



Universités & Territoires

n°161

12/01/2023

Sommaire

- Page 4 : L'accueil du Président
- Pages 5/6 : La parole aux Ministères
- Pages 7 à 9 : Une table-ronde pour croiser les regards
- Page 10 : Remise de prix !
- Page 11 : « Créer un dialogue entre diverses formes de logement »
- Page 12 : Eiffage : répondre concrètement à des besoins identifiés
- Page 13 : Wifirst : vers le numérique responsable ?
- Pages 14/15 : Baromètre AIRES : qu'attendent les résidents ?



éditorial

Période-charnière, nouveaux modèles !



Par Nicolas Delesque
Directeur de la rédaction

Comme annoncé en 2021, nous avons souhaité pour cette année - les conditions sanitaires le permettant enfin ! - revenir à une édition s'ouvrant par une journée en présentiel, pour permettre aux acteurs de notre communauté, engagée en faveur de la résidence étudiante, de partager à nouveau leurs expériences, en cette période-charnière pour nos métiers respectifs.

Le présentiel permet en effet, au-delà du contenu en tant que tel des exposés et comptes-rendus d'expériences proposés par les visio-conférences, des échanges plus sensibles, et la construction collective d'appréciations plus mesurées de la situation actuelle du logement pour les étudiants. Et dans les faits, cette journée a permis à ces échanges de se déployer dans toute leur envergure, malgré les incertitudes, voire les inquiétudes ressenties en ce moment par les professionnels.

Période-charnière, oui : car pendant ces deux années de Covid, pour les étudiants comme pour l'ensemble de la société, les usages ont été forcés de changer, tandis que des mutations déjà à l'œuvre ont été accélérées : généralisation du télétravail, nécessitant le développement d'infrastructures numériques et de confort dans



Rendez-vous du
Logement étudiant
s'inscrire aux ateliers

les habitats étudiants ; raréfaction des temps sociaux, si importants pour l'expérience étudiante, qui a motivé une attention particulière des professionnels de la gestion et de l'animation ; changement des mobilités étudiantes, interrogeant les plans de déplacement des métropoles et agglomérations...

Période-charnière, aussi, dans la mesure où le nouveau paysage qui se dessine, avec la hausse de l'énergie et des matières premières, conjuguée à l'obligation de plus en plus criante de relever le défi climatique, reste à bien détourner, définir... voire inventer.

Période-charnière enfin, car le besoin de logements pour les jeunes en mobilité reste immense, et continue d'augmenter - quoiqu'en disent certains prévisionnistes dont l'œil reste rivé sur la courbe démographique, et qui oublient l'appel d'air positif des politiques d'éducation de ces dernières années, la croissance de la mobilité internationale ou encore le boom de l'apprentissage post-bac.

Nouveaux usages et besoins, modèle économique à définir, produit durable

à inventer, et massification de la production : l'équation n'est pas simple, et les professionnels réunis pour ces 7^{èmes} *Rendez-vous du logement étudiant*, en dépit de l'absence des ministres concernés, ont souhaité faire des propositions, constructives, pour améliorer la situation de nos étudiants, dans la mesure où, pour reprendre les propos du Ministre du logement : « *Le mal-logement, ça ne peut pas être le premier message que le monde des adultes adresse à notre jeunesse.* »

Un nouveau chargé de mission interministériel sur le logement étudiant vient d'être nommé, en la personne de Richard Lioger : ancien Président d'université, député rapporteur de la loi *Elan* et chargé d'une mission parlementaire sur la précarité étudiante. C'est un premier signe encourageant, qu'appelait de ses vœux, depuis des mois, le syndicat professionnel des exploitants de résidence étudiante *AIRES*.

Cela doit marquer le début d'échanges constructifs, pour une approche ne se limitant pas à des injonctions de production, mais visant plutôt à résoudre

les questions les unes après les autres, tout en répondant aux interrogations de l'ensemble de l'écosystème : producteurs, collectivités, exploitants, établissements, étudiants...

Ces 7^{èmes} *RDV du Logement Etudiant* vont maintenant se poursuivre, au travers de nos ateliers professionnels virtuels - dont vont trouver le programme ci-après -, qui permettront à chacun de participer à des échanges de pratiques positives, à la mise en valeur de nouvelles démarches ou encore à des interrogations collectives sur des questions parfois sensibles - comme la taille des résidences.

Grâce à la fidélité de nos partenaires, nous avons pu poursuivre notre aventure et tenter d'offrir ces RDV à tous les acteurs qui souhaitent relever les défis qui nous sont proposés. Au nom de toute l'équipe des *RDVLE*, nous leur adressons donc nos sincères remerciements, ainsi qu'à tous les intervenants et participants - pour leur présence, et leur fidélité.

Bonne lecture et à très vite ! ■

Nous vous souhaitons une



Programme ateliers 2023

[Inscription obligatoire pour recevoir le lien de connexion]

A partir du mois de Février, pendant 1h30, nous vous proposons de suivre les échanges avec des spécialistes, acteurs, responsables sur des thèmes que vous nous avez suggérés.

Un lien sera envoyé à tous les inscrits des 7ème RDVLE et à ceux qui s'inscriront à ce cycle d'atelier. Un compte-rendu de chaque atelier, numéro spécial de la lettre Universités & Territoires vous sera envoyé quelques jours après sur le mail que vous nous aurez indiqué lors de votre inscription.

Jeudi 9 février 2023 de 9h à 10h30 :

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'anxiété climatique pèsent toujours sur le mental des jeunes générations. Recherche de soutien matériel, proposition d'engagement dans des actions au sein des résidences, contact avec des professionnels de la santé mentale, chacun recherche le meilleur moyen de soutenir leur locataire. Au-delà des initiatives propres à chacun, nous échangeons sur la nécessité des relations avec les établissements d'enseignement Supérieur, la recherche de partenaires de la vie étudiante, les moyens à mettre en oeuvre, ... Plusieurs acteurs viendront témoigner sur les démarches mises en oeuvre et réagir aux expériences exposées lors de cet atelier. Avec la participation de Twenty Campus, filiale de Sergic Résidences, CESAL, exploitant des résidences de l'école CentraleSupélec à Saclay, du réseau des Crous, de représentants de la FAGE, et de plusieurs autres exploitants.

Jeudi 16 mars 2023 de 9h à 10h30 :

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. Un point sera fait avec des représentants de Campus France, des représentants d'associations étudiantes et des spécialistes de la mobilités internationales et européennes.

Fin mars 2023 :

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.

Avril 2023 :

Big is Beautiful La taille des résidences est un critère important dans l'analyse des projets par les décideurs locaux. Ils redoutent souvent l'arrivée de grandes résidences pour des raisons d'équilibre de la population et de préservation d'une vie locale alors que pour de nombreux professionnels, leur taille solutionne beaucoup de questions.

Mai 2023 :

Mythe et réalités des Investissement Avec la fin du Censu-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.

Juin 2023 :

Aller vers des résidences « vertes » : Modalité de la construction, rénovation énergétique de l'existant, action concrètes de sensibilisation et d'aide à la régulation des consommations d'énergie, ... le développement durable dans les résidences n'est plus une option, les étudiants pourraient à l'avenir choisir leur résidence en fonction de se nouveau critère.

Tarifs

Gratuit pour les partenaires et les inscrits à la journée du 30 novembre à l'Université Paris-Dauphine

150 € pour les nouveaux inscrits pour l'ensemble du cycle des 6 ateliers

Chaque participant recevra un compte-rendu spécial de chaque atelier en lettre numérique sur son adresse de connexion.

Comment participer et s'inscrire ?

www.rdvle.com ou en nous contactant : contact@rdvle.com

MAJOR PARTENAIRES :



PARTENAIRE PRÉMIUM :



PARTENAIRE MÉDIA :



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :



L'accueil du Président

Mercredi 30 novembre dernier, la salle Raymond Aron – ex-salle du Conseil de l'OTAN – de l'Université Paris-Dauphine/PSL accueillait les 7èmes Rendez-vous du logement étudiant (RDVLE). A cette occasion, comme chaque année, le Président de l'établissement, El-Mouhoub Mouhoud, a prononcé quelques mots en ouverture des travaux.

A l'invitation de Nicolas Delesque, Délégué général associé des RDVLE, qui a alors rappelé « qu'il s'agissait du premier rendez-vous sous le nouveau gouvernement », le Président de Dauphine, cet établissement « partenaire depuis le début », a pu s'exprimer face à « une communauté de professionnels, qui travaillent ensemble depuis des années » - comme il l'avait fait dans le numéro spécial d'Universités & Territoires paru la veille [voit UT160, page 3].

De l'hébergement social...

Se déclarant ainsi « très heureux de vous avoir ici, toutes et tous (...) et d'accueillir [pour le MESRI et le Ministère de la transition écologique] Mesdames Laurence Lefebvre et Amélie Renaud », il est entré dans le vif du sujet : « Comme vous avez pu le voir, nous sommes en pleins travaux, pour rendre le campus digne d'accueillir nos étudiants à l'échelle de ce qui se fait dans les meilleures universités internationales. » Pour lui, « la vie étudiante n'est plus une vie passagère, une vie de "butinage". » Au contraire se consolide désormais « une perspective de long terme dans sa relation avec l'Université. »

Dans ce cadre, le logement étudiant, « pour nous, n'est pas seulement une question d'hébergement social. » Et ce même si « l'hébergement social est fondamental », comme « la question des conditions de vie », dans la mesure où « la proximité de l'université dans laquelle vous étudiez est un facteur de réussite ou d'échec aggravant

(...) Le logement comme la mobilité internationale font partie de ce [qu'il] appelle les inégalités d'accès à qualités égales. »

Or « ce sont les inégalités d'accès qui sont extrêmement fortes, et qui expliquent la sous-représentativité, encore - et même le recul, d'une certaine manière - des enfants des classes populaires dans les filières sélectives. » D'où l'intérêt d'« une prise de conscience et de nos insuffisances et des moyens que nous devons mobiliser à grande échelle pour faire un pas en avant sur les questions de logement étudiant, et peut-être aussi de logements des jeunes enseignants-chercheurs. »

... à une politique consciente et globale des établissements

Rappelant alors l'action de la filiale Dauphine Housing, il a précisé les avantages pour un établissement de « prendre en charge, en propre, la question du logement étudiant », en déployant une politique « élargie à la question de la diversité sociale et internationale de nos étudiants. » C'est le cas, par exemple, avec la deuxième résidence ouverte à Saint-Ouen, conventionnée et avec l'investissement de la Fondation Dauphine, qui « sortira de terre en février prochain. »

Plus globalement, Dauphine logera alors directement « 500 à 600 étudiants », avec « la promotion de la diversité au cœur de la stratégie. » Des « étudiants en égalité des chances » auront alors, en effet, « la possibilité d'habiter pendant une année avec



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

des étudiants du monde entier - ce qui crée de la diversité, des échanges, de l'entraide. » Enfin, au terme de cette allocution, il a souhaité à tous « une bonne journée et de bonnes réflexions », avant de laisser la parole aux représentants des ministères. ■



La parole aux Ministères

Après l'introduction du Président de Dauphine, retour sur l'intervention des représentantes présentes – en remplacement des Ministres, excusés - des Ministères de l'enseignement supérieur et de la recherche et de la Transition écologique.

L'an dernier, la Directrice générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP/MESRI) Anne-Sophie Barthez et le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP/Ministère de la cohésion des territoires) François Adam étaient venus présenter le travail accompli par leurs ministères. Cette année, c'était au tour, pour le MESRI, de la sous-Directrice à la réussite et à la vie étudiante de la DGESIP Laurence Lefevre et, pour le Ministère de la transition écologique, de l'adjointe au Directeur de la DHUP Amélie Renaud, de venir échanger avec les participants.

D'un ministère...

Pour Laurence Lefevre, le logement étudiant est un « sujet commun » - et « c'est aussi à ce rendez-vous annuel que nous le devons. » Pour répondre au « défi du logement », la DGESIP s'est

réorganisée notamment autour de sa « sous-Direction de l'immobilier », afin « d'aider les acteurs à mobiliser tous les outils juridiques, à mieux les faire connaître », et d'encourager, « à la production de logements étudiants sur le territoire. » Quant à la sous-Direction qu'elle a créée, intitulée Réussite et vie étudiante, elle « travaille au quotidien sur les déterminants non académiques de la vie étudiante » : prévention en santé, « politique d'engagement qui reconnaît les compétences », accès au sport, promotion de la culture... mais aussi, bien entendu, « le logement. »

Elle a ensuite développé son propos en deux temps. D'abord, via une « approche par l'objectif immobilier. » A ce titre, « il ne s'agit pas de sous-estimer les difficultés à l'origine des résultats du Plan 60 000 » : rareté du foncier disponible dans les territoires en tension, délais de conception et de réalisation, voire de réhabilitation... mais aussi « certaines réticences locales. »

Pour autant, elle a aussi listé quelques réussites : « résultats des Crous en matière de réhabilitation du parc », développement des Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE)... De son côté, « le Ministère déploie son action dans différentes directions » : recensement des fonciers universitaires constructibles et dévolution du patrimoine ; valorisation immobilière des campus bientôt complétée « par un devis sur le montage d'opérations de logements étudiants »...

Dans un deuxième temps, elle s'est intéressée à « la question du défi du service à l'étudiant », aussi bien via « la connaissance de l'offre » que via « l'information » et « la facilitation du montage de leurs dossiers. » Elle est alors revenue sur le rôle des OTLE, du dispositif Clé, de l'application Dossier facile et d'une « base de données sur le logement en France » mise à jour avec l'ensemble des parties prenantes. Elle souhaite que « Clé soit le back-office

d'une plateforme qui permettra de mettre en visibilité sur l'ensemble du territoire les offres » et que, plus globalement, soit renforcée « la confiance entre les étudiants et la société » : mieux accompagner les étudiants, mais aussi « former les établissements (...) afin que la stratégie du logement étudiant fasse partie de leurs projets stratégiques. »

... à l'autre

De son côté, Amélie Renaud a souligné à quel point, pour les étudiants, le logement constituait « une source d'inégalités », et développé les deux axes sur lesquels son Ministère travaille : « le développement de l'offre de logement social étudiant » et « la facilitation des relations dans le secteur privé. » Sur le premier point, il a été fait référence à la bonification de l'État (depuis 2019), aux efforts des bailleurs sociaux, aux aides à la pierre, à Action Logement, mais aussi à la nécessaire « mobilisation des collectivités locales. » Via les OTLE par exemple... « Du côté du foncier », l'État est mobilisé « pour mettre à disposition le foncier public. » Des démarches dans ce sens ont été engagées, « portées par des interventions, des circulaires successives de la part des ministres pour (...) identifier les opportunités ». Tout ceci aboutit déjà « à des résultats significatifs » en termes d'agréments.

Sur le deuxième point - le parc privé -, Amélie Renaud a insisté sur le rôle de « la garantie locative Visale, élément de sécurisation pour le bailleur. » Y sont éligibles « les jeunes de moins de 30 ans sans aucune condition de revenus et sur tous les logements du parc privé. » A ce jour, 19% des logements loués par ces jeunes sont couverts par la garantie Visale. Par ailleurs, le Dossier Facile facilite les démarches et évite même aux jeunes « de tomber dans certains pièges du marché immobilier. » Enfin, même si « nous avons encore des pistes d'amélioration », même si « la situation reste préoccupante pour les étudiants », le Ministère « reste à l'écoute des propositions visant à

améliorer la situation et à encourager la production de logements à prix abordables. »

Parmi les interventions qui ont suivi, à l'attention des représentantes des ministères, on a pu noter celle d'Apolline Dumar, vice-Présidente de la Fage en charge des Affaires sociales (sur les réticences de certains bailleurs privés à l'égard de Visale), et d'un promoteur ayant souligné les difficultés de certains promoteurs, « qui renoncent à faire des logements étudiants parce qu'ils ont peur de ne pas obtenir le per-

mis de construire », en particulier de la part « des mairies des grandes métropoles. » Pour leur répondre, les deux intervenantes précédentes ont rappelé les limites des cautions privées (et la nécessité de mieux faire connaître Visale, de « combattre ensemble les préjugés »), et le fait que « l'attribution du permis de construire est effectivement décentralisé, et donc une compétence des collectivités. » ■



Une table-ronde pour croiser les regards

En matinée, la première table-ronde était consacrée à la production des résidences pour étudiants, considérée comme « un défi à relever collectivement ». Pour en parler, six intervenants se sont relayés pour aborder, à ce sujet, des aspects très divers de la question.

Portant à tour de rôle la parole de l'Union sociale pour l'habitat (USH), du CNOUS, de l'AIRES et Réside Etudes, de l'AVUF ou de France Universités (FU, ex-CPU), ces personnalités – ainsi que tous ceux qui ont eu l'occasion d'intervenir pendant cette séquence – ont permis de dresser un état des lieux préoccupant de la situation actuelle.

De l'USH...

Maryse Prat, membre du Comité exécutif de l'USH et Présidente de la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social), est revenue sur « la problématique générale du logement social », et sur celle, plus particulière, « du logement des jeunes – dont les étudiants ». A ce titre, le « chemin qui a été pris » a été celui d'une approche par publics (on « saucissonne le problème ») plutôt que « très globale » : « On va traiter la question très

problématique des personnes âgées, la question des familles, des familles monoparentales... et la question des jeunes et des étudiants. » Or « les jeunes n'ont pas accès au parc social. » Pour l'expliquer, elle a envisagé deux explications : « soit nos modalités d'accès ne sont pas adaptées, soit le produit n'est pas en corrélation avec le besoin. »

Une étude a été mise sur pied, qui a permis de confirmer que « les années 90, le logement meublé, c'est sûrement quelque chose qui est un peu dépassé », et qu'il faut observer de près, dans les constructions, « la question des transports, de l'usage et des multiples statuts des jeunes », en « innovant dans la forme » tout en n'ayant « pas peur de l'expérimentation. » C'est ce qu'elle a confirmé, en fin d'intervention, dans un échange avec Lionel Lerissel, Directeur général de Logifac et Secrétaire général de Fac Habitat : quand elle parle de « résidences an-

cient modèle », elle parle de résidences « n'ayant pas fait l'objet d'une réhabilitation » - dans les faits, la réhabilitation permet de prendre en compte de nouveaux usages, comme « l'accès au numérique », et de remettre les structures à neuf pour, notamment, éviter « une facture énergétique trop importante. »

Sur le Plan 60 000, elle a considéré qu'« en agréments, nous ne sommes pas loin – même si en livraisons, c'est vrai, nous n'y sommes pas... » Notamment parce que « le Covid est passé par là. » Quoi qu'il en soit, avec l'appui des OTLE, tous les acteurs doivent désormais s'impliquer : financeurs, constructeurs, mais aussi « partenaires locaux, territoriaux. » D'où l'importance d'un « partenariat local, d'assurer une qualité de gestion et, surtout, de permettre à la collectivité locale d'avoir, quand elle sera confrontée à une difficulté, un interlocuteur. » Il faut parallèlement, « libérer du foncier », renforcer





le « travail de maillage », voire « travailler autour de la réversibilité des logements » et de la « solvabilisation de nos jeunes. » Pour tout cela, il s'agit de « travailler à ce qu'on puisse se rencontrer ensemble. »

... au CNOUS et à l'AIRES

De son côté, la Présidente du CNOUS Dominique Marchand a commencé par lister « les aspects négatifs » dans le domaine de la construction (comme « l'augmentation du coût de la production (...), l'incidence de l'augmentation du taux du Livret A » mais aussi « des problématiques d'ordre juridique et économique »). D'où l'intérêt de mettre sur pied des outils comme « la guide juridique des marchés de partenariat. » Elle a ensuite braqué le projecteur sur des opérations précises, portées par le Crous de Lyon ou celui de Grenoble-Alpes, pour faire part des difficultés et des enjeux autour de leviers de dépassement qu'elle a pu déterminer.

Sur un plan plus « positif », elle a associé les réussites aux « partenariats qui sont construits », comme sur une résidence nouvelle à Lyon ou une opération à Nîmes (« un travail considérable (...) en lien avec la ville, le Crous et les riverains »), ou encore avec la recherche-action en design mise sur pied entre le CNOUS et l'EnsAD [voir UT 158] ou avec Eiffage Construction pour le Crous de Lorraine [voir UT 160].

Introduit à son tour par Nicolas Delesque, le Président de l'AIRES et de Réside Etudes Philippe Nicolet a présenté cette association qui regroupe « une large partie des gestionnaires et exploitants de résidences étudiantes » aussi bien privées que conventionnées, avant de préciser que « la rentrée universitaire a été exceptionnelle cette année » [voir UT 160] - ce qui signifie que « les étudiants ont besoin de se loger » et que « la démographie est là. » Rappelant l'importance des 200 000 logements gérés par les exploitants de l'AIRES, il a loué l'action de l'ensemble des acteurs de la chaîne de production (puis de gestion) desdits logements.

Il a ensuite pointé toute une série de menaces, sans ignorer le fait « qu'il peut y avoir des solutions » : menaces sur le développement (avec un moindre « enthousiasme des maires »), sur le foncier (notamment universitaire, qui n'est « pas énormément libéré »), via les taux d'intérêt des produits d'épargne des particuliers ou le cours de l'électricité... Tout ceci nécessite d'être examiné collectivement, en prenant en compte l'expertise des gestionnaires.

De son côté, le Délégué général de l'AIRES, Philippe Campinchi a déploré l'absence à ce sujet d'un « médiateur du logement étudiant », le fait que les alternatives à la construction sont souvent bloquées « par des législations », et la suppression du dispositif

Censi-Bouvard - qui permettait, via l'épargne des particuliers, de « sortir des résidences pour étudiants » y compris dans des zones a priori peu attractives pour les investisseurs.

Territoires et universités

Représentant la Présidente de l'AVUF et de l'ANRU Catherine Vautrin, le vice-Président de l'AVUF Maxime Boyer, élu de la Métropole de Toulouse, a à son tour présenté son association, a présenté trois observations, portant respectivement sur la « sobriété foncière » (il faut permettre « la zéro artificialisation nette des sols »), la « concurrence foncière » (entre les publics) qui entre parfois en contradiction avec le premier point, et la « question de temporalité » - un projet urbain étant « un projet de long terme. » Tout ceci pour tenter d'expliquer en quoi les élus locaux sont « dans un contexte où, parfois, quand une décision est prise », elle est le fruit d'arbitrages compliqués, nécessitant une vision globale.

Pour conclure cette table-ronde riche en échanges avec la salle, Thomas Ducados, Chargé de mission Vie étudiante et territoires à France Universités, a rappelé la raison pour laquelle les établissements s'intéressent à la question du logement : « Parce qu'ils ont une obligation de faire réussir leurs étudiants, tout simplement. » Encore faut-il qu'ils en aient « les moyens, l'en-



vie ou les besoins, évidemment. » Les situations changent en fonction des villes concernées, des spécificités locales, et des dynamiques à l'œuvre au sein des équipes de direction. Il a ensuite analysé plusieurs cas pratiques : étudiants boursiers, internationaux... voire « SDF » en début d'année, qui poussent les services à envisager des situations et à tisser des partenariats forts avec d'autres acteurs.

Des échanges fournis

A l'issue de ces interventions (voire entre certaines d'entre elles), l'ensemble des participants étaient invités à réagir ou poser des questions. A l'instar de Jean-Pierre Mahé, chargé du développement du logement social au sein du Groupe Eiffage, qui a milité pour une plus grande « mise en com-

mun de projets » entre les universités et les villes ; de Abdel Eddaoui, Directeur général Bailleur/gestionnaire Habitat jeunes chez Jeunesse habitat solidaire en région bordelaise, qui a insisté sur l'importance d'adapter sans cesse les dispositifs logement aux parcours résidentiels des jeunes (et à l'évolution de ces derniers).

Ce temps a également permis à Laurent Strichard, fondateur et PDG de Open Partners, de rappeler que « les jeunes sont des modèles structurants pour les villes, ce dont la plupart des maires ont bien conscience. » La parole est ensuite revenue à Cédric Chevalier, Directeur général de MGEL, qui a posé la question de « qui va payer au final - Est-ce l'usager ? Est-ce l'Etat ? », avant d'en appeler à « faire sauter les barrières entre les différents statuts » des jeunes (étudiants, jeunes

actifs...). Ceci, afin de « gagner en efficacité, et réduire cette problématique en matière de financement. » ■



Remise de prix !

Après deux ans sans remise, les prix RDVLE étaient de retour ! Ils ont été attribués, en début d'après-midi, à des lauréats qui ont alors eu l'occasion de revenir sur les projets récompensés. Pour les découvrir plus en détail, nous vous renvoyons au numéro 160 d'Universités et Territoires.

Prix Design

Remis à MGEL Logement pour la résidence Moov'Appart Hôtel et son coworking La Pousse, gérée depuis deux ans à Clichy, remarquables par leurs réalisation, montage original et aménagement intérieur. « Un mix de plusieurs approches, selon le Directeur général de MGEL Cédric Chevalier, une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) proposant du court et moyen séjour (...) avec un coworking d'à peu près 400 m2 qui est complètement ouvert vis-à-vis de l'extérieur. » Un projet monté avec 3F Résidences, dont le Directeur général Didier Jeanneau était également présent.



Prix Territoire

Remis à la Communauté urbaine Le Havre Seine-Métropole à l'initiative, avec l'association AHLOET, d'une politique volontariste pour des logements de qualité à destination des étudiants. Etaient présentes pour recevoir le prix Virginie Akrich, Chef de service Habitat social pour la collectivité, et Gwenaëlle Gallo, Responsable qualité logement et unique salariée de l'association. Selon cette dernière, « parce que tous les établissements [du territoire] travaillent avec AHLOET, ont même créé ALHOET, les étudiants et les bailleurs lorsqu'ils

se mettent en contact savent désormais que le logement est de qualité. »



Prix Initiative

Remis à l'association ARPEJ, pour l'action remarquable qu'elle a déployé pendant la période de Covid, afin de prévenir l'isolement et le mal-être étudiant. Cette fois, c'est Anne Gobin, Directrice générale de l'association, qui a pu en recevant le prix mieux présenter sa structure et revenir sur les différentes actions menées pendant la crise sanitaire auprès des étudiants résidents... avec désormais l'objectif d'une pérennisation dans la durée. Soit « toute une belle dynamique qui s'est mise en place. »



Prix Etablissement

Remis à l'ENS Rennes, qui a souhaité proposer à ses futurs étudiants une

résidence répondant à sa politique d'attractivité. Pour en parler, le DGS de l'ENS Rennes Eric Gautrin et la Directrice générale d'Espacil Julia Lagadec se sont relayés, exprimant pour l'un son heureuse surprise, l'implication de « la métropole et de la ville de Rennes » et les différentes étapes du projet (« travail sur le bâti », « montage économique », « exploitation ») ; pour l'autre les détails de ce « programme de 3 résidences qui vont grouper 315 logements pour jeunes », et qui sera « certifié NF Habitat HQE. »



Prix Constructeur

Remis à Eiffage Construction pour un projet de rénovation de l'une des plus anciennes résidences de France, la résidence Monbois à Nancy du Crous de Lorraine, avec une extension via des éléments modulaires 3D. Pour le qualifier, le Directeur Réhabilitation Lorraine chez Eiffage Construction Arnaud Bontemps a parlé d'un « site remarquable à Nancy, très Art Nouveau », et rendu hommage à ses « confrères qui sont parmi nous, B3 Ecodesign », qui ont permis la mise en place d'une « solution modulaire » grâce à des containers dernier voyage. ■



« Créer un dialogue entre diverses formes de logement »

Pour conclure la journée, quatre intervenants ont eu l'occasion d'échanger avec le public, sous quatre angles différents, autour de la question « Quelle sera la résidence de demain ? ». Premier temps avec Nicolas Ledoux, urbaniste et Président d'Arcadis France.

Auteur de *Réinventer la ville* (Le Cherche-Midi, 2022), qui « fait un tour du monde des expériences existantes et donne à voir les nouvelles tendances en matière d'urbanisme et d'adaptation de nos modes de vie », Nicolas Ledoux a introduit son propos en citant la question que se posent « un grand nombre de professionnels de la fabrique de la ville : n'a-t-on pas peut-être raté quelque chose ? »

Un impensé

Si les confinements successifs ont « fait bouger un peu les lignes en matière d'appréhension de ce qu'on a parfois qualifié d'exode urbain », demeure selon lui de nos jours « un véritable impensé de la place des étudiants dans les villes, au sens où la question étudiante a été - peut-être pas de tout temps, mais en tout cas dans les époques récentes - adressée à travers des dispositifs spécifiques. » Ce qui a souvent conduit à « créer un petit silo et à les mettre un peu à part de tout ce qui se passe aujourd'hui dans les grandes et moyennes villes, dans les pays développés. »

Or les jeunes forment « par principe, les générations sensibles aux grands défis que les villes modernes vont avoir à affronter : crise climatique, problématiques de sécurité, de résilience, etc. » A ce titre, la manière dont ont été envisagés les campus est révélatrice dudit impensé puisque le modèle du campus « périphérique, un peu mis à part » a longtemps dominé, qui ne met pas ces publics en liens étroits avec



leur territoire. Il y a donc eu, selon lui, « un rendez-vous manqué avec le territoire, avec l'écosystème environnant »

Combiner les publics

Dès lors, entre « zapping territorial » et moindre besoin d'être physiquement sur le lieu d'enseignement, la question du logement interpelle « fortement ceux qui développent, conçoivent et réalisent des résidences étudiantes. » Et nécessite une évolution des « produits logement », avec une réflexion renouvelée sur la notion d'habitat, de services, de cellule de vie, « d'ouverture sur la ville », etc.... De fait, « il n'y a aucune raison que les étudiants soient exclus des réflexions sur la ville du quart d'heure », par exemple, et même au contraire : « Ils doivent en être pleinement partie prenante. »

Nicolas Ledoux, de son côté, milite également pour un travail sur « la localisation des endroits où on loge les

étudiants, la notion d'hybridation » et la combinaison des publics sur un lieu donné : « Combiner un établissement seniors et une résidence étudiante et/ou des logements pour jeunes actifs et du logement social, ou parfois même de l'hébergement d'urgence... puis mixer tout cela avec plus de commerces, plus de services, dans la même unité de vie. » Sur un plan plus « micro », enfin, il lui paraît utile de « réduire la cellule individuelle complètement privative à sa plus petite expression en termes de surface et de maximiser les espaces partagés, communs, au niveau d'un étage. » Dans tous les cas, il faut « sortir le logement étudiant de sa petite case, pour créer un dialogue avec les autres formes de logement. » ■

Eiffage : répondre concrètement à des besoins identifiés

Pour conclure la journée, quatre intervenants ont eu l'occasion d'échanger avec le public, sous quatre angles différents, autour de la question « Quelle sera la résidence de demain ? ». Deuxième temps avec Thomas Doyon et Benjamin Pinaud, pour le Groupe Eiffage.

L'un, Thomas Doyon, est Directeur à Eiffage Immobilier Solutions industrialisées – structure « lancée en avril 2021 pour développer des projets immobiliers sur le territoire, uniquement avec des solutions industrialisées propres à Eiffage Construction. L'autre, Benjamin Pinaud, est Secrétaire général d'Eiffage Immobilier Ile-de-France et de Eiffage Aménagement, et travaille sur « une structure de montage dédiée aux projets d'urbanisme temporaire ». Ensemble, ils étaient présents pour présenter Eiffage Immobilier Habitat solidaire et « une offre de logements industriels pouvant répondre rapidement et avec un impact carbone limité à des besoins identifiés. »

Les atouts de l'industrialisation

Après avoir listé les atouts de l'industrialisation (dont « le délai réduit sur la construction », la baisse des nuisances, la maîtrise des risques et du confort de ceux qui travaillent en usine...), ils ont fait le point sur la technologie propre à B3 Eco Design, qui recycle des containers maritimes dernier voyage [voir UT 143, pages 9/10].

Thomas Doyon a alors détaillé les différents logements possibles en fonction de l'agencement des containers : un container pour deux logements séparés (avec des entrées privées) ou « une sorte de mini-colocation » avec un espace commun ; un container pour une personne seule avec possibilité de « transformer l'espace salon en chambre pour accueillir un proche » ;

deux containers assemblés, etc. En somme, toutes les configurations sont possibles, et il est possible d'habiller les modules pour « ne pas laisser le container brut. »

Un cas concret

Toutes ces solutions, selon Benjamin Pinaud, visent à résoudre un problème actuel : « Les projets immobiliers, et surtout l'aménagement, mettent énormément de temps, aujourd'hui, à se développer et à sortir de terre. » D'où l'intérêt de travailler sur des montages adaptables, « en R+2 maximum pour la simplicité de démontage ». Ainsi, un centre d'hébergement d'urgence temporaire va par exemple être créé, pour la Préfecture d'Ile-de-France et la DRIHL Ile-de-France, sur un foncier privé mais avec des modules achetés

par Eiffage et loués pour une durée de sept ans.

Dans cette opération, « Eiffage assumera le risque de remplacement de ses modules et de démontage mais derrière, nous livrons clé en main un projet avec un permis précaire, avec une viabilisation, avec les modules raccordés, à notre gestionnaire. » Puis, après sept ans, « on viendra démonter le projet à la fin du permis précaire. » Pour lui, en tout cas, « il y a beaucoup, beaucoup à faire sur ces sujets aujourd'hui », et des solutions innovantes peuvent permettre de lever les difficultés... y compris celles liées au logement étudiant, dans la mesure où le modèle présenté peut, bien entendu, se décliner sur du foncier universitaire ! ■



Wifirst : vers le numérique responsable ?

Pour conclure la journée, quatre intervenants ont eu l'occasion d'échanger avec le public, sous quatre angles différents, autour de la question « Quelle sera la résidence de demain ? ». Troisième temps avec Etienne Detrie, Directeur marketing de Wifirst.

Nourrie par une activité faisant de Wifirst « le meilleur observateur des usages numériques » au sein des résidences, et par une étude que cette entreprise a publiée en 2021 (« La place d'Internet dans la vie des étudiants »), l'intervention d'Etienne Detrie s'est concentrée sur un domaine bien particulier de la vie des jeunes : leur rapport au digital.

Quelques chiffres

Pour introduire son propos, le Directeur marketing a mis en avant « quatre chiffres qui [lui] semblent importants » : le taux (élevé) d'équipement des étudiants, le temps passé chaque jour sur Internet (plus de douze heures pour 20% !), la faible proportion (5%) d'étudiants ayant exprimé « qu'ils contactaient leurs amis en passant des appels » et enfin, le chiffre de 72% de répondants indiquant « ma chambre au sein de ma résidence » quand on leur demande quel est leur lieu préféré pour étudier...

Au-delà de ces constats saisissants, il a estimé qu'un autre chiffre, « plus inédit, était assez important » : celui de la data consommée sur le réseau, par mois et par logement. Celui-ci a triplé en 4 ans, atteignant « 185 giga-octets aujourd'hui. » Si son entreprise « se félicite d'avoir pu anticiper ces hausses », au travers d'infrastructures réseaux qu'il s'agit pour elle « de faire durer le plus longtemps possible », cette évolution rapide et exponentielle pose question : comment cela se fait-il ? Et jusqu'où cette consommation va-t-elle évoluer dans les prochaines années ?

Quid du numérique responsable ?

Interrogés à ce sujet, les étudiants s'avèrent plutôt sensibles à l'idée de réduire les effets négatifs sur l'environnement « et la société de manière générale. » Pour autant, modifier les usages s'avère compliqué, surtout si « moins consommer » revient à renforcer son isolement, et quand le manque d'informations sur le sujet apparaît criant. Pour tenter de changer la donne, Etienne Detrie estime que tous les acteurs ont un rôle à jouer, dans la mesure où « le manque d'alternatives constitue un point important. »

Ainsi, si les utilisateurs – ici, les étudiants – peuvent « bien sûr » faire évoluer leurs pratiques (en consommant

moins, en surstockant moins, mais aussi « en arrivant à allonger la vie de leurs équipements »), les fournisseurs de contenu comme les équipementiers doivent aussi y mettre du leur. Ainsi, « il y a une responsabilité, a-t-il conclu, de ces gens du web qui nous alimentent sans cesse d'équipements et de contenus. » Mais puisque tous doivent mettre la main à la pâte, c'est aussi le cas de Wifirst, qui « est vraiment engagé dans le numérique responsable », et ce autour de « trois piliers » : durabilité de ses réseaux, économies d'énergie (via des infrastructures collectives), et, depuis peu, une offre de solution réseau à partir de matériel reconditionné proposée aux exploitants. ■



Baromètre AIREs : qu'attendent les résidents ?

Pour la première fois, en 2022, l'association AIREs avait lancé une grande [enquête d'attractivité](#), afin de mesurer les attentes des locataires des résidences de ses adhérents, et tenter de déterminer les éléments contribuant à leur bien-être. Retour sur quelques chiffres-clés.

En fin de matinée, le Délégué général de l'AIREs, Philippe Campinchi, avait donné en avant-goût de ce premier sondage réalisé par sa structure : 87% des étudiants interrogés considèrent leur résidence comme bien située ; 67% que leur ville fait quelque chose pour eux (« *Ce n'est pas suffisant, mais c'est déjà quelque chose de fort* »)... Mais en fin de journée, c'est Pierre Chavonnet, Directeur général adjoint de l'Institut Occurrence, qui est revenu plus en détail sur l'ensemble de ces résultats.

Pré/post Covid

Pour ce « *baromètre d'attractivité des résidences AIREs* », plus de 5 000 ré-

ponses ont été obtenues entre le 20 octobre et le 15 novembre derniers – ce qui fournit « *un échantillon extrêmement robuste*. » En termes de grandes tendances, dans les résidences comme en entreprises, « *il y a un avant et un après Covid* », les habitudes (visioconférences, télétravail...) prises à l'occasion de cette « *séquence Covid étant désormais incroyablement ancrées*. »

De la même façon, « *le temps passé dans les résidences, amplifié pendant la séquence* », se maintient aujourd'hui à un très haut niveau. Ce qui pose « *la question du confort des étudiants, dans leurs chambres et dans les espaces communs*. » Or ces derniers « *n'ont pas l'air d'être si bien adaptés*

que cela pour travailler, parce qu'ils sont assez peu utilisés alors même que les répondants en connaissent parfaitement l'existence. »

Un enjeu : l'information

« *Dans le parcours vers une résidence étudiante, le premier accès est l'information*. » Or il apparaît que « *l'endroit où l'on étudie n'est pas forcément le meilleur endroit où chercher une résidence* » : 16% des résidents seulement ayant trouvé leur place grâce à leur établissement, contre un quart via le site Internet ou la marque de la résidence, un cinquième par le bouche-à-oreille, un autre cinquième via une plateforme dédiée... En outre, ils ne



sont que 23% à avoir bénéficié de conseils dans leur recherche – ce qui est très peu, et nécessite un travail « sur l'accompagnement, la visibilité, l'information et la pédagogie » -, et 32% à estimer que leur établissement est bien au fait de l'offre de logements en résidences...

Bonne nouvelle en revanche : 87% déclarent que l'annonce de leur résidence ou appartement correspond bien à la réalité (et même un sur trois « tout à fait à la réalité »). C'est selon Pierre Chavonnet un score « tout à fait important », dans la mesure où « si je suis déçu par rapport à ce que l'on m'a vendu, à la promesse qui m'a été faite, ma première rencontre avec la résidence va susciter un premier sentiment très négatif. » Ainsi, la conformité « entre l'annonce et la réalité de l'annonce est l'un des leviers-clés de l'attractivité des résidences. »

Demande et attentes

Interrogés cette fois sur leur résidence en tant que telle, « nous avons des scores qui sont assez bons, puisqu'ils récoltent à chaque fois l'adhésion de plus des deux tiers des répondants. » La résidence, par exemple, est bien desservie par les transports en commun ou autres mobilités douces pour 76% d'entre eux. Concernant les équipements proposés, de manière générale, deux tiers les utilisent, un tiers ne les utilise pas – ce qui pose parfois, comme dans le cas des « parkings à

voitures », une question quant à la « réalité de la demande ».

Dans tous les cas, dans les questions fermées comme dans les ouvertes, « deux choses » mobilisent tout particulièrement l'intérêt des résidents interrogés, « qui existent et qui sont utilisées par plus d'un répondant sur deux : les espaces collectifs, et du personnel à leur écoute. » Pour des personnes qui disent passer, pour la moitié d'entre eux, « plus de 5 heures par jour dans la résidence », ces enjeux ne sont évidemment pas anecdotiques...

Autre point de vigilance, moins satisfaisant : puisqu'ils sont 84% à déclarer « s'engager à titre personnel dans la transition écologique en adoptant une attitude responsable », ils sont aussi... 88% « à indiquer qu'il est important que leur résidence s'engage dans une stratégie en faveur de la transition écologique. » Et sur ce point, qu'il s'agisse d'un choix assumé des résidences ou d'un manque de communication, la marge de progression apparaît importante. D'autant qu'au sein de cette génération, « il y a ce militantisme qu'il va falloir prendre en compte, et entendre... »

Les atouts des résidences

Au demeurant, ces résultats globalement réjouissants concernant l'évaluation que ces jeunes font des résidences s'appliquent à d'autres domaines où

l'on aurait pu les imaginer plus critiques (67% d'entre eux estiment que leur ville de résidence favorise la vie des étudiants et des jeunes) ou déprimés (87% déclarent que leur vie est agréable). « Nous avons été agréablement surpris, vraiment », a reconnu le représentant d'Occurrence, d'autant que ce chiffre est « très en décalage avec celui des jeunes à l'échelle nationale, et notamment des jeunes actifs. » Y aurait-il un effet bénéfique lié au « cadre de vie agréable » des résidences ? La question est posée.

Mais plus globalement, qu'apprécient-ils dans leur résidence ? L'équipement du logement, bien sûr, mais aussi un « lieu sécurisé » (presque un répondant sur deux), le « quartier d'implantation », la « fonctionnalité du logement », les « services proposés », les « espaces collectifs »... mais aussi, parfois, « le loyer » (fort logiquement, plus encore dans le logement conventionné que dans le privé).

Mieux encore : pour 85% d'entre eux, les services proposés par leur résidence « répondent globalement à leurs besoins » - et ils sont même un sur trois à estimer que c'est « tout à fait » le cas. Ce qui explique, sans doute, que les résidences ARES obtiennent, à l'issue de ce questionnaire, une « moyenne satisfaisante de 7/10 en matière de recommandation », avec même 27% des locataires qui en font la promotion (et leur mettent 9 ou 10 sur 10). ■

Retrouvez toutes les archives
www.universites-territoires.fr



Rendez-vous 2022 du Logement étudiant

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

Merci à nos partenaires !

MAJOR PARTENAIRES :



PARTENAIRE PRÉMIUM :



PARTENAIRE MÉDIA :



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :





AIRES

Association interprofessionnelle des
Résidences Étudiants et Services



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

www.aires.fr

Contact : Philippe CAMPINCHI 0684606274 contact@aires.fr



■ 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) et François Rio (Avuf)