégie, émergence de projets...), soit dans la conception des projets - voire sur des problématiques de mises en service, d'exploitation, de maintenance ou de transformation de projets existants. Nous sommes ainsi derrière la nouvelle ligne de métro de la métropole rennaise, deux grandes sections du futur Canal Seine-Nord Europe, la ligne 18 du Grand Paris Express, ou encore la restructuration de la Porte

de la Chapelle, la ZAC Plaine-Saulnier, le Village des médias autour du Bourget, et proposons des études d'impact, travaillons à décarboner des projets existants, réfléchissons à propos de centrales éoliennes off-shore....

Comment, selon vous, pourrions-nous « réinventer la ville » ?

Pour cela, la question de la prise en compte des populations étudiantes (et des jeunes en général) m'apparaît fondamentale. Il y a aujourd'hui un impensé de la place de l'étudiant dans la ville, au sens où les chemins de pensée qui prévalent encore aujourd'hui sont assez « datés ». Sur le logement par exemple, les résidences étudiantes, qu'elles soient sociales, publiques ou privées, ont peu varié, alors même que tous les autres types de « produits » liés au logement ont évolué.

Les nouvelles tendances que j'ai pu identifier viennent « percuter » ce modèle établi du campus un peu fermé sur lui-même et de la résidence étudiante assez monolithique, très mono-fonctionnelle. La ville de demain sera plutôt pensée sous l'angle des services rendus à ceux qui l'habitent, beaucoup plus fluide et avec une palette horaire de fonctionnement la plus large possible... Soit ce que l'on retrouve derrière la notion de « ville du quart d'heure ».

Sommes-nous à un moment de bascule ?

Oui, dans la manière de penser la place des étudiants sur les territoires, le rôle qu'on veut faire jouer à ces populations - qui ont des besoins très spécifiques, et s'avèrent aujourd'hui très paupérisées. Il y a d'ailleurs désormais, selon moi, un lien direct entre politiques étudiantes et politiques sociales, d'insertion et d'intégration. Poser la question en ces termes permet de sortir d'un « silo » au sein duquel les projets à destination des étudiants sont uniquement conçus sous l'angle enseigner/loger/divertir.

Au contraire, les étudiants doivent être vus comme des consommateurs de ville « comme les autres », sinon même « plus que les autres ». Plus flexibles dans leur capacité de s'adapter aux services proposés, avec une amplitude horaire d'utilisation beaucoup plus grande, ils peuvent devenir de réels facteurs d'animation (voire de redynamisation) des villes, en particulier des villes moyennes ou périurbaines. Ce qui permettrait d'hybrider le maillage et l'offre d'équipements publics, l'offre commerciale, et ce qu'on leur propose en termes de logement... plutôt que de cloisonner sans cesse la question étudiante. ■



<https://www.arcadis.com/fr-fr>

Selon *Open Partners*, des jeunes résilients mais fragilisés

Début septembre 2022, Open Partners, investisseur, promoteur-opérateur et développeur urbain engagé en faveur de l'habitat des étudiants et des jeunes actifs, a réalisé pour la quatrième année consécutive une enquête pour son baromètre « Les jeunes et leur cadre de vie », réalisée avec l'institut d'études Inkidata auprès d'un panel représentatif âgé de 18 à 30 ans. Retour sur quelques-uns de ses enseignements...



« De plain-pied dans la réalité, au fait des enjeux à venir et au cœur de la révolution du digital », les jeunes interrogés par Open Partners contredisent clairement l'hypothèse d'une forme de « désertion ». En revanche, les chiffres viennent confirmer une « montée des craintes » face à l'avenir, une « perte de repères » et des alertes quant à leur « santé tant physique que mentale. »

Impact du contexte sur la santé...

« L'enquête réalisée l'an passé, rappelle l'Observatoire Open Partners/Open Lab, avait révélé une vraie souffrance chez les 18-30 ans, un mental fortement affecté, le besoin de rompre un sentiment de solitude engendré par la crise. » Un an plus tard, la santé des jeunes semble encore plus affectée : de 10%, la part des jeunes évoquant des difficultés liées à leur santé (mentale ou physique) a doublé cette année.

Et ce, alors même que le poids de la solitude pèse moins lourd sur eux en 2022 (12%) qu'un an plus tôt (29%). Ce qui fait dire à Laurent Strichard, Président d'Open Partners : « Pour une population qui, en toute logique d'âge, devrait rayonner de santé, cet écart notable nous interroge (...) Ces résultats évoquent une crainte de l'avenir, une perte de repères, et soulignent peut-être une problématique de santé mentale plutôt que physique, ce qui n'est pas à prendre à la légère. »

Les jeunes et leur cadre de vie Baromètre #4 – édition 2022

Rapport de synthèse

V5 - NOVEMBRE 2022

Enquête auprès d'un panel représentatif 18-30 ans

En effet, si **32%** de ces jeunes disent avoir rencontré, sur l'année passée, des « difficultés financières » (trois étudiants sur dix, un jeune actif sur trois), ils sont une proportion presque identique (**31%**) à parler aussi de « difficultés liées à l'anxiété pour l'avenir. » Sur ce dernier point, les étudiants sont même **35%** à exprimer le même sentiment (un chiffre supérieur, donc, à celui de **29%** parlant de « difficultés financières »), et presque un sur cinq – tout de même – à parler aussi de « difficultés liées à la solitude, à la perte de repères »...

...mais des ambitions intactes

Au sein de l'échantillon représentatif, **27%** des jeunes interrogés sont étudiants (dont **3%** en cumul études/emploi), **69%** jeunes actifs (dont **9%** en recherche d'emploi) et **3%** sans activité. **70%** des étudiants du panel visent « un niveau Master ou supérieur », tandis qu'ils sont près de 3 sur 10 à déclarer avoir changé de voie en cours d'études – ce qui « interroge

sur l'adéquation des études avec les ambitions et les besoins de nos jeunes. »

Par ailleurs, seuls un tiers de l'ensemble des jeunes envisage « probablement ou très probablement » de « vivre une partie de [leur] vie à l'étranger (au moins un an) » - plus fréquemment quand ils sont étudiants (**45%**) que déjà en activité (**28%**). Plutôt bien ancrés dans la réalité, ils savent en outre faire montre d'un « désir d'indépendance et d'ambition entrepreneuriale », tout en étant « conscients du besoin d'apprentissage tout au long de sa carrière pour s'adapter à un monde qui change. »

Pour le reste, les aspirations à l'échelle d'une existence se démarquent peu de celles de leurs aînés : « fonder une famille, ne pas bouger d'une région dans laquelle ils se sentent bien, ne pas changer de métier ou de secteur d'activité » d'ici la retraite « sont des projections assumées par une part notable des 18-30 ans. » Et tant mieux s'ils peuvent disposer, un jour, d'une maison, idéalement dans « des villes à

taille humaine » plutôt qu'au cœur des grandes métropoles.

Le logement, une question centrale

Plus de 4 jeunes sur 10 vivent avec moins de 1 000 euros mensuels pour couvrir l'ensemble de leurs frais, « alors que le montant «loyer + charges» s'élève à 550 euros pour les non-proprétaires. » Ces difficultés financières « contraignent plus d'un jeune sur 4 (28%) à vivre chez ses parents. »

Cela dit, sur les 28% de jeunes qui vivent chez leurs parents, 55% des étudiants et 40% des actifs le font par choix. « Dans une période incertaine à bien des égards, se demande-t-on chez Open Partners, ce choix relève-t-il d'un besoin de réassurance ? Ou d'un besoin de «vivre ensemble» ? » Au crédit de cette deuxième hypothèse, il est

à noter que « 19% des étudiants et 13% des jeunes actifs idéalisent une vie en appartement situé dans une résidence proposant des espaces partagés. »

Et dans tous les cas, étudiants comme jeunes actifs « réclament tous une bonne connexion internet dans leur logement » - il s'agit d'ailleurs là du « second critère de choix d'un logement, derrière le prix » à proprement parler. « En clair, pas de zone blanche pour les millennials ! », constatent les équipes d'Open Partners.

A quel point se sentent-ils soutenus ?

Interrogés sur leur perception du soutien que leur apportent la société et les institutions, ils se montrent plutôt reconnaissants en termes d'accès à l'éducation (68%), à la culture (63%), au sport (58%) voire à l'emploi (50%)...

mais nettement moins dans d'autres domaines jouant (aussi) sur leur qualité de vie : accès au logement (44%), sécurité (44%) et surtout pouvoir d'achat (31%).

Des chiffres à peu près comparables émergent quand on les interroge, cette fois, sur le soutien qu'ils reçoivent de la part de la ville qu'ils habitent, là encore surtout pour la culture (59%), le sport (58%), l'éducation (56%). Mais cette fois, si leur sécurité semble particulièrement bien assurée par les municipalités (58%), il reste d'évidents progrès à réaliser concernant l'accès à l'emploi (46%), au logement (44%) et, à nouveau le pouvoir d'achat (31%).

Qu'en conclure ? Pour Yves Crochet, Directeur associé d'Open Partners, ces résultats « dessinent en creux un probable mal-être, en tous les cas un besoin de sécurité, de repli sur soi (...) et une problématique de santé publique. » Pour autant, « et c'est encourageant, nos jeunes font preuve d'une forte résilience et d'une remarquable prise de conscience des enjeux à venir (...) Dans ce contexte, institutions nationales et territoriales ont un rôle majeur à jour. »



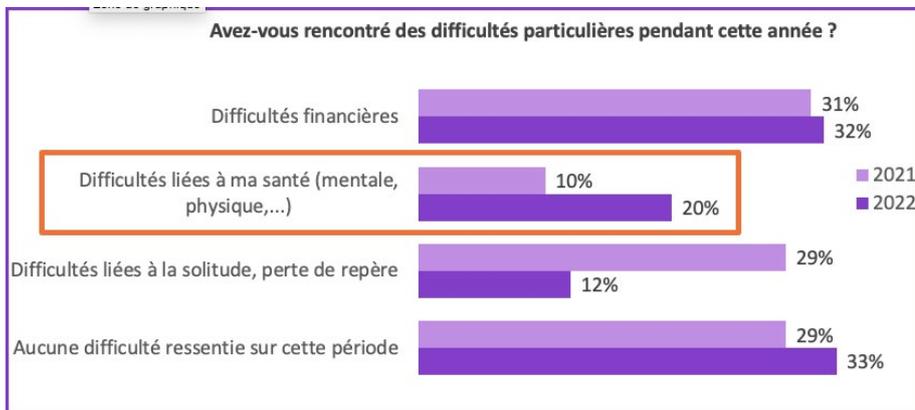
Contact :

Presse Anne Perthuis :

aperthuis@les-influenceurs.com

Communication Caroline Gleizes :

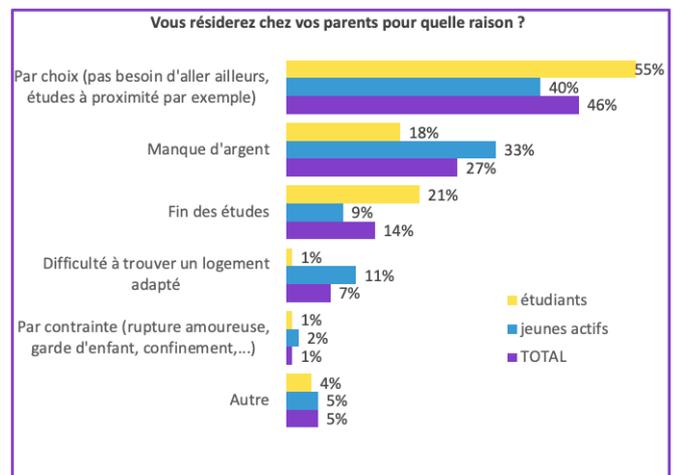
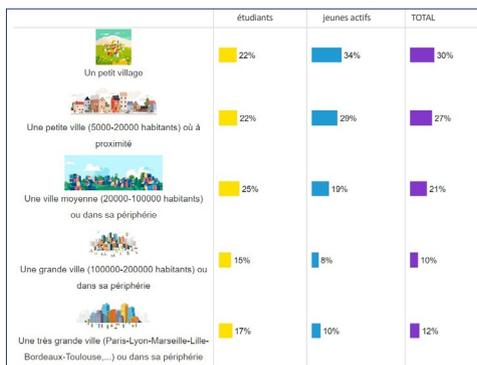
cgleizes@openpartners.fr



Perspectives dans le parcours de vie

Echantillon représentatif : 1000 jeunes 18-30 ans

Parmi ces différents territoires, à titre personnel, dans lequel pourriez-vous vivre le plus grand nombre d'années ?



Crous : résidences construites et réhabilités, qualité et pérennité

Pour la rentrée 2022, après deux années de ralentissement subi, l'ouverture ou la réouverture de nombreuses résidences universitaires marque l'actualité des Crous. De bonnes nouvelles, reposant sur l'idée d'une qualité au service de la pérennité.

les Crous

Lorsque l'on observe ces divers événements, ce qui attire l'attention avant tout, ce sont les partenariats, ambitieux et étroits, tant avec des établissements d'enseignement supérieur qu'avec des collectivités locales impliquées. Pour le reste, on notera également la qualité des projets qui sortent de terre, l'innovation qui les caractérise, et une vision résolument tournée vers l'avenir. Ainsi, en dépit des nombreuses difficultés rencontrées en cette période de crise, il apparaît évident que la mobilisation du CNOUS et des Crous ne faiblit pas. Et à la rentrée 2022, 3 000 nouveaux logements et 3 600 logements réhabilités ont ouvert leurs portes.

Des partenariats ambitieux

A Cannes, par exemple, la ville et le Crous se sont entendus, afin notamment de faire face aux surcoûts engendrés par les crises successives et leurs impacts sur le prix des matériaux, pour boucler le plan de financement de la résidence *Bastide rouge* - ouverture des portes en septembre, après la mobilisation de près de 4 millions d'euros.

Plus au Nord, la résidence *Françoise Barré Sinoussi* illustre le partenariat du Crous de Lyon avec l'Université Claude Bernard / Lyon-1. Construite sur du foncier antérieurement mis à disposition de l'université, elle intègre une grande salle dédiée aux enseignements professionnalisants de l'*Institut des sciences et techniques de réadaptation*.

A Nîmes, c'est une résidence nouvelle, de très grande qualité, qui a pu ouvrir en cette rentrée, à proximité des formations de santé et d'IUT, grâce à la cession du foncier pour l'euro symbolique par la ville. Cette dernière a également réalisé tous les aménagements extérieurs, afin de relier aisément la résidence aux lignes de transport en commun, et veiller ainsi à son intégration dans le quartier.

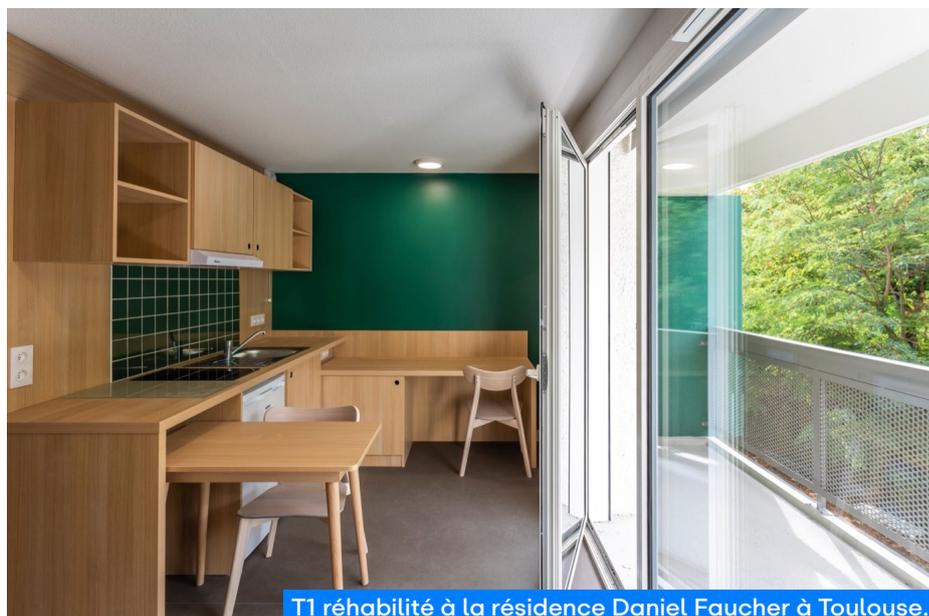
Une exigence de qualité forte

Désormais, tous les résidents et résidentes bénéficient très généralement, dans les nouveaux bâtiments, des équipements suivants : une salle de sport, des salles de travail judicieusement réparties sur site, un grand espace de travail collaboratif, une laverie, un local à vélos sécurisé, un foyer ou une salle polyvalente.

L'innovation architecturale se traduit par exemple par des fonctions imbriquées : résidence, gymnase et complexe scolaire se retrouvent alors mêlés, et l'on s'éloigne du traditionnel rectangle de «trois sur six» pour expérimenter plutôt des formes carrées. C'est notamment le cas pour la résidence *Marthe Gautier* à Ivry-sur-Seine.

L'innovation au cœur des projets

De fait, les innovations concernent non seulement le volet architectural, mais également les techniques de construction. Ainsi, à Lyon a été utilisé, pour la première fois, un «robot peintre» - conçu par une startup locale - pour les façades de la résidence *Claudie Haigneré*, inaugurée en présence de cette dernière le 29 novembre. La



T1 réhabilité à la résidence Daniel Faucher à Toulouse.

construction a été conduite dans un respect accru de l'environnement : béton bas carbone, menuiserie en aluminium recyclé, valorisation de 75% des déchets du chantier en réemploi (béton concassé pour bassin d'infiltration), tri des déchets à 91% en sortie de chantier - grâce à un valoriste de déchets présent sur site.

Les réhabilitations ne sont pas en reste, avec des innovations notables

en matière d'aménagement intérieur. Dans la résidence *Daniel Faucher* de Toulouse, par exemple, coin-cuisine et espace de travail sont habilement imbriqués, pour un rendu fonctionnel novateur. Et à Corte, le plan de relance a pu financer entièrement la réhabilitation de deux résidences, qui se distinguent par la qualité de leur aménagement intérieur - avec des salles de coworking ou consacrées à l'animation.

Des travaux de recherche pour l'avenir

En parallèle, les travaux de recherche lancés dans le cadre de la chaire «mutation des vies étudiantes» se poursuivent. Après avoir radicalement transformé des espaces collectifs du bâtiment M de la *résidence de Cachan*, les chercheurs testent la répliquabilité de la méthode à la résidence *Saint-Jacques*, à Paris, pendant toute l'année 2022-2023.

Interrogés à ce sujet, les résidents de Cachan ne tarissent pas d'éloges : « Ces nouvelles cuisines sont supers, comparées aux anciennes il n'y a pas photo ; c'est beaucoup mieux, l'entretien qu'en font les utilisateurs est beaucoup mieux car elles sont belles ; elles sont spacieuses, on a de l'espace pour faire notre vaisselle, l'étendre un minimum ; c'est tout simplement beaucoup mieux. ■



<https://www.etudiant.gouv.fr/fr>



T1 à la résidence Marthe Gautier à Ivry-sur-Seine. Crous de Créteil.

Retrouvez toutes les archives
www.universites-territoires.fr

Voir ce qui est, **prévoir ce qui vient**

Par Philippe Campinchi, Délégué Général de l'AIRES

En 2022, le nombre d'étudiants a progressé de 2,5 %, soit 73 000 inscrits supplémentaires. Les effectifs augmentent surtout dans les établissements privés, qui rassemblent un quart des étudiants. Aujourd'hui, la France compte donc 3 millions d'étudiants, c'est-à-dire près de dix fois qu'en 1960.



Philippe CAMPINCHI, Délégué
Général de l'AIREAS

Plus de 3 millions ! C'est à partir de ce chiffre qu'il faut analyser et penser le logement étudiant. Or l'offre de logements pour étudiants est structurellement insuffisante, et ne permet d'accompagner ni la démocratisation de l'enseignement supérieur, ni les nouvelles mobilités liées au succès d'*Erasmus* ou de l'apprentissage dans le supérieur. En effet, une analyse rigoureuse des chiffres montre **qu'il manque, peu ou prou, 250 000 logements en France.**

L'AIREAS réunit un parc équivalent à celui du CROUS, avec d'une part des exploitants de résidences en secteur conventionné (organismes à but non lucratif issus de l'Economie sociale et solidaire), et d'autre part des exploitants de résidences en secteur libre (sociétés commerciales et organismes à but non lucratif).

Aujourd'hui, rien ne va plus : le plan 60 000 est en échec, les CROUS en crise, la production en berne, la précarité

étudiante en hausse, le *Censi-Bouvard* clôturé, les permis de construire des résidences pour étudiants de plus en plus difficiles à obtenir... et pour couronner le tout, la crise énergétique renforce le risque de dépôt de bilan chez les exploitants, en secteur aussi bien conventionné que non conventionné.

C'est dans ce contexte que les Ministres de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et du Logement, qui s'étaient peu ou prou fixé comme règle d'assister aux *Rendez-vous du logement étudiant* depuis 7 ans pour dialoguer avec les parties prenantes, ont déclaré forfait le 30 novembre 2022 à l'*Université de Paris-Dauphine*. Mme Sylvie Retailleau a d'autres contraintes et M. Olivier Klein est aux mêmes dates aux *Etats généraux du Logement* à Marseille. Et cette impossibilité d'intervenir en présentiel n'a pas non plus donné lieu à une visio enregistrée - comme l'a par exemple fait le Président de la République lors du congrès de la *Mutualité française* en septembre dernier à... Marseille.

Pourtant, M. Olivier Klein a récemment déclaré : « *On doit tous se mobiliser pour que le logement ne devienne pas la bombe sociale de demain.* » S'il a profondément raison... que faut-il attendre pour agir ?

Faut-il attendre que des actes de désespérance - tel celui de cet étudiant lyonnais de 22 ans qui avait tenté de s'immoler par le feu en novembre 2019 devant un bâtiment du Crous - se multiplient ? Faut-il attendre que des étudiants, au nom de la transition éco-

logique, occupent des immeubles de bureaux vides pour les transformer en résidence - comme le firent Paul Bouchet et la grande *UNEF*, qui à la sortie de la Deuxième Guerre Mondiale avaient obtenu la réquisition des bordels à Lyon pour loger les étudiants ? Faut-il attendre que des jeunes sans toit renoncent à poursuivre des études et descendent par milliers sur le pavé ?

Une autre voie est possible si l'on a l'ambition de ne pas désespérer notre jeunesse. Cette voie est celle de la refondation - autant utiliser un mot à la mode, qui parle - de la politique du logement étudiant. Au préalable, il faut commencer par "parler vrai" et **tirer les enseignements de l'échec du Plan 60 000.** En 2021, le Plan 60 000 comptabilisait officiellement 35 926 places proposées... et en 2022 ? Tous les ans, des objectifs sont fixés, des crédits réservés et, comme chaque année, ces objectifs ne sont pas atteints. L'année suivante, on recommence, en appelant à la mobilisation. Mais l'incantation à la mobilisation et au volontarisme sonnent creux si les problèmes de fonds, soulevés par les acteurs, ne sont pas réglés.

Pour créer de la confiance, le b.a.-ba consiste à disposer d'interlocuteurs. Or, la mission 60 000 a perdu ses pilotes et ne donne plus aucun signe de vie depuis des mois. Le comité de pilotage qui réunissait les deux Ministres est tombé aux oubliettes. Cette mission, qui ne disposait pas des pouvoirs d'une délégation interministérielle, s'est rapidement enlisée. Il est donc urgent de **nommer un délégué inter-**

ministériel, dont l'administration d'origine ne serait ni le **logement** ni l'**enseignement supérieur**, et dont la lettre de mission préciserait explicitement que le périmètre de logement étudiant **ne se réduit pas ni aux CROUS ni au seul logement conventionné**.

Le temps des grandes messes, qui ont l'art de prendre beaucoup de temps et d'accoucher d'une souris, est révolu. **Une méthode fondée sur la gestion de projets devrait être la nouvelle boussole**. Un sujet, une thématique : qui faut-il mettre autour de la table ? Avec quel calendrier pour le régler ? Et comment mobiliser les parties prenantes sans exclusives ?

Pour être précis et explicite, prenons trois questions fondamentales qui sont au cœur de l'actualité : le **foncier** qui constitue la pierre angulaire de toute politique de logement, l'**investissement** sans lequel rien ne peut se faire et le **binôme exploitation / pouvoir de vivre des étudiants** qui sont étroitement liés.

1) **Tout d'abord sur le foncier**, il faut distinguer les fonciers universitaires et privés :

- Sur les premiers, **c'est l'opacité la plus grande qui règne**. Le protocole d'accord entre la CPU, l'USH et le CNOUS signé en octobre 2020 sans *Action Logement*, ni l'AIRES, ni la *Conférence des grandes écoles*, ni l'AVUF n'a eu guère d'effet. Cette méthode n'est en effet pas la bonne, car **les établissements d'enseignement supérieur**, dans leur politique d'attractivité, ont **des besoins divers** et doivent offrir une **mixité de solutions d'hébergement et de logement**.
- Sur les seconds, **c'est la difficulté d'obtenir les permis de construire qui devient la norme**. Des projets de résidences sont refusés, parfois au prétexte d'une opposition entre logement familial et logement étudiant, mais aussi **pour des motifs plus qu'inquiétants** : les étudiants étant jugés "bruyants", surtout le jeudi soir, ou "pollueurs", car arrivés en avion du monde entier...

Aussi étrange que cela puisse paraître, les échecs ou les refus ne font **quasiment jamais l'objet de retour d'expériences**. A Strasbourg, par exemple un projet de résidence dans le cadre de la réhabilitation de la *Tour Chimie* tombe en désuétude sans explication au bout de cinq ans. En région parisienne, un projet de résidence conventionné est refusé au nom d'une "géographie préférentielle" érigée comme un dogme, sans logique. Là encore, il faut changer de méthode. Sur toutes ces questions, il est urgent **de nommer un médiateur du logement étudiant**, capable d'examiner avec les parties prenantes ces dossiers qui se perdent dans les sables mouvants.

Pour conclure sur ce point, une mesure simple pourrait être prise, qui redonnerait du souffle. Nous plaçons pour que **des terrains appartenant à des propriétaires privés, à des collectivités ou à l'Etat puissent être réservés et affectés au logement étudiant, sous réserve que l'exploitant s'engage à respecter le plafond fixé par la garantie VISALE**. Cela permettrait, avec ces terrains dits "dotationnels", de limiter à la fois le coût du foncier et celui des loyers.

2) **Ensuite, sur la question de l'investissement, il ne faut pas prendre la proie pour l'ombre**. Avec la fin du *Censi-Bouvard*, nous assistons à un changement de doctrine : selon les auteurs du Rapport d'évaluation, « *les investisseurs particuliers, ne sont pas nécessairement des investisseurs avisés, à réaliser des investissements plus risqués qu'en apparence*. » L'investisseur en bloc devenant alors le sauveur suprême. Cette **nouvelle doctrine risque d'avoir un effet "boomerang" en accentuant les inégalités territoriales**.

Les aides fiscales de l'Etat auprès des particuliers ont contribué à l'égalité territoriale des conditions d'étude des étudiants. Du point de vue du développement territorial de l'enseignement supérieur, cela a

historiquement permis de produire des résidences étudiantes dans des villes où le CROUS ne souhaitait pas s'installer. Plus récemment, nous constatons que les fonds d'investissement publics ou privés privilégient toujours les métropoles au détriment des villes moyennes. Force est de constater que les investisseurs en bloc ne se ruent pas pour investir à Limoges ou Nevers et que, très souvent, l'épargne des particuliers reste la seule solution pour sortir de terre une résidence pour étudiants.

Il est donc indispensable **d'inventer de nouveaux dispositifs d'investissements** facilitant les montages, sécurisant les particuliers, contraignant les investisseurs en blocs... Au travail ! Et nous sommes disposés à y contribuer, dans le cadre d'un pacte de confiance.

3) **Enfin, la question de l'exploitation et du pouvoir de vivre**, étroitement liées, sont au cœur des défis.

Regardons objectivement l'horizon qui se dessine.

La nouvelle classification des DPE va par exemple avoir un effet sur le logement diffus pour étudiant. Des logements ne pourront plus être mis sur le marché. La pression sera si forte que d'une part **la location au noir risque de se développer** (sans possibilité pour les étudiants de bénéficier des APL), et que d'autre part des étudiants risquent de **se retrouver "sans toit"**. La question de la production et de **la transformation d'immeubles de bureaux devient une impérieuse nécessité pour faire face à ce tsunami**.

La **hausse du tarif de l'énergie** est par ailleurs un autre exemple très préoccupant. Les étudiants qui disposent d'un compteur dans leur appartement devront faire face à ces dépenses. Certes, ils seront protégés par le bouclier des particuliers, mais cela risque d'avoir un impact - avec **une montée exponentielle des impayés pour les exploi-**

tants. Ceci d'autant plus que ces derniers vont continuer de subir des hausses sans précédents, même si les récentes annonces (avec des dépenses devant représenter 3 % du chiffre d'affaires) vont permettre un réel accompagnement de cette crise énergétique. Ne faudrait-il pas

aller plus loin, avec un chèque énergie pour les étudiants ET les exploitants ?

Plus que jamais, il est temps que les particularités du logement étudiant soient reconnues. Prenons un exemple caricatural, mais Ô com-

bien problématique pour le logement conventionné pour étudiant.

Dans le logement conventionné, la règle est de partir du cas général - le logement familial - et d'essayer par petites touches de l'adapter à l'attente et aux besoins d'un public spécifique. C'est oublier un peu vite que le besoin d'habitat des jeunes en formation et le besoin de logement des familles ne se rejoignent que sur très peu de points. Mobilité d'un côté, stabilité de l'autre ; logements "à durée déterminée" contre installation à long terme... On le voit, entre les étudiants et les familles, c'est la nature même de la fonction d'habiter qui est différente. Dès lors, la gestion d'une résidence universitaire revêt des aspects très particuliers, forts éloignés de la gestion d'ensemble HLM familiaux. Or, les résidences universitaires, qu'elles soient exploitées par un bailleur, par un CROUS ou par une association dédiée, sont régies par les mêmes règles du CCH : celles des logements familiaux. **Une clarification doit donc bien prendre en compte les spécificités du monde étudiant.**

Nous proposons que le financement des nombreux espaces communs, rendus obligatoires par la loi, puisse être inclus dans l'assiette de calcul des PLS - et non uniquement la surface habitable. **Une mesure simple, rapide et efficace pour sécuriser l'exploitation des résidences pour étudiants, dans lesquelles il fait globalement bon vivre - comme le montre le sondage Occurrence.** ■



L'Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services (AIRES) est l'association professionnelle des opérateurs et gestionnaires de Résidences services pour étudiants. L'AIRES est née en 1994 et regroupe les principaux acteurs de la profession. Elle réunit les promoteurs, constructeurs, gestionnaires et exploitants de résidences étudiants avec services, informe les pouvoirs publics nationaux et locaux ainsi que tous les milieux socio-économiques sur l'ensemble des aspects professionnels, sociaux et économiques de cette activité.

L'originalité de ce secteur repose sur des offres d'habitat en secteur conventionné et/ou d'un habitat en secteur libre, gérées par des associations à but non lucratif ou des sociétés commerciales.

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



www.aires.fr



Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

Moov'Appart Hôtel et le coworking La Pousse : **une synergie en faveur de la mixité à Clichy**

Le Groupe MGEL, acteur de la protection sociale des étudiants depuis 1949, s'est considérablement développé autour des secteurs de la santé et de la solidarité. Le logement étant un déterminant de la santé, c'est logiquement qu'a été créée en 1994 l'entité MGEL Logement, une offre de résidences étudiantes. Aujourd'hui, elle compte plus d'une vingtaine de résidences implantées sur l'ensemble du territoire national.



Depuis 2019, le gestionnaire MGEL Logement a créé sa filiale **Moov'Appart Hôtel et a lancé sa première résidence mobilité à Clichy, composée de 175 logements**. L'objectif de ce projet était de répondre notamment à la demande croissante de mobilité des jeunes, mais aussi d'accueillir différents publics nécessitant un accompagnement.

sans coûts supplémentaires, tels qu'un espace cuisine, des caissons sécurisés, des imprimantes ou encore une connexion Internet haut débit.

Cédric Chevalier, Directeur Général du Groupe MGEL, nous dresse le bilan de ces deux entités flexibles et attractives.

Monsieur Chevalier, pourriez-vous nous présenter en quelques mots la résidence de Clichy ainsi que l'espace de coworking La Pousse ?

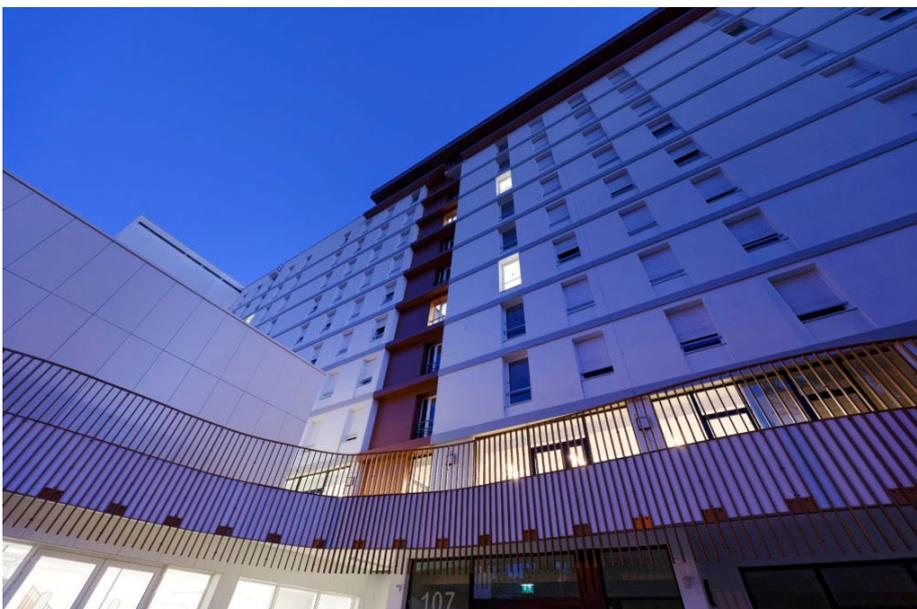
Cédric Chevalier : D'un côté, nous avons une résidence hôtelière à vocation sociale avec des logements dédiés. De l'autre, un espace de coworking a été aménagé. Le principal ob-

jectif est de permettre aux résidents de l'hôtel de s'y rendre pour travailler. La résidence et le coworking sont réunis en un même bâtiment, spécialement réhabilité pour répondre aux besoins d'échanges. La stratégie de collaboration adoptée répond à une multitude de projets. Ces deux entités associées génèrent plusieurs éléments positifs. **Pouvez-vous nous en dire plus ?**

C.C. : Pour commencer, une mixité s'opère entre le public de la résidence hôtelière et les coworkers de La Pousse. Ces derniers viennent généralement fréquemment, et sont donc bien implantés dans la structure. Ceci permet une émulation extrêmement positive où les jeunes peuvent par exemple rencontrer dans un espace de vie informel leur futur employeur et inversement. L'espace de coworking est ainsi un outil bien spécifique, puisqu'il est ouvert aux résidents, mais également aux personnes venant de l'extérieur.

Pourquoi avoir instauré ce concept à Clichy ?

C.C. : La synergie évoquée crée une véritable animation dans le quartier. De plus, c'est à mon sens une véritable réussite architecturale. Esthétiquement, la salle de sport de la résidence donne une vue sur Paris. La fusion des deux entités permet de sortir quelque peu de l'approche sociale de la résidence hôtelière et de la stigmatisation pouvant en découler. La mixité de la





Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

population et la création de liens sociaux sont rendues possibles sur l'ensemble du bâtiment.

Quel bilan tirez-vous de cette synergie ?

C.C. : Elle est pour nous une réussite en termes de mixité des publics, d'animation et d'émulation. Aujourd'hui, nous avons un vrai recul, ce qui nous permet de nous projeter. La collectivité voit également ce projet évoluer et demeure très satisfaite. Nous souhaitons déployer davantage le concept de La Pousse, toujours en lien avec une résidence sociale. Notre volonté reste de créer une véritable dynamique au service du territoire.

Nous sommes satisfaits de permettre à une grande diversité de publics qui n'auraient pas matière à se croiser, de se rencontrer. Plus la synergie entre l'hôtel et le coworking se fera, plus des opportunités seront créées. Notre mission sera alors accomplie. ■



<https://mgellogement.fr/>

Moov'Appart Hotel de Clichy :

« Une réponse à la mobilité des jeunes »

Cette résidence mobilité, propriété du groupe 3F Résidences et exploitée par la Mgel Logement, accueille un public mixte comprenant des personnes en difficulté sur l'accès au logement, des salariés orientés par Action Logement, des étudiants, des stagiaires, des jeunes en formation... Elle a été programmée sur les restes d'une ancienne auberge de jeunesse qui a fermé ses portes en 2015. Les travaux ont nécessité une réhabilitation lourde, après un désamiantage total, ne laissant du bâtiment que la structure porteuse pour un budget de plus de 6 millions d'euros.

Démarches rapides et simplifiées

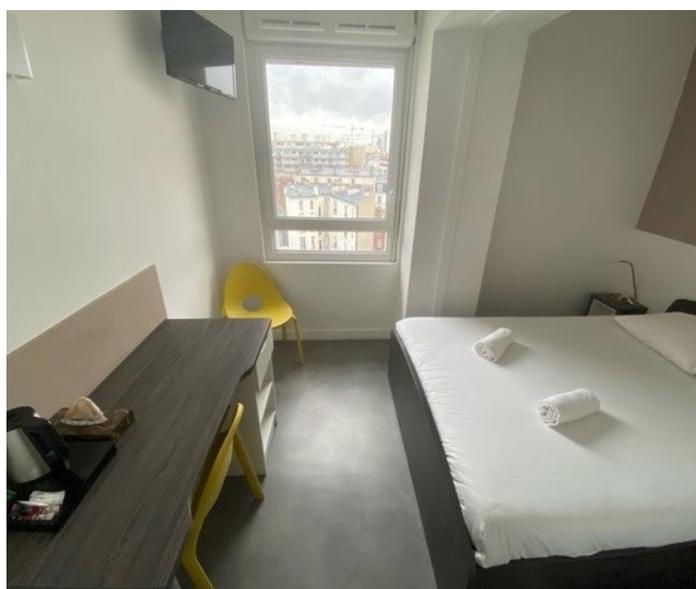
Dans un contexte où les résidences classiques s'avèrent limitées en termes de flexibilité, Moov'Appart Hotel souhaite proposer un modèle adapté à la mobilité des jeunes par des démarches de réservation rapides et simplifiées, mais aussi des services toujours plus attractifs : sauna, espace sport/détente, petit-déjeuner, laverie en accès libre et sans monnayeur...

Cette dernière propose 177 logements de 14 à 40 mètres carrés sur 9 étages, sur le modèle de l'exploitation hôtelière, avec un accueil ouvert 24/24 et une cafétéria.

Le Hub de l'espace coworking donnant sur la rue est ouvert aux résidents et au public extérieur. ■



<https://moovapparthotel.fr/residence/clichy/>





Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

AHLOET : au Havre, une association **engagée pour le logement des étudiants**

Depuis onze ans, l'association AHLOET incarne un exemple concret et efficace de coopération entre la collectivité et les acteurs de l'enseignement supérieur, en faveur du logement décent des étudiants.

À la fin des années 2000, le centre-ancien du Havre, qui accueille notamment l'Université, est vieillissant, et la ville n'accueille aucune résidence pleinement dédiée hors-Crous. Les étudiants peinent donc à y trouver des logements décents pour y réaliser leurs études. De leur côté, les établissements d'enseignement supérieur s'observent sans réellement échanger, ne mutualisant en rien leurs ressources pour parvenir collectivement à lever les problèmes auxquels ils peuvent être confrontés.

Aujourd'hui, fort heureusement, la situation a bien changé, notamment grâce à la création fin 2010 de l'Association havraise pour le logement étudiant (AHLOET) qui, en plus d'avoir permis une meilleure communication entre ces établissements, labellise les loge-

ments du parc privé et des résidences dédiées, autour d'une charte d'engagement pour l'équipement, l'hygiène et la sécurité. D'après Virginie Akrich, Chef de service « habitat social » pour *Le Havre Seine métropole*, ceci « a contribué à la rénovation du parc privé de centre-ville, et à ce que tous les acteurs se mettent à discuter. »

Une double ambition

Quand les discussions s'engagent entre les établissements, les différents acteurs et la *Ville du Havre*, à l'époque – puis la communauté d'agglomération havraise, puis la communauté urbaine –, l'objectif est double, au-delà de l'ambition légitime d'augmenter l'attractivité du territoire : d'une part,



« agir à la fois sur le parc conventionné du Crous – qui a ~~renové~~ ou construit cinq résidences ces dix dernières années – et sur le parc privé. » Dans tous les cas, « trouver un moyen d'offrir un logement de qualité aux étudiants » ; d'autre part, « faire en sorte que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur du territoire parviennent à travailler ensemble, sur un sujet commun : le logement. »

C'est à ces fins que naît fin 2010, « après une bonne année de travail en commun », l'association AHLOET, « capable de pallier aux difficultés rencontrées par la population étudiante en recherche de logements », avec pour membres fondateurs la collectivité locale, bien sûr, mais aussi l'Université Le Havre Normandie, l'EM Normandie, l'École nationale supérieure maritime (ENSM), l'IFEN, le campus havrais de Sciences-Po, l'Institut national des sciences appliquées (INSA), rejoints depuis par l'Institut des formations paramédicales (IFP), l'ESADHaR et l'ENSAM.

1 800 lits labellisés pour les étudiants

C'est en juin 2011 qu'est recrutée Gwenaëlle Gallo, Responsable qualité logement et unique salariée de l'association, tandis que le Conseil d'admi-



Crédit photo : Philippe Bréard



Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

nistration est constitué de représentants des établissements (avec une présidence tournante). Aujourd'hui, elle le précise : « Nous travaillons sur tous types de logements, du parc privé aux résidences comme celle de Twenty Campus. J'ai par exemple été contactée la semaine dernière par une nouvelle résidence, avec laquelle nous travaillerons peut-être. »

Ainsi, ce sont aujourd'hui « plus de 1 800 lits qui sont labellisés », à mettre en regard avec les 15 logements labellisés la première année. « Le développement a été exponentiel les premières années, avec parfois 250 lits supplémentaires sur un an. Aujourd'hui, la moyenne s'établit à 100 lits supplémentaires environ, chaque année. » La majorité relèvent du parc privé : « Il y a 220 lits chez Twenty campus, 65 lits avec un bailleur social Logéo Seine Estuaire, et le reste en diffus dans le privé. » Virginie Akrich ajoute : « Sur Le Havre, les résidences étudiantes sont extrêmement récentes. Jusqu'à peu, il n'y avait pas grand-chose, hormis des résidences dites «hôtelières» qui ne s'adressent pas exclusivement aux étudiants. » Après Twenty Campus en 2018, c'est désormais deux résidences qui ont été livrées l'été dernier, par le groupe Odalys et par Vinci Immobilier (sous l'enseigne Student Factory).

Aujourd'hui, le portail (en anglais et en français) comme les services de l'association s'adressent « en premier lieu aux étudiants. » Le but du site, en effet, « c'est vraiment de présenter les logements. » Des logements qui sont labellisés suite à une visite de Gwenaëlle Gallo, qui vérifie « que l'étudiant ne sera pas logé dans une cave ou un grenier – ce qui arrivait au départ, et surtout que les critères de décence et de salubrité sont respectés. » En effet, « l'idée, c'est vraiment qu'un étudiant qui m'appelle puisse être sûr qu'il ne va pas être logé n'importe comment, qu'il puisse avoir confiance en son

propriétaire. Ce qui rassure, aussi, les familles. » De fait le rôle de Gwenaëlle Gallo est d'être présente sur tous les aspects de la recherche de logement par les étudiants en apportant son aide et en les rassurant toute au long de cette période particulièrement stressante.

Des établissements, une cause commune

Concrètement, les membres du CA se réunissent quatre fois par an, dont une en Assemblée générale. L'avantage, c'est que « chaque établissement a nommé un référent – qui est parfois le directeur lui-même –, ce qui permet d'avoir une continuité, qui facilite un travail en collaboration étroite, et des membres qui se connaissent bien. » D'autant que pour certains d'entre eux, « nous avons les mêmes interlocuteurs depuis onze ans ! »

Les décisions se prennent « de manière collégiale ». Les formations étant diverses, avec des durées de cours, de stages variables, des profils d'étudiants différents, « c'est tout l'intérêt de pouvoir faire un tour de table, de mutualiser les remontées des établis-

sements, en plus de celle des étudiants. » Ainsi, l'an dernier, tandis que le territoire connaissait une crise du logement à la rentrée, « liée au post-Covid », les échanges au sein de l'association AHLOET ont permis « de travailler plus particulièrement sur certains établissements et d'identifier des pistes de travail. »

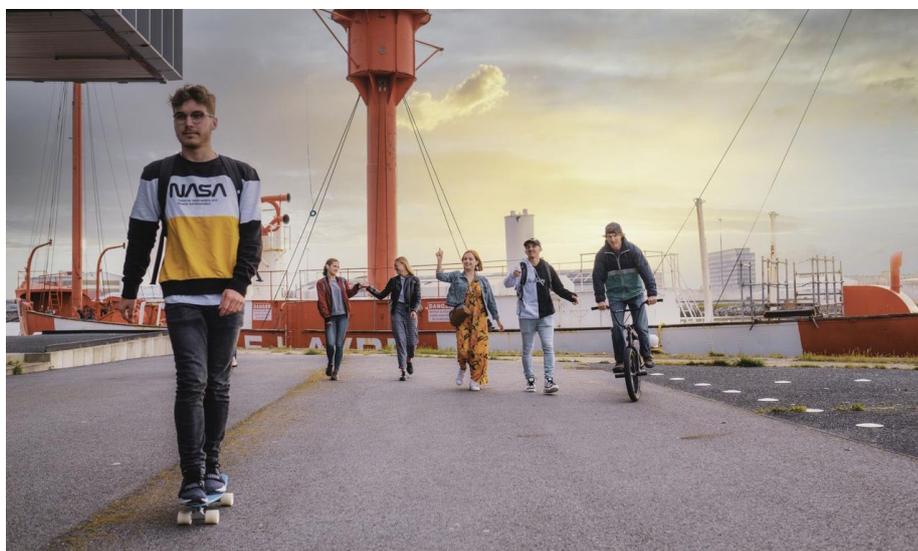
Autre signe porteur d'espoir. Suite aux échanges portant sur le logement au sein de l'AHLOET, l'association CHEERS (Conférence havraise des établissements d'enseignement et de recherche du supérieur) a été créée en 2014 « autour de thématiques partagées. » La Chef de service du Havre Seine Métropole en est convaincue : « Le fait de travailler en commun sur le logement leur a permis de communiquer entre eux, et c'est ce qui a permis la création de Cheers sur des thématiques plus larges, et plus politiques, pour travailler ensemble. » ■



Contact :

AHLOET : Gwenaëlle Gallo
gwenaelle.gallo@ahloet.fr

Le Havre Seine Métropole :
Virginie Akrich
virginie.akrich@lehavremetro.fr





Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

ARPEJ, des résidences pensées pour les jeunes

Chaque année, en France, un nombre de plus en plus élevé d'étudiants arrivent sur le marché du logement étudiant. Malheureusement, l'offre qui leur dédiée parvient difficilement à suivre le rythme, et ne permet pas de répondre à une demande sans cesse croissante.

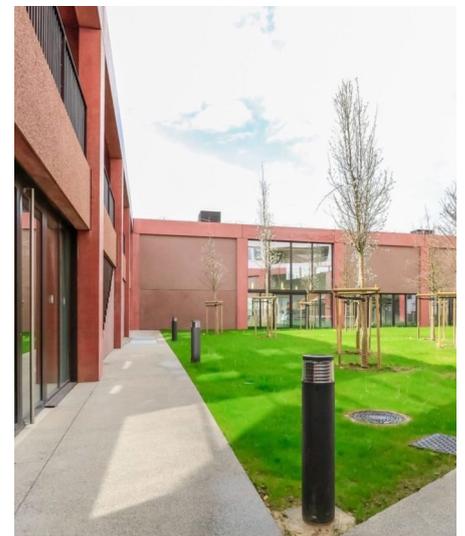
Dans une volonté de contribuer au développement de l'offre de logements pour étudiants et jeunes actifs en Ile-de-France comme en région, l'association loi 1901 ARPEJ poursuit la prise en gestion de nouvelles résidences.

Avec plus de 32 années d'expérience, ARPEJ, en tant que gestionnaire de résidences étudiantes et jeunes actifs, ne cesse de se développer sur l'ensemble du territoire. L'association s'engage à fournir un logement fonctionnel et de qualité, accompagné de services fédérateurs et gratuits, aux jeunes de moins de 30 ans.

Dans les résidences ARPEJ, les étudiants ont accès à des logements équipés et disposant du confort né-

cessaire à leur épanouissement. Les logements ARPEJ sont conventionnés, permettant aux petits budgets de prétendre à des aides au logement, et donc de réduire significativement leurs redevances mensuelles. La proximité avec la zone d'études et l'accès à des services adaptés s'avèrent tout aussi essentiels pour aborder le plus sereinement possible sa vie étudiante. « Nous avons conscience que les besoins d'un étudiant diffèrent de ceux d'un jeune actif ou d'un chercheur. Dans ce sens, chaque profil bénéficie de prestations ajustées aux contraintes de son quotidien. Les jeunes sont ainsi accueillis dans les meilleures conditions, avec un panel complet de services », précise Anne Gobin, Directeur Général ARPEJ.

Dans une volonté de faire de ces résidences des lieux d'échanges et de vie, l'association met en place plusieurs ini-



ARPEJ Mag'

REVUE TRIMESTRIELLE - JUILLET 2020 - N°6





Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

tiatives gratuites favorisant la création de lien social, tels que des ateliers de cuisine, des soirées karaoké, des installations de ruches mais aussi des salles de sport - sans oublier le volet de la santé et la nutrition. Tout est pensé pour assurer le bien-être des résidents et favoriser la voie de l'autonomie.

« Notre rôle est de créer du lien social au sein des résidences, de favoriser la mixité sociale et les échanges interculturels. La relation de proximité et le lien de confiance tissés avec le locataire constituent la valeur ajoutée de l'association », rappelle Anne Gobin.

Avec 83 résidences en France, 11 500 logements et 12 500 personnes logées, ARPEJ se place comme un acteur essentiel du logement temporaire pour les moins de 30 ans.

Anne Gobin : « Deux fils rouges : bien-être et lien social »



Anne GAUBIN, directeur général
ARPEJ

Depuis 1989, l'association ARPEJ est spécialisée dans la gestion de résidences pour étudiants, jeunes actifs et chercheurs. Lauréate cette année de l'un des prix RDVLE, elle fait ici le bilan de ses actions en direction des étudiants, par la voix d'Anne Gobin, sa Directrice générale.

Quelles leçons avez-vous tiré de la crise sanitaire ?

Elle a mis en exergue le fait que certains de nos étudiants sont autant, sinon plus en situation de vulnérabilité que nos jeunes actifs. Nous avons donc renforcé notre équipe d'action sociale, pour être plus à l'écoute des jeunes en difficulté. Par ailleurs, la crise Covid n'a fait qu'exacerber des éléments qui lui préexistaient. Par conséquent, nous sommes bien conscients qu'en termes de précarité, rien n'est terminé : nous continuons les distributions de repas, d'aide alimentaire d'urgence... Enfin, la

situation actuelle nous a démontré, notamment au regard de nos enquêtes de satisfaction, que nous avons atteint les limites du distanciel. Les jeunes nous disent avoir souffert du fait que les lieux communs ne pouvaient pas être ouverts, ni les animations avoir lieu pour raisons sanitaires.

Quid de la newsletter que vous aviez lancée à l'époque ?

En effet, nous avons mis en place à l'époque une lettre digitalisée, hebdomadaire, qui recensait notamment les "bons plans". Lettre que nous avons décidé de poursuivre dans la mesure où nous n'avons pas de désabonnement, et un taux d'ouverture supérieur à 30%. Cette année, nous avons également pu lancer l'appli sur smartphone myARPEJ, afin d'utiliser des vecteurs de communication adaptés aux supports pour lesquels les jeunes ont de l'appétence, et de leur donner des informations ciblées sur leur résidence.

Et comment gérez-vous les animations en résidence ?

Nos deux fils rouges sont le bien-être et le lien social, deux domaines largement mis à mal pendant les confinements. Comme les jeunes ont besoin de temps de convivialité, nous continuons à organiser *a minima* trois événements par an dans chacune des résidences (le *Welcome day* au moment de la rentrée, un temps-fort en début d'année civile et un autre à la fin de l'année universitaire ou

pendant l'été). A ce socle commun s'ajoutent des petits-déjeuners avec les étudiants internationaux, des actions sur la santé - avec notamment pour récent partenaire la mutuelle Yvon. Nous installons aussi, partout où on le peut, des jardins partagés, des ruches et même des espaces de sport extérieur, sur les emprises foncières - avec un coaching proposé, une fois par mois le samedi, par des coachs professionnels. Nous tenons en effet à leur permettre d'acquérir une hygiène de vie satisfaisante, dans tous les domaines possibles, en nous appuyant sur les partenaires locaux. Et toutes ces activités sont gratuites.

Comment impliquez-vous vos équipes, localement ?

Nous avons formé nos travailleurs sociaux et notre équipe d'innovation via un parcours certifiant sur la culture comme levier d'accompagnement, tandis que les gestionnaires de proximité ont suivi une journée de sensibilisation. Nous n'oublions pas en effet qu'il faut qu'ils s'impliquent pour que le système fonctionne, y compris sur des missions qui ne sont pas classiques ni habituelles, mais portent des valeurs qui font sens à leurs yeux. Je tiens à les en remercier.. ■



www.arpej.fr



Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

ENS Rennes : une résidence en phase avec la politique de développement urbain

École normale supérieure de plein exercice depuis 2014, l'ENS Rennes proposera dès la rentrée 2023 à ses élèves de première année, ainsi qu'à d'autres étudiants des sites universitaires locaux, une solution de logement gérée par Espacil Habitat s'inscrivant pleinement dans la politique de développement urbain de la Ville de Rennes. Retour sur une coopération réussie entre acteurs, qui avait donné lieu l'an dernier, au cours des RDVLE, à une présentation conjointe du Directeur du développement des logements pour jeunes chez Espacil Habitat Philippe Pelhate et du DGS de l'ENS Rennes Éric Gautrin (cf Universités&Territoires n°143).

En 1994, l'ENS Cachan établissait une antenne en Bretagne, à Bruz près de Rennes, pour des formations en génie électrique et génie mécanique. Vingt ans plus tard, après l'ouverture d'autres départements (Droit - économie - management, Mathématiques, Sciences du sport et éducation physique ou Informatique), l'ENS Rennes ouvrait ses portes, cette fois en plein exercice.

Visant à terme 1000 élèves (pour 550 actuellement, pour moitié fonctionnaires stagiaires et pour moitié étudiants, plus de 30 doctorants), l'établissement échange dès fin 2018 avec la mairie de Rennes et Rennes

Métropole, afin de proposer une offre de logement pour assurer à chaque élève arrivant en première année une chambre même dans le cas d'une arrivée tardive début septembre.

Une réponse concrète et avisée

Le choix de la métropole s'oriente rapidement vers Espacil Habitat, Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) du Groupe Action logement, et les échanges aboutissent sur l'idée d'intégrer un projet de résidence dédié dans le cadre du réaménagement du quartier du Blosne, dans le sud de Rennes. Après le

choix d'un opérateur et les travaux de conception-réalisation de l'entreprise Angevin en 2020, les travaux à proprement parler commencent en novembre 2021, pour une mise en service prévue en septembre 2023.

À terme, place Jean Normand (ex place de Zagreb) et à proximité immédiate de la station de métro Le Blosne et du Conservatoire à rayonnement régional, la résidence étudiante de l'ENS Rennes proposera 315 logements - dont 205 accessibles dès l'année prochaine, et 110 supplémentaires à la rentrée 2024 - à ses élèves de première année (165 logements dédiés) ainsi qu'à des étudiants inscrits





Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

dans d'autres établissements rennais (élèves du conservatoire, doctorants internationaux de l'Université de Rennes, internat d'excellence). Ainsi, expliquait Pascal Mognol, président de l'ENS Rennes, « C'est une forme de résidence d'excellence, où ces étudiants pourront bénéficier du soutien des normaliens dans leurs études. »

Ces logements seront répartis sur trois unités : l'une de 40 logements (dont 38 studios et 2 T1), l'autre de 165 (dont 130 studios et 35 "duos") et la dernière de 110 logements (dont 95 studios, 5 T1 et 10 "duos"). Le tout au-dessus de 12 cellules commerciales établies au niveau des rez-de-chaussée. Quant aux loyers, ils seront modulés en fonction du statut de l'étudiant, afin de garantir la mixité sociale : « Nous nous inscrivons dans une dynamique de développement de la ville qui répond à nos valeurs, précisait Pascal Mognol, des valeurs de diversité sociale. » Ainsi, le loyer (charges et mobilier compris) d'un T1 de 20m² s'élèvera à 421 euros par mois pour un élève salarié de l'école... contre 373 euros pour un non-salarié.

De nombreux acteurs embarqués

Les maîtres d'ouvrage, *Espacil Habitat* et le promoteur *SODES*, en étroite collaboration avec *Rennes Métropole*, la *Ville de Rennes* et *Territoires publics*, se sont ainsi associés « pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain, d'attractivité et de développement du quartier du Blosne », confiant le projet au collectif d'architectes *Chouzenoux Architecture*, *Martine Duplantier Architectes* et *Jean-François Madec Architecte*.

Le projet consiste également à proposer une nouvelle offre de commerces de proximité, tandis qu'*Espacil Habitat* - qui gère déjà 26 000 logements dans plus de 286 communes en Bretagne, Loire-Atlantique et Ile-de-France -

assurera la gestion des logements d'habitation dédiés aux étudiants, en veillant à « favoriser la mixité sociale et générationnelle ».

Sur le plan technique, environnemental et réglementaire, et alors même que l'ENS Rennes a créé cette année un département "Sciences pour l'environnement", les logements seront performants en matière d'énergie et d'environnement (certifiés *NF Habitat HQE* et labellisés *E+C-*).

Le bâtiment, quant à lui, proposera à ses résidents une grande variété de services dans un esprit Grande école, tels qu'un foyer de 200 m² multi-fonctions (lieu de vie avec cuisine, séminaires, ...), des salles de travail, une salle de musique, des bureaux pour les associations, ... « afin de faciliter les échanges et les collaborations ». ■



<https://www.ens-rennes.fr/>





Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

Résidence Monbois à Nancy : **Eiffage à l'œuvre**

Pour réhabiliter l'une des plus anciennes résidences universitaires de France, le Crous Lorrain a fait appel à Eiffage Construction, afin à la fois de rénover un bâti vieillissant, d'offrir des surfaces d'habitation et de vie commune mieux adaptées à notre époque et de répondre à toutes les exigences écoresponsables liées au plan France Relance. Ainsi, à la rentrée 2023, les étudiants pourront bénéficier de logements remis au goût du jour, dans un site au cadre naturel unique, pleinement respecté.

 **EIFFAGE**
CONSTRUCTION

Au milieu du XVIII^{ème} siècle, dans l'actuel quartier Boudonville de Nancy (qui accueille le campus Lettres et Sciences humaines), le *Domaine de Monbois* est créé, qui devient le fief d'un officier du duc de Lorraine, François Timothée Thibault. Ce domaine a été transformé, dans les années 30 du XX^{ème} siècle, en une cité universitaire d'une cinquantaine de chambres par le jeune architecte nancéen

Jean Bourgon - avec une entrée ornée de six tableaux symbolisant les principales disciplines enseignées à Nancy, et illustrée par Henri Prouvé. Après plusieurs reconstructions, c'est la réhabilitation des 346 petites chambres des

bâtiments A et B de cette *Cité universitaire Monbois Nouveau*, forte d'une histoire longue, dont Eiffage construction a reçu la charge, par le Crous Lorraine, en 2021.

Du passé au futur !

Très emblématique de l'habitat social du début des années 60, en accord avec les principes hygiénistes, la résidence se constitue de bâtiments longilignes, alignés sur un axe Nord-Sud avec une exposition naturelle et directe au soleil. Le tout, dans une zone quasiment forestière, sur un terrain en pente. Autant d'éléments pleinement

pris en compte par le nouveau programme - soit « *une architecture sobre qui a su traverser ces 60 ans de vie. Nous devons nous en inspirer pour durer avec la nouvelle écriture des façades.* »

Plus prosaïquement, le programme initial envisageait une extension par ajout d'une travée sur chacun des deux bâtiments concernés, afin de produire 327 logements de 14m² (en lieu et place des 346 chambres de 9m² à l'origine). A terme, le Crous a validé une option à peine moins ambitieuse, avec extension en pignon sur un seul des deux bâtiments en B3 *Ecodesign*, permettant la création de





Rendez-vous 2022 du
Logement étudiant

Prix 2022

240 logements de 14 et 20m² plus 40 logements de 12m² – pour un coût total de 9,23 millions d'euros.

Après une démarche de conception de 4 mois à partir d'octobre 2021, les travaux doivent être réalisés entre février 2022 et août 2023 pour, selon la Directrice générale du *Crous Lorraine* Agnès Bègue, « une opération de réhabilitation lourde de deux bâtiments, dont un seul est encore en fonctionnement étant donné que l'un des deux bâtiments n'est actuellement plus occupé compte tenu de son état dégradé. »

En plus d'*Eiffage Construction*, le groupement de maîtres d'œuvres (*EC Ré-*



habilitation Lorraine, *LCR Architectes*, *OTE Ingénierie*, *IN SITU paysagiste*) travaille en effet à transformer les chambres de 9m² en studettes aménagées, à améliorer les espaces collectifs (création d'une salle de sport et d'espaces de cuisine collaborative) ainsi que l'empreinte énergétique globale.

Souci environnemental, dans tous les sens du terme

En effet, sur ce site boisé remarquable, l'accent a été porté sur l'aménagement extérieur, « de manière à faciliter les flux et les rencontres tout en valorisant le site », tandis que la technologie *Eiffage/B3 Ecodesign* – bien connue des participants réguliers aux *RDVLE* ! – fait appel à des containers maritimes « dernier voyage », qui permettent de limiter fortement l'impact carbone de la construction. Des extensions, donc, qui allient des avantages en termes de délai de réalisation et de construction écoresponsable.

A terme, le bâti sera conforme à toute une série d'indicateurs et de labels, comme le niveau *BBC* (*Bâtiment basse consommation*) *Rénovation*, le label *BBCA* (bas carbone) et le niveau *E2C1* pour la zone en extension. Il s'agit en

effet « de livrer au *Crous* des bâtiments certes existants et rénovés, mais résolument ancrés dans les concepts actuels de bâtiments à la fois bas carbone et faible énergie construits sur la base de l'expérimentation *E+C-*. »

Globalement, ce projet incarne bien ce que devrait viser une réhabilitation réussie : purger un bâtiment tout en conservant sa structure béton tout à fait pérenne ; réorienter l'acte de construire sur cette donnée d'entrée que constitue la structure existante et réaliser des bâtiments parfaitement neufs – qui n'auraient pas été différents s'ils avaient été démolis puis reconstruits... sur un projet dont l'économie du poids carbone est égale au poids carbone de la structure béton existante (soit environ 30% du poids carbone total).

Pour ce faire, des efforts ont été réalisés tant sur l'enveloppe (création de sas thermiques, isolation des murs extérieurs par l'extérieur, des toitures terrasses, des planchers bas, remplacement des menuiseries extérieures) que sur les éléments techniques (chaudière gaz à condensation, remplacement et isolation des réseaux de distribution, régulation du chauffage, ventilation), avec une grande vigilance à l'étanchéité à l'air.

Ce qui permettra de rendre l'ensemble plus conforme aux exigences énergétiques actuelles, tout en respectant pleinement l'originalité du site, implanté au cœur d'un espace boisé classé dense... Le tout, à proximité immédiate du centre-ville, et surtout parfaitement accessible aussi bien en transports en commun que par la route. ■



Contact : Arnaud Bontemps
Directeur Etablissement Réhabilitation, *Eiffage Construction Lorraine* :
Arnaud.BONTEMPS@eiffage.com

Programme des ateliers des 7^{ème} RDVLE

Une fois par mois, pendant 1h30, nous vous proposons de suivre les échanges avec des spécialistes, acteurs, responsables sur des thèmes que vous nous avez suggérés. Vous retrouverez les compte-rendu de chaque atelier dans la lettre Universités & Territoires.

Jeudi 19 janvier 2023 : Le rôle des exploitants dans le bien être étudiant

La crise du COVID a souligné la nécessité de l'engagement des exploitants et l'importance de leur présence et de leur réactivité pour veiller à la bonne santé des étudiants et lutter contre l'isolement de certains. Au-delà de cette crise, les difficultés économiques, le stress lié aux études, voir l'angoisse climatique pèsent toujours sur le mental des jeunes générations. Plusieurs acteurs viendront témoigner sur les démarches mises en œuvre.

Jeudi 16 février : L'avenir des étudiants internationaux en France

La dernière crise sanitaire a bouleversé l'arrivée des étudiants internationaux. La reprise de la mobilité reste hétérogène, et pourtant la France a battu cette rentrée son record d'étudiants accueillis avec plus de 400 000 arrivées. Un point sera fait avec des spécialistes de la mobilité internationale européenne et mondiale pour aider les exploitants à s'y retrouver et anticiper les évolutions à venir.

Jeudi 9 mars : La production en territoire détendu

Villes moyennes ou villes universitaires avec un marché local du logement détendu, la production de logements dédiés aux étudiants en mobilité reste utile pour tenir compte de leurs besoins spécifiques et accompagner les efforts des collectivités pour le développement de leur ESR. Sur ces territoires, peu d'acteurs spécialisés pour répondre à la demande, comment alors constituer cette offre et développer l'accueil des jeunes sur ces territoires ?

Jeudi 6 avril (provisoire) : Big is Beautiful

La taille des résidences est un sujet important dans l'analyse des projets présentés aux décideurs locaux. Les élus locaux redoutent souvent l'arrivée de grandes résidences pour des raisons d'équilibre de la population et de préservation d'une vie locale. Pourtant pour de nombreux professionnels, leur taille importante solutionne beaucoup de questions, de la promotion à l'exploitation et permet le développement de services offerts. Un consensus est-il possible ?

Jeudi 11 mai (provisoire) : Mythe et réalités des Investissement

Avec la fin du Censi- Bouvard nous assistons à un changement de doctrine : selon les auteurs du Rapport d'évaluation, « les investisseurs particuliers, ne sont pas nécessairement des investisseurs avisés, à réaliser des investissements plus risqués qu'en apparence. » l'investisseur en bloc devenant le sauveur suprême. Ne faut-il pas inventer de nouveaux dispositifs d'investissements facilitant les montages, sécurisant les particuliers, contraignant les investisseurs en blocs ?

Jeudi 15 juin (provisoire) : Aller vers des résidences « vertes » :

Modalité de la construction, rénovation énergétique de l'existant, services souhaités par les étudiants, aide à la régulation des consommations d'énergie, ... le développement durable dans les résidences n'est plus une option, les étudiants le souhaitent de plus en plus et pourraient à l'avenir choisir leur résidence en fonction de se nouveau critère. Comment valoriser l'engagement des exploitants, quelles actions à prioriser ?



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

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

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