



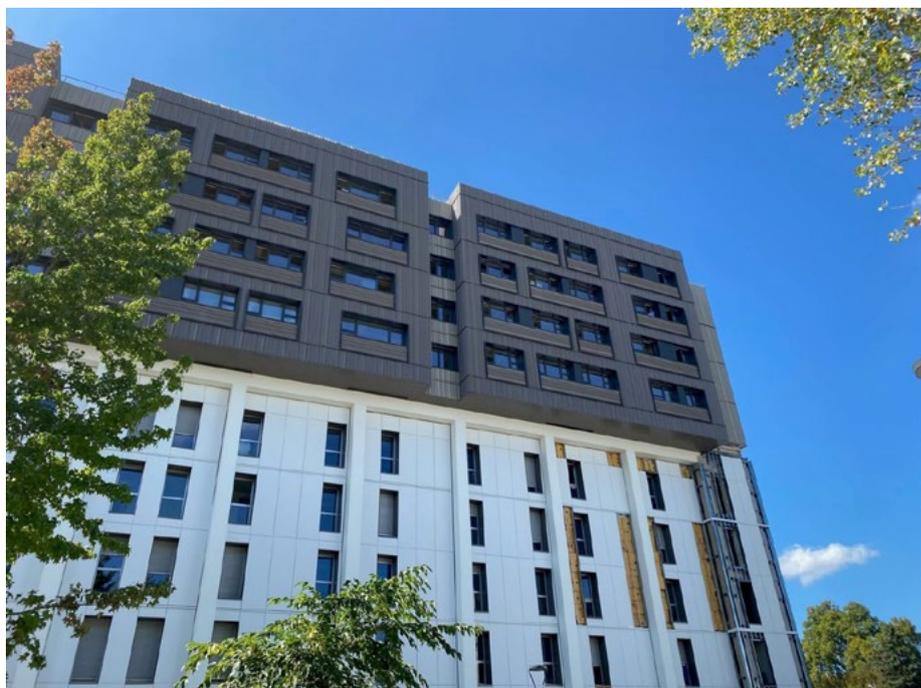
Universités & Territoires

n°167

21/12/2023

Sommaire

■ Pages 4/5 : Dauphine PSL : partenaire historique (et engagé !) des RDVLE ■ Pages 6 à 10: Construire la ville sur la ville : quelle place pour les résidences étudiantes ? ■ Pages 13/14 : Baromètre AIRES / Occurrence : deuxième édition ■ Pages 15/16 : Remise de prix ! ■ Page 18 : Logement intergénérationnel : mode, gadget... ou gisement véritable ? ■ Page 19 : INSA Lyon : un projet d'établissement dédié au logement ■ Page 20 : Apprentis : quels besoins en matière de logement ? ■ Page 21 : Tiny houses : solution d'urgence ou nouvelle façon d'habiter ?



éditorial

Innové, en attendant ...



Par Nicolas Delesque
Directeur de la rédaction

Cette 8^{ème} édition des RDVLE a montré comment l'écosystème de la résidence étudiante était capable de s'adapter pour répondre aux besoins d'étudiants, de plus en plus nombreux, de plus en plus mobiles.

L'an dernier, nous qualifions la période de « charnière », avec les nouveaux besoins exprimés par les étudiants à la sortie du Covid et les nouvelles données de la production (dus à la hausse vertigineuse de l'énergie

et des coûts de construction). L'annonce, à l'époque, de la nomination d'un chargé de mission, afin de produire un rapport et de recenser les potentiels fonciers universitaires propices à la construction de résidences étudiantes, avait allumé une lueur d'espoir chez les acteurs. Las, le Ministre a changé, le rapport est toujours attendu et la rentrée 2023 a été très rude pour ceux qui cherchaient un logement, et ce... comme d'habitude !

Or, précisément, le fait que la crise du logement des étudiants et des jeunes en général devienne une habitude n'est pas acceptable pour une société qui a misé sur la connaissance et l'innovation comme moteur pour son avenir. Car la crise est bien là : la production de logements en général est en berne, des projets de résidences sont abandonnés, des acteurs importants du secteur en difficulté... Quant aux annonces, soit elles se font at-

Universités & Territoires

→ s'abonner

tendre, soit elles s'avèrent décevantes.

Le gouvernement a choisi de communiquer sur le sujet, trois jours après ces RDVLE, par le biais de la Première Ministre - soulignant ainsi le caractère interministériel du sujet -, en annonçant la nomination « prochaine » d'un Délégué interministériel... demandé par les acteurs et leur syndicat professionnel AIRES depuis la fin du Plan 40 000.

Ces annonces, faites au sein d'une résidence gérée par l'un de nos partenaires - l'ARPEJ, membre de l'AIRES -, sont cependant décevantes : un plan 35 000 logements, alors que la profession et les acteurs de la vie étudiante estiment le besoin immédiat à 250 000 ; la fin des rénovations dans le parc existant du Crous ; et une partie de la production en logement intermédiaire - sans s'être assuré de l'adéquation d'une telle offre avec le pouvoir d'achat des étudiants.

Et pourtant, les acteurs ont su démontrer pendant cette 8ème édition leur capacité à prendre en compte les

nouveaux enjeux écologiques pour la construction. Ils ont exprimé leur envie d'innover, en proposant des projets offrant une seconde vie aux bâtiments, en densifiant les espaces urbains, en respectant les contingences de frugalité foncière... et en intégrant les nouveaux besoins et attentes des étudiants, comme l'indique le baromètre d'attractivité de l'Aires - selon lequel 85% des résidents trouvent leur vie agréable.

Au moment où nous écrivons ces lignes, nous n'avons aucune information supplémentaire au sujet de ces annonces. Espérons qu'elles se concrétiseront aux retours des fêtes, et que les acteurs disposeront alors d'un interlocuteur pour engager les discussions sur les propositions exprimées mainte fois par nos partenaires.

Ces 8èmes RDV du Logement Etudiant vont maintenant se poursuivre, au travers de nos ateliers professionnels virtuels - dont vous trouverez 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 évolutions en cours - comme la place des mobilités douces.

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 surtout, au nom de l'équipe des RDVLE, bonnes fêtes de fin d'année ! ■

À l'occasion de la journée de la laïcité, le 9 décembre 2023, France Universités a publié son Guide de la laïcité à l'université. Sa vocation est, à partir du droit, d'apporter des réponses simples, concrètes et actualisées face à la multitude de situations et de questions quotidiennes que les équipes universitaires peuvent avoir à traiter. Vincent Thomas, référent laïcité de France Universités, est co-auteur du guide avec Kenza Jebrane, Docteure en droit public.

« On peut s'interroger pour savoir s'il faut refuser un local, ou un financement, à une organisation étudiante, au motif que son objet est indiscutablement culturel. Et que répondre à une doctorante ayant signé un contrat

doctoral et qui demande à porter le voile ? » souligne Guillaume Gellé, président de France Universités.

Dans le contexte actuel, Vincent Thomas rappelle que « la laïcité est une question qui concerne la société dans son ensemble » et qu'il n'est pas toujours aisé de trouver les éléments de réponse nécessaires devant les multiples situations auxquelles sont confrontés les établissements d'enseignement supérieur. Présidentes ou présidents d'université, référentes ou référents laïcité, vous trouverez ici les réponses à vos questions dans les différentes rubriques du guide. ■



[Télécharger le guide](#)



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 une lettre spéciale de Universités & Territoires.

Jeudi 8 février 2024 : **Quel rôle pour les exploitants dans l'accompagnement des étudiants ?**

Comme l'an dernier, nous allons mettre en valeur des initiatives d'exploitants qui s'engagent au-delà de leur rôle de gestion locative et de gestion de proximité. Depuis la crise Covid, la présence de professionnels et de personnes référentes auprès des locataires est devenue une nécessité pour veiller à la bonne santé des étudiants et lutter contre l'isolement de certains d'entre eux. D'autres exploitants privilégient l'aide à l'engagement et à la participation, pour créer une ambiance rassurante et faciliter l'apprentissage du «savoir habiter» chez ces jeunes locataires.

Jeudi 14 mars 2024 : **La colocation, à la mode depuis 20 ans, et pourtant ...**

La colocation existe. Elle s'est répandue de façon anarchique au sein de logements destinés aux familles, et est même privilégiée pour certains publics souhaitant tester une vie collective entre amis ou entre collègues. Et pourtant, cette forme d'habitat pose un certain nombre de questions aux exploitants de résidences étudiantes, dans sa mise en œuvre et la gestion de la vie commune. Mais dans la mesure où il représente peut-être une modalité de production de places importante, le gouvernement a ouvert la porte à l'affectation de grands logements sociaux à ce public.

Jeudi 4 avril 2024 : **Les résidences étudiantes et l'essor des mobilités douces**

En quelques années, les résidences étudiantes ont su accompagner la demande des étudiants pour privilégier la pratique du vélo. Mais l'explosion actuelle des différents modes, des différentes machines et l'avènement de l'électrique rendent presque obsolètes les garages à vélos actuels. De plus, si la pratique de ce mode de déplacement reste plutôt bien ancrée au sein du milieu étudiant, elle reste hétérogène selon les territoires, et un travail de sensibilisation, voire un accompagnement de la part des exploitants, reste(nt) d'actualité afin de poursuivre cet effort pour la planète.

Jeudi 16 mai 2024 [provisoire] : **Quels espaces en supplément des logements ?**

Toutes les résidences étudiantes disposent d'espaces pour leurs locataires : foyers, salles de travail, salles d'animation ou collectives... Chaque gestionnaire nomme ces espaces comme il le souhaite et lui affecte des usages ... plus ou moins respectés par les usagers. A partir d'une expérience innovante d'observation et de programmation avec des usagers, et des résultats du baromètre de l'AIREs, nous analyserons les pratiques actuelles, les expériences réussies ou non, pour tenter d'envisager des critères à respecter pour des espaces utiles à la vie des locataires.

Jeudi 13 juin 2024 [provisoire] : **Quelle offre pour les villes universitaires d'équilibre ?**

Nous allons poursuivre notre visite de ces nouvelles villes universitaires qui font de plus en plus le pari de l'attractivité de leur enseignement supérieur. Initié dans les années 1990 - pour faciliter la démocratisation de l'accès à l'université -, le développement de l'Enseignement supérieur privé et de cycles masters attirent sur ces territoires des populations nationales et internationales... qu'il s'agit de loger. Même si le phénomène reste minoritaire, l'attraction pour ces territoires plus calmes, et l'accès à une information plus complète grâce à Parcoursup, font que des néo-étudiants quittent les métropoles pour ces nouveaux horizons.

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 MÉDIA :



Universités & Territoires



GRUPE
RÉSIDE ÉTUDES



3F Résidences
Groupe ActionLogement

PARTENAIRES :



Open Partners
DÉVELOPPEUR URBAIN



AVEC LE SOUTIEN DE :



LOGEMENTS D'ÉTUDIANTS EN RÉUSSITE

Twenty Campus
sergic



EIFFAGE
IMMOBILIER

Espacil Habitat
Groupe ActionLogement



Dauphine PSL : partenaire historique (et engagé !) des **RDVLE**

La partie en présentiel de cette huitième édition des RDVLE, mardi 28 novembre 2023, était – comme le veut désormais la coutume – hébergée par l'Université Paris Dauphine PSL, et donc inaugurée par une double prise de parole : l'une pour l'établissement à proprement parler, l'autre par sa fondation, quelques jours après l'inauguration, à Saint-Ouen, d'une nouvelle résidence dédiée à ses étudiants.



« Un partenariat qui ressemble à un mariage qui dure. » C'est ainsi que Sébastien Damart, professeur des Universités et vice-Président du Conseil de la formation et de la vie étudiante de l'Université Paris Dauphine – PSL a qualifié la relation entre son établissement et les RDVLE - depuis la première édition de ceux-ci en 2016 et l'ouverture aux étudiants de la première résidence (de 55 logements) acquise à l'époque à Nanterre par la Fondation Dauphine.

Dauphine et le logement, une ambition singulière

Quelques semaines après l'inauguration d'une nouvelle résidence (de 159 studios), à Saint-Ouen cette fois [voir UT 166], celui qui remplaçait ce matin-là le Président El-Mouhoub Mouhoud a fait part de son « immense plaisir » de le représenter avant de souhaiter à tous, « en son nom et en celui de la communauté dauphinoise, la bienvenue. Vous n'êtes pas tout à fait ici par hasard », a-t-il poursuivi, mais bien

parce que l'Université Paris Dauphine-PSL « essaie de jouer un rôle singulier sur la question du logement étudiant. » Il a alors rappelé comment, il y a quelques années, « notamment sous l'impulsion de l'un de ses anciens Président, Laurent Batsch » (présent dans la salle pendant son discours), cet établissement « a commencé à développer une politique ambitieuse, pro-active » dans ce domaine – « selon différentes modalités et à travers les actions de sa Fondation. » Il a ainsi « pleinement assumé un raisonnement

qui l'a conduit à penser qu'il fallait maîtriser au moins une partie du parc de logements offerts aux étudiants » - avec notamment comme point de départ « la volonté d'accroître la diversité » de ces derniers, tant en termes de provenance géographique que d'origine sociale.

Pour ce faire, il convenait de proposer « aux étudiants provenant de niveaux moins favorisés, ainsi qu'à ceux issus de territoires symboliquement ou géographiquement éloignés de Dauphine, une solution de logement. » Ainsi, aujourd'hui, trois résidences existent (190 logements à Saint-Ouen Louis Dain, 55 à Paris la Défense Arena et désormais 160 à la Saint-Ouen Liberté), tandis qu'un travail « en lien étroit avec un certain nombre de partenaires précieux » (dont le Crous) a permis cette année au service logement de proposer des places à 680 étudiants (notamment en mobilité), sur 800 dossiers reçus.

« Acquérir une forme d'autonomie »

Faut-il, pour autant, « se contenter d'un satisfecit » ? Non, car une réelle crise et des difficultés persistent à l'échelle nationale dans le domaine du logement étudiant - un « contexte difficile » qui serait abordé, en plus des pistes et solutions proposées, tout au long de la journée. Parmi celles-ci, Sébastien Damart a évoqué « une tension extrêmement forte sur ce logement en particulier », aggravée par « la modification du DPE, la « airbnb-sation » d'un certain nombre de centres urbains, l'approche des Jeux Olympiques... » A titre d'exemple, la nouvelle résidence de Saint-Ouen a mis « moins de deux mois » à être intégralement remplie, « alors même que nous venions tout juste de la réceptionner. »

Par ailleurs, à Dauphine a été développé « un modèle en cinq ans » (accueil des étudiants en Licence, et cursus jusqu'à Bac+5), qui fidélise les jeunes mais rend « difficile à imaginer leur rotation » au sein des résidences. La tension sur les finances de l'établissement

devient quant à elle « extrêmement forte », ce qui réduit la marge d'action en matière de politique logement - tandis que la pénurie de foncier, sur un territoire comme l'Ile-de-France, vient encore compliquer la donne. Enfin, dans la mesure où le « niveau d'exigence des étudiants a augmenté », certaines pistes novatrices et intéressantes (logement intergénérationnel, chez l'habitant...) s'avèrent « plus complexes » à mettre concrètement en œuvre.

Pour autant, l'ambition de l'Université Paris Dauphine-PSL reste bel et bien « d'acquérir une certaine forme d'autonomie en matière de logement. » En effet, selon lui, le fait que « les établissements se réapproprient d'une certaine manière leur politique logement, se créent des marges » constituera « l'une des clés pour surmonter les difficultés que l'on connaît » dans ce domaine.

Une fondation très active

Pauline Leroux-Colin, Directrice de la stratégie à la Fondation Dauphine, a ensuite pris la parole pour livrer quelques éléments de contexte, avant la projection d'une vidéo sur la nouvelle résidence de Saint-Ouen. Parmi ces derniers, on peut retenir que cette structure existe « depuis quinze ans » et s'est depuis lors engagée « à investir dès qu'elle le pouvait dans l'immobilier. » Ainsi, depuis l'ouverture de la première résidence il y a huit ans, « la Fondation a poursuivi ses actions », notamment de collecte de fonds « auprès d'entreprises, de fondations mais aussi de particuliers » (dont les alumni ou des parents d'élèves). Ce qui lui permet à la fois « de capitaliser, de pouvoir soutenir les étudiants et les actions de Dauphine sur le long terme » et de « proposer aux étudiants des solutions pour se loger. »

Revenant sur la très récente inauguration de la Résidence Saint-Ouen Liberté, elle a pu s'ouvrir « de manière très rapide grâce aux actions de Dauphine Housing et de l'association Arpej. »

Immédiatement remplie, elle l'a été également parce qu'elle est « immédiatement connectée à Dauphine, à moins d'une demi-heure par le RER ou par le métro », et parce qu'elle s'avère attrayante (en particulier grâce au travail d'une décoratrice, qui est par exemple « venue s'occuper des deux espaces de vie. »)

Tout ceci renforce « l'idée d'un campus, pour des jeunes qui arrivent de partout, en première année » et auxquels est ainsi proposée « une mixité sociale, culturelle, internationale. » Par ailleurs, ce « lieu qui fait lien », selon son heureuse formule, a coûté 14,5 millions d'euros pour la Fondation Dauphine (dont 5 millions financés sur fonds propres, et le reste par des prêts obtenus grâce à la Mairie de Saint-Ouen). ■



<https://dauphine.psl.eu>

Construire la ville sur la ville : quelle place pour les résidences étudiantes ?

Cette table-ronde de la matinée, reprenant l'idée de « construire la ville sur la ville » (inspirée de l'urbanisme circulaire, théorisé par l'urbaniste nantais Sylvain Grisot, pour réduire l'étalement urbain et lutter contre l'artificialisation des sols), visait à confirmer le fait que « la production de résidences de logements étudiants doit aussi intégrer ces enjeux, et se confronter à ces nouvelles exigences. » Pour autant, « la particularité de ces dernières, annonçait le programme, - répétition de petites surfaces, locaux collectifs et de services, nécessité d'emplacements au plus près des transports... - les rendent-elles aussi facilement éligibles à ce type de production ? » Elle était alimentée par les témoignages de nombreux acteurs, majoritairement présentés dans le [numéro 166 d'Universités & Territoires](#).

« Aujourd'hui, a ainsi indiqué l'animateur Nicolas Delesque - par ailleurs l'un des organisateurs de cette journée, et qui s'appuyait là sur des données franciliennes -, si l'on ne considère que la question du changement d'usage, il est aujourd'hui produit très majoritairement par les bailleurs sociaux, et concerne principalement des bureaux, reconvertis (là encore très majoritairement) en logements étudiants. » Pour autant, « nous avons voulu également aborder au cours de cette table-ronde d'autres sujets, qui nous apparaissent répondre à cette même ambition de « construire la ville

sur la ville », à la fois en termes de modalité de production, d'aménagement, de remplacement d'immobilier obsolète, de rehaussement de bâtiments, d'accès au foncier disponible des établissements... mais aussi, d'appétence (ou non) des collectivités pour l'accueil de cette population spécifique en centre-ville.

De l'agglomération lilloise...

Pour « ouvrir le bal », Didier Jeanneau, Directeur général de [3F Résidences](#) et Anne Gobin, Directrice générale de l'association [ARPEJ](#), ont

présenté le travail partenarial mené, entre maître d'ouvrage et gestionnaire, pour ouvrir en cette rentrée une résidence étudiante de 188 studios - livrée fin juin à Villeneuve d'Ascq, sur la *Métropole de Lille* [Cf *UT166*, pages 6/7], et remplie « très rapidement ». Cette opération conjugait « deux innovations, qui tendent désormais à s'étendre : la transformation d'un immeuble de bureaux en résidence sociale étudiante et, en termes de montage juridique et financier, la [participation de la Fondrière de transformation immobilière \(FTI\) du Groupe Action Logement](#). »





Le tout, à la sollicitation en 2020 du [Groupe Eiffage](#) (ici notamment représenté par Jean-Pierre Mahé, Directeur « Développement du logement social » chez *Eiffage construction*), qui en était auparavant propriétaire, et avec une équation économique difficile à résoudre puisque « l'équation financière était donnée et évidemment, les loyers fixés dans le cadre du PLS. » A terme, l'immeuble a été acheté par la FTI, les travaux de restructuration financés par 3F Résidences, puis le partenariat fixé autour d'un bail emphytéotique et d'un refinancement par redevance. De son côté, ARPEJ a fait en sorte de « s'adapter, tout en respectant au maximum, dans une réflexion collective, [son propre] cahier des charges » (taille des logements, espaces communs généreux...).

Sur ce sujet, Damien Coisne, fondateur de [Venteenbloc.com](#), a interrogé

Anne Gobin sur la politique des loyers appliquée pour des logements plus grands qu'à l'accoutumée ; Philippe Campinchi, Délégué général de [L'AIRES](#) (et co-organisateur des RDVLE), a indiqué espérer « à la fois que les villes universitaires contribuent à faciliter ces évolutions, que l'Etat puisse s'emparer de cette question, et que les associations étudiants « poussent » également dans ce sens » ; et Nicolas Delesque a alerté sur « la question de la dévalorisation du prix des actifs dans les comptes des entreprises », qui empêche certaines de ces dernières à s'engager plus activement, elles aussi, sur le terrain de la transformation.

... au cas bordelais

Dans un deuxième temps, Jean-Pierre Ferré, Directeur général du [Crous Bordeaux Aquitaine](#) et Président de l'As-

sociation des DG de Crous, est revenu quant à lui sur « un projet qui sera livré dans les toutes prochaines semaines », et concerne « la surélévation de l'un des « villages » – le surnom donné aux résidences étudiantes sur le campus Pessac/Talence/Gradignan » [Cf UT166, pages 10/11]. Soit un véritable « défi architectural et technique », pour lequel le Crous a pu bénéficier de l'expertise de [L'Atelier des architectes Mazières & Associés](#), et du soutien du Plan de relance (l'opération coûtant 90 000 € TTC par logement supplémentaire).

Pour présenter cette conception comme ce chantier, Audrey Pédezert, Architecte associée au sein de cette agence, a ensuite eu l'occasion de fournir, photos et documents à l'appui, un grand nombre de précisions techniques, notamment sur « tout un système de préfabrication » mis en place afin de surélever l'un des bâtiments de ce Village 1 du campus (4 niveaux ajoutés aux 5 existants, avec « des parties hautes et basses à la fois dissociées et connectées ») – tout en assurant la réhabilitation dudit bâtiment, ainsi que de deux autres du même Village.

Le tout dans un délai le plus bref possible (18 mois de travaux, avec ensuite « un niveau monté en quasiment trois semaines »), en passant par la « création d'un exosquelette autour du bâtiment » et l'utilisation d'un « plancher-transfert », pour éviter non seulement l'artificialisation des sols et l'étalement





souplesse et d'agilité », et en ayant recours à son service « *Relations partenaires, prescripteurs, associations, influenceurs.* » Or si ce dernier avait bel et bien mis sur pied « *une boîte à outils* » à cette fin, celle-ci s'est avérée insuffisante.

Dès lors, il a été fermement décidé qu'il fallait que « *la résidence soit ouverte sur le quartier, sur la ville.* » Pour ce faire, une régie technique a été constituée, « *afin d'apporter des solutions techniques pour l'entretien des établissements scolaires* », des solutions de restauration élaborées pour le repas du midi, et surtout les espaces communs ouverts vers l'extérieur, accessibles aux habitants du quartier (ce qui, à l'entendre, pose des questions de classification et de destination). Le tout afin que les espaces communs ne soient plus réservés aux seuls résidents, mais puissent au contraire « *profiter à tous, et notamment à la ville* » (associations, réunions de copropriété, rencontres intergénérationnelles, soutien scolaire, etc.)

Or aujourd'hui, il le constate : « *Tous ces services fonctionnent très bien* », pour le plus grand bien – aussi – des villes moyennes qui en font l'expérience. Une observation d'ailleurs confirmée par Yves Crochet, Directeur associé chez [Open Partners](#), qui a déclaré : « *Dans les villes moyennes, les jeunes que l'on ramène dans les cœurs urbains forment une population structurante pour la ville.* »

urbain, mais aussi de laisser inhabités trop longtemps les logements étudiants concernés... Ces exposés, très denses et précis, ont motivé Nicolas Delesque à rappeler en quoi, il y a huit ans, l'appréhension de la « *production hors-site ou industrielle* » était balbutiante, alors qu'aujourd'hui, « *semble rentrées aussi bien dans le vocabulaire que dans les réflexions ces questions de ré-emploi, de biodiversité, etc.* »

Ouvrir les résidences vers l'extérieur

De son côté, Maxime Lefebvre, Directeur général de [Sergic Résidences / Twenty Campus](#) [Cf [UT166](#), page 14], a introduit son propos sur le fon-

cier des établissements en indiquant : « *Aujourd'hui, le logement est devenu un outil de l'enseignement supérieur* » ; puis en rappelant que ce qui est vrai dans les grandes villes (diversité des étudiants, tension du marché immobilier, enjeux de mobilité) « *vaut aussi dans les villes plus modestes, dans lesquelles on trouve des communautés étudiantes.* »

Face à cette problématique, la désormais «entreprise à mission» [Sergic Résidences / Twenty Campus](#) s'est rendue au chevet des établissements, « *qui [lui] ont confié parfois les difficultés à s'engager financièrement sur ces sujets* » - ce qui l'a convaincue « *de faire l'effort, et d'inventer des solutions en faisant preuve de*



Un cas d'école : **RSB à Rennes**

Pour présenter de manière particulièrement dynamique le cas du projet de résidence éco-responsable en construction bois *Constellation* [Cf *UT166*, page 12] - un « *projet de sobriété foncière au cœur de Rennes* », dédié au campus international de la [Rennes School of Business \(RSB\)](#) -, trois intervenants étaient également présents : Julia Lagadec, Directrice générale d'[Espacil Habitat](#), Isabelle Megegneaux, Directrice générale déléguée Région Bretagne et Basse-Normandie du promoteur [Réalités](#) et Luc Belot, vice-Président de [Mayers Buildtech](#).

Avec 70 000 étudiants (et une perspective de 75 000 d'ici cinq ans), plus une forte part d'écoles privées, le parc locatif privé et la présence du *Crous* ne parviennent plus à Rennes, depuis quelques années, à contenir la demande. De son côté, la *RSB* a vu ses effectifs augmenter de 20% en cinq ans - dont 400 à 500 étudiants qui se trouvent « *en vraie difficulté pour se loger à chaque rentrée universitaire.* » Or un foncier s'était libéré sur le campus, qui a permis d'envisager la création d'une « *proposition intelligente* » de résidence de 522 logements (dont la moitié gérés en conventionné par *Espacil* et l'autre en libre par [Capétudes](#), gestionnaire intégré du groupe *Réalités*), en lieu et place d'un existant très obsolète et artificialisé. D'où le recours à *Mayers Buildtech*, pour une construction modulaire bois, bas-carbone.

Luc Belot a alors précisé que « *l'enjeu était d'avoir un procédé constructif qui nous permette d'être extrêmement rapides, avec des résultats environnement très qualitatifs* » - d'où l'importance de la construction hors-site, des modules 2D mais aussi 3D, pour des raisons tant de délai que de respect de l'environnement et de réduction des nuisances. Suite à ces prises de parole, le Délégué général de l'[AVUF](#) François Rio a interrogé les intervenants sur l'attribution des logements, Audrey Pédezert sur des aspects plus

techniques, et Nicolas Delesque est revenu sur tous les avantages de la filière industrielle innovante.

ULS, urbanisme transitoire, solutions industrialisées : des pistes prometteuses

C'est alors d'un montage juridique et financier particulier qu'il a été question : l'Usufruit locatif social (ULS), dont les atouts et la mise en œuvre concrète ont été très finement et précisément mis en lumière par Jean-Philippe Trédé, Directeur général de [Fac Habitat](#). Sur le principe, pour éviter d'être paralysé dans la production de résidence étudiante à vocation sociale par le coût élevé du foncier - particulièrement en zone tendue [CF *UT166*, pages 8/9] - et la hausse des coûts de production, il s'agit « *d'allier les avantages du démembrement et du locatif social* » : ainsi, « *sur une période minimale de quinze ans* » vont être distingués la nue-propriété et l'usufruit. La première est « *acquise par un investisseur privé, à hauteur d'environ 60%* », le second est « *cédé à un bailleur social, à une valorisation d'environ 40%* »

- ce dernier « *ayant recours à un prêt aidé par l'État, de type PLS ou PLUS dans certains cas.* »

Ainsi, « *les logements qui seront créés pendant toute la durée du démembrement vont être comptabilisés dans la loi SRU* », et ce montage ULS permet « *de proposer un montage financier attractif, en phase avec le marché et surtout à des niveaux équivalents à ce que va pouvoir proposer le secteur du logement étudiant libre privé.* » C'est ainsi qu'a pu être livrée, « *cet été à Nice* », la résidence *La Belle Otéro* de 56 logements, « *tout en préservant un équilibre financier* » entre [Vinci Immobilier](#), [Villogia](#) pour l'usufruit, [Horizon/Nue-pro Select](#) pour la nue-propriété et *Fac Habitat* pour la gestion. Enfin, à la fin de la période, les nus-propriétaires peuvent récupérer la pleine propriété du bien, auquel cas l'usufruitier remet la résidence en état et propose des solutions de relogement à ses locataires - par exemple dans une autre résidence *Fac Habitat* niçoise.

La parole est ensuite revenue au *Groupe Eiffage*, représenté par Jean-Pierre Mahé (déjà cité) et Hervé



Dhal, Directeur commercial du pôle Solutions industrialisés chez *Eiffage construction*. Le premier a braqué les projecteurs sur la notion « *d'urbanisme transitoire* », d'utilisation provisoire des parcelles sur 8 à 12 ans, valorisée par un groupe ayant la capacité de « *regarder la ville sur le temps long.* » Il a ensuite donné un exemple concret (l'aménagement d'un centre d'hébergement d'urgence avec le Groupe SOS), en indiquant que tandis qu'une partie d'*Eiffage Immobilier* avait été dédiée exclusivement aux solutions hors-site, une foncière était créée : « *Un foncier Eiffage a été mis à disposition pour 10 ans à Valenton, avec l'appui du maire* », qui « *grâce à un permis précaire obtenu rapidement* », a permis la construction de [55 modules permettant d'accueillir des familles - « 150 à 160 personnes » - en « un peu moins de six mois.](#) »

De son côté, Hervé Dhal était présent pour rebalayer les différents terrains d'action, en expliquant en quoi, en termes d'industrialisation, « *la profession s'organise* » pour tenter de trouver

le meilleur équilibre entre industrialisation et sur-mesure - sachant qu'il l'a bien rappelé, « *l'industrialisation n'est pas forcément synonyme de standardisation.* » Pour le groupe Eiffage, persuadé que « *le bâtiment de demain sera hybride* », cela passe en particulier par le développement de solutions en interne (salles de bain HVA Concept, B3 Ecodesing, containers dernier voyage, 2D/3D, usines éphémères...). Pour illustrer son propos, il évoqué la Tour en bois Hypérion à Bordeaux, la première résidence « carbone positif » à la Rochelle (pour le Crous de Poitiers), le Village des athlètes pour les JO, le lycée des métiers Gergovie à Clermont-Ferrand...

La conclusion de cette table-ronde a enfin été confiée à Maxime Boyer, adjoint au Maire de Toulouse, et vice-Président de l'AVUF en charge Logement et mobilités étudiantes. Celui-ci a tenu à préciser « *la complexité du sujet, qui rend nécessaire une collégialité* » des acteurs ; que « *Oui, les collectivités veulent des étudiants en centre-ville* » ; et que les collectivités, contrairement

à ce que certains pensent, « *ne freinent pas le logement étudiant.* » Il a cependant relevé un possible inconvénient des opérations actuelles, lié à l'objectif « Zéro Artificialisation des sols » et à la nécessité de « *produire du logement tout en réduisant l'empreinte foncière de cette production* » : « *A force d'aller de plus en plus haut dans les projets, se pose la question de l'acceptation sociale de ces projets urbains très conséquents.* » D'autant que les maires ont le devoir de trouver des solutions pour l'ensemble de leurs administrés, qui sont tous confrontés aux tensions sur le marché du logement, tout en jonglant avec les différentes temporalités et contraintes règlementaires... ■





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.

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 Fac Habitat, Eiffage, Bouygues, Logifac, Proxity, Léon Grosse, Vinci, Kaufman & Broad, Édouard Denis, Quartus, Nord France Constructions, pour n'en citer que certains.

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.



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.

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.

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 11 000 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.com | 04 94 908 908 | contact@scholadomus.com

Mentions légales : SARL SCHOLA DOMUS – LOCMOB - RCS LYON 413902818 - Siège : 43, rue Jaboulay, 69007 Lyon
Conception graphique : gaellebernard.fr / Crédits photos : SCHOLA DOMUS - XAVIER FERRAND



SCHOLA
Aménagement de résidences
DOMUS

Baromètre AIREs / Occurrence : deuxième édition

En fin de matinée a été présentée la [deuxième édition du baromètre annuel](#) réalisé par le cabinet d'études [Occurrence](#) pour l'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIREs), auprès de locataires des résidences dont les gestionnaires sont adhérents de l'association. Des résultats attendus, qui ont alimenté les échanges aussi bien sur le moment qu'au cours de l'après-midi.

« Cette [deuxième édition du baromètre](#), s'est réjoui dès les premières minutes Nicolas Delesque, va nous permettre de comparer les évolutions dans les réponses par rapport à l'année dernière. » De son côté, avant même l'exposé à proprement parler, le Délégué général de l'AIREs Philippe Campinchi a estimé que « ce que nous avons réussi à faire avec cet observatoire est très intéressant » et permet « de regarder ce qu'il se passe dans les résidences pour étudiants, du point de vue de la qualité et du bien-être. »

Un élément très important dans la mesure où, d'une part, « les exploitants qui participent à l'opération disposent ensuite d'une analyse spécifique et confidentielle de leur propre parc » et où, d'autre part, « ces résultats viennent casser certaines idées reçues - comme vous allez pouvoir vous en apercevoir. » D'autant qu'avec l'introduction de nouvelles questions, la prise en compte de nouvelles données, l'enquête a gagné cette année en amplitude comme en précision.

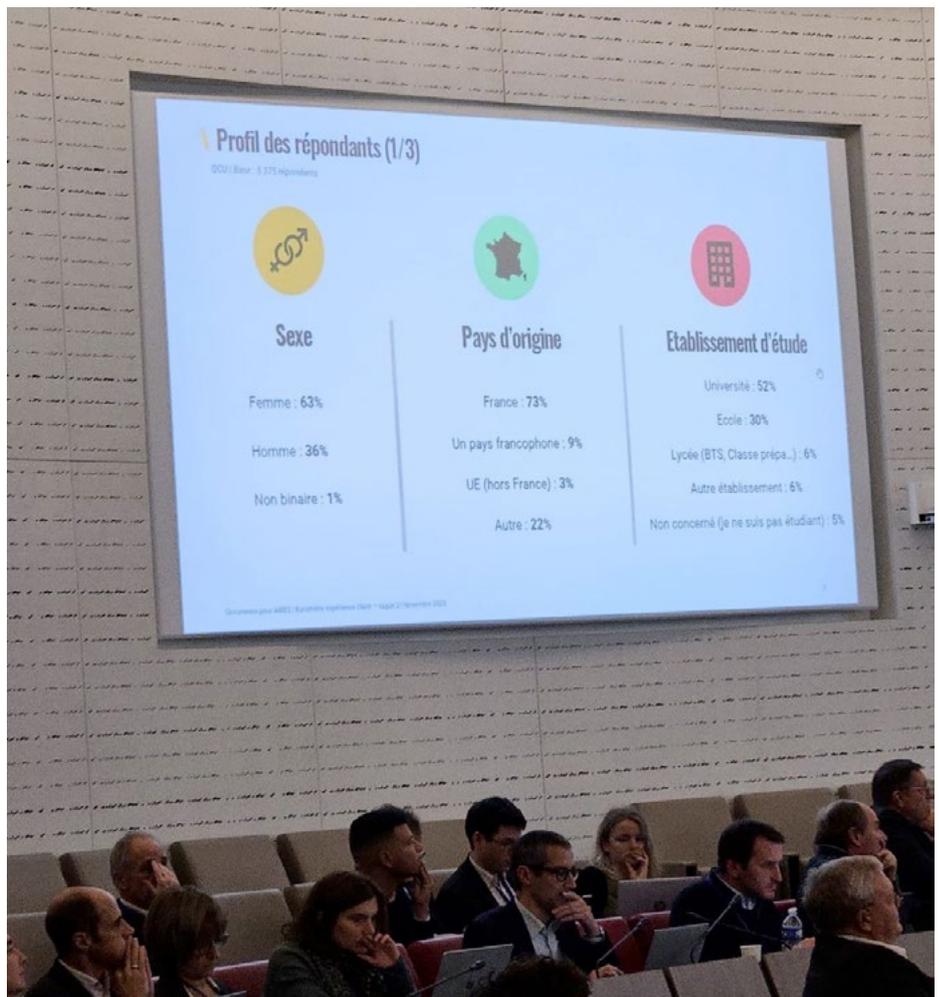
Atouts du [baromètre](#)

La parole est ensuite revenue à Pierre Chavonnet, Directeur général adjoint d'Occurrence, qui avait eu l'an dernier « la chance de venir présenter les résultats de la vague 1 ». Menée entre fin-octobre et début-novembre, « auprès d'un peu plus de cinq mille répondants », l'enquête de cette année a permis « de conforter les résultats de

l'année dernière, notamment sur l'état d'attractivité des résidences AIREs : il n'y a pas de « grand soir », même si nous avons pu noter quelques variations, quelques signaux faibles, et même un signal fort - sur lequel il faut continuer à travailler. »

En outre, il a pointé les avantages d'une telle consultation, pour les dif-

férentes résidences bien entendu (qui peuvent à terme « se comparer à la moyenne, et voir là où elles sous- ou sur-performent »), mais aussi pour les étudiants eux-mêmes (auxquels l'on adresse ainsi « un signe de considération » l'on offre « la possibilité d'exprimer leur contentement ou leur mécontentement par rapport à l'offre de logement dont ils bénéficient. »)



Des résultats...

5 375 étudiants exactement ont été interrogés (dont une majorité de femmes), 34% travaillant en apprentissage/alternance ou en parallèle de leurs études. Parmi ceux qui se déclarent boursiers, 26% résident en logement conventionné et 74% en privé (les logements conventionnés ne représentant que 30% du panel) montrant ainsi l'importance du rôle social que joue le parc hors CROUS en France. 75% de ces jeunes perçoivent une aide au logement, tandis que 38% viennent d'arriver en résidence cette année, 24% sont résidents depuis l'an dernier et 38% depuis plus longtemps. Concernant les résultats à proprement parler, il est à noter que le bouche-à-oreille joue à plein concernant le choix de sa résidence (avec la consultation du site internet, d'une plateforme dédiée voire des réseaux sociaux), d'autant que 80% de ces jeunes l'ont trouvée par leurs propres moyens, « sans autre conseil ». En général, la description de l'annonce est jugée conforme à la réalité pour 85% d'entre eux, et les résidences sont estimées à satisfaisante proximité des réseaux de circulation (91%), des commerces (74%) et, dans une moindre mesure, des établissements d'études (65%).

... et des enseignements

Par ailleurs, beaucoup de jeunes interrogés estiment que leur vie est agréable (alors même que le pessimisme domine dans la population générale), et alors même qu'ils passent beaucoup de temps au sein des résidences (plus de 5 heures « hors temps

de sommeil et vacances » pour 47% d'entre eux), ils restent plus concentrés sur leur espace privé que sur les espaces communs (de services, de convivialité, de travail et même extérieurs) proposés par les résidences. « Comment, s'est-il interrogé, mieux inciter les étudiants à bénéficier des espaces mis en partage ? »

En matière d'atouts de leur résidence, ils citent en premier lieu « le logement équipé », « la proximité avec l'établissement scolaire », « la sécurité », « le quartier d'implantation »... Le loyer, en revanche, « n'arrive pas dans les premiers items ». En outre, 82% des répondants se disent satisfaits des services proposés par les résidences, et 86% trouvent importants « que leurs logements répondent aux enjeux de la transition écologique » (alors qu'une part infime d'entre eux « sont capables de dire si des actions ont été menées dans ce sens sur leur lieu de vie »).

Pour conclure avec « le Graal, a-t-il plaisanté, c'est-à-dire le Net Promoter Score (NPS) » [qui permet de juger de la satisfaction d'une clientèle], il se trouve que « nous avons perdu quelques points sur les « engagés », ceux que l'on appelle aussi les « promoteurs » » - de 27 à 24% en un an -, tandis que les neutres stagnent et que « les détracteurs augmentent un petit peu dans cette vague-là, ce qui dégrade un peu notre NPS. »

Quelques réactions

Philippe Nicollet, Président de l'AIREs, s'est alors déclaré « très satisfait et très intéressé par cette étude », qui fait apparaître « des choses - dont cer-

taines que nous ne soupçonnions pas - qui seront intéressantes à méditer et à travailler. » Il a également alerté concernant l'avenir : « aujourd'hui, il n'y a pas assez de logements étudiants, et la situation s'aggrave d'année en année, du fait de la difficulté qu'il y a à produire - ce secteur subissant les mêmes difficultés que toute la promotion immobilière, et même encore plus car on relève un désamour actuel des mairies vis-à-vis des résidences pour étudiants. Il va donc falloir faire attention, sans quoi nous allons au-devant de pénuries de plus en plus fortes. »

Il a par ailleurs regretté un certain manque « d'écoute » de la part des pouvoirs publics sur toutes les questions liées à « ce produit particulier que sont les résidences et logements pour étudiants » (notamment autour de la question de la taxe d'habitation), et indiqué attendre la nomination annoncée « d'un Délégué pour le logement étudiant » pour en discuter, estimant « qu'il est toujours intéressant d'échanger »... Philippe Campinchi, quant à lui, s'est adressé en tant que Délégué général de l'AIREs aux représentants de la Cour des Comptes inscrits aux RDVLE, « chargés en ce moment de bâtir un rapport sur le logement étudiant. » Selon lui, « la matinée a été très instructive pour montrer la créativité et l'imagination qui règnent parmi les exploitants... » Or aujourd'hui, estime-t-il, « nous attendons toujours le bilan du Plan 60 000, tout en considérant qu'il y aura sans doute toute une série de mesures à prendre pour dynamiser le logement étudiant. » ■

Retrouvez toutes les archives
www.universites-territoires.fr

Remise de prix !

Comme chaque année, les Prix RDVLE ont été distribués en début d'après-midi, après la pause-déjeuner. Répartis en quatre catégories, ils ont permis à leurs lauréats de réagir et d'apporter quelques précisions. Pour les découvrir plus en détail, nous vous renvoyons au [numéro 166 d'Universités et Territoires](#).



Prix Enseignement supérieur

Remis aux designers de la chaire *Mutations des vies étudiantes* de [L'ENSAD](#) qui se basent sur l'observation des usages étudiants pour rénover et adapter les résidences vétustes, et au [CNOUS](#) qui co-finance leurs travaux, leur a donné accès à ses anciennes *Cités U* et a mobilisé ses personnels. Se sont exprimés Emmanuel Tibloux, Directeur de l'ENSAD (« *Il y a toujours une forme de manifeste dans ce que l'on met en place, et quelque chose de prospectif lorsque l'on s'intéresse à la jeunesse* »), Stéphane Adnot, sous-Directeur en charge de l'Hébergement et du Patrimoine au CNOUS (qui a tenu à « *souligner tout l'intérêt de ce travail collaboratif entre un organisme public de l'Etat et un établissement d'enseignement supérieur, dans une optique qui consiste véritablement à trouver des solutions pour améliorer*

le confort de vie des étudiants »), ainsi que deux designers de cette chaire : Jean-Sébastien Lagrange et Agathe Chiron (« *Cela fait quatre ans que nous*



sommes sur le terrain, dans le cadre de cette recherche-action, et que nous dormons, vivons et travaillons sur les résidences étudiantes pour essayer de combler un peu le manque d'écrits scientifiques sur la question, et de repenser concrètement, par les actions, ce qu'est la notion de confort et ce qui est désirable pour la santé mentale des étudiants »).

L'an dernier, c'est l'ENS Rennes qui avait été récompensée, pour une résidence gérée par Espacil.

Prix Territoires

Remis à la [Région Ile-de-France](#), pour une action lancée il y a trois ans : un appel à projets mettant en valeur l'animation et la vie en résidences, adressé aux associations étudiantes. Soit, selon Nicolas Delesque, « *une collectivité qui essaie de reconnaître et d'appuyer la vie étudiante, si importante dans ces résidences.* » S'est alors exprimé (en présence également de Gilles Bonnet, chargé de mission «Développement de la vie étudiante») le conseiller régional Olivier Mousson - par ailleurs ancien élève puis enseignant à Dauphine -, vice-Président de la commission ESR à la [Région Ile-de-France](#) et représentant Valérie Péresse, qui a insisté sur le fait que « *sur les vies de campus, c'est en s'engageant que l'on apprend*

à vivre sur un territoire. » Il a également rappelé à quel point les travaux des RDVLE intéressent la région, dans la mesure où cette dernière « va prochainement sortir un rapport sur la vie étudiante. » L'appel à projets récompensé ici « est vraiment venu du terrain », et vient pallier un manque d'investissement, jusqu'alors, de la région en matière de vie étudiante, alors même que la crise sanitaire est venue braquer les projecteurs sur « un isolement très fort des jeunes. » Ainsi, « si ce prix a une utilité, elle est de faire connaître l'existence de ce financement et de montrer l'exemple, pour que d'autres projets se montent dans d'autres résidences étudiantes. »

L'an dernier, c'est la Communauté urbaine Le Havre Seine-Métropole qui avait été récompensée, pour la création de l'association AHLOET.

Prix Acteurs des résidences

Remis à l'opérateur [Wifirst](#), notamment afin de mettre en lumière « le différentiel d'impact carbone qui existe entre la connexion Wifi et en 4G/5G ». Le prix a été reçu par son Président Marc Taïeb, qui a en effet rappelé que « quand vous surfez en Wifi, vous le faites à 0,1 Watt, contre 2 Watts quand

vous surfez en 4G – soit un facteur 20 sur la consommation électrique, alors que tout le monde est en train de chercher des économies » sur ce terrain. Ainsi, « la sobriété énergétique passe par le Wifi. » Il a ensuite exprimé sa fierté de recevoir ce prix, et est revenu sur le fait que « pendant le Covid, on s'est aperçu que se développait une nouvelle façon de consommer à travers Internet » - avec notamment des cas où « des étudiants suivent les cours sur Zoom, tout en regardant Netflix à côté » - et qu'ainsi, « la consommation était explosive. » D'où l'importance de garantir « un wifi de qualité » au sein des résidences étudiantes - il a alors indiqué que « pendant que je vous parle, 500 000 étudiants sont en train de surfer sur le réseau étudiant, le Smart Wifi de Wifirst. » Dernier point abordé : « Aujourd'hui, on parle beaucoup de RSE dans nos sociétés » ; or « parler de RSE, c'est se demander comment on imagine la société dans quelques années » et pour lui, « cette société ne doit pas être une société où chacun est tourné sur lui-même, mais où chacun est tourné vers les autres, et se pose la question « Comment font les autres ? ». » C'est, selon lui, « ce que Wifirst essaie de faire tous les jours. »

L'an dernier, c'est la MGEL Logement qui avait été récompensée pour sa résidence de Clichy.

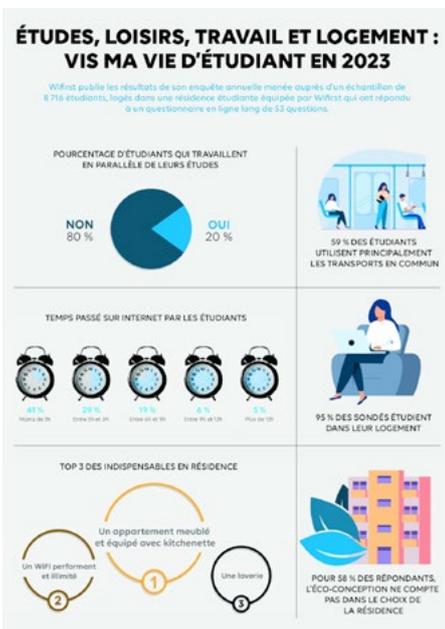


étudiante en Master 2 «Droit des biens et promotion immobilière» à l'antenne de Narbonne de l'Université de Perpignan UPVD, qui s'est dite « très honorée de recevoir ce prix, pour le travail de plusieurs générations d'associatifs et de mutualistes étudiants. » Ainsi, elle s'est déclarée consciente, « étant nouvellement élue, de récolter les fruits de graines qui ont été semées depuis plusieurs décennies », en recevant ce prix qui « vient reconnaître l'engagement de la SMERRA, qui travaille en étroite collaboration avec Logifac et Fac Habitat » - dont elle a « remercié les équipes, menées par Lionel Lérissel et Jean-Philippe Trédé ici présents. » Elle a enfin annoncé avoir décidé de relever, pour cette nouvelle présidence, « un nouveau défi : viser ensemble les 21 000 logements gérés d'ici 2025. »

L'an dernier, c'est l'association ARPEJ qui avait été récompensée pour son action durant les confinements. ■

Prix Initiatives

Le dernier prix, remis à la mutuelle [SMERRA](#), l'a été, selon Nicolas Delesque, « à la fois pour récompenser un engagement de longue date, souligner ce qui est fait par les mutuelles étudiantes - qu'on a dites un peu «mortes» il y a quelques années, mais qui pour certaines ont su se réinventer - et comment ce milieu-là s'est désormais réuni, depuis deux ou trois ans, à travers le rapprochement de deux grandes enseignes du logement social étudiant : [Fac Habitat](#) et [Logifac](#). » Était présente la nouvelle Présidente de la SMERRA Daniella Zadi, par ailleurs



Le Pôle de Solutions Industrialisées d'Eiffage Construction

VOUS ACCOMPAGNE DANS TOUS VOS PROJETS DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS



Valenton (94), Centre d'Hébergement d'Urgence temporaire
Eiffage Immobilier Hors-Site et Eiffage Immobilier Habitat Solidaire ont livré 75 hébergements réalisés à 95% en usine par B3 Ecodesign.

©Photo : Mickaël Tubiana / Architecte : 2A Design



Claye-Souilly (77), Nouvel'R
Eiffage Immobilier Hors-Site a livré 20 logements sociaux composés de 54 containers maritimes.

©Photo : Frédéric Achobaut / Architecte : 2A Design



Salon de Provence (13), Les Arcades
Savare a participé aux travaux des 219 logements sociaux ADOMA équipés de salles de bains industrialisées HVA Concept.

©Photo : Thierry Lavernos / Architecte : Atelier WOA et Vincent Lavergne



Toulon (83), CROUS
HVA Concept a livré 200 salles de bains hors-site pour le CROUS de Toulon.

Architecte : MAP architecture urbanisme paysage



Nancy (54), Extension du CROUS
B3 Ecodesign a livré 10 modules en containers maritimes répartis sur 4 niveaux venant former 20 chambres étudiantes supplémentaires sur le bâti existant.

©Photo : AL / Architecte : LCPA Architectes



Périgueux (24), Héstia
Ce centre d'hébergements d'urgence de 51 containers maritimes a vu le jour en 09 mois grâce à la construction hors-site mis en œuvre par B3 Ecodesign. Aujourd'hui il compte 62 hébergés !

Architecte : Moonarchitectures



Clermont-Ferrand (63), Lycée Gergovie
Eiffage Construction Rhône Alpes et Savare ont livré ce projet labellisé E4C2 comptant 11 000m² de MOB dont 6000m² isolés en paille.

©Photo : Joël Damasse / Architecte : CRR Architecture



Fleury-Mérogis (91), Groupe scolaire Joséphine Baker
Eiffage Construction Bois livrera prochainement ce bâtiment niveau passif qui accueillera 400 élèves.

©Photo : Mickaël Tubiana / Architecte : Bada Berger

HVA CONCEPT
www.hva-concept.com



SAVARE
www.savare-eiffage.com



B3 ECODESIGN
www.b3-ecodesign.com



Contacts : Jean-Pierre Mahé, directeur développement du logement social, tél +33 (0)6 03 85 69 42
Hervé Dhal, directeur commercial Eiffage Construction Pôle Solutions Industrialisées, tél +33(0)6 42 27 50 14

Logement intergénérationnel : mode, gadget... ou gisement véritable ?

Pour conclure la journée, quatre intervenants ont eu l'occasion d'échanger avec le public, proposant à chaque fois de faire « Un pas de côté » afin de sentir l'air du temps, de percevoir certaines évolutions, d'envisager de nouvelles problématiques sous des angles nouveaux. Premier temps avec Olivier Wigniolle, Président exécutif de [Domitys - Génération Part'Âges](#).

La notion d'intergénérationnel est très courante dans les discours des promoteurs et élus locaux. Pour autant, l'a rappelé Nicolas Delesque, « derrière ce simple vocable se trouvent des choses très variées. » D'où le choix cette fois de se tourner vers « une expérience spécifique », développée par le groupe Domitys - bien connu dans le domaine des résidences services pour seniors (17 000 appartements en France dans 160 résidences).

Une contribution concrète

« Les gens qui viennent chez nous, a tenu à préciser Olivier Wigniolle, sont autonomes, à la différence de ceux qui viennent dans les Ehpad. Ils ont 82 ans en moyenne, et restent entre six et sept ans. » Selon lui, « l'intergénérationnel est un thème de société », qui a poussé Domitys à se demander « quelle pouvait être sa contribution » à ce sujet, notamment pour répondre à l'appétence des élus locaux pour « tout ce qui donne de la cohésion à la société. » D'où la créa-

tion de l'initiative *Génération Part'Âges*, qui vise à « essayer de faire cohabiter, au sein d'un même immeuble, des gens de générations différentes » - soit, ici, « des étudiants et seniors de 82 à 90 ans »

Selon cette idée, un étudiant se voit attribuer un studio dans une résidence, en contrepartie duquel il lui est demandé « de consacrer 15 heures par semaine à l'animation, aux activités, au lien social au sein de la résidence », mais aussi à des temps de conversation ou d'assistance « en matière informatique et de téléphonie. » A ce sujet, il est à noter que les résidents de Domitys sont 30% à « n'avoir plus de famille » et 40% « pas ou plus d'enfants »...

Difficultés... et succès !

Concrètement, si l'idée paraît d'emblée « simple et vertueuse », il se trouve que sa mise en application s'est avérée « un peu plus compliquée sur le terrain réglementaire » - et tout spécialement en termes de contrat de travail... pour



aboutir à un CDD de 18 mois maximum, avec un supérieur hiérarchique et l'« avantage en nature » contractualisé que constitue la mise à disposition d'un logement de fonction. Dans les faits, les étudiants n'ont à leur charge que le paiement de l'assurance habitation.

Depuis 2018 et le lancement « d'abord très modeste » du dispositif, « nous recevons désormais énormément de candidatures », a avancé Olivier Wigniolle, de la part d'étudiants « qui ont vraiment envie d'aller au contact, une certaine appétence pour l'ouverture aux autres - et surtout à des seniors » (soit principalement inscrits dans des filières médico-sociales ou liées au tourisme). Ainsi, « une trentaine d'étudiants sont répartis sur autant de résidences », avec l'objectif « d'ici trois ans d'avoir, en permanence, sur toutes nos résidences, un étudiant. » Par ailleurs, il a pu observer que « nos résidents adorent », et que « ce sont eux qui nous poussent à poursuivre », très demandeurs de « ce contact avec les jeunes générations. » ■



INSA Lyon : un projet d'établissement dédié au logement

Pour conclure la journée, quatre intervenants ont eu l'occasion d'échanger avec le public, proposant à chaque fois de faire « Un pas de côté » afin de sentir l'air du temps, de percevoir certaines évolutions, d'envisager de nouvelles problématiques sous des angles nouveaux. Deuxième temps avec Nicolas Gaillard et Johan Naime, respectivement Directeur général des services adjoint et Directeur des résidences à l'[INSA Lyon](#).

INSA

LYON

L'INSA Lyon est l'un des grands établissements d'enseignement supérieur qui « possède » (sous forme de bail emphytéotique) un important parc de logements, dont il assure la gestion en propre, et qui, selon Nicolas Delesque, « a toujours envisagé ses logements en relation directe avec son projet pédagogique. »

Le logement : une colonne vertébrale

Pour préciser les choses, et expliquer en quoi « le logement constitue vraiment la colonne vertébrale » de son établissement, Nicolas Gaillard est revenu sur les spécificités de son école, autour notamment de la notion de « sciences appliquées » qui figure dans son sigle (c'est-à-dire « à la fois centre de recherche et plus grande école d'ingénieurs de France ») et de sa création en 1957, notamment par le philosophe Gaston Berger, « père de

la prospective à la française. » Première « école directement accessible après le baccalauréat, implantée en province, sans concours », elle vise « à former des ingénieurs humanistes », et proposait dès le départ « un internat prévu pour l'ensemble des élèves. »

Ce qui permettait « d'aller chercher une diversité sociale et une diversité géographique » parmi les étudiants accueillis. Ainsi, en 1968, 23% des admis étaient enfants d'ouvriers/employés, et 13% d'agriculteurs. Avec 11 résidences et 3 100 lits, l'école a aujourd'hui « la capacité d'accueillir environ la moitié de ses 6 500 étudiants » (dont 46% de femmes en première année, des sportifs de haut niveau, des inscrits en sections artistiques...), ainsi que de nombreux internationaux. Enfin, si le taux de boursiers est aujourd'hui en baisse constante (26%, contre 35% il y a dix ans), il reste « très important par rapport aux autres écoles d'ingénieur. »

Un logement... mais surtout un cadre

De son côté, Johan Naime a précisé que « l'idée n'est pas seulement de proposer des résidences, mais de proposer un cadre, et tous les services qui vont avec. » Il a ensuite précisé les différentes typologies de logements proposés (T1, mais aussi « coturnage » - « deux lits dans une même chambre », pour « faciliter l'intégration » des étudiants en première année - et colocations), puis a balayé toute une série de thématiques : sécurité (systèmes d'astreinte), santé (centre de santé, personnel formé aux Premiers secours en santé mentale...), vie associative (130 associations étudiantes et 250 événements par an), environnement, aide aux démarches administratives, etc.

Tout ceci nécessite bien entendu « un travail très large d'accompagnement », avec toujours l'objectif de fournir « un service complet pour proposer un cadre complet, permettant la sérénité dans les études, agréable et sûr. » Ce qui a également poussé Nicolas Gaillard à témoigner du fait que tout ceci garantissait pour l'ensemble des agents impliqués dans ces problématiques d'accueil et de logement... « une vie dense tous les jours ! » Conséquence heureuse, cependant : « Nous avons vraiment un campus qui vit grâce au logement. J'en suis persuadé. » ■



Apprentis : quels besoins en matière de logement ?

Pour conclure la journée, quatre intervenants ont eu l'occasion d'échanger avec le public, proposant à chaque fois de faire « Un pas de côté » afin de sentir l'air du temps, de percevoir certaines évolutions, d'envisager de nouvelles problématiques sous des angles nouveaux. Troisième temps avec Aurélien Cadiou, Président de l'Association nationale des apprentis de France ([ANAF](#))



Cet intervenant, de son propre aveu, n'était pas spécialiste du logement, mais néanmoins présent pour présenter un état des lieux de l'apprentissage post-bac, de la situation et des besoins des apprentis en France. Ayant lui-même passé « un an sur le campus de l'INSA Lyon » [Cf Page précédente], il a par ailleurs exprimé son enthousiasme à ce sujet, avant de rappeler les « deux objectifs principaux de l'ANAF », à savoir « représenter les apprentis, afin d'améliorer leur situation au quotidien » et « accompagner les futurs apprentis vers l'apprentissage, et les apprentis confrontés à certaines difficultés au fil de leur parcours – dont celles liées au logement. »

Des difficultés spécifiques...

L'apprentissage, en effet, est « un mécanisme de formation initiale un peu spécifique, qui fait que l'étudiant dispose d'un statut de salarié, via un contrat d'apprentissage signé avec une entreprise, tout en suivant une formation dans le cadre d'un Centre de formation pour apprentis. » Ce qui, à l'entendre, « complique le rapport au logement, puisque les rythmes sont très différents en fonction des CFA, et dépendent aussi souvent du type d'études » (un mois en entreprise/un mois en formation, six mois/six mois sur une année, ou bien 3 jours/2 jours sur une semaine...).

Avec en outre, fréquemment, une grande distance entre l'entreprise et

le centre de formation – ce qui vient encore compliquer la donne, puisque dans ce cas le jeune peut avoir besoin de « disposer de deux logements, c'est-à-dire payer deux loyers. » D'autant que face à ces difficultés, les tentatives de mettre en relation des apprentis susceptibles de se partager un logement en fonction de leurs emplois du temps respectifs se heurtent bien souvent... à la grande hétérogénéité des rythmes de formation, précisément.

... et une population en mutation

Concernant la loi de réforme de l'apprentissage de 2018, elle a « amené une progression – avec le Covid – du nombre d'apprentis en France » (aux alentours de 800 000), « principalement dans des formations post-bac, voire supérieures à Bac+2 » - ce qui a mathématiquement augmenté l'âge

moyen des apprentis, et avec celui-ci l'« envie d'autonomie » de cette population. Pour autant, estime-t-il, le gouvernement « n'a pas travaillé, en parallèle de cela, sur tout ce qui est autour du développement de l'apprentissage en France » (et notamment sur la thématique du logement).

Ce qui contraint certains apprentis, se trouvant dans l'impossibilité d'assumer le poids financier de deux logements, de se loger de manière particulièrement précaire – d'autant que leur accès aux aides au logement et les solutions de logement elles-mêmes demeurent très inégalement accessibles, la motivation des centres de formation et les enveloppes dédiées très inégales pour des jeunes salariés qui souhaitent bien plus que les étudiants « classiques » disposer « d'un logement autonome, très indépendant » (avec par exemple peu de demande de colocations). ■



Tiny houses : solution d'urgence ou nouvelle façon d'habiter ?

Pour conclure la journée, quatre intervenants ont eu l'occasion d'échanger avec le public, proposant à chaque fois de faire « Un pas de côté » afin de sentir l'air du temps, de percevoir certaines évolutions, d'envisager de nouvelles problématiques sous des angles nouveaux. Dernier temps avec Alexis Amel, enseignant-chercheur en géographie à [Sciences Po Rennes](#), sur le campus de Caen.



Depuis presque quinze ans, les sujets de recherche d'Alexis Amel portent sur le logement étudiant « en France, au Royaume-Uni », par exemple sur « les choix et motivations résidentielles des étudiants » ou encore sur « l'émergence de nouvelles formes d'habiter. » C'est ce qui l'a amené à travailler sur la cité universitaire A-Docks aux Havre (proposant des logements dans d'anciens containers), ou plus récemment sur le développement des *Tiny houses* – un « objet résidentiel que tout le monde parvient à visualiser, sans forcément parvenir à le prononcer, ni à le définir. »

Une définition complexe

Or depuis deux ou trois ans, on assiste à « la médiatisation accrue d'un phénomène d'habitat non-ordinaire, notamment pour le public étudiant : camping-car, mobile-homes, tentes... » Il est alors en général question « d'habitat précaire, de situations d'extrême précarité. » Les choses sont un peu différentes concernant les *Tiny houses*, à propos desquelles Alexis Amel dirige depuis janvier 2023 « un programme de recherche baptisé Emotif (pour Emergence du mouvement *Tiny houses* en France) », dont le but est de mesurer l'ampleur du phénomène « à travers trois prismes : celui des constructeurs, celui des habitants et associations, et celui des élus. »

La définition commune des *Tiny houses* renvoie en général à « un habitat léger, déplaçable et réversible », d'une surface de 15 à 40 mètres car-

rés et « dont le matériau principal est le bois. » Le phénomène « a émergé aux Etats-Unis il y a environ une vingtaine d'années, sous l'appellation *Tiny-House-on-wheel* [Micro-maison-sur-roues] », et prend depuis lors plusieurs formes, tandis qu'un « marché international se développe » (150 constructeurs en France) : habitation sur remorque, « *micro-maison ossature bois déplaçable* » (éventuellement sur pilotis), *Tiny house* hybride (conçue pour être sédentaire), etc.

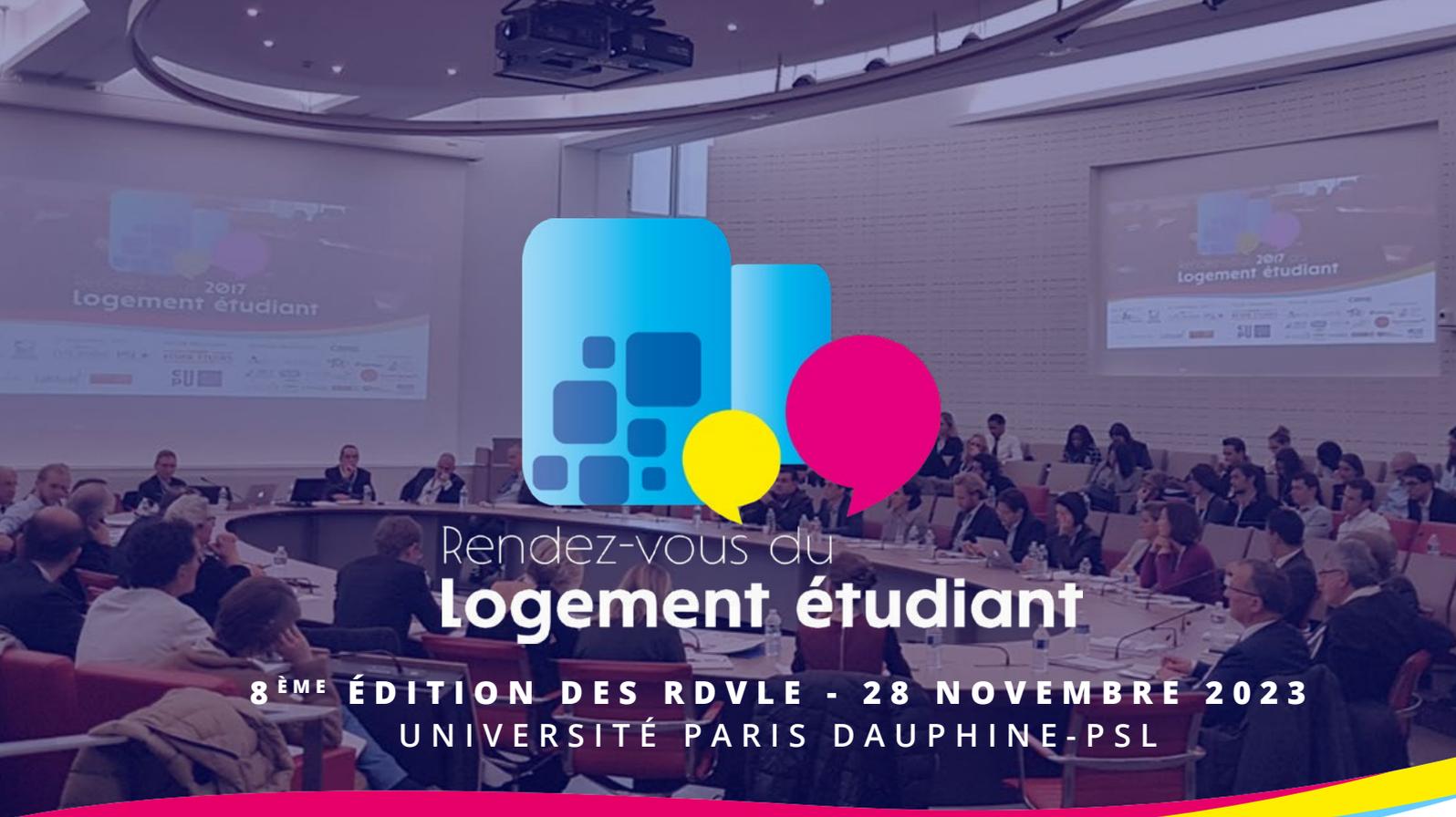
Quelques exemples

Plus concrètement, en 2018, le *Crous Bordeaux-Aquitaine* a confié à une entreprise, *Les Frenchies*, la réalisation de quatre [Tiny houses installées sur le campus de Pau](#), avec une « fabrication en simultané, en atelier, pendant huit

semaines, puis une livraison/installation en une semaine. » A Saint-Brieuc, jouxtant le *Campus d'Armor*, la résidence [Ty Village](#) a émergé en 2019 de l'initiative privée d'une jeune femme, Aurélie Moy, et a d'abord proposé 5, puis désormais 14 *Tiny houses* (avec en tout 21 emplacements possibles).

Dernier exemple : à la rentrée 2023, une résidence étudiante s'est ouverte à [Evry-Courcouronnes](#), proposant quatorze *Tiny houses* « à destination de 31 étudiants, soit cette fois une expérience proposée en colocation. » Quoi qu'il en soit, a conclu l'enseignant-chercheur, « on reste bien entendu sur du qualitatif, et on ne va pas résoudre ainsi la crise du logement étudiant », mais cette tendance fournit tout de même, bel et bien, une nouvelle piste à explorer. ■





Rendez-vous du Logement étudiant

8^{ÈME} ÉDITION DES RDVLE - 28 NOVEMBRE 2023
UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE-PSL

Merci à nos partenaires !

MAJOR PARTENAIRES :



PARTENAIRE MÉDIA :



PARTENAIRES :



AVEC LE SOUTIEN DE :



■ 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 ■ Directeur de
la rédaction : Nicolas Delesque @0678391349 ■ Création graphique : Babette Stocker / Crouitch Conception ■ Tarifs d'abonnements :
Individuel : 100 euros HT Institutionnel : 500 euros HT ■ Parties prenantes : Convention particulière ■ Comité éditorial : Nicolas Delesque,
Philippe Campinchi, François Perrin, Jérôme Sturla (Afev), Pierre Yves Ollivier, Zoé Chalouin (Fnau), François Rio (Avuf), Orane Maquin (ESN)
et Justine Crabouillet (SMERRA) ■ Crédits photos et iconographies : photo du Havre : Laurent Lachèvre - Partenaires - DR - Adobe Stock