

## **Attractivité, valorisation du foncier et vie de campus : 3 tendances pour le logement étudiant (CPU)**

Paris - Publié le mardi 19 novembre 2019 à 17 h 51 - Analyse n° 168177

- La recherche d'attractivité, notamment internationale ;
- Le besoin de dynamiser « la vie de campus » et donc de développer et maîtriser un certain nombre d'aménités urbaines sur les domaines universitaires ;
- La prise de conscience d'opportunités de valorisation du patrimoine foncier.

Tels sont les trois « tendances de fond » que la CPU met en lumière dans son guide sur le logement étudiant rendu public le 19/11/2019, lors de la quatrième édition des rendez-vous du logement étudiant à l'Université Paris Dauphine.

Le guide compte huit fiches pratiques, qui, selon Gilles Roussel, président de la conférence, permettront aux universités « 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 ».

« Les universités et autres établissements d'enseignement supérieur membres de la CPU ne se désintéressent pas du logement de leurs membres », note la conférence.

Si les universités « 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 CPU recense ainsi « une grande diversité d'interventions » qui sont souvent « le fruit d'opportunités historiques, et parfois le résultat d'une situation singulière de l'établissement ». Interventions qui se sont « accélérées avec l'émergence des enjeux d'attractivité et la constitution de regroupement qui ont souvent fait de la vie étudiante, des études doctorales ou de l'accueil des chercheurs étrangers, des sujets interuniversitaires ».

Ce guide approfondit une enquête menée par la CPU en 2017 auprès de ses membres, à la-

quelle 53 d'entre eux ont répondu. L'enquête avait permis d'« évaluer le degré d'intérêt pour le sujet, identifier les raisons de celui-ci et recenser les diverses formes d'implication ainsi que les dispositifs mis en place par les établissements ».

---

## Plusieurs actualités concernant le logement étudiant

Selon la [CPU](#), le développement de services autour du logement universitaire ne « devrait pas se tasser dans les années qui viennent », et ce, du fait de plusieurs actualités qui viennent « en renforcer la pertinence ».

Le plan « Bienvenue en France »

« 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 », souligne la CPU.

Selon elle, accueillir des étudiants internationaux 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 échanges, 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 », note la CPU.*

Selon la conférence, les universités européennes labellisées par la Commission européenne en 2019 « exigent une amélioration conséquente des formules d'hébergement d'étudiants et enseignants-chercheurs en mobilité croissante ».

L'instauration de la [CVEC](#)

Si la contribution de vie étudiante et de campus « ne vise pas directement le logement étudiant », elle « pourrait constituer une opportunité de développement d'actions connexes à l'hébergement pour améliorer ainsi l'accueil des étudiants internationaux, et au-delà tous les étudiants venant d'ailleurs, avec un besoin d'aide pour s'installer, quelques mois ou quelques années, dans leur ville d'étude ».

Des évolutions juridiques

La CPU note plusieurs évolutions qui « devraient amener les établissements à intégrer le logement dans leur stratégie immobilière » :

- la dévolution du patrimoine aux universités,
- l'extension du principe de spécialité des établissements à « la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier » ;
- la fin des montages « aller-retour » qui permettraient « de s'appuyer sur des bailleurs sociaux pour emprunter à la place de l'État afin de construire des résidences qui leur revenaient à la fin ».

## Répondre à des objectifs parfois « contradictoires »

Selon la conférence, 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 ».

*« 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 ».*

Des « impératifs écologiques et d'attractivité »

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 universités », indique la CPU.

## Huit fiches pratiques à destination des établissements

Les résultats de cette enquête ont été rendus publics en novembre 2017, et ont permis de « repérer quelques expériences à approfondir », à laquelle la CPU s'est intéressée, mettant en lumière trois niveaux d'intervention des établissements, dans lesquels la conférence a classé les huit fiches pratiques :

- « L'établissement interface » ou « J'informe mes membres » ;
- « L'établissement facilitateur » ou « J'accompagne mes membres » ;
- « L'établissement producteur » ou « Je loge mes membres ».

Dans chacune de ces fiches, la CPU recense des exemples d'actions proposées par des établissements, et propose une marche à suivre pour accompagner ses membres dans leur mise en place, ainsi que des points de vigilance et des potentiels partenaires.

## 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 est une première étape visible de l'engagement des établissements en matière de logement.

Objectif : aiguiller les étudiants et/ou les chercheurs en présentant les étapes générales liées à la location mais aussi les éléments spécifique à la ville concernée, avec 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,
- une présentation des diverses possibilités de logement.

## 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, notamment au moment des inscriptions universitaires en juillet puis fin août et début septembre.

Des universités ont initié ou pérennisé des dispositifs temporaires d'accueil des étudiants en recherche de logement, au sein desquels plusieurs partenaires présentent des solutions.

Dans la mesure où ils sont temporaires, ces dispositifs revêtent une dimension événementielle qui exige un effort de communication important.

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.

### **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.

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).

## **4. La constitution d'une offre de logements réservée à l'établissement**

Dans le cadre de son projet d'établissement, de ses relations internationales, du développement de diplômes 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.

## **5. L'apport d'une garantie locative**

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, comme la garantie Visale.

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

## **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, notamment dans le cas de certains publics qui éprouveraient 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'année.

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.

## **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.

Les cas recensés révèlent toujours un contexte très particulier qui a conduit l'établissement à constituer une telle propriété (...). À chacun de ces contextes est venue 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.

## **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 », notamment dans le cadre d'un projet de développement qui nécessite 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.

### **Quatre principaux acteurs de l'offre de logement universitaire**



La CPU identifie quatre acteurs en dehors des universités dans son guide : maîtres d'ouvrage, investisseurs et propriétaires, exploitants et gestionnaires et enfin les collectivités.

Selon les informations qu'elle a recueillies dans son enquête de 2017, « 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 ».

### Maîtres d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrages sont, selon la CPU, les acteurs qui maîtrisent les compétences dans la conception, le montage économique et financier et la construction de bâtiments dédiés à l'hébergement et à la vie quotidienne.

Pour le logement conventionné (social) qui permet d'aboutir à des niveaux de loyers réglementés, les maîtres d'ouvrage sont quasiment toujours des bailleurs sociaux répartis en cinq familles :

- les offices publics de l'habitat,
- les sociétés d'économie mixte,
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou HLM,
- les sociétés coopératives d'HLM,
- certains autres organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage, c'est notamment le cas de certains Crous.

Pour le logement non conventionné (privé) dont les niveaux de loyer sont libres, les maîtres d'ouvrage sont très souvent des promoteurs immobiliers.

### Investisseurs/propriétaires

Le financement de l'offre de logement étudiant ou chercheur est généralement assuré par un recours à l'emprunt qui répond à une logique de remboursement des échéances par les loyers collectés auprès de résidents.

- Lorsque la maîtrise d'ouvrage est assurée par un bailleur social, c'est ce dernier qui souscrit les emprunts sous forme de prêt locatif social et prêt locatif à usage social.

Sur les fonciers universitaires, les bailleurs sociaux, qui ont construit dans le 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.

- 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.

Par ailleurs, 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.

### 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.

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 logements sur un même lieu et une organisation spécifique.
- 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 [EPA](#) en 1955.

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.

### Obligation d'attribuer les logements sur des critères sociaux, impossibilité de louer en amont de la rentrée et autres caractéristiques des Crous

La CPU recense les caractéristiques des missions des Crous en tant que gestionnaires de résidences étudiants, ils :

- ont l'obligation d'attribuer prioritairement les logements qu'ils gèrent selon des critères fixés réglementairement et principalement sociaux.
- sont dans 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.
- 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.

- 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, comme Fac Habitat ou ARPEJ, qui sous-louent aux étudiants, en principe sélectionnés sur critères sociaux.

●

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).

- La CIUP, un cas très particulier : fondation nationale reconnue d'utilité publique, elle gère le domaine privé, la maison internationale et sa plateforme de services et 18 maisons dites « rattachées ».
- 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.

### Collectivités locales

La CPU souligne que si les collectivités locales ne « sont pas à proprement parler des acteurs du logement étudiant », elles « jouent un rôle d'impulsion, de facilitation ou de régulation », notamment les communes et les intercommunalités, et ce par plusieurs actions :

- par un plan local de l'habitat qui flèche des objectifs de développement de résidences étudiantes,
- en incitant leurs offices HLM à construire des résidences étudiantes,
- en garantissant des emprunts d'autres bailleurs sociaux pour la construction de résidences étudiantes,
- en étant délégataires des aides à la pierre, elles peuvent orienter du prêt locatif social vers des projets de résidence étudiante.

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.

## Conférence des présidents d'université



Association qui réunit une centaine de membres votant (présidents d'université, directeurs d'écoles normales supérieures, d'INP, d'INSA, administrateurs généraux) et des membres associés.

Elle s'appuie sur l'Amue (Agence de mutualisation des universités et établissements) qui contribue à l'élaboration d'une offre logicielle et à la formation des personnels de l'enseignement supérieur.

---

Conférence des présidents d'université  
103 boulevard Saint-Michel  
75005 Paris - FRANCE



Fiche n° 1765, créée le 05/05/14 à 12:19 - MàJ le 13/05/19 à 11:29

---

© News Tank 2019 - Code de la propriété intellectuelle : « La contrefaçon (...) est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende. Est (...) un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une oeuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur. »