Universités & Territoires

n°181

29/01/2026

Sommaire

■ Page 4 : 10ème édition des Rendez-vous du logement étudiant ■ Page 5 : Le Baromètre AIRES 2025, réalisé avec Occurrence ■ Page 8 : Les trophées des Rendez-vous du logement étudiant ■ Page 9 : Le programme AGiLE ■ Page 12 : (suite présentation Plan AGiLE) Retour d'expériences

éditorial

Logement étudiant : **après l'annonce, l'épreuve de l'action**

Par Nicolas Delesque
Directeur de la rédaction

Lors des 9èmes *Rendez-vous du logement étudiant*, en décembre 2024, nous regrettions l'absence de gouvernement et, par conséquent, l'absence d'impulsion donnée par l'État à la production de logements destinés aux étudiants. Nous avions utilisé ce temps politique suspendu pour réaffirmer la nécessité des résidences dans la poursuite des études de certains jeunes, mais aussi pour montrer leur contribution à une expérience étudiante positive des locataires - malgré les difficultés rencontrées par ces jeunes. La crise de la production de logements est venue aggraver une pénurie structurelle d'offres pour une population étudiante en croissance numéraire d'une part, mais aussi d'autre part du fait de besoins croissants liés à l'importance prise par la mobilité étudiante.

La décision du gouvernement "Bayrou", cet été, de lancer une nouvelle impulsion et d'en confier la mise en œuvre et le pilotage à la *Caisse des Dépôts* est d'abord apparue comme un énième plan, une simple annonce visant à préparer la rentrée ... Saluons tout d'abord l'idée de confier sa mise en œuvre à la "Caisse" : au vu du jeu

Rendez-vous du
Logement étudiant

Atelier 1
Mardi 17 mars : **La résidence étudiante, un endroit où l'on vit ... et où l'on mange !?**

de chaises musicales à l'œuvre au sein des ministères ces derniers mois, il n'est pas certain qu'un quelconque plan aurait survécu. Ensuite, concernant la méthode, les responsables de l'impulsion de ce plan *AGiLE* l'ont expliquée clairement : les moyens sont là, la production de résidences étudiantes est une priorité rappelée dans toutes les strates de l'État, alors… aux acteurs de s'en emparer !

Pour autant, les échanges qui ont eu lieu à l'occasion de ces 10èmes *RDVLE* ont souligné les points de blocage : l'accès aux fonciers, qu'ils soient publics ou privés ; la volonté, parfois timide, des collectivités ; l'engagement des bailleurs sociaux ; l'investissement des établissements d'enseignement, pour le moment très minoritaire… Les mois à venir nous diront si ce pilotage original porte ses fruits, et si l'engagement des acteurs sur les territoires débouche sur des projets à la hauteur des enjeux.

Mais nos débats ont également pointé la nécessité de réfléchir aux rôles de ces résidences dans la vie de nos étudiants. Face au problème récurrent de la santé mentale de cette population, mais aussi face à la fragilité économique d'une partie des étudiants, la résidence apparaît de plus en plus comme un endroit-ressource. Ce n'est plus uniquement le lieu où l'on dort, mais bien le lieu où l'on vit ! Cette nouvelle donne signifie qu'il est aussi urgent de réfléchir à la façon dont pourrait être financés les services et l'accompagnement nécessaires au bien-être étudiant. C'est d'ailleurs aussi, peut-être, dans la réponse à cette question qu'émergeront des solutions pour impulser fortement la production de logements pour les étudiants, comme pour les jeunes en général. ■

Quelles solutions pour **accélérer la production de logements étudiants ?**

Comment les acteurs nationaux et territoriaux se mobilisent-ils pour développer l'offre de logement étudiant ? Quel apport du Groupe Caisse des Dépôts et de ses partenaires pour constituer une offre : adaptée aux besoins des étudiants, tenant compte de leurs ressources et intégrant les impératifs de transition écologique et énergétique ?

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts

Neuf mois après le lancement du programme Action Groupe AGiLE au Printemps des Territoires, nous vous invitons à participer à la première rencontre de la communauté des partenaires du programme AGiLE. Rendez-vous le vendredi 6 février 2026 de 11h à 13h au Hub des Territoires (72 avenue Pierre Mendès-France, Paris 13), en présentiel ou à distance.

Cet événement sera introduit par Antoine Saintoyant, aux côtés des ministres du Logement et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (en attente de confirmation de participation), et proposera deux tables rondes :

- Comment les acteurs du logement social, intermédiaire et libre se mobilisent-ils pour massifier la production du logement étudiant ?
- Comment libérer et aménager du foncier public pour produire du logement étudiant ?

Pour participer à cet événement et ne rien manquer des avancées et des futurs objectifs du programme AGiLE, n'hésitez pas à vous inscrire via le lien suivant : Quelles solutions pour accélérer la production de logements étudiants ? ■

Date
Le 6 février 2026
De 11h00 à 13h00

Public concerné
Collectivités locales
Entreprises
Partenaires

Format
Hybride

Organisé par
Hub des Territoires

Rendez-vous du
logement étudiant

Programme des ateliers des 10èmes RDV du logement étudiant

Une fois par mois, pendant 1h30 (de 9h à 10h30), 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.

Mardi 17 mars : **La résidence étudiante, un endroit où l'on vit ... et où l'on mange !?**

Les dernières enquêtes portant sur les étudiants vivant en résidences montrent clairement que ces dernières sont devenues... bien plus qu'un endroit où dormir. Avec, en moyenne, plus de 5 heures passées dans le logement (hors sommeil), la résidence est devenue un véritable lieu de leur vie... dans tous ses aspects. Parmi ceux-ci, savoir bien manger constitue l'un des éléments essentiels du bien-être et de la réussite universitaire des étudiants. Dès lors, dans des logements individuels, que peuvent faire les exploitants pour sensibiliser à une bonne alimentation ? Doit-on encourager certaines pratiques ? Développer de la sensibilisation ?

Mardi 12 mai :**Lutte pour la décarbonation : quelle contribution des Résidences Etudiantes**

La lutte pour la décarbonation de nos sociétés sera une actualité pour les dizaines d'année à venir. Résidences Passiv'Hauss, Résidences BBCA, Résidences Passives, ... de la construction à l'exploitation, la réduction de l'impact carbone de notre filière est non seulement un devoir vis-à-vis des futures générations mais peut aussi être un argument d'attractivité pour ces dernières, en terme d'image mais aussi en terme d'économie pour les locataires dans leur budget logement.

Mardi 9 juin :**Logement étudiant et dynamique de territoire » : partir des dispositifs**

Lors des 10ème RDVLE, le 4 décembre dernier, le logement étudiant a été défini comme un « bien commun » nécessitant l'alliance durable de l'État, de la Caisse, des collectivités, des universités, des Crous, des bailleurs sociaux et des opérateurs privés. A l'heure des schémas directeurs de vie étudiante (SDVE), des appels à la territorialisation de la vie étudiante, intéressons-nous aux dispositifs de coopération agile entre établissements, collectivités et acteurs du logement étudiants ? DESK, évènements, services dédiés, ... ces dispositifs inspirants peuvent-ils initier un modèle de gouvernance pour demain au service du logement étudiant ?

Mardi 7 juillet :**Plan AGiLE : Bientôt un an !**

Près d'un an après la circulaire de François Bayrou « Mobilisation et préparation d'un Plan national en faveur du logement étudiant » et le lancement du plan AGiLE par la Caisse et la Banque des Territoires, nous proposons de faire un point d'étape des outils mis en œuvre, de la mobilisation des acteurs et des coopérations initiées par cette mobilisation. Ce temps nous permettra d'entendre les acteurs du plan AGiLE sur les efforts restant à fournir ou au contraire les orientations prometteuses pour la production de logements pour étudiants et d'évaluer si les outils mis à disposition des acteurs répondent aux besoins.

Tarifs

Gratuit pour les partenaires et les inscrits à la journée du 4 décembre à l'Université Paris-Dauphine

100 € pour les nouveaux inscrits pour l'ensemble du cycle des 4 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

Rendez-vous du
Logement étudiant
Compte rendu de
la 10ème édition

10ème édition des **Rendez-vous du logement étudiant**

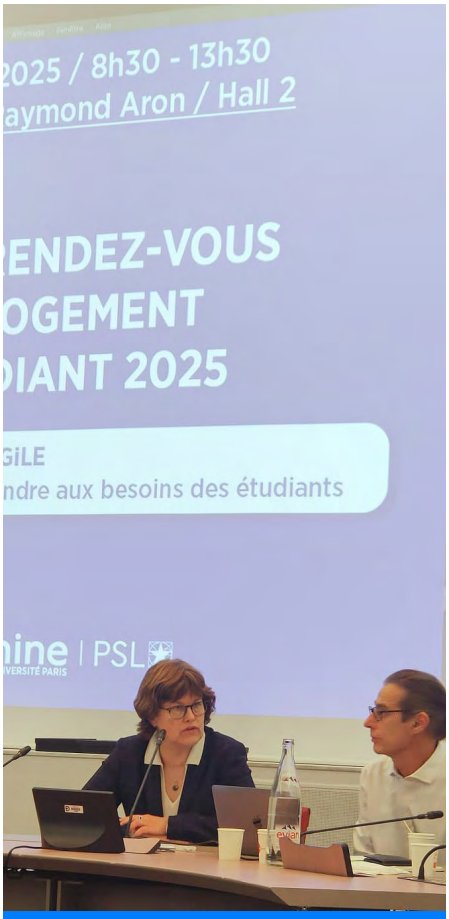
La 10e édition des Rendez-vous du logement étudiant, organisée le 5 décembre 2025 à l'Université Paris Dauphine-PSL, a pris la forme d'un bilan d'étape d'une décennie de mobilisation au service des étudiants. Nicolas Delesque a rappelé d'emblée que ces rencontres, nées à la suite du plan 40 000 puis du plan 60 000, s'inscrivent dans un « combat de longue haleine » pour faire reculer une pénurie devenue structurelle, dans un contexte de tension croissante sur le marché immobilier, particulièrement en Île-de-France. Il a souligné que le nouveau plan 70 000 logements, confié à la Banque des territoires et à la Caisse des dépôts, redonne des perspectives après une année 2024 marquée par le doute et le manque de visibilité, en offrant aux acteurs un cadre d'action et un peu « d'oxygène » pour relancer la production.

***

Ouverture

En ouvrant la matinée, Isabelle Catto, viceprésidente « Formation et vie étudiante », a inscrit ces 10 ans de Rendezvous dans la continuité d'un engagement ancien de Dauphine en faveur du logement étudiant. Elle a rappelé que le logement est « au cœur » de ses préoccupations quotidiennes, notamment en commission d'aide sociale où apparaît crûment le poids du loyer dans les budgets, et que l'absence du président, retenu à Dakar pour l'inauguration d'un nouveau campus, ne diminuait en rien l'importance accordée à cet événement par l'université.

Pour Dauphine, le logement n'est plus un simple accompagnement des études mais un facteur décisif de réussite : prix accessibles, proximité géographique, conditions de vie décentes et capacité à quitter le domicile fami-



Isabelle CATTO,
Nicolas DELESQUE

lial conditionnent directement trajectoires académiques et émancipation des étudiants. Dans un moment où certains misent sur une future baisse démographique pour relativiser l'urgence d'investir, Isabelle Catto a insisté sur la persistance des besoins, nourris à la fois par les inégalités sociales et par l'attractivité internationale des établissements français.

L'Université Paris-Dauphine-PSL revendique à ce titre un rôle pionnier : première université française à acquérir une résidence étudiante, elle dispose aujourd'hui d'une offre de 800 places, dont 400 en propriété ou en prises à bail, répartis sur deux résidences à Saint-Ouen et une à La Défense, ouvertes en 2017, 2019 et 2023. Cette stratégie, impulsée par l'ancien président Laurent Batsch, prolonge des dispositifs plus anciens de labellisation de logements chez les particuliers, déjà mis en lumière par Universités & Territoires.

Articulée à une politique d'égalité des chances – 42 lycées partenaires, un recrutement national, un programme « exil » pour les étudiants réfugiés – cette politique se projette désormais vers un nouvel objectif : la construction ou l'acquisition d'une résidence supplémentaire permettant de porter à 1 000 le nombre de places offertes. Pour Dauphine, cet investissement est à la fois un outil de justice sociale, un levier d'attractivité académique et une contribution directe à la vitalité du territoire francilien.

***

AIRES

Le Baromètre AIRES 2025, réalisé avec Occurrence auprès de 2 938 répondants dans 13 exploitants différents de résidences étudiantes, confirme que la résidence n'est plus seulement un toit mais un véritable lieu de vie, fortement structurant pour les parcours. Les résultats témoignent d'une amélioration nette de la satisfaction globale, d'une forte valorisation de la présence humaine et d'un rôle croissant des résidences dans la réussite académique comme dans la qualité de vie étudiante.

Qui répond et **dans quelles résidences ?**

L'enquête, menée du 30 octobre au 24 novembre 2025, a touché majoritairement des femmes, principalement âgées de moins de 25 ans, dont 94% sont effectivement étudiantes. Les résidents sont pour 19% boursiers, 71% bénéficient d'une aide au logement, 35% sont en alternance ou cumule un

Occurrence

emploi, ce qui confirme la montée des « étudiants travailleurs » et la place centrale du logement dans l'équilibre économique des parcours.

Sur le type de parc, 31% vivent en logements conventionnés et 69% en résidences privées, ce qui reflète le poids du segment non conventionné dans l'offre globale hors Crous. Géographiquement, 89% jugent leur résidence bien située, à 91% bien desservie par les transports, avec une moitié des répondants à moins de 20 minutes de leur établissement, même si cette proportion se dégrade légèrement en Île-de-France. De plus en plus de jeunes déclarent vivre dans une ville « étudiante », un critère qui progresse depuis 2022 et renforce le rôle des résidences comme ancrage dans un environnement urbain adapté.

Accès au logement : difficultés persistantes **mais mieux accompagnées**

Un peu plus d'un répondant sur deux déclare avoir rencontré des difficultés pour trouver son logement, mais ce taux recule de trois points par rapport à 2024, premier signal d'amélioration sur un marché pourtant très tendu. L'annonce correspond à la réalité dans 85% des cas (dont 37% « tout à fait »), un indicateur en hausse qui traduit une meilleure transparence et une moindre déception à l'arrivée.

L'accompagnement dans la recherche reste limité – seul un étudiant sur cinq bénéficie de conseils – mais progresse, avec un rôle accru des gestionnaires de résidences qui deviennent un vecteur d'information et d'orientation plus important que les années précédentes. À l'inverse, la capacité des établissements d'enseignement supérieur à jouer ce rôle recule encore avec moins de un répondant sur 10 qui déclare avoir bénéficié d'une aide de la part de son établissement. Le bouche à oreille devient pour la première fois la modalité de connaissance de sa résidence (25%) alors que les associations d'étudiants semblent accompagner les étudiants pour plus d'un étudiant sur 3 (38%), ce qui montre que malgré la fragilisation des médiations collectives, celles-ci gardent toute leur utilité.

Une résidence devenue **lieu de vie**

La résidence apparaît clairement comme un espace de vie quotidien et pas seulement un lieu de couchage : plus d'un répondant sur deux y passe plus de cinq heures par jour hors sommeil et vacances, proportion en légère hausse. Parmi ceux qui y restent au moins deux heures, 49% déclarent un équilibre entre temps d'études et loisirs, 87% affirment étudier dans leur résidence et 72% consacrent plus de la moitié de ce temps au télétravail ou aux cours à distance.

Ce « recentrage » de la vie étudiante dans la résidence se confirme le week-end : plus de 9 répondants sur 10 y restent une partie du week-end, et 70% déclarent y rester souvent ou presque toujours, même si ce total recule légèrement. Les internationaux se singularisent par une présence encore plus constante, 97% restant le week-end, ce que plusieurs intervenants ont relié à l'éloignement des familles et aux coûts de transport.

La résidence structure aussi les rythmes quotidiens : plus des deux tiers rentrent déjeuner chez eux le midi, dont 40% fréquemment, ce qui marque un glissement par rapport au modèle du restaurant universitaire comme pivot de la journée. En Île-de-

France, cette pratique est moins fréquente, au bénéfice des offres de restauration sur les campus, mais la tendance lourde demeure celle d'un lieu de vie complet où l'on dort, travaille, mange et socialise.

Services, espaces communs et **rôle décisif du personnel**

L'enquête Occurrence confirme que l'essentiel des résidences dispose désormais d'un socle de services : laverie, espaces communs, personnel à l'écoute, espaces de convivialité et, de plus en plus, lieux de travail partagés. Les laveries sont le service le plus utilisé et sont citées comme « service le plus important » par 44% des répondants, suivies de très près par la présence de personnel sur place, qui devient le deuxième pilier du modèle.

Si l'on agrège service préféré et services jugés très importants, le personnel est cité par 55% des étudiants, ce qui en fait un élément presque aussi essentiel que les équipements techniques. Les espaces de convivialité progressent en usage, tandis que les espaces de travail et extérieurs sont légèrement moins utilisés qu'en 2024, malgré une présence assez répandue.

Interrogés sur les atouts principaux de leur résidence, les étudiants mettent très nettement en avant la proximité de leur établissement (63%), le logement équipé et la sécurité du lieu, formant un triptyque qui pèse plus que le quartier ou la liste de services annexes. La qualité sonore est jugée satisfaisante : 74% considèrent leur résidence comme calme, ce qui confirme son rôle de support aux études.

Impact sur la vie et les études, **écologie encore peu visible**

Sur la réponse aux besoins, le Baromètre enregistre une nette progression : 84% jugent que leur résidence répond à leurs besoins de jeunes actifs ou d'étudiants, avec une hausse significative des « oui, tout à fait » comme des « plutôt oui ». Surtout, 80% affirment que vivre dans leur résidence a un impact positif sur leurs études ou leur vie de jeune actif, et la part de ceux qui répondent « oui, beaucoup » atteint 35%, en forte hausse.

Ce résultat est interprété comme la reconnaissance par les étudiants eux-mêmes du rôle structurant de la résidence dans la réussite : elle offre un environnement stable, calme, connecté, permettant de suivre des cours à distance, de travailler et de maintenir une sociabilité, ce qui rejoint les préoccupations exprimées par Dauphine sur la réussite et l'égalité des chances.

Sur la transition écologique, 83% jugent important que leur résidence s'engage en ce sens, un score élevé mais en léger recul depuis 2022. Pourtant, seuls 12% déclarent avoir identifié des actions concrètes menées dans leur résidence, tandis que 70% disent ne pas savoir si quelque chose est fait, ce qui traduit un déficit de communication et de lisibilité plutôt qu'une absence totale d'initiatives.

Satisfaction globale et **Net Promoter Score**

La mesure de la satisfaction via le Net Promoter Score (NPS) montre une remontée significative : le score passe de -15 en 2024 à -4 en 2025, soit un gain de 11 points. Cette amélioration résulte moins d'une explosion des enthousiastes que d'un mouvement de bascule : une partie des « détracteurs » (notes de 0 à 6) rejoint désormais la catégorie des « promoteurs » (notes de 9 ou 10), tandis que la moyenne générale progresse de 6,6 à 6,9 sur 10.

La tendance redevient proche des niveaux de 2022, ce qui suggère que la hausse des loyers de 2024 – évoquée par certains intervenants comme un facteur de mécontentement – a produit un « pic » de déception en partie résorbé. Les premières analyses des verbatims confirment que le prix reste un motif majeur de non-recommandation, mais que l'effet positif de la qualité du site, des services et du personnel compense partiellement ce ressenti.

Les regards des acteurs : **lectures et inquiétudes**

Philippe Campinchi Délégué Général de l'AIRES, a insisté sur deux dynamiques majeures : d'abord une montée en puissance des villes universitaires qui « prennent au sérieux » l'étudiant comme ressource pour le territoire, ensuite le caractère décisif du personnel sur place dans un monde obsédé par l'automatisation et l'intelligence artificielle. Pour lui, « la présence humaine a un impact « extrêmement positif » sur le bien-vivre

Philippe CAMPINCHI

en résidence et donc sur la réussite des études, au point de constituer un poste de coût qu'il faudrait cesser de considérer comme une variable d'ajustement. »

Anne Gobin, vice-présidente de l'AIRES et directrice générale d'Arpej a souligné la continuité des résultats avec les vagues précédentes, en confirmant trois convictions du réseau : l'importance des espaces communs, la résidence comme « extension » du lieu d'activité (études, télétravail) et le rôle stratégique de la localisation, des transports et des commerces. Elle a noté que les sites Internet des résidences deviennent le premier canal d'information pour trouver un logement, et que les opérateurs ont encore des marges de progrès pour en faire de véritables outils pédagogiques.

Anne GOBIN

Plusieurs questions de la salle ont mis en lumière des angles morts ou des chantiers à ouvrir : un représentant étudiant a interrogé la baisse du nombre de répondants, que AIRES impute à l'obsolescence du canal mail et souhaite corriger via SMS, QR codes et messageries instantanées. D'autres interventions ont insisté sur la nécessité de mieux comprendre les comportements des étudiants internationaux – très présents le week-end – et les effets durables du Covid sur les sociabilités et la santé mentale, en mobilisant davantage la recherche académique et l'Observatoire de la vie étudiante.

Lionel LERISSEL

Enfin, dans le prolongement des chiffres sur le temps passé en résidence, Lionel Lerissel président de l'AIRES a appelé à « repenser la résidence comme un « lieu de vie » à part entière, avec des enjeux nouveaux de restauration, de nutrition, de lutte contre l'isolement, d'animation et d'accompagnement, qui posent frontalement la question du financement des services et du modèle économique ». Le Baromètre AIRES 2025, en montrant que 8 étudiants sur 10 attribuent un impact positif à leur résidence sur leurs études, fournit un argument supplémentaire pour considérer ces lieux comme un maillon essentiel des politiques publiques d'égalité des chances et de réussite étudiante.

***

Les trophées 2025

Les trophées 2025 des Rendez-vous du logement étudiant ont offert un condensé des dynamiques à l'œuvre dans l'écosystème : État, financeur public, bailleurs, territoires et opérateurs inventent, chacun à leur place, des réponses concrètes à la pénurie de logements étudiants. En ouverture, Olivier Hermann a rappelé que ces prix distinguent moins des « vitrines » que des démarches utiles, reproductibles, qui améliorent réellement la vie des étudiants et peuvent faire école ailleurs.

DRHIL Île-de-France : **le pilotage territorial**

Premier trophée : celui remis à la DRHIL d'Île-de-France, qui consacre plus de dix ans de pilotage d'une politique régionale du logement étudiant. La direction régionale a structuré un plan dédié, animé la concertation, accompagné les porteurs de projets et assumé une fonction de « tour de contrôle » entre État, Région, collectivités, bailleurs, Crous et réseaux professionnels, dans un contexte où l'Île-de-France concentre une part majeure de la tension sur le marché du logement étudiant.

DRIHL

Banque des Territoires :
l'architecture financière

Le second trophée honore la Banque des Territoires pour le lancement du plan AGILE, colonne vertébrale financière du plan national 75 000. En combinant prêts sur fonds d'épargne, investissements en fonds propres et ingénierie, ce programme se donne pour objectif d'accompagner, d'ici 2030, des dizaines de milliers de logements étudiants nouveaux ou transformés, en sécurisant des montages de plus en plus complexes sans renchérir les loyers.

Banque des territoires

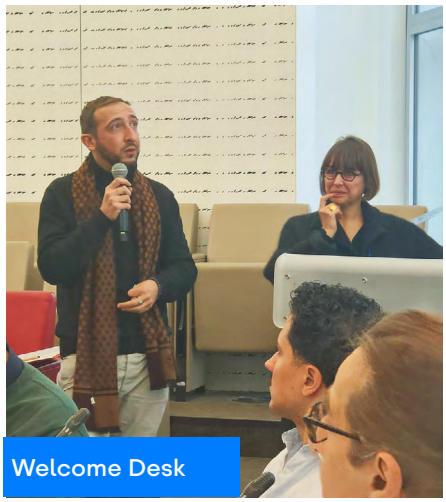
Axentia : un bailleur
qui change de registre

Le troisième trophée, celui des acteurs du logement étudiant, revient au bailleur social Axentia, qui a choisi de faire du logement étudiant un axe stratégique alors qu'il n'y était pas historiquement présent. Cinq résidences sont d'ores et déjà engagées, notamment avec FacHabitat, et le bailleur assume l'entrée dans un segment économiquement tendu mais socialement décisif, où les partenariats avec universités, exploitants associatifs et collectivités deviennent la condition de réussite.

Axentia

Une initiative territoriale de type
« Welcome Desk »

Enfin, un quatrième trophée distingue une initiative territoriale de l'Université de Toulouse, le Welcome Desk, pensée comme guichet unique d'accueil et d'accompagnement des étudiants, avec un fort volet logement. Sur un même lieu et une même interface numérique, le territoire rassemble offres publiques et privées, accès aux droits, démarches administratives, information sur la vie étudiante et appui spécifique pour les internationaux, répondant ainsi au constat récurrent d'un manque d'orientation dans la jungle du logement.


Welcome Desk

En réunissant ces quatre trophées dans une même séquence, les Rendez-vous du logement étudiant dessinent une chaîne de responsabilité : pilotage public, ingénierie financière, engagement des bailleurs et innovation territoriale d'accueil apparaissent comme les quatre piliers d'une politique du logement étudiant digne de ce nom.

***

Le programme AGILE

Le programme AGILE de la Banque des Territoires a été présenté aux Rendez-vous du logement étudiant comme la colonne vertébrale de la réponse financière au plan 70 000, mais aussi comme une méthode de travail pour « transformer un plan en chantiers » sur les territoires universitaires. Les intervenants ont alterné cadrage national et détails opérationnels, en insistant sur le fait que rien ne se fera sans projets portés par les acteurs locaux.

Un cadrage national
clairement assumé

La séquence a été introduite par Mostapha Fourar, IGESR, et Philippe Grall, tous deux référents interministériels pour « le plan national en faveur du logement étudiant », qui ont rappelé le mandat politique confié à l'État et à la Caisse des Dépôts. Ils ont souligné que le plan 70 000 ne pouvait pas se réduire à une addition de disposi-

tifs existants, mais devait « changer d'échelle » en matière de production et de rénovation du parc étudiant.

Mostapha Fourar a insisté sur la cohérence recherchée entre politique d'enseignement supérieur et politique du logement : « Parler de réussite étudiante sans parler logement n'a plus de sens; c'est un pilier de l'égalité des chances. » Philippe Grall a, de son côté, expliqué que la mission interministérielle avait pour rôle de « faire le lien » entre les ministères, la Caisse des Dépôts, les Crous, les universités et les collectivités pour éviter les injonctions contradictoires et les doublons.

Isabelle Bonnaud-Jouin ouvre **la « boîte noire » d'AGILE**

C'est ensuite Isabelle Bonnaud-Jouin, Directrice du plan AGiLE pour la Banque des Territoires, qui a détaillé le contenu du programme. AGILE repose sur une enveloppe globale de 5 milliards d'euros, dont 3,5 milliards de prêts sur fonds d'épargne pour le logement social étudiant et 1,5 milliard d'investissements via la Caisse des dépôts et ses filiales (CDC Habitat, Icade, groupe La Poste, etc.). L'objectif affiché est l'accompagnement de 75 000 logements étudiants supplémentaires d'ici 2030, dont 50 000 logements conventionnés (Crous et bailleurs sociaux) et 25 000 logements intermédiaires ou libres, soit une hausse d'environ 20% de l'offre actuelle.

Elle a d'emblée posé le cadre: « AGILE n'est pas un simple guichet, c'est un programme pour accompagner des projets de logement étudiant, du diagnostic jusqu'à la mise en service. » L'ambition est de soutenir, d'ici 2030, la création ou la transformation de plusieurs dizaines de milliers de logements en s'appuyant sur les trois leviers historiques de la Caisse des Dépôts – prêts, investissement, ingénierie – réorientés vers les besoins des villes universitaires.

Isabelle Bonnaud-Jouin a résumé la philosophie du plan en une phrase qui a marqué les participants: « On ne remplacera pas les opérateurs; on essaie de sécuriser leurs montages dans un contexte où construire devient plus difficile, plus cher et plus incertain. » Elle a ainsi replacé AGILE comme outil au service des Crous, des bailleurs sociaux, des opérateurs privés et des universités, et non comme un dispositif de substitution.

Trois leviers pour rendre **les projets possibles**

Sur les prêts, la Banque des Territoires a rappelé que le cœur du dispositif reste le financement sur fonds d'épargne, adapté aux résidences sociales étudiantes et aux opérations des Crous. « Le sujet, ce n'est pas d'empiler des produits, c'est de rendre finançables des projets avec des loyers tenables pour les étudiants », a insisté Isabelle Bonnaud-Jouin, en écho aux débats sur la hausse des charges et des coûts de construction.

Isabelle BONNAUD-JOUIN

Concernant l'investissement en fonds propres, elle a expliqué que la Caisse pouvait intervenir « aux côtés des bailleurs sociaux, des Crous ou d'opérateurs privés pour faire aboutir des projets complexes », qu'il s'agisse de reconversions ou de montages mixtes associant étudiants, jeunes actifs et autres publics. L'objectif est de « prendre une partie du risque pour débloquer des opérations qui ne passeraient pas en 100% dette », notamment dans les zones les plus tendues.

Sur l'ingénierie, dotée d'une enveloppe de 20 millions d'euros, destinée aux acteurs publics et parapublics (collectivités, bailleurs, établissements). Isabelle Bonnaud-Jouin a pointé ce qu'elle considère comme un maillon critique: « Beaucoup de territoires savent qu'ils ont un problème de logement étudiant, mais personne n'a le temps ni les moyens de monter un projet sérieux. AGILE sert aussi à financer ce temps d'étude, de programmation, de montage. » Cette ingénierie s'inscrit dans la continuité des démarches engagées avec l'AVUF et la FNAU autour des Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE).

Cibler les territoires où **« la pénurie ne se résorbera pas seule »**

Les intervenants ont également détaillé le **ciblage territorial** du programme,

en assumant une priorisation. « On a des métropoles où la tension est telle que la moindre place compte, et des territoires où la croissance étudiante est explosive sans que l'offre suive », a résumé Isabelle Bonnaud-Jouin.

AGILE s'appuie sur une cartographie fine des tensions : grandes métropoles universitaires et Île-de-France, mais aussi **villes moyennes** et Outre-mer, où la croissance étudiante est très forte (par exemple +40% d'étudiants en Guyane, +200% à Mayotte en dix ans) pour une capacité de logement très insuffisante. La Banque des territoires revendique une attention spécifique à ces territoires « à enjeu », en cohérence avec sa mission de cohésion.

Un axe important du programme concerne le **foncier**: dans un contexte de sobriété foncière, il s'agit d'identifier des gisements à proximité des campus, d'anticiper les coûts de programmation et de production, et de travailler sur les reconversions (bâtiments universitaires, locaux de La Poste, friches urbaines). Une convention tripartite avec la FNAU et l'AVUF prévoit, dans ce cadre, des démarches pilotes sur quatre métropoles (Lille, Lyon, Rennes, Nantes) pour croiser analyses urbaines, besoins étudiants et montages économiques.

Un dialogue structuré **avec les acteurs locaux**

Lors de ces RDVLE, les représentants de la Banque des territoires ont insisté sur le fait qu'AGILE ne se résume pas à une ligne budgétaire, mais à une **méthode de travail** : concertation amont avec les ministères du logement et de l'enseignement supérieur, appui aux préfets et recteurs, et dialogue serré avec les collectivités, les Crous, les universités et les réseaux professionnels (AIRES, USH, France Universités, AVUF, FNAU, etc.).

Un point particulièrement souligné a été le rôle des **Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE)**, reconnus officiellement comme outils de dialogue territorial dans la circulaire Bayrou du 25 Août, et au cœur de la convention Caisse des dépôts-AVUF-FNAU. Ces OTLE doivent fournir des données consolidées tous les deux ans, objectiver les besoins, repérer les « trous » dans l'offre et alimenter les choix d'implantation et de programmation.

Enfin, les intervenants ont clairement posé la question de l'**acceptabilité locale** : même avec 5 milliards mobilisés, aucun programme ne pourra réussir sans un engagement explicite des communes et intercommunalités à intégrer le logement étudiant dans les PLH, PLUi et stratégies foncières. AGILE est ainsi présenté comme un levier, mais la capacité à « transformer le plan en chantiers », pour reprendre les mots de la mission interministérielle, dépendra largement de la volonté des territoires universitaires de faire du logement étudiant une priorité assumée.

Le message adressé aux élus et aux acteurs présents a été explicite : « L'idée que la seule baisse démographique à venir réglerait le problème du logement étudiant est une illusion. Avant qu'on ait rattrapé le retard, il y a des années de pénurie devant nous si on ne construit pas. » AGILE est ainsi présenté comme un plan de rattrapage à horizon pluriannuel, plutôt qu'un choc ponctuel.

« Sans projets, AGILE **restera une ligne dans un PowerPoint »**

En conclusion de la séquence, Isabelle Bonnaud-Jouin et les référents interministériels ont renvoyé la balle aux acteurs de terrain. « AGILE nous donne des moyens ; ce qui fera la différence, c'est la capacité des territoires universitaires à produire des projets crédibles », a-t-elle résumé. Et de lâcher cette formule, reprise dans les couloirs : « Sans projets, AGILE restera une ligne dans un PowerPoint ; avec des projets, cela peut devenir des milliers de clés remises à des étudiants. »

Ce final est venu renforcer le fil rouge des Rendez-vous du logement étudiant : le logement étudiant comme « bien commun » nécessitant l'alliance durable de l'État, de la Caisse des Dépôts, des collectivités, des universités, des Crous, des bailleurs sociaux et des opérateurs privés. Dans cette perspective, AGILE apparaît moins comme un dispositif technique que comme un test grandeur nature de la capacité collective à transformer un diagnostic partagé en réalisations visibles pour les étudiants.

***

(suite présentation Plan AGiLE)
Retour d'expériences

L'intervention de 3F Résidences, portée par Marija Hurbault, a illustré les contraintes très concrètes auxquelles se heurte un grand bailleur social qui veut développer une offre étudiante. Il a rappelé le triple verrou du foncier rare et cher, des coûts de construction en hausse et de loyers socialement soutenables, en soulignant que le montage économique n'aboutit que si les collectivités acceptent de jouer le jeu sur le foncier ou la subvention.

Marija Hurbault a également insisté sur la complexité du financement des équipements partagés (espaces communs, lieux d'étude, salles de convivialité), aujourd'hui plébiscités par les étudiants mais qui pèsent sur les charges d'exploitation. Pour 3F Résidences, l'enjeu est de ne pas revenir à des modèles minimalistes pour tenir les équilibres financiers, alors même que le Baromètre AIRES montre combien ces espaces et la présence humaine conditionnent la satisfaction et la réussite.

Amélie Delabrandère, de Sergic / Twenty Campus, a apporté le regard d'un opérateur privé très implanté sur le segment des résidences étudiantes. Elle a décrit un modèle de gestion qui doit concilier haute intensité de services (accueil, animation, accompagnement administratif) et pression constante sur les loyers, tout en gérant une clientèle de plus en plus diverse : étudiants français modestes, internationaux, alternants, jeunes actifs.

Son propos a mis en avant le besoin de visibilité sur la durée des plans et des dispositifs publics : un opérateur privé peut investir dans la qualité des équipes et des services si les règles du jeu restent stables et si les collectivités reconnaissent cette valeur ajoutée dans les appels à projets et les autorisations. Elle a aussi pointé la difficulté à intégrer pleinement les étudiants dans la gouvernance des résidences, alors même que leurs usages (télétravail, weekend sur place, sociabilités numériques) transforment en profondeur les besoins.

L'intervention de Jean-Claude Szaleniec, fondateur d'Eurostudiomes en 1988, a prolongé cette réflexion sur le « modèle économique de la qualité ». Il a insisté sur le fait que les chiffres du Baromètre – notamment l'impact positif ressenti par 8 étudiants sur 10 – doivent être lus comme un argument politique : si la résidence améliore la réussite et la qualité de vie, alors le financement des services, du personnel, des espaces communs n'est pas un luxe mais une politique éducative à part entière.

Philippe Campinchi, quant à lui, a replacé le débat dans la durée, en rappelant que la question du logement étudiant est devenue un marqueur de la capacité de la société à tenir sa promesse d'égalité des chances. Il a souligné la convergence des signaux : massification des études, montée des étudiants travailleurs, fragilité des internationaux, importance de la résidence comme lieu de vie et d'étude, et a plaidé pour que le logement soit pleinement intégré dans les politiques de vie étudiante et de réussite, et non traité à la marge.

Les expériences engagées : **CDC Habitat, Sorbonne Paris Nord, France Universités, Crous, AVUF et FNAU**

Carole Abbey, Directrice des Résidences Spécifiques à CDC Habitat, a présenté les premières expériences du groupe en matière de logement étudiant, dans la continuité de son rôle de bras armé de la Caisse sur le

Carole ABBEY

logement intermédiaire et social. Elle a décrit des opérations où CDC Habitat intervient comme investisseur-gestionnaire sur des résidences mêlant parfois étudiants, jeunes actifs et publics spécifiques, avec un travail particulier sur la gestion de proximité et les partenariats avec les établissements.

L'Université Sorbonne-Paris-Nord, représentée par Philippe Savarin, Vice-Président logistique et patrimoine a témoigné de la manière dont un établissement peut, à l'instar de Dauphine, s'emparer directement du sujet logement, en développant des partenariats avec des bailleurs et des opérateurs pour réserver des capacités au profit de ses étudiants. Philippe Savarin a notamment insisté sur le rôle de l'université comme « tiers de confiance » dans la relation avec les familles et les collectivités, capable de faire remonter les besoins, de co-

Philippe SAVARIN

concevoir les projets et de garantir un remplissage sécurisé.

Du côté de France Universités, l'intervention de Thomas Ducados, Chargé de Mission Vie Etudiante, est venu rappeler que l'ensemble des universités est désormais engagé dans cette réflexion, même si les niveaux de maturité restent très hétérogènes. France Universités pousse pour une approche systémique : pilotage par site, articulation avec les schémas de vie étudiante, intégration du logement dans les contrats d'objectifs et de moyens, dialogue renforcé avec la Caisse des dépôts et les bailleurs.

Les Crous ont été évoqués comme un pilier historique, mais confronté à des contraintes budgétaires et patrimoniales lourdes : parc vieillissant à rénover, construction plus coûteuse dans les reconversions ou rehaussement de l'existant, nécessité d'innover sans renoncer à la vocation sociale. Plusieurs intervenants ont souligné que le plan 70 000 ne pourrait atteindre ses objectifs sans un renforcement du rôle des Crous, en articulation avec les opérateurs associatifs et privés, plutôt que dans une logique de concurrence.

Enfin, AVUF (Association des villes universitaires de France) et la FNAU (Fédération nationale des agences d'urbanisme) ont apporté un éclairage essentiel sur les Observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE). Leur message : sans diagnostic partagé, sans données fines et partagées sur les besoins, les flux, les tensions, il est impossible de piloter une politique efficace. Les OTLE, lorsqu'ils fonctionnent, permettent d'objectiver les besoins, d'identifier les « trous dans la raquette » et de corriger les idées reçues (par exemple l'idée que la

Thomas DUCADOS

seule baisse démographique à venir suffirait à résorber la pénurie).

AVUF et FNAU plaident pour la généralisation et la montée en puissance de ces outils, en les liant davantage aux stratégies de la Banque des territoires et aux décisions des collectivités. Là encore, la résidence étudiante est pensée non comme un objet isolé mais comme un élément de la fabrique

Florence CHARLIER

urbaine, croisant mobilités, foncier, vie étudiante, attractivité et transition écologique.

Un fil rouge : **du plan aux pratiques**

Ce long temps d'échanges a mis en évidence une cohérence : le plan 70 000 porté par la Caisse et la Banque des territoires ne prendra sens que s'il s'appuie sur des expériences concrètes comme celles des exploitants, CDC Habitat ou Sorbonne Paris Nord, et sur des outils de connaissance comme les OTLE. Les interventions ont convergé pour dire que le logement étudiant est désormais un « bien com-

mun » des territoires universitaires, qui suppose une alliance durable entre État, collectivités, universités, Crous, bailleurs et opérateurs privés.

À travers les débats nourris, la 10e édition des Rendezvous du logement étudiant a confirmé que l'enjeu n'est plus seulement de produire des places, mais de construire des lieux de vie qui participent pleinement aux politiques d'égalité des chances, de réussite étudiante et d'attractivité des campus.

***

Dernière séquence

La dernière séquence de la matinée a ouvert des perspectives très opérationnelles en montrant comment les outils numériques et les innovations constructives pouvaient épauler l'effort de production et de gestion du logement étudiant. Deux interventions, celles de Céline Beaujolin sur la filière hors-site et d'Anne Grangé sur la plateforme « Mon Logement étudiant », ont précédé le mot de la fin de Nicolas Delesque qui a refermé cette 10e édition sur une note volontariste.

Céline BEAUJOLIN

Céline Beaujolin est revenue sur les atouts de la filière **hors-site**, présentée comme une des rares réponses capables de conjuguer accélération des chantiers, meilleure maîtrise des coûts et qualité d'usage. En recourant à la préfabrication et à des montages plus industrialisés, elle a souligné qu'il était possible de gagner des mois sur les délais de livraison, de limiter les nuisances en milieu urbain dense et d'intégrer dès la conception des espaces communs, des performances énergétiques élevées et des dispositifs de flexibilité d'usage. Dans un contexte où le foncier se raréfie et où les plans nationaux fixent des objectifs ambitieux, cette filière apparaît comme un levier technique au service des stratégies locales, à condition que les maîtres d'ouvrage et les collectivités acceptent d'en faire un véritable choix de politique publique.

Anne Grangé a ensuite présenté la plateforme « Mon Logement étudiant » comme un outil de simplification et de mise en cohérence d'un univers jusqu'ici vécu par les jeunes comme fragmenté et opaque. L'ambition est de proposer un point d'entrée unique qui agrège offres publiques et privées, informations pratiques, critères d'éligibilité, et qui accompagne l'étudiant depuis la première recherche jusqu'à l'installation. En écho au Baromètre AIRES, qui montre que seul un étudiant sur cinq se sent réellement conseillé pour trouver son logement et que les établissements reculent dans ce rôle, cette plateforme se veut un nouveau « tiers de confiance », complémentaire des Crous, des universités et des collectivités.

Pour conclure, Nicolas Delesque a remercié l'ensemble des intervenants et des participants, en rappelant que ces Rendezvous, nés dans le sillage du plan 40 000, ont accompagné en dix ans une transformation profonde du paysage du logement étudiant. Il a souligné que l'édition 2025 marque un tournant : un nouveau plan 75 000, des bailleurs sociaux plus engagés, des opérateurs privés qui investissent dans la qualité, des universités qui

Anne GRANGÉ

cherchent à assumer leur rôle d'acteurs du logement, et désormais des outils comme la filière hors-site ou « Mon Logement étudiant » pour passer à l'échelle. En closant cette 10e édition, il a appelé à poursuivre le travail collectif engagé, convaincu que le logement étudiant restera, pour les dix prochaines années encore, un test décisif de la capacité du pays à tenir sa promesse d'égalité des chances et de réussite.■

www.rdvle.com

Télécharger Le Baromètre AIRES 2025,

Merci à nos partenaires !

PARTENAIRES :

Dauphine | PSL Université Paris
ARPEJ Engagés pour l'habitat des jeunes
fac-habitat
LOGI-FAC by SMERRA Logements d'étudiants en réussite
SCHOLA DOMUS Aménagement de résidences
Loire Campus
La Nantaise d'Habitations Groupe ActionLogement
Open Partners Développeur urbain
3F Résidences Groupe ActionLogement
twenty campus sergic
EIFFAGE Immobilier

PARTENAIRE MÉDIA :

Universités & Territoires
les Crous
wifirst
Espacil Habitat Groupe ActionLogement
Banque des Territoires

AVEC LE SOUTIEN DE :

France Universités
Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme FNAU
AIRES Association interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services
adele
Latitude
afev Créateur de liens solidaires
FAGE Le syndicat étudiant
AVUF Association des Villes Universitaires de France
Réseau Vie étudiante

Universités & Territoires

■ **Adresse :** 19 rue Leconte de Lisle 75016 Paris ■ **E-mail :** rédaction@universites-territoires.fr ■ **ISSN :** ISSN 2263-8431 ■ **Infos légales :** SARL Edition de revue et périodiques (5814Z) au capital de 1000 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIRET 843 009 267 00017 ■ **Directeur de la publication :** Philippe Campinchi ✆ 0674606274 ■ **Directeur de la rédaction :** Nicolas Delesque ✆ 0678391349 ■ **Création graphique :** Babette Stocker / Crouitch Conception ■ **Tarifs d'abonnements :** Individuel : 100 euros HT Institutionnel : 500 euros HT ■ **Parties prenantes :** Convention particulière ■ **Comité éditorial :** Nicolas Delesque, Philippe Campinchi, François Perrin, Jérôme Sturla (Afev), Pierre Yves Ollivier, Zoé Chalouin (Fnau), François Rio (Avuf), Orane Maquin (ESN) et Justine Crabouillet (SMERRA) ■ **Crédits photos et iconographies :** photo du Havre : Laurent Lachèvre - Partenaires - DR - Adobe Stock