

Logement :

Guide d'accompagnement des établissements d'enseignement supérieur

NOVEMBRE 2019

cpu

Guide pratique

**LOGEMENT :
GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT
DES ÉTABLISSEMENTS
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR**

SOMMAIRE

Edito	5
Introduction	6
1. Historique du logement universitaire en France	9
2. Les principaux acteurs de l'offre de logement universitaire	17
3. Les fiches pratiques	23
3.1. L'établissement interface qui informe ses membres	24
3.1.1. Fiche action n°1 : <i>Guides du logement et outils numériques</i>	24
3.1.2. Fiche action n°2 : <i>L'organisation d'événements internes</i>	29
3.1.3. Fiche action n°3 : <i>La mise en place d'une structure interne ou territoriale</i>	33
3.2. L'établissement facilitateur qui accompagne ses membres	38
3.2.1. Fiche action n°4 : <i>La constitution d'une offre de logements réservée à l'établissement</i>	38
3.2.2. Fiche action n°5 : <i>L'apport d'une garantie locative</i>	43
3.2.3. Fiche d'action n°6 : <i>L'accompagnement, parfois avec une structure ad hoc</i>	48
3.3. L'établissement producteur qui loge ses membres	52
3.3.1. Fiche action n°7 : <i>La constitution d'un parc, propriété de l'établissement</i>	52
3.3.2. Fiche action n°8 : <i>Prise à bail de logements auprès d'un propriétaire et réservation de logements avec engagement de loyers auprès d'un exploitant</i>	57
Conclusion	62
Remerciements	64

EDITO

Le logement des étudiants est indissociable de leur réussite. En effet, les universités peuvent créer les meilleures formations possibles: si les étudiants sont mal logés, ou logés loin de leur lieu d'études, leurs chances de réussite s'en trouvent fortement affectées.

Cette problématique ne concerne pas uniquement les étudiants: les personnels, les enseignants, les chercheurs de nos universités doivent également pouvoir trouver facilement et à un coût raisonnable des logements à proximité de leur lieu de travail.

Plus globalement, le logement est un service qui participe des conditions de mobilité des étudiants, des personnels mais aussi de l'attractivité et de la notoriété des établissements.

C'est pour toutes ces raisons que la CPU a lancé en 2017, à travers sa commission vie étudiante et vie de campus, une enquête auprès de ses membres pour recenser les actions en faveur du logement, de leurs étudiants et de l'ensemble de leurs personnels.

Cette enquête a permis de mettre en lumière le grand nombre d'actions que les universités réalisent pour accompagner leurs différentes communautés.

Afin de valoriser cette étude et pour permettre aux établissements de monter en compétences sur ce sujet, le travail a été poursuivi avec ce guide.

À travers 8 fiches pratiques, il vous permettra d'informer, d'accompagner et de loger les membres de votre communauté universitaire afin de leur proposer des conditions optimales de réussite et de travail.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

Gilles ROUSSEL
Président de la Conférence des présidents d'université



INTRODUCTION

Pour des raisons d'organisation institutionnelle de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, et à la différence de leurs homologues de nombreux pays du monde, les universités françaises ont jusqu'à présent développé peu de stratégies pour le logement de leur communauté (étudiants, personnels, chercheurs invités). Il existe néanmoins de nombreuses initiatives, méconnues ou peu valorisées, et qui semblent s'accroître depuis quelques années.

Trois tendances de fond semblent aujourd'hui à l'origine de cet intérêt croissant des équipes de gouvernance des universités pour ce sujet :

- la recherche d'attractivité, notamment internationale mais pas seulement, renforcée par l'émergence des regroupements pour lesquels cette question croise celle de l'attractivité de leurs territoires d'implantation ;
- le besoin de dynamiser « la vie de campus » et donc de développer – et maîtriser – un certain nombre d'aménités urbaines sur les domaines universitaires¹ ;
- la prise de conscience d'opportunités de valorisation du patrimoine foncier par le développement d'activités ou d'infrastructures non strictement liées aux missions d'ESR des établissements.

Pour alimenter cet intérêt, et faciliter l'émergence de nouveaux projets, la CPU a souhaité réaliser un état des lieux des actions de ses établissements membres en matière de logement. Elle a, dans ce but, invité, en 2017, l'ensemble de ses 129 membres (universités, regroupements et écoles) à répondre à un questionnaire en ligne à destination des équipes de gouvernance des établissements et notamment les vice-présidents en charge de la CFVU, du patrimoine, des relations internationales ou de la vie de campus.

L'enquête visait à évaluer le degré d'intérêt pour le sujet d'une manière générale, identifier les raisons de celui-ci et recenser les diverses formes d'implication ainsi que les dispositifs d'accompagnement mis en place par les établissements, depuis la réservation de places d'hébergement et/ou de logements à des opérateurs externes, jusqu'à la maîtrise d'ouvrage ou la gestion directe de résidences étudiantes.

Les résultats recueillis auprès de 53 établissements participants ont permis

1 - Ici, il ne s'agit plus seulement d'attirer les meilleurs, mais de disposer de campus animés, vivants, source de bien-être et où il peut émerger une envie d'y habiter, alors que c'est aujourd'hui rarement le cas.



Résidence Universitaire du Vélodrome - Université de Lorraine. © Alexandre Prévot

d'élaborer un état des lieux, présenté lors des Rendez-vous du logement étudiant du 21 novembre 2017 à l'université Paris-Dauphine².

Au-delà des résultats statistiques, l'enquête a permis de repérer quelques expériences à approfondir. Ce travail, enclenché au printemps 2018 à partir d'entretiens avec les vice-présidents ou services concernés par les expériences repérées, a été restitué autour de 3 niveaux d'intervention des établissements :

- 1^{er} niveau : « L'établissement interface » qui informe ses membres ;
- 2^e niveau : « L'établissement facilitateur » qui accompagne ses membres ;
- 3^e niveau : « L'établissement producteur » qui loge ses membres .

À partir de cette typologie d'actions des établissements destinées à répondre aux besoins de logement de leurs membres, l'approfondissement a conduit à l'élaboration de 8 fiches, avec l'objectif de mettre en avant le caractère reproductible des exemples recensés et servant d'illustration pour chaque thématique.

2 - <http://www.cpu.fr/wp-content/uploads/2017/11/Enqu%C3%AAtre-Logement-CPU-1%C3%A8re-phase-pour-RDVLE.pdf>

1. Historique du logement universitaire en France

1. Historique du logement universitaire en France

Un siècle de logement universitaire

La notion de logement étudiant est une construction récente, un siècle exactement, les premiers foyers destinés à accueillir des étudiants en leur offrant hébergement et restauration datent de 1919.

Ces initiatives sont, avant tout, le fait d'associations d'entraide étudiante ou de congrégations religieuses qui assurent directement la gestion de ces lieux. Les premières résidences étudiantes à l'initiative des associations d'étudiants et soutenues par l'Etat apparaissent dans l'entre-deux-guerres comme la résidence Arceaux de Montpellier ou Monbois de Nancy.

Dans le même temps, un projet unique et inégalé voit le jour à Paris, porté par les pouvoirs publics pour répondre à la fois à la crise du logement étudiant qui sévit (déjà!) à Paris mais aussi pour accompagner la réconciliation au sortir de la Grande Guerre: la Cité internationale universitaire de Paris, dont les premiers logements ouvrent en 1925.

L'hébergement des autres membres de la communauté universitaire (personnels, chercheurs,...) n'est généralement pas un sujet pour les pouvoirs publics. C'est seulement à la fin du XX^e siècle que la question se posera.

Le temps de l'initiative publique

C'est au lendemain de la Seconde Guerre mondiale que les pouvoirs publics commencent à prendre en charge et soutenir les initiatives en matière de logement étudiant avec la préfiguration des œuvres universitaires, dès 1947 sous forme associative, et la création des Crous en 1955, établissements publics présidés par les recteurs. Ces nouveaux opérateurs publics de la vie

étudiante vont reprendre la gestion des premières résidences « associatives » et prendre la gestion des nouvelles résidences construites par l'État dans ce qu'on peut nommer le premier grand plan de construction de résidences étudiantes. Il s'agit alors de répondre à la première vague de massification de l'enseignement supérieur entre les années 60 et 70, les effectifs passant de 310 000 à plus de 850 000 étudiants en 10 ans.



**UNE GRANDE PARTIE DE CES
CONSTRUCTIONS ACCOMPAGNE
LA CRÉATION DES NOUVEAUX
GRANDS CAMPUS SUR DES
LIEUX UNIQUES REGROUPANT
L'ENSEIGNEMENT, LA RECHERCHE
ET LA VIE ÉTUDIANTE**

La production du logement dédié aux étudiants est alors principalement l'œuvre de l'État et de son opérateur public, les Crous, avec les Cités-U composées de chambres de 9 m², de cuisines, sanitaires et salles d'eau collectifs, sur des terrains appartenant à l'État dont la plus célèbre, la résidence Jean Zay d'Antony, avec ses 2 500 places.

Une grande partie de ces constructions accompagne la création des nouveaux grands campus sur des lieux uniques regroupant l'enseignement, la recherche et la vie étudiante.

C'est aussi dans cette période (années 60 et 70) que l'on note le premier « décrochage » entre la progression des effectifs étudiants et le nombre de nouvelles places offertes dans le logement dédié à ce public. Cette proportion nationale entre



**SEULEMENT 7% DES ÉTUDIANTS
SONT LOGÉS DANS LES
RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES
D'ÉTAT**

le nombre de places en résidences dédiées aux étudiants par rapport à leurs effectifs s'établissait en 1960 à 35 %. Elle s'est effondrée par la suite pour atteindre 10% en 1970.

Exceptée la production des Crous, l'offre alternative aux Cités-U reste modeste et se concentre dans les foyers, soit héritiers des foyers confessionnels, soit dans des foyers associatifs destinés aux jeunes travailleurs qui accueillent marginalement des étudiants.

Face à cette pénurie, et dans une période où les effectifs étudiants progressent de façon plus mesurée (+ 300 000 en 10 ans), les étudiants se logent de plus en plus dans le parc privé des grandes villes universitaires, souvent dans des conditions très précaires. C'est le temps du logement social « de fait » avec par exemple, la mode des « chambres de bonne » qui trouvent là un nouveau public. La construction de nouvelles résidences universitaires par l'État et les Crous restent très en deçà des besoins et se concentre soit dans les derniers projets de campus lancés au cours de la décennie précédente, soit dans l'accompagnement de premiers sites universitaires délocalisés dans de nouvelles villes comme Le Havre ou Valenciennes: ces sites deviendront plus tard des universités de plein exercice.

L'amplification des besoins

La deuxième massification des effectifs étudiants se produit dans les années 80 (+ 700 000 en 10 ans) sans que de grands plans de construction d'équipements pour accompagner cette croissance ne soient mis en œuvre. L'Etat ne construit plus: il délègue aux HLM le soin de construire les résidences universitaires nécessaires à l'accueil des nouveaux publics. De fait, la production

restera modeste. Le soutien des pouvoirs publics pour le logement s'oriente de plus en plus vers l'aide aux personnes et on dénombre un peu plus de 50 000 places en résidences étudiantes qui seront construites par les bailleurs sociaux et confiées aux Crous pour en assurer la gestion.

Première conséquence, et parce que ces nouveaux opérateurs maîtres d'ouvrages que sont les HLM obéissent à des règles strictes en termes de définition de logement, **dans les années 80 le standard du logement étudiant évolue passant de la chambre de 9 m² au studio autonome, tout équipé, qui sera le modèle exclusif produit dans cette décennie.**

Deuxième conséquence: face à cette pénurie de l'offre (seulement 7% des étudiants sont logés dans les résidences universitaires d'État), de nouveaux acteurs associatifs vont développer aussi des projets de résidences étudiantes en collaboration avec les bailleurs sociaux. Selon les mêmes montages d'opération que pour les résidences du Crous, les bailleurs sociaux construisent et investissent dans de nouveaux programmes de logements en résidence, gardent la propriété et confient à ces acteurs associatifs la gestion et l'exploitation du bâtiment.

Souvent issue du milieu étudiant *via* les mutuelles étudiantes, ou à la demande d'établissements d'enseignement supérieur avec l'aide de la Caisse des Dépôts et Consignations, cette nouvelle offre va se développer et constituer une offre sociale complémentaire à celle gérée par l'opérateur de l'État. Pour certains établissements



**LES ANNÉES 90 VONT VOIR
LA HAUSSE DES EFFECTIFS
ÉTUDIANTS CONTINUER
SUR UN RYTHME IMPORTANT
(+ 450 000 EN 10 ANS)**

qui ouvrent des antennes en régions ou se développent sur de nouveaux sites, c'est une façon indirecte de faire émerger un parc de logements dédiés à leurs étudiants sans que l'État se lance dans de nouveaux investissements à long terme.

Enfin, il est à noter que l'implication des HLM dans la production de résidences étudiantes, conduit aussi à l'implication directe des collectivités locales et territoriales qui vont intégrer de plus en plus l'enseignement supérieur comme un vecteur de développement local et participer à son inscription territoriale.

La diversification des acteurs

Les années 90 vont voir la hausse des effectifs étudiants continuer sur un rythme important (+ 450 000 en 10 ans) et dépasser les deux millions d'étudiants à la fin des années 90.

C'est donc 1 million d'étudiants en plus qui sont venus grossir les rangs des établissements d'enseignement supérieur, pendant que dans le même temps, le nombre de nouvelles places en logements de l'opérateur public Crous plafonnait à environ 60 000 nouvelles places pour un total national d'environ 150 000 places.

Durant ces années 90, la production de places en logement social est en grande partie le fruit du Plan Social Etudiant négocié en 1991 avec les organisations étudiantes et accompagnant le Schéma Université 2000. Pour faire face à la croissance des effectifs, le ministère de l'Enseignement Supérieur se concentre sur la produc-



tion de locaux d'enseignement et la création de nouvelles universités et d'antennes universitaires sur l'ensemble du territoire afin de rééquilibrer la carte universitaire et délaisse, de fait, la construction des infrastructures de la vie étudiante comme les résidences universitaires aux collectivités et à leurs opérateurs les HLM.

La politique de rapprochement de l'Université avec les lieux de scolarité des futurs étudiants va occulter le besoin de logements qui se fait sentir dans les grandes métropoles.

Croyance dans l'enseignement supérieur de proximité ou mauvaise anticipation de la hausse des effectifs, en tout état de



La Cité universitaire de Paris. © photo CPU

cause, seules quelques opérations de réhabilitation d'anciens bâtiments HLM – politique portée conjointement avec le ministère de la Ville dans le cadre de la recherche de mixité des quartiers populaires – à proximité des nouveaux lieux universitaires vont être programmées durant les années 90 et presque toujours confiées au Crous pour leur exploitation. Le bilan de cette mesure s'avèrera modeste avec la fermeture, pour cause d'une exploitation difficile, d'une grande partie de ces opérations dans les années suivantes et le retour de ces logements dans le parc social traditionnel. Heureusement, l'élargissement de l'Allocation de logement sociale (aide de la CAF

qui dépend uniquement des revenus des locataires et n'est pas liée au conventionnement du logement), aux étudiants, à partir de 1991, va rendre le parc diffus des grandes villes beaucoup plus accessible, générant une vague de réaffectation des petits logements, soit par éviction d'autres publics, soit par découpage de grands appartements. Cela entraîne par la même occasion une augmentation générale des loyers au cours des années suivantes. Les associations continuent leur production avec les bailleurs sociaux partenaires, mais celle-ci reste modeste au regard des besoins: elle ne représente qu'environ 25 000 places au début des années 2000.



Chambre étudiante - Université de Lyon. © Les belles années

C'est dans les années 2000, période de tension forte, de désengagement de l'État dans le financement du logement étudiant et de valorisation et d'extension des aides individuelles pour les étudiants, qu'un nouveau produit va apparaître dans le paysage des résidences étudiantes: les «résidences services» pour étudiants.

Inspirées du modèle des résidences de tourisme, et bénéficiant à la fois des dispositifs de réduction d'impôts pour les contribuables qui investissent dans des logements locatifs et de l'extension de l'ALS, ces résidences apparaissent parce que les promoteurs, qui en assurent la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation en copropriété, vont trouver ou faire émerger des sociétés d'exploitation spécialisées pour en prendre la gestion.

La production qui en résulte, et qui bénéficiera de différents dispositifs de défiscalisation qui se succéderont au gré des gouvernements, est estimée à plus de 120 000 logements jusqu'à aujourd'hui.

Ces nouveaux acteurs vont amplifier le phénomène du logement autonome sous forme de studios de petite surface tout équipé; le studio devenant, jusque dans le

milieu des années 2000, le produit de référence et quasi-exclusif du logement étudiant en résidence.

L'originalité de ce secteur repose sur des offres d'habitat parfois mixtes, en secteur conventionné et en secteur libre, gérées par des sociétés commerciales.

Au moment du développement territorial de l'enseignement supérieur des années 90 et de l'essaimage des sites universitaires dans la plupart des villes moyennes, le secteur privé a produit des résidences pour étudiants dans des villes où les Crous n'avaient pas d'implantation comme à Arras ou à La Rochelle.

Au début des années 2000, et alors que les effectifs étudiants continuent de croître (environ + 20 000 par an), la production limitée des bailleurs sociaux – environ 5 000 logements par an – qui confient la gestion soit au Crous, soit aux associations spécialisées, ainsi que la production des acteurs privés (environ 6 000 par an) suffisent tout juste à faire face aux nouvelles demandes sans pour autant rattraper le retard. D'autant plus que la France vient alors de relancer sa politique d'attractivité internationale pour rattraper son retard vis-à-vis des pays anglo-saxons et que la vétusté des résidences traditionnelles

des années 70 ne correspond plus aux standards internationaux de l'accueil des étudiants et chercheurs.

Des plans...

Face à cette crise quantitative et qualitative de l'offre de logement, et une action des organisations étudiantes, un premier plan gouvernemental faisant suite au rapport du député Jean Paul Anciaux est mis en place en 2004 avec des objectifs pour le réseau des Crous de réhabilitation et de construction de nouvelles places. Ce plan prévoit la création de 5000 places et 7000 rénovations par an pendant dix ans. Le rythme ne sera jamais respecté et le bilan restera mitigé avec environ 26 000 places créées et 50 000 rénovations réalisées sur la période visée, sans compter les places détruites par ces rénovations.

Les années 2000 sont aussi marquées par l'accélération du phénomène de globalisation de l'enseignement supérieur et de l'internationalisation des programmes de recherche. Les premiers classements internationaux apparaissent et les établissements intègrent de plus en plus les conditions d'accueil, dont le logement, comme un des éléments clés de leur attractivité pour les chercheurs étrangers, que ce soit dans le cadre d'échanges ou simplement d'invitations ponctuelles.

Dans le même temps, la loi Libertés et responsabilités des universités consacrant l'autonomie des établissements, la question de l'attractivité nationale devient aussi une préoccupation des établissements.

C'est dans ce cadre que le Plan Campus est lancé afin de permettre la mise à niveau des établissements sur les standards internationaux à la fois pour leurs locaux d'enseignement et de recherche mais aussi pour les conditions d'accueil des étudiants et de rayonnement de l'Université française.

Cependant les premiers bilans des opérations campus font apparaître un réel dynamisme des établissements dans la création



LE PLAN CAMPUS EST LANCÉ AFIN DE PERMETTRE LA MISE À NIVEAU DES ÉTABLISSEMENTS SUR LES STANDARDS INTERNATIONAUX À LA FOIS POUR LEURS LOCAUX D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE MAIS AUSSI POUR LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ÉTUDIANTS ET DE RAYONNEMENT DE L'UNIVERSITÉ FRANÇAISE.

de structures spécifiques d'hébergement des doctorants et chercheurs internationaux et assez peu pour la production de logements à destination des étudiants de Licence ou Master.

Ces structures, appelées tour à tour Maison Internationale Universitaire comme à Strasbourg (2015) ou à Clermont-Ferrand (2007), Maison Internationale comme à Dijon (2016) ou à Bordeaux proposent des prestations hôtelières permettant l'accueil de chercheurs en courts ou moyens séjours avec des prestations supérieures à du logement étudiant plus traditionnel. Souvent gérées par les Crous ou par des structures spécialisées comme à Nantes ou Dijon, elles ont été le plus souvent co-financées par l'État, les universités et les collectivités locales.

Début 2010, le bilan des dernières productions de résidences étudiantes dénombreait en France un stock d'environ 350 000 places pour 2,4 millions d'étudiants dont plus de 1,5 million qui ont quitté le foyer familial. Le logement dans le parc diffus reste la pratique majoritaire chez les étudiants avec un phénomène nouveau qui s'affirme d'année en année: la colocation.

Cette appétence pour le logement partagé n'est pas sans poser des problèmes aux collectivités locales qui voient ce public, après les logements de petite surface largement occupés par les étudiants, commencer à

grignoter le marché locatif des appartements familiaux des centres-villes. Face à ce phénomène propre à déséquilibrer le marché locatif local, certaines collectivités ont incité les bailleurs sociaux présents sur leur territoire à développer une offre sociale alternative aux Crous; les aménagements réglementaires successifs depuis 2009, permettant aux bailleurs volontaires d'assurer la gestion directe des logements dédiés en résidence ou en diffus dans leur parc locatif. Cette pratique reste aujourd'hui marginale et représente entre 10 et 20 000 places sur l'ensemble du territoire mais devrait se développer avec la demande par les collectivités et par les partenaires sociaux (Action Logement) de l'implication des bailleurs HLM dans le logement des jeunes et étudiants.

Le lancement du Plan 40 000 en 2013, dernier plan d'impulsion de la production de résidences sociales étudiantes, initié par l'État, a fixé un objectif de création de 8 000 places par an sur cinq ans. Même si ce plan ne prévoyait pas de financement spécifique pour la production de nouvelles places, il a permis de faire le point plus précisément sur la production actuelle, sur sa répartition régionale et surtout d'impulser une démarche interministérielle entre le ministère de l'Enseignement supérieur et le ministère du Logement d'une part, et partenariale d'autre part en mettant tous les acteurs autour de la table: établissements d'enseignement supérieur, collectivités, exploitants et bailleurs sociaux, associations. Il a surtout permis de livrer une vision réaliste de la situation actuelle, permettant d'analyser les dynamiques de production en cours et de dessiner la tendance actuelle du logement social étudiant, en tenant compte de toutes les formes de gestions qui sont mises en œuvre, contrairement aux Plans Anciaux qui étaient restés focalisés sur la production en gestion Crous.

Le bilan de ce plan, effectué en 2018 a confirmé quelques tendances lourdes observées ces dernières années. Les bailleurs



LES INTÉRÊTS DES UNIVERSITÉS ET DES ACTEURS DU LOGEMENT SONT EN TRAIN DE SE CROISER.

sociaux sont les principaux producteurs de résidences étudiantes sociales, puisqu'à eux seuls, ils représentent 95% de la production du plan 40 000, les Crous restent les principaux gestionnaires de cette production avec environ 47% des logements nouveaux, les collectivités et l'État *via* les prêts sociaux à la construction restent les principaux financeurs de la production. Et le besoin reste énorme au vu de la situation et des prévisions d'augmentation du nombre d'étudiants en général et en mobilité en particulier...

Et après... un nouveau siècle à écrire.

Enfin, la loi de finances 2018 ayant acté la fin du principe de spécialité, une nouvelle étape est peut-être en train de s'ouvrir avec l'incitation des universités par l'État à valoriser leurs actifs. Les universités sont affectataires voire propriétaires (en cas de dévolution de leur patrimoine) de fonciers déjà aménagés, en général bien localisés et desservis par les transports en commun. Ainsi, les intérêts des universités et des acteurs du logement sont en train de se croiser. Elles apparaissent comme un enjeu pour les universités de mieux appréhender les dynamiques de l'habitat de la communauté universitaire dans leur territoire dans l'optique d'être un acteur en capacité de co-construire avec les opérateurs « classiques » du logement. Entre convoitise et marché au plus offrant ou opportunité et stratégie territoriale intelligente, les universités seront appelées à se positionner. ■

2. Les principaux acteurs de l'offre de logement universitaire

2. Les principaux acteurs de l'offre de logement universitaire

L'enquête de 2017 a démontré que les universités interviennent pour le logement de leurs membres sous des formes extrêmement diversifiées, et toujours au sein d'une chaîne d'acteurs ayant chacun leur rôle.

En effet, la conception, la production, la gestion et l'attribution des logements font appel à des compétences variées, avec des règles et des modèles économiques liés à chacune de ces compétences. Certains acteurs interviennent à plusieurs niveaux, maîtrisant ainsi une palette complexe de savoir-faire, alors que d'autres n'assurent qu'une partie de la réalisation d'une offre de logements dédiée aux publics universitaires.

- les offices publics de l'habitat (OPH, très souvent créés ou adossés à des collectivités locales);
- les sociétés d'économie mixte (SEM, également liées à des collectivités);
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou HLM (SA d'HLM, notamment celles créées par les collecteurs du 1% logement réunies à présent au sein d'Action Logement);
- les sociétés coopératives d'HLM;
- et certains autres organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage (c'est notamment le cas de certains Crous).

Voici les principales catégories:

1. Maîtres d'ouvrages

La production de résidences exige bien évidemment des compétences dans la conception, le montage économique et financier et la construction de bâtiments dédiés à l'hébergement et à la vie quotidienne.

Les maîtres d'ouvrages sont les acteurs qui maîtrisent ces différentes compétences avec l'objectif de conserver l'ouvrage réalisé en pleine propriété ou bien de le céder. Ils s'appuient sur des maîtres d'œuvre (architectes) et différentes entreprises pour la construction.

Pour le logement conventionné (social) qui permet d'aboutir à des niveaux de loyers règlementés, les maîtres d'ouvrages sont quasiment toujours des **bailleurs sociaux**, qui se répartissent en cinq familles:

Les bailleurs sociaux conservent leur ouvrage en pleine propriété et ils en assurent habituellement la gestion; cependant, jusqu'il y a quelques années, c'était rarement le cas pour les logements étudiants et *a fortiori* pour les logements des chercheurs.

Pour le logement non conventionné (privé) dont les niveaux de loyer sont libres, les maîtres d'ouvrages sont très souvent des **promoteurs immobiliers**, dont certains ont leurs propres services d'architecture, de construction ou de gestion immobilière, mais dont la plupart sous-traient ces travaux par contrat. Leur objectif est toujours de céder l'immeuble réalisé, soit en bloc (à un seul acheteur) soit en parties divisées (à une multiplicité d'acquéreurs en copropriété) avant même la livraison des logements. Il arrive de temps en temps que des promoteurs immobiliers vendent les immeubles réalisés à des bailleurs sociaux dans le cadre



© CPU - Université de Lorraine

d'une VEFA (vente en l'état de futur achèvement) et notamment lorsqu'il s'agit de résidences universitaires.

2. Investisseurs / Propriétaires

Le financement de l'offre de logement étudiant ou chercheur est généralement assuré par un recours à l'emprunt, qui est souscrit, soit par le maître d'ouvrage, soit par les acquéreurs, toujours dans une logique de remboursement des échéances par les loyers collectés auprès des résidents, nets des frais d'exploitation et de marge. Ils peuvent donc être considérés comme **investisseurs**, dans la mesure où ils doivent généralement amorcer le montage avec un apport de fonds propres plus ou moins important.

Lorsque la maîtrise d'ouvrage est assurée par un bailleur social, c'est ce dernier qui souscrit les emprunts (Prêt locatif social: PLS et Prêt locatif à usage social: PLUS pour le logement étudiant) sur de très longues durées (30 à 50 ans), en bénéficiant ou non de subventions, et reste propriétaire du bâti. Sur les fonciers universitaires, les bailleurs sociaux, qui ont construit dans le

“ LA PLUPART DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES RÉALISÉES DEPUIS UNE TRENTAINE D'ANNÉES PAR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS SE SONT DÉVELOPPÉES GRÂCE À L'ÉPARGNE POPULAIRE ”

cadre d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT), perdent la propriété au terme de l'AOT au profit de l'État, qui affecte alors le patrimoine à son opérateur dédié que constituent les Crous; ces derniers ayant d'ailleurs assuré l'exploitation des logements depuis leur livraison (cf. 3.). Lorsque la maîtrise d'ouvrage est assurée par un promoteur immobilier, il est investisseur au départ, mais n'a pas vocation à rester propriétaire et doit donc trouver d'autres investisseurs dans la durée. La plupart des résidences étudiantes réalisées depuis une trentaine d'années par les promoteurs immobiliers se sont développées grâce à l'épargne populaire, c'est-à-dire avec l'acquisition de logements par des particuliers dans une logique de place-

ments, plus ou moins intéressants selon les dispositifs d'accompagnement fiscaux mis en place par l'État en faveur des résidences avec services (amortissement d'une partie de l'investissement, récupération de TVA, etc.). Cependant, une part croissante des résidences étudiantes se développe grâce à des investisseurs en bloc, c'est à dire des institutions financières ou des sociétés foncières qui s'inscrivent dans une logique de diversification de leur patrimoine. Certains ont pu réaliser ces investissements au profit de leurs sociétaires, de leurs enfants ou de leurs futurs sociétaires, comme la MGEL (mutuelle étudiante), ou la MACSF (assureur mutualiste des professionnels de la santé) avec des résidences dédiées principalement aux étudiants en médecine.

Depuis quelques années, la France voit arriver des fonds internationaux, déjà propriétaires de résidences étudiantes à l'étranger, et qui développent surtout des programmes de très grande capacité pour amortir suffisamment les services et espaces communs et dégager ainsi une rentabilité minimale.

3. Exploitants / Gestionnaires

Les acteurs centraux de l'offre de logement universitaire sont les gestionnaires, qui exploitent les immeubles en assurant à la fois l'attribution des logements et le recouvrement des loyers, l'entretien et l'animation des résidences. La plupart du temps, ils assument aussi le risque de carence locative, puisque l'insuffisance de loyers encaissés peut les empêcher d'honorer leurs engagements vis-à-vis des propriétaires ou de leurs financeurs.

Ces exploitants peuvent être répartis en six catégories :

→ **Les bailleurs sociaux gestionnaires**, qui ont souhaité exploiter eux-mêmes les résidences étudiantes qu'ils ont réalisées, ce qui suppose un nombre significatif de



Résidence Delphine Seyrig
La Villette - © Guilhem Vellut

logements sur un même lieu et une organisation spécifique. En effet, la population étudiante est très différente de leur public habituel : concentration de la demande à la fin de l'été, fort turn-over, nécessité de logements meublés, de services et d'espaces communs. Il s'agit en majorité des SA HLM, et en particulier du Groupe Action Logement et de la Caisse des Dépôts, mais certaines autres catégories de bailleurs sociaux s'intéressent à cette gestion directe, notamment grâce au nouveau statut de **résidences universitaires**, introduit par la loi ALUR en 2014 et précisé par la loi Égalité et Citoyenneté en 2017.

→ **Les Crous** gèrent aujourd'hui la majorité des résidences étudiantes réalisées par les bailleurs sociaux, en particulier celles des offices publics de HLM, et surtout le parc public de résidences universitaires développé depuis la création de ces Établissements Publics Administratifs en 1955. Les Crous ont l'obligation d'attribuer prioritairement les logements qu'ils gèrent selon des critères fixés règlementairement et princi-

palement sociaux. Ils subissent d'autres contraintes comme l'impossibilité de louer les logements en amont de la rentrée universitaire, ce que font tous les autres gestionnaires dans les villes où le marché locatif est tendu. À côté de leur mission sociale, les Crous accompagnent les universités dans leurs partenariats internationaux, puisqu'une partie importante des logements qu'ils gèrent (15% à 30%) est réservée par convention aux étudiants étrangers accueillis dans le cadre d'échanges; c'est aussi le cas d'une partie des boursiers du gouvernement français ou des gouvernements étrangers accompagnés par Campus France.

Ajoutons que les Crous ont développé le service en ligne **Locaviz**, qui permet d'offrir aux universités et à leurs étudiants un accès à des offres de logements hors résidences, avec des solutions diverses sélectionnées avec attention.

→ **Les associations agréées**, de nature et d'origine très diverses, peuvent louer en bloc des résidences conventionnées. En effet, quand il ne gère pas en direct ses logements étudiants, le bailleur social peut passer par un tiers, à condition qu'il s'agisse d'associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique. Les plus importantes ont été développées dans les années 90 par des mutuelles étudiantes (ONLE, Fac Habitat, MGEL Logement) ou par la Caisse des Dépôts (ARPEJ, et ALJT qui gère principalement des foyers de jeunes travailleurs). Toutefois, il en existe d'autres plus régionales. Ces associations sont locataires de résidences conventionnées sur des durées moyennes de 15 ans et elles sous-louent

aux étudiants, en principe sélectionnés sur critères sociaux. À cette catégorie d'exploitants associatifs, on peut rajouter des associations créées par des grandes écoles ou leurs associations d'anciens élèves qui gèrent des résidences dédiées exclusivement aux étudiants de l'établissement.

→ **Les établissements d'enseignement supérieur**, peuvent être parfois gestionnaires de logements qui font partie de leur patrimoine (cf. fiche n°7) ou pour lesquels ils ont signé un bail avec le propriétaire (cf. fiche n°8). C'est une pratique courante à l'étranger mais peu fréquente en France: elle se pratique davantage au sein des grandes écoles qu'au sein des universités. La destination exclusive des logements pour les ressortissants de l'établissement, qui génère de fortes vacances locatives, est souvent un handicap pour l'équilibre économique de cette activité.

→ **La Cité Internationale Universitaire de Paris** est un cas très particulier. Ainsi, une Fondation nationale reconnue d'utilité publique gère le domaine privé, la maison internationale et sa plateforme de services et 18 maisons dites «rattachées». 22 autres maisons sont des fondations juridiquement autonomes (dépendant la plupart du temps des états concernés) qui doivent néanmoins se soumettre au règlement de la CIUP.

→ **Les gestionnaires privés**, sont des sociétés créées spécifiquement pour exploiter des résidences étudiantes avec services dans le cadre de baux commerciaux avec les propriétaires des logements. Comme les Crous ou les associations, ils doivent assurer l'ameublement et l'équipement des logements, assurer l'entretien et l'animation des parties communes. Parfois créés *ex nihilo* (Réside Études), ils sont assez souvent rattachés à des groupes importants, comme une banque (Studélites), un promoteur immobilier (Studéa), à une société foncière (Cam-



© CPU Université de Lorraine

puséa), un investisseur international (Kley), même s'il existe aussi de petites structures d'exploitation régionales. Enfin, les grands groupes de construction, que les universités connaissent bien (notamment à travers les partenariats publics-privés du Plan Campus) et qui ont tous développé des activités de promotion immobilière, peuvent aussi décider de créer des structures d'exploitation de résidences étudiantes comme l'a fait récemment Vinci avec Student Factory.

→ Par ailleurs les gestionnaires privés, et souvent les gestionnaires associatifs, peuvent s'appuyer sur des plateformes numériques permettant aux étudiants de réserver facilement en ligne. Il en existe des dizaines et de nouvelles apparaissent chaque année, la plus ancienne est www.adele.org avec un positionnement global et un service téléphonique associé; une des plus spécifiques est www.studapart.com puisqu'elle se décline en marque blanche pour les établissements d'enseignement supérieur, en majorité des écoles.

4. Collectivités locales

Les collectivités ne sont pas à proprement parler des acteurs du logement étudiant mais elles jouent un rôle d'impulsion, de facilitation ou de régulation. C'est notam-

ment le cas des communes et des intercommunalités :

- elles peuvent, ou pas, avoir un plan local de l'habitat (PLH) qui flèche des objectifs de développement de résidences étudiantes;
- elles peuvent, ou pas, inciter leurs offices HLM à construire des résidences étudiantes et suggérer ou non certains gestionnaires;
- elles peuvent, ou pas, garantir des emprunts d'autres bailleurs sociaux pour la construction de résidences étudiantes;
- elles peuvent, ou pas, accorder des permis de construire, avec des contraintes de plan local d'urbanisme (PLU) plus ou moins stimulantes ou restrictives (nombre maximum de lots, stationnement, etc.).
- si elles sont délégataires des aides à la pierre, elles peuvent, ou pas, orienter du prêt locatif social (PLS) vers des projets de résidences étudiantes.

Enfin les Régions sont également en position de soutenir la production de logements étudiants ou de chercheurs internationaux. Elles ont souvent inscrit la construction ou la réhabilitation des résidences en gestion par les Crous, certaines ayant d'ailleurs élaboré un Schéma Régional du Logement Étudiant, accompagné d'une politique de subventions à la création de résidences.

3. Les fiches pratiques

3. Les fiches pratiques

3.1. L'établissement interface qui informe ses membres

3.1.1.

FICHE ACTION N°1 :

GUIDES DU LOGEMENT ET OUTILS NUMÉRIQUES

La mise à disposition d'un guide papier et d'outils numériques pour orienter la recherche de logement des publics universitaires.

Dès l'inscription d'un étudiant ou l'accueil d'un chercheur, l'université peut être un relai d'information efficace pour accompagner ses publics dans leur recherche de logement. La mise à disposition d'un guide dédié, papier ou numérique et d'informations clés *via* son site internet va permettre de faciliter l'installation des néo-arrivants, étape qui se révèle parfois complexe et qui peut créer un frein à la mobilité.

Un guide du logement : quels objectifs ?

L'entrée à l'université est bien souvent synonyme de la recherche d'un premier logement pour les étudiants. Durant leur cursus universitaire, ils peuvent être amenés à changer de ville ou même de pays tout en continuant leurs études. Pour les chercheurs, ils peuvent être amenés, dans le cadre de leurs recherches à se déplacer et à s'installer dans une nouvelle ville pour une période plus ou moins longue, seuls ou avec leur famille.

Dans ces contextes de découverte et d'arrivée dans une nouvelle ville, les procédures nécessaires à la location d'un logement,

telles que l'établissement d'un budget ou la sélection des offres adaptées, ne sont pas toujours évidentes. Le manque d'information peut ainsi venir contrarier le bon déroulement de leur installation. En effet, une méconnaissance des offres de la ville, du système de logement social (et notamment du Crous) ou encore du fonctionnement locatif va représenter un réel frein pour trouver un hébergement. Ce manque d'information, bien souvent accompagné d'un budget restreint, complexifie la tâche des différents publics.

L'université, en contact direct avec ses publics, est ici en mesure de jouer un rôle d'information et d'apporter des éléments clés pour faciliter la recherche d'un logement et l'installation. C'est dans ce cadre que depuis quelques années, certaines universités mettent à disposition des guides du logement.



L'UNIVERSITÉ, EN CONTACT

DIRECT AVEC SES PUBLICS, EST ICI EN MESURE DE JOUER UN RÔLE D'INFORMATION ET D'APPORTER DES ÉLÉMENTS CLÉS POUR FACILITER LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT ET L'INSTALLATION.



© CPU Université de Lorraine

D'un guide explicatif à un guide recensant les offres dédiées aux étudiants

L'objectif du guide va être d'aiguiller les étudiants et/ou les chercheurs en présentant les étapes générales liées à la location mais aussi les éléments spécifiques à la ville concernée. Il pourra pour cela contenir des informations telles que les pièces justificatives pour l'établissement d'un dossier, des conseils pour comprendre et construire son budget en tant qu'étudiant ou encore une présentation des diverses possibilités de logement. L'université peut également choisir de proposer des offres de logement, sociales et/ou privées, ainsi que les contacts correspondants pour que la démarche des étudiants soit simplifiée. Elle joue alors un véritable rôle de relai d'informations et de recensement des offres de logement dédiées (résidences étudiantes).

Des guides du logement ciblés par public

Le guide du logement peut également être décliné en fonction des typologies de publics (étudiants, étudiants internationaux, chercheurs, etc.). Par exemple, en ciblant les étudiants internationaux, l'université va prendre en compte les dif-

ficultés spécifiques, rencontrées par des individus qui découvrent le système locatif français et ses procédures. Un glossaire pourra par exemple être un élément pertinent pour leur permettre une meilleure appréhension des démarches à réaliser. L'objectif du guide va alors être de les aider à préparer et à réaliser au mieux leur installation en France.

Le guide du logement, une première étape visible de l'engagement des établissements en matière de logement

Qu'il soit au format papier ou numérique, le guide du logement va venir appuyer matériellement l'investissement de l'université dans l'accompagnement de ses publics. Il illustre la conscience des établissements face aux difficultés rencontrées en matière de logement et permet une approche concrète et indépendante de la recherche du logement par la personne concernée. Pour être utile aux différents publics, celui-ci doit cependant être clair et régulièrement mis à jour. Il peut contenir des informations générales sur la location d'un logement, des offres de logements de bailleurs publics et/ou privés ou encore un recensement des contacts utiles.

Quelques illustrations de guide de logement :



#1 - Le guide du logement de l'Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées

Partant du constat que les étudiants faisaient face à de nombreuses interrogations dans leur recherche de logement, le Welcome Desk de l'Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées, guichet unique d'accueil des étudiants et chercheurs, a initié la démarche de création d'un guide consacré uniquement au logement des étudiants, en parallèle d'un « Guide de l'Étudiant » plus généraliste.



Université
Fédérale
Toulouse
Midi-Pyrénées

Paru pour la première fois en 2017, ce livret, accessible en support papier et téléchargeable sur le site internet de la COMUE, permet de centraliser les informations en matière de logement. Il renseigne et conseille les étudiants sur leurs démarches de recherches et sur les possibilités d'hébergements dans le secteur de Toulouse et de ses alentours. Les étudiants peuvent y trouver des offres de logements financés par des organismes publics et conventionnés APL.

Afin de tenir ses offres actualisées, le guide de l'UFTMP est depuis le printemps 2019 exclusivement accessible en ligne pour assurer une mise à jour en temps réel et gagner en pertinence. Un guide papier sur le logement des jeunes, dont les étudiants, sera mis en place sur l'ensemble de la région Occitanie, en partenariat avec différentes structures publiques telles que le Crous, le CRIJ et l'URHAJ.

« Cette initiative est venue des membres du Welcome Desk, Guichet unique d'accueil et permettant aux étudiants et aux chercheurs d'être accompagnés dans leur démarche. Face aux questions récurrentes en matière de logement, nous avons eu l'idée de créer en complément du « Guide de l'Étudiant » qui aborde déjà la question du logement mais sous un angle généraliste, un guide dédié à ce sujet. Nous avons mis 6 mois environ pour créer la version définitive et avons bénéficié de financements de l'IDEX (Initiatives d'excellences), en complément de ressources propres. Cette année, nous proposons aussi la vente d'espaces publicitaires (à destination principalement de la SNCF, du Conseil Régional, etc.) pour financer la mise à jour régulière de ce guide. Après une phase de test réussie en 2017, nous avons tiré le guide à 10 000 exemplaires dont une partie en anglais. La question de la mise à jour des données est cependant cruciale et afin de pouvoir procéder à leur actualisation en temps réel, nous allons opter pour un outil en ligne qui sera ouvert (pas un guide en PDF) ».

Rebecca Pustoc'h,
Responsable Pôle Étudiant,
Université Fédérale Toulouse
Midi-Pyrénées.

#2 - Le guide du logement « Trouvez votre Toit » de l'Université Lumière Lyon 2

L'Université Lumière Lyon 2 a choisi de destiner son guide du logement à ses étudiants étrangers. L'objectif est d'aider les étudiants internationaux dans leur installation résidentielle dans la ville de Lyon.

On trouve dans ce guide des conseils pour la recherche du logement et les étapes de l'installation avec les différentes démarches qui y sont associées. Les étudiants peuvent également y découvrir les différentes possibilités de logement qui leur sont offertes avec des adresses de ré-



sidences étudiantes sociales et privées, ou encore des solutions d'hébergements temporaires. Du vocabulaire relatif au logement est également fourni aux étudiants avec des définitions pour les aider.

En cas de besoin, les étudiants internationaux sont invités à se tourner vers la Direction des Relations Internationales de l'université pour être accompagnés dans leurs démarches. Ce service met également à disposition des étudiants retardataires dans leur recherche, les outils nécessaires pour trouver un logement.

Créer un guide du logement : quels coûts pour l'établissement ?

Ce type d'outil ne nécessite pas, *a priori*, de coûts financiers importants, notamment s'il n'est pas imprimé. Les principaux moyens à allouer sont du temps humain à la fois pour recenser l'ensemble des informations, rédiger les contenus mais aussi mettre à jour régulièrement les données.

Enfin, des coûts de graphisme sont à prévoir afin de rendre le guide clair et facilement appropriable par les différents publics (illustrations, infographies, etc.). Dans le cas d'un guide papier, un coût d'impression, plus ou moins important en fonction de la quantité de guides imprimés, est à prévoir. Dans le cas d'un outil uniquement numérique, cela peut se faire, *via* le site de l'établissement, soit par la mise à disposition du guide au format PDF, soit en intégrant un outil ouvert facilitant les mises à jour.

Quels sont les acteurs et moyens à mobiliser ?

- Les services universitaires concernés
- Bailleurs (publics et/ou privés)
- Crous
- ADIL
- CAF
- Ville ou Métropole éventuellement
- Possibilité également de mobiliser les distributeurs d'électricité, d'eau et de gaz pour récupérer de l'information ou encore la société gérant les transports en commun dans la ville pour affiner la localisation des résidences.

CRÉER UN GUIDE DU LOGEMENT : COMMENT ?

- 1 Identifier le besoin d'information** des publics quant au logement, identifier le ou les publics cibles.
- 2 Définir le temps et les moyens** nécessaires à la création du guide.
- 3 Définir la forme du guide** : papier, PDF en ligne, informations intégrées au site web, etc.
- 4 Définir le statut des offres, des organismes** qui pourront être dans le guide : uniquement public, public et privé, uniquement long séjour, long et court séjour, etc.
- 5 Choisir** si le guide recense uniquement les organismes proposant des logements ou présente également les résidences dédiées.
- 6 Contacter les organismes de logement** sélectionnés pour s'assurer qu'ils autorisent l'établissement à les répertorier dans le guide (possibilité de mettre en place des partenariats avantageux pour les étudiants avec des codes promotionnels ou des frais de dossier offerts pour les résidences privées par exemple).
- 7 Identifier, en lien avec le bailleur, les résidences** qui figureront dans le guide et définir un modèle de présentation de la résidence (adresse, accessibilité en transports en commun, services à l'intérieur de la résidence, etc.) (si cette option est retenue).
- 8 Définir les types de conseils** fournis aux étudiants, en fonction de la cible (recherche, constitution du dossier, bail, état des lieux, caution, garant, droits et devoirs du locataire, accès à l'électricité, à l'eau, etc.).
- 9 Définir la liste des contacts** utiles pour les étudiants en complément des bailleurs déjà identifiés (CAF, ADIL, etc.).
- 10 Identifier le besoin** éventuel de traduire le guide dans plusieurs langues (en fonction de la cible) et définir en quelle(s) langue(s).
- 11 Établir le besoin en communication** pour informer de l'existence du guide (communication en ligne, dans un lieu d'information, dans l'université, etc.).

Les facteurs clés de réussite

- Le guide ne doit pas être trop long, il doit être lisible, accessible et contenir des infographies afin d'être facilement appropriable par les différents publics ;
- L'offre présentée doit être complète et adaptée aux étudiants par rapport au montant du loyer, à la superficie et à la localisation des biens ;
- Les conseils en matière de logement, plus généralistes, doivent être pertinents et accompagner les différents publics tout au long de la durée de leur location (recherche, installation, départ).

Les points de vigilance

- Mettre à jour régulièrement l'offre présentée dans le guide (*a minima* une fois par an) ce qui peut avoir un impact sur le type de support du guide ;
- Communiquer auprès des différents publics pour qu'ils l'utilisent (garantir sa distribution s'il existe au format papier, assurer sa visibilité s'il est en ligne) ;
- Prendre en compte l'éventuel besoin de traduction du guide en d'autres langues en fonction de la cible ;

→ Apporter des solutions concrètes et précises aux étudiants (contacts, procédures à suivre, organismes indispensables, service à contacter au sein de l'université en cas de besoin, etc.).

Pour en savoir plus :

COMUE Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées

- Guide numérique : <https://welcomedesk.univ-toulouse.fr/liste-articles-information/logement>
- Site de l'université : <http://www.univ-toulouse.fr>

Université Lumière Lyon 2

- Guide du logement étudiant 2019-2020 : https://www.univ-lyon2.fr/medias/fichier/guide-du-logement-2019-2020_1562852374910-pdf
- Site de l'université : <https://www.univ-lyon2.fr/>





© CPU Université de Lorraine

3.1.2.

FICHE ACTION N°2 :

L'ORGANISATION D'ÉVÉNEMENTS INTERNES

L'organisation d'événements dédiés au logement par les établissements pour faciliter les recherches des membres de leur communauté.

La plus grande partie du besoin de logement des étudiants s'exprime au moment des inscriptions universitaires, en juillet puis fin août et septembre. Il y a donc pendant 6 à 9 semaines une concentration des demandes, et qui ne s'arrêtent pas à la recherche d'un logement dans la mesure où les étudiants ont également besoin d'obtenir des aides pour alléger leur budget, souscrire une assurance habitation et découvrir les possibilités de transport entre leur nouveau domicile et leur(s) lieu(x) d'études. Pour répondre à cette concentration de demandes dans le temps, certaines universités ou regroupements universitaires ont initié ou pérennisé des dispositifs temporaires d'accueil des étudiants en recherche de logement au sein desquels plusieurs partenaires sur place présentent des solutions. Dans la mesure où ils sont temporaires, ces dispositifs revêtent une dimension événementielle qui exige un effort de commu-

nication important. Le souhait d'amortir ces budgets ainsi que la mobilisation des personnels de l'établissement et des organismes partenaires poussent souvent les organisateurs à étendre l'objet de ces événements à l'accueil des étudiants internationaux dans une dimension de « guichet unique » fortement encouragée par le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation¹.

Ces événements sont très appréciés des étudiants bénéficiaires qui y trouvent une écoute et des réponses « sur-mesure » qui compensent parfois l'insuffisance d'offres effectives de logements disponibles au moment où ils sont accueillis.

Ces événements supposent systématiquement une forte ingénierie de partenariat et la mobilisation de ressources humaines ponctuelles.

1 - Instruction du Gouvernement relative à l'amélioration des conditions d'accueil des étudiants étrangers, circulaire interministérielle du 3 septembre 2015.

Quelques illustrations d'événements dédiés au logement organisés par des établissements d'enseignement supérieur (ou à leur initiative):

#1 - Le Students Welcome Desk de l'Université de Lyon

Chaque année, la ComUE Université de Lyon et ses partenaires (la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Préfecture du Rhône, le Crous, la Métropole de Lyon, son agence de marketing territorial ONLY LYON, et Campus France) proposent un guichet unique d'accueil : le Students Welcome Desk (SWD).

Il est ouvert à tous les étudiants, et les accueille durant 3 mois dès la rentrée universitaire pour les conseiller et les accompagner dans leurs démarches administratives

Bienvenue à TOUS les étudiants



ainsi que dans la découverte de la ville et des différents services utiles.

Organisé dans les locaux de l'université de Lyon (site assez central dans l'agglomération) du lundi au vendredi de 9h30 à 17h, de septembre à fin novembre, ce dispositif fonctionne avec une équipe multilingue (étudiants ou jeunes diplômés recrutés en CDD) qui accueille et accompagne les étudiants en fonction de leurs besoins.

Véritable «guichet unique» le SWD rassemble plusieurs structures qui délocalisent leur service : la préfecture du Rhône, l'OFII, la CPAM. Au-delà des services quotidiens du SWD, des journées thématiques sont organisées avec la participation ponctuelle de divers partenaires (sollicités en fonction de la thématique) : les Meet&Greet. Ces rencontres organisées sur des demi-journées per-

mettent de mettre en contact les étudiants avec des acteurs pouvant les accompagner selon leurs besoins dans des domaines variés comme par exemple :

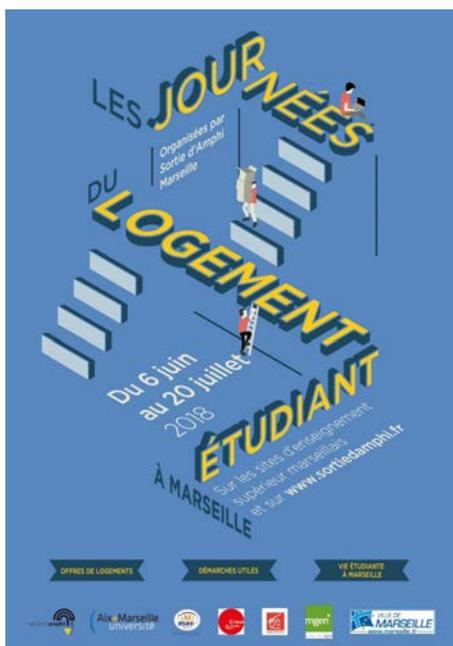
- La Santé : Centre de Planification et Éducation Familiale, Bus info santé et diététicienne de la Métropole, SMERRA, CPEF, etc.
- Logement : CROUS, CLLAJ, CRIJ, Pari Solidaire, ADIL, etc.

Au-delà de cet accueil au sein du dispositif, le Students Welcome Desk organise également différentes animations ayant pour objectif de souhaiter la bienvenue et d'intégrer les étudiants venus d'ailleurs pour leur permettre de découvrir le territoire et de tisser des liens. Ainsi en 2018, 3 soirées « My Lyon » ont rassemblé plus de 2 000 étudiants. Les soirées My Lyon sont des événements conviviaux et gratuits qui permettent de découvrir la ville, de développer du lien social et de faciliter l'intégration. Ils sont organisés dans des lieux emblématiques de la ville, en présence d'associations étudiantes pour valoriser les talents. Par exemple, des soirées My Lyon ont été organisées au sein des locaux de l'Alliance Française (Parrainage), de l'Office du Tourisme (Bienvenue à Lyon – Valorisation du territoire) ou encore au Musée des Confluences (soirée festive et culturelle avec expositions, concerts, spectacles de danse, performances artistiques).

À noter : ce dispositif a été conçu exclusivement pour les étudiants, dans le prolongement d'un événement antérieur initié par la Ville avec le Crous (Espace multiservice Etudiant – EME). Mais l'Université de Lyon a élaboré auparavant un dispositif pour l'accueil des chercheurs et doctorants étrangers en mobilité qui s'installent sur le site Lyon Saint-Etienne. Il s'agit d'un dispositif permanent, dénommé Espace Ulys, présenté sur la fiche n°6.

#2 - Les journées du Logement Étudiant à Marseille

Cet événement itinérant est organisé par l'association Sortie d'Amphi – créée à l'ini-



tiative de la Ville de Marseille en partenariat avec Aix-Marseille Université - pour développer un espace mobile multiservice faisant le lien entre les étudiants sur leur campus et la cité – afin de mettre en avant les offres culturelles, sociales, ludiques, etc. de la ville. Cette association organise la majorité de ses activités à partir d'un minibus qui se rend chaque semaine sur les principaux campus de l'université. L'espace mobile est parfois configuré sous forme de stand, pour les campus inaccessibles aux véhicules. Cet espace est piloté par des étudiants salariés «chargés d'animations» qui assurent la réception, l'information et la mise en œuvre des animations convenues avec la Ville, l'Université et d'autres partenaires. Depuis 2011, l'association organise *Les Journées du Logement Étudiant* entre la 3^{ème} semaine de juin et la 4^{ème} semaine de juillet avec l'objectif d'accompagner les étudiants et leurs familles dans les recherches et démarches en leur apportant informations, outils et conseils pratiques. Grâce à de nombreux partenariats avec le Crous, le CRIJ et d'autres opérateurs privés ou associatifs de logement étudiant, l'association recueille des offres de qualité en adéquation avec les différents besoins d'hébergement pour l'année universitaire.

“ LA FORCE DE L'ÉQUIPE D'ANIMATION RÉSIDE EN SA MAÎTRISE DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS DE LOGEMENT ÉTUDIANT, ET SURTOUT DANS SA CONNAISSANCE DE LA VILLE.

Pour mettre à disposition ces offres, l'équipe d'animateurs étudiants est présente simultanément sur les campus où les composantes ont à cette période une activité d'inscription, de pré-inscription ou d'information des futurs étudiants ; elle a alors pour mission de répondre au mieux aux attentes et besoins de ces néo-marseillais qui ne connaissent pas le territoire, ses particularités, les meilleurs moyens de se loger ou de se déplacer. La force de l'équipe d'animation réside en sa maîtrise des différentes solutions de logement étudiant, des démarches à effectuer, des aides possibles et surtout dans sa connaissance de la ville. La limite du dispositif est, quant à elle, liée à la période de juin-juillet pendant laquelle les (futurs) étudiants sont peu présents sur les campus. De fait, si les étudiants sont très satisfaits de ce service «clé en main» leur proposant des logements disponibles et adaptés à leur demande, ils ne sont chaque année que quelques centaines à bénéficier de cet accompagnement, aboutissant à une centaine de réservations effectives au sein des résidences partenaires de l'événement. C'est la raison pour laquelle l'association développe depuis l'an dernier un prolongement en ligne des Journées du Logement jusqu'au début du mois de septembre, envisageant prochainement un Clic to Call : lorsque les étudiants visiteurs du site auront une question ou rencontreront un problème, il leur suffira de cliquer sur un bouton d'appel, puis de laisser leur numéro de téléphone, afin d'être mis en relation immédiatement et gratuitement avec un des chargés d'animation de l'association.

À noter que certaines universités peuvent mettre en place directement elles-mêmes des journées du logement étudiant. C'est par exemple le cas de l'Université de Polynésie française, qui a organisé pour la 1^{ère} fois un tel événement le 18 avril 2019.

ORGANISER UN ÉVÉNEMENT : COMMENT ?

- 1 Définir le public cible** et le moment le plus propice pour organiser l'évènement à son attention.
- 2 Disposer d'au moins 6 mois** pour sa préparation.
- 3 Choisir un lieu central et accessible** ou adopter un dispositif itinérant ou décentralisé en fonction de la configuration de l'université.
- 4 Fédérer des partenaires** pour rassembler une offre adaptée et diverse à la fois, tant en ce qui concerne le logement *stricto sensu* que les services annexes (aides, assurances, transports, etc.).
- 5 Élaborer un solide plan de communication** pour atteindre le public cible avant même qu'il n'arrive sur l'établissement, ou juste à son arrivée.
- 6 Constituer une équipe d'accueil et de conseil**, bien formée, plurilingue, et empathique.

Les facteurs clés de réussite

- De tels événements ne sont concevables qu'en fédérant une multiplicité de partenaires et avec un porteur de projet considéré comme légitime et neutre à la fois, par chacun d'entre eux.
- L'évènement doit être localisé dans un lieu central ou simultanément sur plusieurs sites, se déployer de manière itinérante (sous réserve d'une communication claire et visible sur les jours, horaires et lieux précis).
- L'importance de l'équipe d'accueil et la

qualité de sa formation est essentielle pour apporter le conseil sur-mesure attendu par les étudiants. La connaissance de la ville et la maîtrise de plusieurs langues étrangères sont indispensables.

→ Au-delà des conseils, l'évènement doit mobiliser suffisamment d'offres de logements disponibles, et à des niveaux de prestations différents, pour éviter la frustration des bénéficiaires.

Les points de vigilance

→ La période et la durée de l'évènement doivent être choisies soigneusement: une période précoce (juin-juillet) est favorable par rapport au volume de logements disponibles mais peu propice pour toucher effectivement le public concerné; une période plus tardive permet de toucher beaucoup plus d'étudiants mais en disposant de moins de solutions concrètes d'hébergements à leur offrir.

→ Le principal public de tels événements n'étant pas les étudiants mais les futurs étudiants, la communication doit être essentiellement externe (lycéens et grand public); néanmoins les sites internet des établissements initiateurs ou associés à l'évènement sont des supports à ne pas négliger, surtout pendant l'été.

Pour en savoir plus:

Le Student Welcome Desk de Lyon, avec une vidéo:

<https://www.universite-lyon.fr/international/venir-a-lyon-et-saint-etienne/pour-vos-etudes/students-welcome-desk/students-welcome-desk-7503.kjsp>

Les journées du Logement Etudiant à Marseille:

<http://www.sortiedamphi.fr/journees-logement.html>

La journée du logement de l'Université de Polynésie française:

<https://www.upf.pf/fr/content/nouveau-la-journee-du-logement-etudiant>



©Photo Frederic Maligne

3.1.3.

FICHE ACTION N°3:

LA MISE EN PLACE D'UNE STRUCTURE INTERNE OU TERRITORIALE

La mise en place d'une structure interne ou territoriale pour accompagner les différents publics dans leur recherche de logement et leur installation.

Pour faciliter l'accès des publics universitaires au logement, les établissements peuvent se faire relais d'offres et orienter vers des solutions de logement pré-sélectionnées, labellisées voire parfois réservées pour une cible particulière. Afin de gérer cette offre, les établissements peuvent

mettre en place une structure interne ou, en partenariat avec d'autres établissements et les collectivités locales, une structure territoriale.

Une structure interne ou territoriale pour accompagner la recherche de logement : pourquoi ?

L'accès au logement peut s'avérer complexe pour les étudiants et les publics internationaux. En fonction de leur budget mais aussi de l'état du marché locatif, sous tension



Résidence universitaire de l'Université du Havre
Normandie. © Université Le Havre Normandie

ou non, l'offre adaptée aux besoins de ces publics est parfois limitée. Dans l'urgence, ils peuvent donc se retrouver face à des biens insalubres ou qui ne correspondent pas à leur budget, ce qui pèsera sur leurs conditions de vie et de réussite. Les bailleurs vont de plus en plus souvent privilégier les locataires qui sont dans la vie active et qui ont de ce fait des garanties plus solides. Cette difficulté va notamment être accentuée dans certaines villes universitaires où le marché immobilier est sous tension.

Accompagner les publics universitaires pour faciliter leur accessibilité à un logement

La bonne intégration des étudiants et des publics internationaux dans la ville passe nécessairement par l'accès à un logement. Conscientes de cet enjeu, certaines universités et villes ont décidé de mettre en place des structures d'accompagnement pour faciliter l'installation de leurs publics. Prenant la forme d'associations ou de partenariats, ces structures ont pour objectif d'orienter les différents publics, ou un public en particulier, vers des offres de logements adaptées. Pour cela, elles vont leur proposer des biens qui correspondent à leurs besoins et auxquels ils peuvent prétendre, tout en simplifiant la relation entre locataire et bailleur.

“ CONSCIENTES DE CET ENJEU, CERTAINES UNIVERSITÉS ET VILLES ONT DÉCIDÉ DE METTRE EN PLACE DES STRUCTURES D'ACCOMPAGNEMENT POUR FACILITER L'INSTALLATION DE LEURS PUBLICS.

Un accompagnement sous différentes formes

Cet accompagnement *via* une structure dédiée peut prendre diverses formes et se faire à différents degrés :

→ Un partenariat entre l'établissement (ou la structure territoriale) et un ou plusieurs organismes de logements, publics ou privés, pour avoir des tarifs préférentiels pour ses membres ;

→ Une pré-sélection de logements adaptés aux différents publics de l'établissement (localisation, état du logement, loyer, etc.) *via* un système de labellisation par exemple ;
→ Une réservation de logements par l'établissement (ou la structure territoriale)

L'accompagnement de la structure peut être proposé à l'ensemble des publics ou à certains en particulier. Par exemple, un établissement peut faire le choix de faciliter

l'accès au logement des étudiants étrangers, ce qui représentera un facteur d'attractivité à la fois pour l'établissement et pour le territoire tout en participant au développement de la mobilité étudiante. Certaines formes d'accompagnement seront plus impliquantes que d'autres pour l'établissement, comme par exemple la réservation d'un certain nombre de logements à l'avance auprès d'un bailleur. À l'inverse, le recensement des offres de logements adaptées aux publics universitaires et facilitant la mise en relation avec le bailleur ou le propriétaire permettra d'apporter un accompagnement plus souple et moins engageant pour l'établissement.

Quelques illustrations de structures internes ou territoriales en matière d'accompagnement à la recherche de logement :



#1 - L'Association Havraise pour le Logement Étudiant (AHLOET)

L'Association Havraise pour le Logement Étudiant a été créée en 2010 par la Communauté d'agglomération havraise, l'université et 5 écoles de la ville. Elle résulte de la volonté d'Édouard Philippe, Maire de l'époque, de rendre la ville plus attractive pour les étudiants et de solutionner les problèmes rencontrés en matière de logement.

L'association a pour cela mis en place une labellisation des logements afin d'assurer une qualité locative aux étudiants. Les appartements proposés par les propriétaires sont visités et évalués selon différents critères: l'équipement, l'hygiène et la sécurité. Le label Qualité Logement Étudiant est ensuite attribué si l'évaluation générale du logement est satisfaisante. Une fois le label obtenu, les propriétaires doivent verser 25 euros par an et par logement labellisé à l'association.

Sur son site internet, les étudiants peuvent

retrouver gratuitement les 1400 logements labellisés lorsqu'ils sont disponibles. Pour pouvoir s'inscrire et entrer en contact avec les propriétaires, ils doivent simplement être scolarisés dans un des établissements membres. Aujourd'hui, les membres fondateurs ont été rejoints par la plupart des établissements qui proposent une formation en enseignement supérieur ce qui permet à la majorité des étudiants havrais de bénéficier des services d'AHLOET.



#2 - La démarche de la Direction Vie de Campus et Expérience Etudiante (DVCEE) de l'Université Sorbonne Paris Cité (USPC)

L'Université Sorbonne Paris Cité met au cœur de ses préoccupations l'amélioration des conditions de vie et d'accueil des étudiants en mobilité internationale. Dans cette démarche d'évolution, l'université a mis en place un partenariat avec le Crous de Paris pour faciliter l'accès au logement des étudiants internationaux en master et en doctorat. D'après la convention signée par les deux parties, le Crous de Paris s'engage à réserver 120 logements par an pour l'USPC et ce, pendant 10 ans. L'université destine ces biens aux étudiants en mobilité qui font partie d'un programme d'excellence.

Cette convention a été initiée dans le cadre de l'IDEX dont bénéficiait à l'époque l'USPC et qui visait à construire une grande université de rang mondial. La réservation des studios pour les étudiants internationaux constitue un réel facteur d'attractivité pour l'université.

La gestion des demandes est assurée par le Pôle Vie de Campus de l'USPC qui travaille en collaboration avec les référents des services internationaux des établissements. L'attribution se fait prioritairement pour les primo-arrivants et le renouvellement d'un bail est limité à une seule fois.



#3 - L'Association pour le Logement Etudiant et Stagiaire à Compiègne (ALESC)

L'Association pour le Logement Etudiant et Stagiaire à Compiègne (ALESC) est une association créée par l'Université de Technologie de Compiègne (UTC) et la Ville de Compiègne dans le but de pallier le manque de logements étudiants. Gestionnaire de résidences en propre, elle est également le relai d'offres de particuliers. L'association propose aux propriétaires une labellisation de leurs biens au travers d'une notation (1200 logements privés ont pu être labellisés). En fonction de leur état, les logements se voient attribuer de une à trois étoiles.

Pour bénéficier de la labellisation, les propriétaires doivent verser une cotisation de 35 euros pour leur premier logement et ajouter 11 euros par logement supplémentaire. Les étudiants peuvent ensuite retrouver l'ensemble des biens, labellisés ou non, sur le site internet de l'ALESC. Ils peuvent également être accompagnés dans leur recherche en se rendant dans les locaux de l'association, situés au sein de l'UTC, où deux personnes assurent un accueil permanent.

Les étudiants de l'université ou d'une autre école de Compiègne sont automatiquement inscrits à l'association et peuvent bénéficier des services qu'elle propose. En parallèle, l'ALESC propose aussi une cinquantaine de logements qu'elle réserve aux étudiants internationaux. Ils viennent s'ajouter aux 240 biens réservés par le Crous pour ces mêmes étudiants.

Créer une structure d'accompagnement à la recherche de logement : quels coûts pour l'établissement ?

Le modèle économique retenu dépendra, en partie, du statut de la structure d'accompagnement et des modalités d'accompagnement. S'il s'agit d'un partenariat avec un bailleur visant à réserver un

METTRE EN PLACE UNE STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT À LA RECHERCHE DE LOGEMENT : COMMENT ?

- 1 Définir la cible** (tous les étudiants de l'université, étudiants internationaux, bourses de mobilité, chercheurs, enseignants-chercheurs, post-doc en mobilité, etc.).
- 2 Établir ou non un partenariat** avec d'autres écoles, universités et/ou la ville et définir la forme de la structure qui en découle (association par exemple).
- 3 Établir le type de partenariat** avec les organismes de logement (Crous, bailleurs privés) et éventuellement les propriétaires particuliers.
- 4 Définir la durée du partenariat** (si nécessaire, notamment dans le cadre d'une convention avec un bailleur).
- 5** Dans le cadre de la réservation de logements, **choisir le nombre de logements** réservés à l'année en fonction des besoins évalués.
- 6** Dans le cadre du recensement de l'offre de logement adaptée au sein de la ville, **définir la grille de labellisation** des logements et les modalités de sélection des biens (visite des appartements en amont par les salariés de la structure par exemple).
- 7 Définir l'offre proposée aux propriétaires** (proposer les logements sur le site internet, faire visiter les logements, labellisation du logement, etc.) et les conditions nécessaires pour qu'ils puissent enregistrer leur(s) bien(s) sur la plateforme.
- 8 Promouvoir l'offre** auprès des bailleurs publics et privés ainsi qu'auprès des propriétaires de logements dans le parc diffus.
- 9 Définir les conditions** éventuelles d'accès aux logements pour les publics universitaires (sélection sur dossier...).
- 10 Définir le niveau d'accompagnement** des étudiants dans la location (aide à la recherche de logement en fonction des critères désirés, sélection d'offres, contact des propriétaires, suivi dans la durée en cas de problèmes...).
- 11 Promouvoir l'offre auprès des étudiants** d'une façon adaptée (en cas d'offre restreinte).



© CPU - Université d'Angers

nombre limité de logements à l'année, cela impliquera une dotation financière à prévoir pour l'établissement. Celui-ci a ensuite la responsabilité de remplir les logements réservés avec les publics ciblés.

Dans le cadre d'une association, le modèle économique peut se formaliser par un apport de capital de chaque partie prenante (établissements, collectivités locales dans le cadre d'une structure territoriale) visant à assurer la mise en place et le fonctionnement de l'association (masse salariale notamment). En complément, une cotisation pourra être demandée aux adhérents (propriétaires et locataires ou uniquement pour les propriétaires). Hormis les coûts inhérents à la structure, celle-ci pourra également être dotée d'outils et notamment d'une plateforme numérique de recensement de l'offre de logements permettant de faciliter la recherche. Cette plateforme nécessitera d'être mise à jour régulièrement et de gérer les contacts avec les propriétaires ou bailleurs souhaitant faire figurer leur(s) bien(s) sur le site.

Enfin, quelle que soit la forme de la structure d'accompagnement, des coûts de communication seront à prévoir pour faire connaître les avantages proposés (site internet, réseaux sociaux, radio, éventuellement journaux, stand aux journées portes ouvertes, documents avec le dossier d'inscription, etc.).

Quels sont les acteurs et moyens à mobiliser ?

- Services universitaires concernés
- Établissements d'enseignement supérieur au sein du territoire
- Collectivités locales
- Bailleurs publics (Crous) ou privés

- Propriétaires dans le parc diffus
- Partenaire web éventuellement pour assurer la réalisation du site et la gestion technique

Les facteurs clés de réussite :

- Souplesse de la structure permettant de s'adapter aux besoins des publics
- Accompagnement dans le montage du dossier (et pas uniquement sur la mise en contact)
- Orientation des publics vers des logements adaptés à leurs besoins

Les points de vigilance :

- S'assurer de la qualité des logements proposés
- S'assurer que les loyers sont abordables pour les publics universitaires
- S'assurer que les publics universitaires connaissent le dispositif

Pour en savoir plus :

Association Havraise pour le Logement Etudiant (AHLOET) :

<http://www.ahloet.fr/>

Partenariat de l'Université de Sorbonne Paris Cité (USPC) avec le Crous :

<http://www.sorbonne-paris-cite.fr/fr/vie-de-campus/acces-au-logement-des-etudiants-en-mobilite-internationale>

L'Association pour le Logement Étudiant et Stagiaire à Compiègne (ALESC) :

<http://www.utc.fr/alesc/>

3.2. L'établissement facilitateur qui accompagne ses membres

3.2.1.

FICHE ACTION N°4 :

LA CONSTITUTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉE À L'ÉTABLISSEMENT

La constitution par l'établissement d'enseignement supérieur d'une offre de places d'hébergement pour accueillir les nouveaux inscrits en mobilité.

Les établissements d'enseignement supérieur qui souhaitent mener une politique de recrutement et d'attractivité active, au-delà de leur territoire, ont besoin de proposer une solution d'hébergement pour accueillir les futurs arrivants en mobilité, que ce soit pour des nouveaux inscrits ou dans le cadre d'échanges universitaires.

Un volant de logements réservés à chaque rentrée pour accompagner les objectifs de l'établissement

Dans le cadre de son projet d'établissement, de ses relations internationales, de développement de diplômés spécialisés, ou de politiques de recrutement spécifiques, les établissements doivent parfois accompagner leur offre de formations de solutions pour faciliter l'installation des étudiants et chercheurs en mobilité.

Or, la réciprocité des conditions d'accueil entre les personnes de l'établissement sortant et les étudiants et chercheurs internationaux arrivant est primordiale et la plupart des établissements internationaux maîtrisent leurs solutions d'hébergement

contrairement à la majorité des établissements français.

Enfin, la démocratisation de l'enseignement supérieur passe aussi par le fait d'offrir la possibilité de la mobilité aux étudiants et chercheurs les plus fragiles socialement.

Des partenariats privilégiés avec les acteurs du logement étudiant

Il est possible de constituer une offre de logements au nom de l'établissement, ou de ses composantes, sans engager l'établissement dans une politique de location de places qui nécessiterait une prise de risques budgétaires et sans développer un réel service de commercialisation.

Afin d'éviter cet engagement, il est possible de contractualiser *via* des conventions de partenariat avec les exploitants qui cherchent à « remplir » leurs résidences à chaque rentrée universitaire mais aussi



LA DÉMOCRATISATION DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR PASSE AUSSI PAR LE FAIT D'OFFRIR LA POSSIBILITÉ DE LA MOBILITÉ AUX ÉTUDIANTS ET CHERCHEURS LES PLUS FRAGILES SOCIALEMENT.



© CPU Université de Franche-Comté

tout au long de l'année. L'université deviendra alors un des « prospects » privilégiés de l'exploitant.

L'établissement demandera, *via* les conventions de partenariat avec ces exploitants de résidences, de leur réserver des places pour les rentrées universitaires jusqu'à une date qu'il s'agira de négocier, en fonction des arrivées prévues des étudiants. Les places ne trouvant pas preneur à la date indiquée, se libéreront automatiquement et l'exploitant pourra ainsi les commercialiser librement auprès de tous les publics.

Le choix de la date de fin de ces réservations se fera entre la date idéale de fin d'inscription des établissements et la période propice pour l'exploitant pour trouver de nouveaux candidats. Un accord de libération des places aux alentours de la mi-septembre est généralement envisageable pour les deux parties.

La convention déterminera aussi le nombre de places souhaité par l'établissement en fonction de la capacité d'accueil globale de l'exploitant, mais aussi du nombre de logements se libérant à chaque rentrée.

Quelques illustrations de constitution d'offre de logements réservée à l'établissement :

#1 - Les écoles de Vaulx-en-Velin de l'Université de Lyon réservent à l'office HLM

Ce type de partenariat existe à l'Université de Lyon pour les composantes situées sur le campus de Vaulx-en-Velin (l'ENTPE et l'ENSAL), territoire qui n'offre pas beaucoup de solutions de logements à proximité dans le parc diffus.

Un partenariat a été tissé depuis de nombreuses années et réactualisé depuis 2015 avec l'Office public HLM du territoire, Est Métropole Habitat, qui réserve plus de 200 places tous les ans pour les deux écoles du Campus de Vaulx-en-Velin.

Avec l'ENTPE – Université de Lyon, une réelle gestion prévisionnelle des besoins s'est mise en place au fil des ans. Chaque année, un comité de pilotage se réunit en mai pour actualiser le besoin quantitatif de l'école (entre 120 et 130 places selon les années), mais aussi qualitatif avec les demandes particulières (internationaux, recherche, échanges, etc.).

Pour les réservations des inscrits en première année, les logements sont gardés libres jusqu'au 15 décembre. Pour les internationaux et chercheurs, un suivi au cas par cas est mis en œuvre, à charge pour les écoles de connaître précisément les besoins de ces publics.

L'école, de son côté, a constitué un dossier d'informations et une rubrique sur son site internet, qui mettent en valeur ce partenariat et facilitent la prise de contact avec le bailleur, tout en informant sur les autres possibilités offertes sur la métropole.

#2 - Les universités parisiennes et le Crous de Paris pour accueillir les étudiants Erasmus

Dans le même ordre d'idées, la quasi-totalité des universités parisiennes réservent des places au Crous de Paris pour loger les étudiants en mobilité Erasmus. Cette démarche, initiée depuis 10 ans et peu connue, trouve son origine dans la hausse des prix de l'immobilier de la capitale. Chaque université contracte avec le service logement du Crous de Paris, la mise à disposition d'un nombre de places que l'établissement doit pourvoir avant la rentrée de septembre.

“

LA QUASI-TOTALITÉ DES UNIVERSITÉS PARISIENNES RÉSERVENT DES PLACES AU CROUS DE PARIS POUR LOGER LES ÉTUDIANTS EN MOBILITÉ ERASMUS.

Par exemple, l'Université Sorbonne Paris-Cité a signé une convention de partenariat avec le Crous de Paris qui lui octroie un volant de 120 chambres réservées à chaque rentrée pour ses étudiants Erasmus ; à chaque étudiant de faire la démarche vis-à-vis des services du Crous, une fois son inscription à l'université validée. Il doit néanmoins répondre aux conditions normales pour accéder à son logement. (cf. fiche action n°3)

Dans certains Crous, ce dispositif se renouvelle au second semestre pour permettre aux étudiants Erasmus venant seulement un semestre de trouver un logement et aux Crous partenaires de retrouver des locaux pour le second semestre.



#3 - Des cas particuliers surtout pour les chercheurs

Les établissements peuvent aussi décliner cette démarche auprès de spécialistes de l'hébergement hôtelier pour répondre à leurs besoins d'hébergements de candidats pour des courtes ou moyennes durées. Cette démarche nécessite toutefois la mise en œuvre, au sein de l'établissement, d'une politique prévisionnelle des arrivées pour émettre des demandes précises aux exploitants.

C'est le cas par exemple du Centre des Récollets à Paris et ses 80 studios, exploité par Hénéo (bailleur parisien), avec qui une trentaine de réservataires universitaires ont signé une convention qui leur permettent de réserver des places pour des durées de deux mois à deux ans pour des chercheurs, artistes en résidence, universitaires, etc. Un comité de suivi piloté par la préfecture de Paris fait le point tous les ans pour réactualiser les besoins de chacun et évaluer le suivi des conventions. Les établissements s'engagent, quant à eux, à faire respecter les conditions d'accueil par les personnes adressées et à signaler de manière prévisionnelle les départs anticipés.

Intérêts partagés de ces modèles de partenariat

Pour les exploitants, ce type de partenariat revient à une pré-commercialisation de leur parc de logements et diversifie leur axe de commercialisation, tout en leur permettant de reprendre la main pour les logements restés vides à une période encore propice à la location. C'est aussi, pour ces acteurs, un gage de sérieux et de respectabilité que de pouvoir afficher un partenariat avec un établissement d'enseignement supérieur.

Pour les établissements, cela permet d'afficher des capacités d'hébergement en direction des publics qu'ils souhaitent privilégier, sans s'engager sur le paiement des loyers en cas de manque de candidatures. Par ailleurs, la diversification de ces partenariats auprès de plusieurs exploitants permet à l'établissement, outre d'augmenter le nombre de places, d'avoir des solutions

CONSTITUER UNE OFFRE DE LOGEMENT RÉSERVÉE : COMMENT ?

- 1 **Délimiter la(es) catégorie(s) de membre(s) de l'université** pour laquelle cette offre sera réservée, et préciser la nature de son besoin (taille du logement, localisation, équipement) et de sa capacité budgétaire.
- 2 **Recenser toutes les solutions** de logements mobilisables pour cette catégorie et identifier les gestionnaires de chacune d'entre elles.
- 3 **S'enquérir du niveau de tension de la demande** par rapport aux logements visés, des taux d'occupation y compris sur la totalité de l'année, pour évaluer l'intérêt du gestionnaire à établir, ou pas, un partenariat avec un établissement réservataire. Cela permettra d'anticiper la demande éventuelle de contreparties.
- 4 **Proposer une 1^{ère} version de convention** de réservation pour engager une négociation.
- 5 **Instaurer un dispositif de suivi** des réservations, sur l'année universitaire, puis d'une année à l'autre.

diversifiées d'hébergement pour répondre aux demandes émanant des composantes de l'établissement.

Constituer une offre de logement : quels coûts pour l'établissement ?

Ce type de partenariat ne nécessite pas d'engagement financier de l'établissement en faveur d'acteurs du logement étudiant. En revanche, l'efficacité de ce dispositif repose sur la capacité de l'établissement à suivre ces partenariats et donc à suivre l'adéquation entre l'offre ainsi constituée et les besoins de l'établissement. L'engagement de l'établissement peut aller d'une simple mise en relation avec des exploitants privilégiés qui accueilleront de façon satisfaisante les futurs clients, jusqu'à la mise en place d'un service de recherche d'hébergements interne chargé de l'interface avec les différentes offres existantes.



CPU - Université de Franche-Comté

Quels sont les acteurs et moyens à mobiliser ?

- En interne, un responsable et un agent qui connaîtra les exploitants et sera leur interlocuteur
- Le Crous, l'association régionale des bailleurs sociaux, les adhérents de l'Aires, le CLLAJ, les sites internet spécialisés, etc. pour connaître les acteurs territoriaux
- Les collectivités territoriales pour connaître l'état du marché local et prendre connaissance des observations et études réalisées sur ce champ.

Les facteurs clés de réussite :

- Mettre en place un système de collecte interne des besoins
- Différencier les besoins généraux (aider les étudiants à se loger nécessite le plus de réservations possible) et les besoins particuliers (accueillir les internationaux dans le cadre d'une convention, des chercheurs pour une durée précise, etc.)
- Évaluer le besoin de logements pour toute nouvelle formation spécialisée (recrutement hors académie par exemple)
- Suivre l'application des conventions et évaluer régulièrement la commercialisation des logements réservés afin de réajuster les conventions
- Nommer un référent pour assurer le lien avec tous les partenaires sous convention.

Les points de vigilance :

- Bien choisir les partenaires exploitants ou gestionnaires en fonction des besoins de l'établissement (tarifs, durées, dates d'entrée, etc.)
- Vérifier l'effectivité des offres afin d'éviter la publicité gratuite et trompeuse : si ces partenariats n'engagent pas financièrement l'établissement, ils engagent son image
- S'assurer de la possibilité de suivi et d'animation des conventions par l'établissement, bien négocier la période de réservation et le nombre de logements nécessaires.

Pour en savoir plus :

Partenariat ENTPE – Université de Lyon / EMH :

<https://www.entpe.fr/des-logements-proximite>

Guide logement ENTPE :

<https://fr.calameo.com/read/004701049eca352b2e4b3?page=1>

Crous Paris Erasmus :

<https://www.crous-paris.fr/international/erasmus/>

3.2.2.

FICHE ACTION N°5:

L'APPORT D'UNE GARANTIE LOCATIVE

L'apport d'une garantie locative par l'établissement

Pour aider ses différents publics à trouver un logement, en particulier les étudiants et publics internationaux, l'établissement peut leur proposer un dispositif de caution locative solidaire ou les orienter vers des dispositifs existants.

Apporter une garantie locative à ses publics: quels objectifs pour l'établissement?

Au-delà de l'accompagnement des publics dans leur recherche de logement, les établissements peuvent aujourd'hui faciliter le montage du dossier pour obtenir un logement, en intervenant notamment au niveau de la garantie locative, sujet qui constitue souvent un obstacle pour bon nombre d'étudiants et de publics internationaux (étudiants et chercheurs).

La garantie locative, un frein à l'obtention d'un logement

Les étudiants ont généralement peu de revenus. Lorsqu'ils louent un logement, les bailleurs exigent bien souvent qu'ils aient un garant afin de sécuriser leur situation. Le garant, en se portant caution, va s'engager à verser le loyer au propriétaire en cas d'impayé ou à rembourser d'éventuels frais liés à une dégradation du logement.

Il rassure le propriétaire en lui promettant un paiement qu'il peut à première vue craindre de ne pas obtenir de la part d'un étudiant. Ce sont bien souvent les parents ou des proches des étudiants qui vont se porter garant pour eux, mais certains n'ont pas cette possibilité dans leur entourage. L'absence de garant va alors venir entraver leur recherche de logement. Selon la dernière enquête « Conditions de vie des étudiants » menée par l'Observatoire de la Vie Etudiante (OVE) en 2016, 18,8% des étudiants rencontrent des difficultés à

“ AU-DELÀ DE L'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS DANS LEUR RECHERCHE DE LOGEMENT, LES ÉTABLISSEMENTS PEUVENT AUJOURD'HUI FACILITER LE MONTAGE DU DOSSIER POUR OBTENIR UN LOGEMENT, EN INTERVENANT NOTAMMENT AU NIVEAU DE LA GARANTIE LOCATIVE, SUJET QUI CONSTITUE SOUVENT UN OBSTACLE POUR BON NOMBRE D'ÉTUDIANTS ET DE PUBLICS INTERNATIONAUX (ÉTUDIANTS ET CHERCHEURS).

“

LE DISPOSITIF DE CAUTION SOLIDAIRE PROPOSÉ PAR L'ÉTAT POUR AIDER LES JEUNES À LOUER UN LOGEMENT : LA GARANTIE VISALE.

trouver un garant. Les étudiants n'ont en effet pas toujours la possibilité de faire appel à leurs connaissances pour bénéficier d'une caution.

Pour les publics internationaux, la nécessité de présenter un garant résidant en France accentue encore la difficulté à trouver un logement.

Des dispositifs de caution solidaire nationaux

Pour ces publics qui ne peuvent pas compter sur leur famille ou sur leur entourage pour se porter garant, il existe des dispositifs de caution solidaire. Ce procédé va simplifier l'accès au logement en rassurant les bailleurs qui trouveront une sécurité dans le contrat de location. Ils vont aussi permettre de faciliter leur mobilité puisqu'ils pourront intégrer plus simplement un nouveau logement en ayant l'assurance de disposer d'un garant et de gagner en autonomie en se détachant de la caution familiale ou amicale.

Pour agir sur ce sujet, l'établissement peut faire le choix d'orienter ses publics vers le dispositif de caution solidaire proposé par l'État pour aider les jeunes à louer un logement : la garantie Visale. Grâce à elle, les bénéficiaires disposent d'une garantie locative octroyée par «Action Logement» qui se substituera à eux provisoirement dans le cas où ils ne pourraient pas s'acquitter de leur loyer. Un remboursement du loyer à l'organisme sera ensuite effectué par les bénéficiaires. Ce dispositif permet aux publics concernés d'accéder au parc de logement privé mais aussi à certaines résidences non conventionnées.

Des garanties locatives apportées par l'établissement

En parallèle de l'accompagnement de ses publics dans leurs démarches pour obtenir la garantie Visale, l'établissement peut lui-même proposer une caution solidaire aux étudiants qui n'ont pas de garant. Elle peut limiter sa garantie à un type de logement défini tel que les chambres universitaires (selon un accord avec le Crous par exemple). Cette aide peut être proposée à un nombre d'étudiants déterminé qui répond à certains critères, comme par exemple le fait de ne pas avoir pu recourir aux autres dispositifs de caution locative.

Quelques illustrations d'actions d'établissements en matière de garantie locative :



#1 - La mise en place par l'UPVD d'un dispositif de caution solidaire avec le Crous

L'Université de Perpignan Via Domitia (UPVD) propose à ses étudiants une trentaine de cautions solidaires pour leur permettre d'accéder à une chambre universitaire du Crous. Pour l'obtenir, les intéressés doivent déposer un dossier de demande de caution à l'université qui sera traité selon certains critères de sélection. Les étudiants, français ou étrangers, doivent en effet disposer de ressources mensuelles minimales de 460€, ne pas être en mesure d'obtenir une caution *via* un autre dispositif et présenter un parcours scolaire et des objectifs professionnels cohérents.

Les étudiants bénéficiaires doivent verser leur loyer au CLOUS de Perpignan, qui maintient une communication étroite avec l'université. Ainsi, le CLOUS l'informe en cas de retard de paiement du loyer pour que l'établissement fasse un rappel à l'étudiant, voire paye le loyer si nécessaire. Si l'étudiant ne verse pas son loyer durant deux mois, il s'expose alors à une radiation du dispositif de caution.



© CPU - Université de Lorraine

La demande des étudiants est nettement moins importante depuis la mise en place de la caution CLE par l'État (aujourd'hui Visale). Il n'est à ce jour pas prévu de supprimer le dispositif mais l'université se questionne sur un éventuel élargissement de sa cible avec une évolution des critères d'attribution de sa caution.

se limiter à 36 mois d'impayés dans un logement privé. Pour obtenir cette garantie, les étudiants doivent obtenir un visa certifié Action Logement avant la signature du bail. Il permet aux bailleurs de s'assurer de leur éligibilité et d'accepter les conditions de la garantie Visale. Toutes les démarches se font directement en ligne sur le site de www.visale.fr.



#2 - L'Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées et le dispositif Toul'Box

Toul'Box est un pack de services proposé aux étudiants et chercheurs souhaitant s'installer à Toulouse. Il leur permet, entre autres, d'obtenir un accompagnement et des conseils pour faciliter leur accès à un logement. En présentant les différentes démarches liées à la location, Toul'Box aborde le rôle du garant locatif. Les étudiants qui n'ont pas de caution dans leur entourage sont invités à se diriger vers la caution solidaire de l'Etat : la garantie Visale (ex-CLE, Caution Locative Etudiante). Cette assurance d'acquittement du loyer va

Garant|me

#3 - Zoom sur... Garantme

Garantme est une jeune startup qui propose une garantie locative aux futurs locataires qui n'en possèdent pas. Elle cible principalement les étudiants internationaux, une population particulièrement touchée par cette difficulté lors de la recherche d'un logement, étant donné qu'ils doivent présenter un garant domicilié en France. La souscription se fait entièrement en ligne. La sélection des bénéficiaires se fait ensuite selon différents critères tels que l'université d'origine, la véracité des pièces justificatives fournies, le risque que représente la situation du locataire ou encore le niveau de revenu de l'étudiant.

Ce sont les locataires qui payent pour cette garantie. Par exemple pour un loyer de 620 euros par mois, le locataire devra s'acquitter d'une cotisation de 260 euros sur l'année. Le tarif minimum de Garantme est de 150 € par an. Ce tarif s'applique pour tous les loyers inférieurs à 360 €/mois charges comprises. En payant cette cotisation, ils obtiennent la construction de leur dossier locatif, la certification de leurs documents, leur traduction si besoin, et bien sûr la garantie pour le bailleur. Ce dernier est, quant à lui, assuré d'être couvert en cas de défaut de paiement du loyer par une assurance partenaire de la startup.

Garantme met également en place des partenariats avec les écoles, les universités et les associations mais aussi avec les résidences étudiantes et les agents immobiliers. Les universités et écoles partenaires travaillent conjointement avec la startup pour proposer des solutions locatives à leurs étudiants.

L'apport d'une garantie locative : quels coûts pour l'établissement ?

L'établissement peut faire le choix de proposer lui-même un dispositif de caution solidaire en partenariat ou non avec un

L'APPORT D'UNE GARANTIE LOCATIVE PAR L'ÉTABLISSEMENT : COMMENT ?

Là aussi, le mode d'action dépendra du choix réalisé par l'établissement : proposition d'un dispositif de caution solidaire directement par l'université ou orientation des étudiants vers un dispositif de caution locative existant.

Si l'établissement propose directement le dispositif de caution solidaire :

- 1 **Définir la cible** (étudiants internationaux, boursiers, ensemble des étudiants, doctorants, chercheurs invités, etc.)
- 2 **Définir les critères d'attribution de la caution** : situation de l'étudiant, ressources mensuelles exigées, parcours scolaire de l'étudiant, type(s) de logement(s) éligible(s) (résidences étudiantes, bailleurs publics, bailleurs privés...), montant du loyer maximum, possible pour les colocations ou non, résidence principale de l'étudiant...
- 3 **Définir la liste des pièces justificatives nécessaires** : certificat de scolarité, ressources mensuelles, preuve de l'inéligibilité à un autre type de caution, etc.
- 4 **Définir la procédure de réception des demandes** : en ligne (ce qui nécessite la création d'une plateforme dédiée) ou via un dossier physique, déterminer le nombre d'attributions maximum de cautions, gratuité du dispositif ou non, etc.

- 5 **Définir la procédure de gestion et de suivi des bénéficiaires** en cas de loyers impayés (délai de tolérance avant résiliation, paiement des loyers ou non, système de remboursement, mise en place d'un calendrier d'échéance, etc.)
- 6 **Définir la durée** de fonctionnement de la caution
- 7 **Mettre en place une communication adaptée** pour faire connaître le dispositif (si le dispositif est très ciblé sur une certaine catégorie de publics, limiter la communication à ce public)

Si l'établissement oriente vers un dispositif existant :

- 1 **Choisir un dispositif** : garantie proposée par l'Etat, partenariat avec un bailleur social, garantie privée
- 2 **Établir un partenariat** dans le cadre d'un dispositif de garantie locative (hors Visale)
- 3 **Mettre en place une communication adaptée** et éventuellement un accompagnement dans les démarches

bailleur (le Crous par exemple) ou simplement orienter vers le dispositif Visale. Dans le premier cas, le coût dépendra du nombre de cautions solidaires que l'établissement est prêt à porter. Hormis les provisions à prévoir pour la couverture d'éventuels loyers impayés (même sur un temps court, ce type de caution solidaire de la part de l'établissement nécessitant un temps limité de couverture du risque), un temps humain est nécessaire pour l'instruction des dossiers et le suivi des bénéficiaires (relances en cas de non-paiement, entretiens avec le bénéficiaire pour l'accompagner dans sa situation, etc.).

Dans le deuxième cas, l'orientation vers le dispositif Visale, nécessite une communication adaptée vers les publics en recherche de logement. En plus de ces coûts, un temps humain dédié à l'accompagnement des différents publics concernés par le dispositif pour réaliser la démarche en ligne peut également être prévu.

Quels sont les acteurs et moyens à mobiliser ?

- Service Vie Etudiante de l'université
- Crous
- Action Logement avec le dispositif Visale
- Résidences étudiantes
- Éventuellement dispositif de garant privé type Garantme

Les facteurs clés de réussite :

- Quelle que soit l'option retenue par l'établissement, il faut que le système soit clair pour les étudiants et pour les bailleurs (définition concrète des conditions d'accessibilité et de garantie)
- Accompagnement des publics dans leurs démarches, en particulier publics internationaux

Les points de vigilance :

- Si le dispositif n'est pas Visale, celui-ci doit être rassurant pour les bailleurs au même titre qu'un garant classique
- S'assurer que les différents publics aient

connaissance du dispositif dès leur phase de recherche de logement (communication efficace auprès de la cible lors du premier contact avec l'établissement par exemple pour l'accompagner dans sa recherche de logement et son installation)

→ Établir une procédure bien définie pour les problèmes de loyers impayés (durée de la couverture en cas de loyers impayés, conditions de remboursement, etc.)

Pour en savoir plus :

Le dispositif de caution solidaire mis en place par l'UPVD avec le Crous :

<https://www.univ-perp.fr/fr/menu/vie-etudiante/aide-aux-etudiants/caution-solidaire/caution-solidaire-117.kjsp?RH=1398781693264>

L'Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées et le dispositif Toul'box :

<https://toulbox.univ-toulouse.fr/>

La garantie locative Visale :

<https://www.visale.fr/#/>

La garantie locative Garantme :

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



© Espace Ulys

3.2.3.

FICHE ACTION N°6 :

L'ACCOMPAGNEMENT, PARFOIS AVEC UNE STRUCTURE AD HOC

Accompagner les publics de l'établissement dans la constitution de leur dossier logement et les formalités administratives liées à leur installation

Certains publics membres de la communauté universitaire peuvent éprouver plus de difficultés que d'autres à effectuer seuls leur démarche de recherche de logement et d'installation. Il s'agit principalement des universitaires internationaux et notamment les doctorants et chercheurs invités, pour lesquels des stratégies d'attractivité et d'accueil ont été plus ou moins développées depuis une quinzaine d'années.

Pour ces publics, il y a un d'abord un enjeu de logement mais pas seulement. Il s'agit d'apporter des solutions d'hébergement, à la fois pour des séjours de quelques semaines à quelques mois, et pour des séjours d'une année ou plus, auquel cas se pose souvent la question de la famille, de l'emploi éventuel du conjoint, de la scolarisation des enfants, et bien sûr de l'ensemble des formalités administratives. C'est pourquoi de véritables dispositifs d'accompagnement ont été mis en place, souvent labellisés et soutenus par le réseau européen EURAXESS.



SE POSE SOUVENT LA QUESTION DE LA FAMILLE, DE L'EMPLOI ÉVENTUEL DU CONJOINT, DE LA SCOLARISATION DES ENFANTS, ET BIEN SÛR DE L'ENSEMBLE DES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES.

Quelques illustrations d'actions d'établissements en matière d'accompagnement à la constitution des dossiers :



#1 – La Maison des Chercheurs Étrangers de Nantes

Il s'agit d'une association créée en 2001 par l'université de Nantes et la Métropole, avec d'autres établissements d'enseignement supérieur, le CHU et certains grands organismes de recherche ; avec 19 membres financeurs. Sa mission est d'accueillir et accompagner les scientifiques étrangers adressés par ses

membres, qu'il s'agisse d'enseignants-chercheurs, professeurs invités, de doctorants, post-doctorants ou autres chercheurs. Elle intervient même en amont du départ du pays d'origine pour bien préparer l'arrivée sur le territoire français. Elle fonctionne avec une équipe de deux personnes : une chargée de mission et une chargée d'accueil. La présidence est généralement assurée par l'université de Nantes mais pas systématiquement.

L'atout majeur de la MCE est d'être installée depuis 2007 au sein d'un immeuble – propriété de Nantes Métropole – qui dispose de logements temporaires : 24 appartements meublés et équipés dont 2 T2 et 2 T1 bis, 20 studios, pour des séjours d'une semaine à 6 mois.

L'immeuble héberge également le pôle des échanges internationaux de l'université de Nantes (MEIF) et dispose de 2 salles de réunions, un salon multimédia, un espace d'animation et une cuisine/caféteria. Cet espace d'animation est pris en charge par une chargée de mission de l'association qui s'occupe d'organiser des soirées, des expositions, des vernissages. L'association est locataire de ses propres bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment.

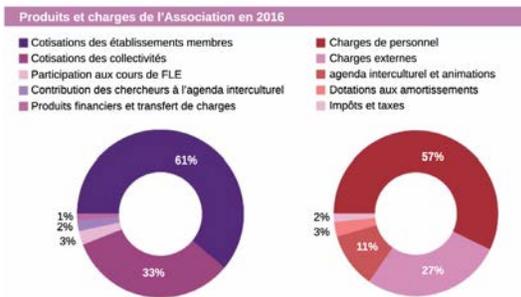
Si la gestion quotidienne des appartements est confiée à un professionnel Dom'Ville'Services (Appart'City) dans le cadre d'un marché de prestation de services, c'est l'association qui effectue les réservations à partir des demandes en provenance des laboratoires (et non des chercheurs directement).

Mais son accompagnement à la constitution des dossiers ne s'arrête pas aux appartements, puisque la MCE accueille plus de 500 chercheurs par an et qu'elle n'en loge que 100 à 140 dans les appartements sur place. Pour les autres, elle a établi des partenariats avec d'autres résidences, bailleurs privés et agences immobilières, de façon à toujours trouver des solutions sur-mesure et mieux adaptées à chaque situation.

Enfin la mission d'accompagnement va bien au-delà du logement, puisqu'elle assure aussi les missions suivantes :

- Démarches administratives liées à l'immigration scientifique ;
- Informations pratiques sur la vie quotidienne en France et à Nantes ;
- Agenda interculturel, organisation de sorties et de soirées destinées aux chercheurs ainsi qu'à leur famille/amis ;
- Cours de français langue étrangère, à raison de 3 sessions intensives par an ;
- Aide à la scolarisation des enfants, à la recherche d'emploi du conjoint, etc.

Sur le plan économique, le budget de l'association s'élève à un peu plus de 150 000 euros financés principalement par les membres : les établissements versent une cotisation proportionnelle au nombre de chercheurs reçus l'année N-2 et N-1 et avec une cotisation plancher et les 2 collectivités (Région et Métropole) versent une cotisation forfaitaire. L'association facture par ailleurs, l'organisation des animations socio-culturelles et les cours de français.



#2 – L'Espace Ulys de Lyon

L'espace Ulys a été créé en janvier 2014 par la ComUE Université de Lyon afin d'améliorer la qualité de l'accueil réservé aux scientifiques étrangers. L'Université de Lyon, consciente des enjeux liés à la mobilité des talents pour l'excellence de la recherche, a confié le portage du projet à la Fondation de l'Université de Lyon.

Cette université est historiquement très impliquée dans l'accueil des scientifiques étrangers, avec, dès 2004, la création d'un centre de mobilité. Celui-ci participe ainsi depuis de nombreuses années au réseau EURAXESS.

L'espace Ulys s'est ainsi basé sur le socle du centre de mobilité existant pour développer et enrichir l'offre de services actuelle.

Le nouveau dimensionnement de la démarche d'accueil des scientifiques étrangers, à travers l'espace Ulys, s'inscrit dans le cadre du projet IDEXLYON qui vise à faire du site Lyon-Saint-Etienne un acteur majeur de la recherche et de l'enseignement supérieur en Europe et à l'échelle mondiale. Le budget global du service est issu du budget de la ComUE, dont une partie est issue des financements IDEX.

Les services de l'Espace Ulys se basent sur trois axes fondamentaux : l'accueil de la communauté scientifique internationale, l'accompagnement dans les démarches d'immigration et l'installation et l'intégration dans les tissus culturel et socio-économique du territoire de Lyon et Saint Etienne.

Depuis mars 2018, l'Espace Ulys a renforcé le lien avec les services d'immigration en devenant le passage obligatoire pour la prise de rendez-vous en préfecture de tous les "Passeport Talent-Chercheur" dans le cadre du dispositif « International Talent Service » : l'équipe de l'Espace Ulys a ainsi accueilli et vérifié les dossiers de plus de 500 scientifiques arrivés sur le territoire. Au-delà de l'accueil physique, l'Espace Ulys répond à toutes les demandes reçues par mail dans les 48 heures.

L'Espace Ulys accompagne les scientifiques internationaux dans leur recherche de logement et les renseigne sur les démarches d'installation (affiliation à la sécurité sociale, ouverture de compte bancaire, inscription à l'école pour les enfants des scientifiques en mobilité, etc.). Des événements d'accueil sont organisés régulièrement. Cela permet de marquer le début du séjour des scientifiques récemment arrivés dans un cadre privilégié. Des ateliers de décryptage des codes culturels français ainsi que des cours de français sont proposés aux scientifiques arrivant sur le site. Des visites

et sorties culturelles sont organisées régulièrement pour les scientifiques et pour leur conjoint. L'Espace Ulys organise, en collaboration avec la Métropole de Lyon, des visites d'entreprises pour permettre aux chercheurs et doctorants de mieux connaître l'environnement économique du site, de sortir de l'isolement de leur laboratoire et de tisser des liens pour le développement des activités de recherche et de développement et le transfert de technologie. Enfin, afin de fédérer le réseau, le service organise également des afterwork plus conviviaux, une fois par mois.

En matière de logement, l'Espace Ulys gère au quotidien les demandes de logement des scientifiques avant leur arrivée sur Lyon et mobilise ses partenaires pour trouver une solution de logement adaptée à chaque situation :

- partenariat avec le Crous, avec un interlocuteur privilégié pour des solutions de logement au sein des résidences internationales ;
- partenariat avec Est Métropole Habitat pour 15 logements de type T1 meublés ;
- partenariat avec l'Aderly (Agence pour le développement économique de la région lyonnaise): cela permet de trouver une solution pour les demandes des familles arrivant à Lyon pour un long séjour ;
- contacts privilégiés avec des résidences étudiantes privées ;
- contacts réguliers avec des particuliers propriétaires d'un logement.

La demande de logements sur Lyon étant beaucoup plus forte que l'offre existante, l'Espace Ulys ne peut pas couvrir l'intégralité des demandes. C'est pourquoi le service gère uniquement les demandes des primo-arrivants qui ne connaissent pas encore la ville ni les modalités locatives et trouve, la plupart du temps, une solution temporaire afin de laisser le temps aux scientifiques de trouver une solution plus pérenne pour leur logement.

DÉVELOPPER UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ : COMMENT ?

Ce type de structure étant très spécifique, il n'est pas possible de proposer un mode d'emploi générique pour cette fiche. Néanmoins, certains points peuvent être précisés :

La création d'une structure permanente, avec des ressources humaines dédiées suppose de disposer de locaux bien situés et d'un budget, d'au moins 60000 euros avec un ETP, voire plus de 100000 euros avec deux ETP. Réunir un tel budget n'est possible que dans le cadre d'un projet fédérateur, porté soit par un regroupement d'établissements (ComUE ou autre), une Fondation, ou une alliance avec les collectivités locales et d'autres acteurs (comme le CHU à Nantes).

Il est à noter que, de façon moins structurée, quelques universités ont développé des démarches d'accompagnement personnalisé de leurs étudiants en difficulté de logement. C'est le cas de l'université Paris 8 Vincennes-Saint Denis, où un poste a été créé au sein de la Maison de l'Étudiant pour gérer l'accompagnement social et à l'Université Côte d'Azur, où le responsable Vie étudiante/Vie de l'école de Polytech Nice Sophia s'occupe personnellement de la réservation des logements des nouveaux étudiants issus de classes préparatoires aux grandes écoles.

Les facteurs clés de réussite

→ La qualité des prestations d'accompagnement et donc de la satisfaction des bénéficiaires est le principal facteur de succès. Cette qualité passe par le professionnalisme des ressources humaines dédiées mais aussi par l'existence de solutions de logements diverses et facilement mobilisables.

→ La contribution au financement de l'association par chaque établissement en fonction du nombre de leurs chercheurs accueillis et accompagnés semble un dispositif vertueux et équitable.

Les points de vigilance :

Le coût de ces structures, services ou postes dédiés, rapporté au nombre d'universitaires (chercheurs, doctorants ou étudiants) accompagné est un frein à leur développement. Il y a donc un choix économique de définir des publics prioritaires, mais qui aussi un choix politique de l'établissement par rapport à des objectifs stratégiques, en particulier d'attractivité internationale. Ce choix peut s'opposer à celui d'un développement ou d'un maintien de l'ouverture sociale.

Pour en savoir plus :

Maison des Chercheurs de Nantes :

www.nantes-chercheur.org

et bilan d'activité :

<https://fr.calameo.com/read/0036766748233249637ea>

Espace Ulys de Lyon :

<http://www.espace-ulyes.fr/logement>

3.3. L'établissement producteur qui loge ses membres

3.3.1.

FICHE ACTION N°7 : LA CONSTITUTION D'UN PARC, PROPRIÉTÉ DE L'ÉTABLISSEMENT

L'établissement constitue un parc de logements dédié dont il assure la propriété directe ou indirecte.

Certains établissements ont eu le souhait, l'opportunité ou l'obligation de disposer d'une offre de logements totalement maîtrisée dans leur patrimoine immobilier, ou du moins celui qui leur est confié par l'État par convention d'utilisation.

Des universités peuvent également souhaiter constituer des actifs pour conjuguer à la fois une logique patrimoniale et une logique de services à la communauté universitaire.

La dimension patrimoniale peut prendre des formes extrêmement variées dans la mesure où la notion de « propriété » dépend de l'origine des fonciers utilisés et de la nature des montages juridiques utilisés, le plus souvent avec l'intervention de tiers. En raison du « principe de spécialité » (restriction de l'usage du patrimoine aux seuls besoins de l'université) qui s'appliquait au moment de la réalisation de ces opérations, il s'agissait toujours de logements réservés à la communauté universitaire. En outre il n'a pas été recensé, jusqu'à présent, de cas où l'université dispose de logements pour des publics extérieurs, dans une logique d'« immeubles de rapport » (dégageant des ressources propres récurrentes) comme cela peut être observé sur nombre de campus étrangers. Mais la capacité de valoriser et d'aménager les campus, ouverte par la loi de finance 2018, ainsi que l'appel à projet du PIA pour la création de « Sociétés Uni-

versitaire et de Recherche » pourrait ouvrir cette voie de développement d'opérations de logements pour des besoins non universitaires.

Les cas recensés révèlent toujours un contexte très particulier qui a conduit l'établissement à constituer une telle propriété : résultat d'un don ou d'un leg, carence d'opérateurs en mesure de produire et de gérer une offre nécessaire, opportunité interne face à un besoin précis ou souhait de préserver les actifs d'une fondation. À chacun de ces contextes sont venus répondre une maîtrise d'ouvrage spécifique, un montage juridique et financier *ad hoc*, et une gestion des logements particulière, même si cette dernière est généralement internalisée, tout au moins au niveau de l'attribution des logements.

De ce fait, il n'existe pas de modèle de constitution d'un parc de logements en propriété et les cas pratiques exposés ci-après sont des exemples uniques, même si certains sont reproductibles dans la mesure où ils donnent satisfaction à la gouvernance des établissements concernés.

La logique patrimoniale repose sur un objectif de valorisation de fonciers ou d'acquisition de patrimoine extérieur au campus. Elle répond également à un souhait de préserver la maîtrise de l'investissement sur le long terme. La logique de service à la communauté obéit à l'idée de disposer d'une solution propre, sans dépendre d'un autre organisme. Notons, toutefois, que cette logique est atténuée si la gestion des logements a été confiée à un tiers, sauf si la convention établie avec le



© Université de Polynésie française

tiers (Fiche n°8) prend en compte les finalités de l'établissement délégataire, y compris si ces finalités évoluent.

Quelques illustrations de constitution de parc de logements en propriété directe ou indirecte par des établissements :



#1 – L'Université de la Polynésie française

Cette université accueille un peu plus de 3000 étudiants dont la majorité résident au domicile familial mais dont certains viennent d'îles éloignées, et avec un taux de boursiers d'environ 40%. Étant donné l'absence du Crous sur ce territoire, il a été nécessaire de produire une offre de logement social pour étudiant dès que le besoin s'est manifesté au niveau du centre universitaire de Tahiti et ce avant même la création de l'Université française du Pacifique (1987) puis de l'Université de la Polynésie française qui s'en est détachée en 1999.

L'UPF dispose ainsi de 2 résidences sur le campus d'Outouaoro, sur fonciers d'État. La 1ère a été construite en 1982 avec la livraison de 40 chambres et la seconde en

1998 avec 33 chambres. Les chambres dont les surfaces varient entre 16 et 22 m² sont meublées et équipées d'une salle de bain privée. Elles font partie intégrante du patrimoine de l'université.

NB : Il existe parallèlement sur le campus un centre d'hébergement pour étudiants avec 114 studios dont la propriété est le territoire d'outre-mer. Sa gestion est assurée par l'Institut de la Jeunesse et des Sports et les places sont attribuées par le Ministère de l'Éducation de la Polynésie française.

La gestion des 2 résidences est assurée par le service des œuvres universitaires, composé de 2 personnels et 1 vacataire étudiant, avec un budget spécifique (SACD) qui est à l'équilibre. Ce budget d'environ 540 000€ est financé principalement par les loyers encaissés, mais pour maintenir ces derniers à des niveaux très sociaux (184,36 € pour les boursiers avant déduction de l'ALE), il existe une subvention du Crous dans le cadre d'une convention de délégation.

Pour le maintien en l'état du patrimoine, 6% du budget est affecté à la maintenance, mais cela n'est pas suffisant pour faire face à une véritable rénovation devenue nécessaire pour l'ensemble des logements. Le plan quinquennal de l'université a donc prévu un budget de 1,014 M€ pour cette réhabilitation.



Résidence Arconati Visconti de l'Université de Strasbourg © Université de Strasbourg



Résidence du Collège doctoral européen
© Université de Strasbourg



Résidence-Aréna de la Fondation Paris-Dauphine
© Fondation Paris-Dauphine

Par ailleurs l'UPF est propriétaire depuis 2015 d'une résidence internationale de 12 chambres pour les visiteurs étrangers.

#2 – La Résidence Arconati Visconti de l'Université de Strasbourg

Cette résidence réservée aux professeurs, chercheurs et post-doctorants de passage à Strasbourg est le résultat du legs de la marquise Marie-Louise Arconati-Visconti de l'ensemble de sa fortune à l'Université de Paris en 1923. Le bâtiment strasbourgeois est d'abord occupé par l'Institut de Physique du Globe, jusqu'à ce qu'il devienne,

vers 1975, l'« Institut de la Promotion Supérieure du Travail », dépendant sans doute de l'Université Louis Pasteur. Cette université en était en tout cas devenue propriétaire fin 2000, année à partir de laquelle elle proposait 26 logements, gérés initialement par le Crous.

Après la fusion des universités et la livraison de la résidence du Collège doctoral européen (cf. : ci-contre) cette gestion a été transférée à l'Université de Strasbourg. Les réservations se font par l'intermédiaire des composantes, des laboratoires de recherche ou des instituts de recherche

strasbourgeois qui accueillent des enseignants-chercheurs, des chercheurs ou des post-doctorants de passage. La durée de location d'un logement est comprise entre une semaine au minimum et trois mois au maximum. L'UFR ou le laboratoire de recherche doit confirmer la demande de réservation et doit aussi s'assurer de la solvabilité du locataire.

Les logements proposés sont des chambres d'hôtes, des studios (F1) et des appartements (F2), meublés et équipés. La Maison Arconati-Visconti dispose aussi d'équipements collectifs : laverie équipée de lave-linges et sèche-linges, espace de repassage. Comme pour le Collège doctoral européen (ci-dessous) la tarification permet de couvrir le fonctionnement, les fluides et l'entretien.

#3 – La résidence du Collège doctoral européen de l'Université de Strasbourg

La résidence a été conçue comme un élément central du Collège doctoral européen de l'Université de Strasbourg avec 110 studios, des bureaux et un amphithéâtre dans le cadre du CPER en 2008.

Cette résidence est réservée aux doctorants rémunérés, qui peuvent donc rester jusqu'à 3 ans, et admet parfois des post-doc.

La maîtrise d'ouvrage a été assurée par le rectorat et l'exploitation est assurée par l'université, avec le même système de gestion que pour la Maison Arconati-Visconti avec 5 personnes (administratifs, femmes de ménage et gardien). Ce service, rattaché à la direction des finances, n'a pas de dotation puisque la tarification est prévue pour couvrir l'ensemble des frais de fonctionnement, voire un peu plus. Mais les niveaux de loyer sont légèrement inférieurs à ceux du privé dans la mesure où l'université n'amortit pas ces bâtiments.

#4 – La Résidence Aréna de la Fondation Paris-Dauphine

La Fondation de l'Université Paris-Dauphine est devenue propriétaire d'une résidence à Nanterre, pour y loger certaines catégories d'étudiants dans le cadre de sa politique d'attractivité et de diversification sociale.

L'université dispose ainsi de 100 studios à quinze minutes de son campus de la Porte Dauphine.

La Fondation s'est positionnée dès que l'Établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche (EPADESA) a lancé un concours sur un foncier qu'il maîtrisait derrière la Grande Arche de la Défense et qui a été remporté par la société Les Nouveaux Constructeurs. Ce grand promoteur immobilier a alors conçu un programme intégrant, d'une part des logements étudiants achetés par la Fondation et d'autre part un Foyer de Jeunes Travailleurs acheté par le bailleur social Haut-de-Seine Habitat.

La Fondation a, par ailleurs, amené dans le montage comme gestionnaire commun l'Association pour le logement des jeunes travailleurs (l'ALJT) pour les deux sous-ensembles. Cet exploitant a pris à bail l'ensemble des logements en supportant 100% du risque de vacance locative et d'impayés de loyer.

Pour la Fondation, il s'agissait à la fois d'une opération patrimoniale, dans la mesure où un des objectifs était de placer une partie de ses fonds sans risque de perte et d'une opération d'intérêt général pour répondre à un besoin de logements pour les étudiants dauphinois ayant le plus de difficultés à en trouver au regard de leurs capacités contributives, notamment en raison d'ambitions de diversification sociale des étudiants admis à l'université.

Pour répondre au 1^{er} objectif, la Fondation a fait le choix d'un montage en logement libre et non conventionné, de façon à pouvoir céder le bien plus facilement en cas de besoin – ce qui n'est pas actuellement envisagé – et pouvoir réviser les loyers plus librement pour faire face à d'éventuels investissements complémentaires sur la résidence.

De fait, les loyers se situent à des niveaux supérieurs de 20% à des loyers conventionnés en PLS, mais restent très inférieurs à ceux pratiqués par les résidences privées du même secteur, ce qui permet de répondre au 2^{ème} objectif. Le public logé est ainsi composé principalement de boursiers (sur critères sociaux et/ou Egalité des chances)

pour les deux tiers et d'étudiants internationaux pour le dernier tiers.

Pour acquérir la résidence, la Fondation a naturellement fait un apport (dans la logique de placement évoqué ci-dessus) mais a également souscrit un emprunt. Les loyers encaissés auprès du gestionnaire (l'ALJT) permettent de faire face au remboursement de ces emprunts, aux frais de gestion et à la taxe foncière et de constituer également (à partir de la 6^{ème} année) des provisions pour les grosses réparations ultérieures.

Il est à noter que l'université a fait un autre choix que celui de la propriété pour la seconde résidence développée en faveur de ses étudiants, sur la commune de Saint-Ouen (cf. fiche n°8).

Constituer un parc de logement, propriété de l'établissement : comment ?

Étant donné la spécificité de cette pratique, il n'est pas possible de proposer un mode d'emploi générique pour cette fiche.

La constitution d'un parc de logement, que ce soit par achat, construction, don ou leg est toujours le fruit d'une opportunité externe, associé à une volonté interne, avec une logique patrimoniale aussi importante que la logique de service à la communauté universitaire.

Quels sont les acteurs et moyens à mobiliser ?

- De telles opérations supposent la mise en place d'alliances avec des professionnels maîtrisant les compétences dont l'université ne dispose pas. C'est notamment le cas pour la maîtrise d'ouvrage, mais parfois aussi pour l'exploitation.
- Toutefois les exemples de Strasbourg et de Polynésie française montrent qu'une gestion interne est possible, pour des publics bien circonscrits.

Les facteurs clés de réussite :

- La qualité du montage financier et sa robustesse sont des éléments détermi-



LA CONSTITUTION D'UN PARC DE LOGEMENT, QUE CE SOIT PAR ACHAT, CONSTRUCTION, DON OU LEG EST TOUJOURS LE FRUIT D'UNE OPPORTUNITÉ EXTERNE, ASSOCIÉ À UNE VOLONTÉ INTERNE, AVEC UNE LOGIQUE PATRIMONIALE AUSSI IMPORTANTE QUE LA LOGIQUE DE SERVICE À LA COMMUNAUTÉ UNIVERSITAIRE.

nants, à la fois pour la faisabilité, mais également pour la viabilité économique à moyen et long terme.

- La connaissance du public à loger, de façon à s'assurer d'un taux d'occupation suffisant est également importante.

Les points de vigilance :

- La question de la maintenance lourde et à terme de rénovation complète de ces résidences est à prendre en compte, surtout dans les cas où il n'a pas été constitué de dotations aux amortissements ou de provisions aux grosses réparations.
- L'intervention d'une Fondation (partenariale) est une solution intéressante à condition de s'assurer que le projet répond bien aux statuts et règles juridiques assez strictes qui encadrent ce type de structure.

Pour en savoir plus :

Les résidences de Polynésie française

<http://www.upf.pf/fr/content/se-loger>

Les résidences de l'Université de Strasbourg

<https://www.unistra.fr/index.php?id=22589%20et%20http://www.cde.unistra.fr/index.php?id=6072>

Pour la résidence de l'Université Paris- Dauphine à Nanterre

<https://www.aljt.com/residence/nanterre/>



© CPU – Université de Lorraine

3.3.2.

FICHE ACTION N°8 :

PRISE À BAIL DE LOGEMENTS AUPRÈS D'UN PROPRIÉTAIRE
ET RÉSERVATION DE LOGEMENTS AVEC ENGAGEMENT
DE LOYERS AUPRÈS D'UN EXPLOITANT

La constitution d'un parc de logements dédié à son établissement sans recourir à un investissement dans les « murs ».

Dans le cadre de son projet de développement, certains établissements ont besoin de disposer d'une offre de logements pour accompagner leur politique de recrutement.

Cette offre doit être sécurisée et maîtrisée par l'établissement accueillant afin de pouvoir s'engager fermement soit auprès de

personnes accueillies par l'établissement, soit auprès d'établissements partenaires dans le cadre d'échanges.

Un parc de logements réservé à sa politique d'attractivité

La constitution de cette offre peut avoir plusieurs objectifs particuliers mais avec un objectif principal de maîtriser la location ou l'affectation de ces logements par l'établissement lui-même.

Cette maîtrise totale peut permettre de



LA CONSTITUTION DE CETTE OFFRE PEUT AVOIR PLUSIEURS OBJECTIFS PARTICULIERS MAIS AVEC UN OBJECTIF PRINCIPAL DE MAÎTRISER LA LOCATION OU L'AFFECTATION DE CES LOGEMENTS PAR L'ÉTABLISSEMENT LUI-MÊME.

déployer une offre en direction d'étudiants et de chercheurs liant ainsi les conditions d'accueil aux études ou à la recherche.

Cet aspect est aujourd'hui important pour attirer des doctorants ou chercheurs et les inciter à venir passer quelques mois dans une université française, les conditions d'accueil étant un critère important dès lors que ce séjour excède plusieurs semaines. L'offre de logements aménagés et équipés – un chercheur venant pour quelques semaines ne voyagera pas avec tout ce dont il a besoin pour vivre – n'est pas un produit très répandu en France et l'hébergement en résidence hôtelière ou para-hôtelière peut s'avérer soit très coûteux, soit de piètre qualité pour un séjour de plusieurs semaines.

Par ailleurs, le niveau de vie de tous les doctorants ou chercheurs ne permet pas la prise en charge d'un loyer ou d'une redevance au niveau du marché français.

Dans le même ordre d'idées, les politiques de mobilité internationale mises en œuvre par les établissements pour leurs étudiants, dès la licence, reposent souvent sur des conventions d'échanges avec des établissements tiers à l'étranger. Afin d'inscrire dans le temps ces échanges et surtout garder une réputation de sérieux et de qualité, l'accueil des étudiants envoyés par l'établissement partenaire se doit d'être à la hauteur de l'accueil que vont recevoir les étudiants en mobilité sortante.

Or, dans bon nombre de destinations, les établissements universitaires internationaux se lançant dans ces politiques d'échanges possèdent leur propre parc de logements étudiants, souvent directement sur leurs campus.

Constituer un parc sans politique immobilière

Il est possible, de plusieurs façons, pour un établissement de constituer cette offre sans passer par une politique d'investissement dans de l'immobilier ou en attendant que cette dernière se développe.

La première solution est de développer une collaboration resserrée avec un investisseur tiers, qui deviendra propriétaire des murs, et qui élaborera son modèle économique sur la base du remboursement de sa dette (contractée pour la construction) par l'assurance du paiement des loyers par l'établissement. Dans ce cas, cela suppose que ce dernier développe une compétence en gestion locative pour attribuer, gérer les logements et percevoir les loyers dus par les étudiants, tâches assez éloignées des activités d'un établissement d'enseignement supérieur.

Pour l'aider, en plus d'un investisseur qui acquerra le bâtiment, l'établissement devra s'adjoindre la compétence d'un exploitant qui assumera tout le travail de gestion locative pour le compte de l'établissement et selon les priorités qui seront convenues. Le choix de l'exploitant, à la fois dans sa capacité à répondre aux demandes et aux besoins de l'établissement, mais aussi pour «assurer» l'investisseur que la gestion locative sera performante économiquement (la perception des loyers), tout en préservant le patrimoine pendant la durée du bail signé par l'établissement.

L'établissement s'engage vis-à-vis de l'investisseur pour le paiement des loyers selon des modalités à définir, et se fait aider par un gestionnaire pour exploiter la résidence selon un cahier des charges défini par l'établissement.

Quelques illustrations d'actions d'établissements en matière de prise à bail de logements et de réservations annuelles auprès d'un exploitant avec engagement de loyers

#1 – Le cas de l'Université Paris-Dauphine

L'Université Paris-Dauphine a engagé une politique dynamique de constitution d'une offre de logements pour prioritairement

deux publics étudiants : les étudiants issus de dispositifs d'Égalité des chances et les étudiants internationaux.

Pour ces derniers, relevant d'accords de partenariats et représentant environ 300 étudiants, l'université a décidé de s'engager dans une politique de maîtrise d'une offre dédiée située à moins de trente minutes de l'établissement. Elle s'est donc rapprochée de différents promoteurs afin que ces derniers proposent un produit de résidence étudiante dédiée aux étudiants de Dauphine, à différentes collectivités locales ou propriétaires proposant des fonciers à la construction.



**L'UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE
A ENGAGÉ UNE POLITIQUE
DYNAMIQUE DE CONSTITUTION
D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS
POUR PRIORITAIREMENT DEUX
PUBLICS ÉTUDIANTS : LES
ÉTUDIANTS ISSUS DE DISPOSITIFS
D'ÉGALITÉ DES CHANCES ET LES
ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX.**

La Ville de Saint-Ouen, dans le cadre d'un programme immobilier mixte comprenant des bureaux, un hôtel, un espace de coworking et un ensemble de logements s'est montrée très intéressée et a proposé que la partie logement soit consacrée à l'Université Paris-Dauphine. Le bailleur social de la ville, à la demande de la mairie, a décidé d'investir dans la résidence de 190 lits en échange d'un engagement de l'université sur le paiement des loyers pendant toute la durée du prêt au travers d'un bail.

L'université a, par ailleurs, signé avec un exploitant de résidences étudiantes un mandat de gestion pour l'ensemble de la résidence afin de s'assurer de l'aide de professionnels pour l'exploitation de cette dernière qui comprendra aussi quelques espaces collectifs et un foyer pour les étudiants.

De son côté, l'établissement a développé une structure interne, «*Dauphine Housing*», dédiée à la commercialisation des logements et qui prend en charge la sélection des candidats, la préparation des dossiers, la préparation de l'arrivée des élus et la communication de l'offre auprès des composantes de l'université pour les rentrées suivantes.

Des accords gagnant-gagnant à diversifier

Ce type de partenariat peut aussi se faire de façon plus modeste sur un patrimoine déjà existant et sur une partie des logements d'une résidence. Il ne s'agira pas d'aider à la production de nouvelles places de logements, mais de réserver des places avec un engagement de l'université à payer les loyers. Une politique de réservation par l'établissement de places d'hébergement chez divers exploitants et/ou investisseurs peut lui permettre de se constituer une offre diverse, ferme et dont la qualité est assurée. Il peut ainsi pouvoir répondre à différentes situations d'accueil.

#2 – L'INSA Toulouse, de la propriété à la diversification des modèles

Dès sa création, l'INSA de Toulouse a été conçu comme un campus où tous les services pour la vie étudiante devaient être intégrés. L'objectif était de proposer une scolarité globale à tous les étudiants admis, quel que soit leur niveau social.

Dès l'origine, 5 bâtiments de résidences d'environ 1000 lits ont été gérés directement par l'école et l'association des diplômés de l'INSA. Des années 60 aux années 80, la gestion par les services de l'État n'a pas été assez rigoureuse et surtout les travaux de rénovation et de modernisation n'ont pas été anticipés et économiquement prévus.

L'école a donc décidé à la fin des années 80 de changer son modèle pour dynamiser son offre de logements dans trois directions :

→ Elle conserve un bâtiment dont elle assure l'animation, la commercialisation, la gestion du patrimoine et fait appel, comme



© CPU Université de Franche-Comté

mandataire, au Crous pour la gestion locative. Cela lui permet de garder une offre très abordable, dont elle maîtrise totalement le choix des locataires, pour les étudiants étrangers en échange et pour un contingent d'étudiants sur critères sociaux.

→ Elle cède ses 4 autres bâtiments historiques à une société d'HLM, Promologis, ex-office de la Ville de Muret, qui s'engage à rénover les bâtiments du campus et à en assurer la gestion locative ; l'école assurant, pour sa part, la communication aux nouveaux étudiants pour se loger chez le bailleur. Dans cet accord, il est convenu entre les parties que ces quatre résidences soient réservées exclusivement aux élèves de l'INSA sans aucun critère social ou autre condition. Un partenariat est mis en place avec les associations des élèves du campus pour assurer l'animation de ces résidences. Il est à noter que le partenariat, qui détaille bien le fonctionnement des affectations, la gestion locative et l'animation, se fait sans aucun engagement financier et/ou budgétaire. Le bailleur partant du principe que cette offre sur le campus trouvera toujours sa clientèle.

→ Dans le même temps, elle signe avec le même bailleur un bail emphytéotique de

35 ans pour la construction d'un bâtiment de 2 résidences sur le campus et dont le fonctionnement est similaire aux quatre anciennes résidences rénovées, c'est à dire entièrement réservées aux étudiants de l'INSA. Cette nouvelle construction porte le nombre de lits sur le campus gérés par la société Promologis dans le cadre de l'accord avec l'INSA à 1260 lits.

Au total, avec le bâtiment gardé en pleine propriété par l'INSA et géré par le Crous, cela porte le nombre de lits à plus de 1400 lits pour un effectif de 2000 élèves environ.

“

**LE SUIVI EST DONC IMPORTANT
POUR TROUVER DES CANDIDATS,
ET DONC MOBILISER LES
COMPOSANTES DE L'UNIVERSITÉ,
D'UNE PART, ET D'AUTRE
PART POUR S'ASSURER DE LA
QUALITÉ DE LA GESTION PAR
L'EXPLOITANT, QUALITÉ QUI
ENGAGE L'ÉTABLISSEMENT VIS-À-
VIS DES LOCATAIRES.**

CONSTITUER UN PARC DÉDIÉ SANS PLEINE PROPRIÉTÉ : COMMENT ?

- 1 **Bien définir les besoins** auxquels il s'agit de répondre, notamment pour apprécier l'importance de l'opération, la situation géographique et le type d'hébergement à concevoir ou à rechercher.
- 2 À partir de ces premiers éléments, **trouver les investisseurs de référence** dans le type d'offre à développer (conventionnée, libre, hôtel, résidence, etc.) et sur le territoire du projet. Un contact avec les responsables de l'urbanisme de la collectivité concernée est incontournable.
- 3 **Définir le projet en commun** avec l'investisseur / propriétaire et l'exploitant. Une parfaite collaboration et une parfaite transparence entre les trois acteurs sont nécessaires pour assumer pendant plusieurs années la gestion d'un parc de logements.
- 4 **Faire établir les engagements** de chacun par un notaire, s'adjoindre une expertise juridique.
- 5 En cas de construction neuve, **suivre les travaux et l'équipement** jusqu'à la livraison du bâtiment en étroite relation avec le futur exploitant qui vous aidera à prévoir les aménagements adéquats.
- 6 **Mettre en œuvre une politique interne** à l'établissement d'attribution de l'offre de logements, conditions d'accès, priorités, procédures, etc.

Quels sont les acteurs et moyens à mobiliser ?

- Les collectivités territoriales en charge de la production de logement
- En interne, les composantes à l'origine de la mobilité d'étudiants et chercheurs
- Les acteurs locaux du logement étudiant en fonction du projet défini

Sans investissements, des coûts de fonctionnement sont à prévoir

Si le montage de tels partenariats ne nécessite pas d'apport financier important, il suppose d'une part de trouver des partenaires investisseurs de confiance et d'autre part de constituer une équipe interne (ou externe) pour suivre de façon continue l'exploitation et la gestion locative.

Ce suivi est essentiel pour assurer la location des lits et le paiement des loyers pour lesquels l'établissement s'est engagé.

Le suivi est donc important pour trouver des candidats, et donc mobiliser les composantes de l'université, d'une part, et d'autre part pour s'assurer de la qualité de la gestion par l'exploitant, qualité qui engage l'établissement vis-à-vis des locataires.

Les points de vigilance

→ Le couple établissement / exploitant sera au cœur de la réussite de l'opération. Si l'établissement doit définir ses intentions quant aux objectifs à atteindre par l'émergence de cette offre, c'est bien l'exploitant qui sera en charge de la mise en œuvre quotidienne.

→ Il ne s'agit donc pas uniquement d'un rapport de donneur d'ordres, mais bien d'une collaboration à long terme qu'il s'agit de construire. Il est préférable, en amont de l'ouverture de cette offre, d'envisager les difficultés qu'il conviendra d'affronter et de définir les modalités de leurs résolutions.

→ Le principal enjeu pour l'établissement, de par son engagement financier, est le taux de remplissage de l'offre réservée. Toutes les possibilités pour arriver à cet objectif devront être envisagées et contractualisées.

Pour en savoir plus :

Site de l'Université Paris-Dauphine, rubrique logement et nouvelle résidence :

<https://www.dauphine.psl.eu/fr/vie-a-dauphine/votre-logement.html>

<https://www.dauphine.psl.eu/fr/universite/luniversite-communique/actus0/detailactu/article/luniversite-paris-dauphine-psl-inaugure-a-saint-ouen-sa-premiere-residence-etudiante-100-dauphino.html>

Site INSA et informations sur les résidences INSA :

<http://www.insa-toulouse.fr/fr/vieinsa/residence-r1-etudiante.html>

<https://wiki.srv-falcon.etud.insa-toulouse.fr/index.php/Logement>

CONCLUSION

La présente étude démontre que les universités françaises, et autres établissements d'enseignement supérieur membres de la CPU, ne se désintéressent pas du logement de leurs membres. Si elles ne développent pas véritablement de stratégie ou d'activité organisée en la matière, elles interviennent néanmoins, de multiples façons, pour offrir des réponses à l'enjeu d'hébergement de courte ou de moyenne durée à leurs communautés, qu'ils soient étudiants ou chercheurs, et notamment internationaux ; la plupart du temps dans le cadre de partenariats avec d'autres acteurs, au premier rang desquels figurent les Crous.

Il existe ainsi une grande diversité d'interventions ; de l'information jusqu'à la constitution d'un parc réservé à une partie de la communauté universitaire, en passant par la réalisation de guides, de sites, d'événements, ou de services spécifiques d'accompagnement plus ou moins complets. Ce foisonnement d'initiatives est souvent le fruit d'opportunités historiques et parfois le résultat d'une situation singulière de l'établissement. Il s'est accéléré avec l'émergence des enjeux d'attractivité et la constitution des regroupements qui ont souvent fait de la vie étudiante, des études doctorales, ou de l'accueil de chercheurs étrangers des sujets interuniversitaires, propices à l'innovation et à l'ingénierie partenariale.

En dépit de l'affaiblissement en cours de ces regroupements, ce développement de services autour du logement universitaire ne devrait pas se tasser dans les années qui viennent, car plusieurs éléments d'actualité viennent en renforcer la pertinence.

Il y a tout d'abord le Plan « Bienvenue en France » lancé par le gouvernement à la fin de l'année 2018, avec des ambitions à la fois quantitatives et qualitatives dans l'accueil des étudiants internationaux. Accueillir 150 000 étudiants internationaux supplémentaires d'ici 2027 ne pourra pas se faire sans la contribution des universités au développement de solutions pour les héberger. Les accueillir dans des conditions satisfaisantes suppose, surtout dans un contexte de compétition pour attirer les talents du monde entier ou de réciprocité de services dans les échanges¹, de disposer d'un panel de solutions adaptées à la fois à la diversité des besoins et aux moyens des étudiants concernés. Pour répondre à de tels enjeux, les établissements d'enseignement supérieur vont devoir s'impliquer de façon organisée, en partenariat avec les Crous ou d'autres opérateurs, dans le développement de nouvelles offres de logement pour ce public. Sur ce même plan international, la constitution d'alliances européennes à la suite d'un premier appel à projets de l'Union Européenne en 2019, exige également une amélioration conséquente des formules d'hébergement d'étudiants et enseignants-chercheurs en mobilité croissante. L'instauration de la Contribution de Vie Étudiante et de Campus, même si elle ne vise pas directement le logement étudiant, pourrait constituer une opportunité de développement d'actions connexes à l'hébergement

1 - Des conventions de partenariat international avec des universités étrangères ont été récemment dénoncées par défaut d'offre de logements suffisante.

pour améliorer ainsi l'accueil des étudiants internationaux, et au-delà, de tous les étudiants venant d'ailleurs, avec un besoin d'aide pour s'installer, quelques mois ou quelques années, dans leur ville d'étude.

Il y a ensuite les évolutions juridiques pour ce qui concerne les fonciers universitaires; d'une part avec la fin des montages «aller-retour» qui permettaient de s'appuyer sur des bailleurs sociaux pour emprunter à la place de l'État afin de construire des résidences qui lui revenaient à la fin ; et d'autre part avec la dévolution progressive du patrimoine aux universités ainsi que l'extension du principe de spécialité des établissements à « la gestion et à la valorisation de leur patrimoine immobilier».

Ces évolutions devraient amener les établissements à intégrer le logement, quel que soit le public concerné, dans leur stratégie immobilière, avec plus ou moins de proactivité et une palette de montages possibles (cession, concession, marché de partenariat) à expérimenter, voire à étendre dans la mesure où il s'agira de répondre à des objectifs parfois contradictoires. En effet, la recherche de ressources additionnelles par la valorisation du patrimoine n'est pas toujours compatible avec le développement de services à la communauté universitaire qui doivent conserver une dimension sociale et ne pas générer de phénomènes d'éviction de la part des publics moins solvables. La pression financière sur les établissements pourrait les contraindre à valoriser les fonciers disponibles par des activités plus rémunératrices. Par ailleurs, ces évolutions s'inscrivent dans un contexte de rénovation fonctionnelle

des campus, à la fois pour des impératifs écologiques et d'attractivité. La question du logement devra ainsi être traitée au regard d'enjeux tels que la qualité de vie des campus, pour renforcer leur attractivité et le bien-être de leurs usagers et l'hybridation des activités, notamment économiques pour accélérer l'innovation et favoriser les interactions entre les acteurs socio-économiques et les universités².

Enfin, il faut intégrer le boom démographique des années 2000 à 2006 qui se traduit par une croissance conséquente du nombre d'étudiants jusqu'à la fin de la décennie, que le Plan 60 000 logements étudiants en cours de déploiement tente de prendre en compte ; car il s'agit d'offrir à ces générations d'étudiants des conditions d'accueil, et donc de réussite, au moins équivalentes à celles offertes à leurs aînés. En espérant que ce guide fournira aux établissements des éléments d'aide à la construction de leur propre stratégie sur ces questions.

2 - Cf Benchmark sur la vie de campus réalisé par la CPU en 2016 sur les modèles économiques innovants et les exemples de financement permettant d'améliorer la vie de campus.

<http://www.cpu.fr/wp-content/uploads/2016/12/160923-Rapport-benchmark-final-Version161216.pdf>

REMERCIEMENTS

Travail coordonné par :

Clotilde Marseault, chargée de mission vie étudiante et vie de campus à la Conférence des présidents d'université ;
Claire-Anne David-Lecourt, chargée de mission partenariat patrimoine et politiques de site à la Conférence des présidents d'université.

Sous la direction de :

Philippe Vendrix, président de l'Université de Tours, président de la commission vie étudiante et vie de campus de la Conférence des présidents d'université.

Mathias Bernard, président de l'Université Clermont Auvergne, président de la commission vie étudiante et vie de campus de la Conférence des présidents d'université jusqu'en décembre 2018.

Réalisé par :

François Rio, consultant associé au Cabinet Latitude ;
Nicolas Delesque, président de Conseil logement solidaire ;
François Plantard, consultant au Cabinet Latitude.

Merci aux membres du comité de pilotage :

Thierry Begue, conseiller logement de la directrice du CNOUS ;
Yves Goepfert, chargé de mission du plan 40 000 à la DGEISIP, jusqu'en juin 2019 ;
François Morsel, Responsable des partenariats à la Direction de l'investissement de la Banque des Territoires, Groupe Caisse des Dépôts ;
Marc Prévot, délégué interministériel au plan 40 000, jusqu'en avril 2019.

Merci au pôle communication de la CPU :

Johanne Ferry-Dély, directrice de la communication ;
Laure Marot, rédactrice ;
Xavier Teissedre, chargé de communication.

cpu

À l'initiative de



Avec le soutien de



Etude réalisée par

