



MISSION D'INFORMATION  
SUR LES CONDITIONS  
DE LA VIE ETUDIANTE

---

### Table ronde consacrée au logement étudiant du 29/03/2021

Réponses de l'AIRES  
Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES)

Contact : M. **Philippe Campinchi**, délégué général  
[philippe@campinchi.com](mailto:philippe@campinchi.com) Tel : 0684606274

#### *L'offre de logement pour les étudiants*

#### **1. Quelle est l'offre de logement pour les étudiants en France et comment cette offre a-t-elle évolué ces dernières années, tant en volume qu'en coût pour les résidents ?**

L'offre de logement pour étudiants en France se répartit entre le logement dans le diffus et le logement en résidences dédiées sous des modèles de gestion divers : public, bailleur en direct, associatif ou privés.

Le secteur des résidences pour étudiants associatif et privé a pris son envol sous le second septennat de François Mitterrand avec le Plan Université 2 000. En 40 ans, le secteur des résidences dédiées pour étudiants et jeunes actifs a fait preuve d'un réel dynamisme et regroupe aujourd'hui 2490 résidences<sup>1</sup> soit environ 200 000 logements hors CROUS (60 000 logements conventionnés et 140 000 logements non conventionnés).

Les parties prenantes du logement étudiant dédié regroupent trois grandes familles d'acteurs :

- les acteurs relevant du périmètre de l'action publique (Etat, CROUS, OPAC/OPH,...) ;
- ceux du secteur non lucratif (associations, mutuelles, SA HLM, Foncières sociales, ...) ;
- et ceux du secteur lucratif (exploitants, administrateurs de biens, promoteurs, foncières, ...).

Le segment du secteur du logement pour étudiant que représente l'AIRES repose sur des offres d'habitat social et/ou d'habitat privé pour

---

<sup>1</sup> Chiffre extrait de la plateforme gouvernementale *Clef* soit 3 358 résidences dont les 896 exploitées par les Crous.



les étudiants.

A - Les offres en habitat social et/ou émanant de l'enseignement supérieur

Les offres exploitées en habitat social ne sont ni celles de l'opérateur public de l'Etat (CROUS) ni celles des bailleurs sociaux comme Espacil qui ont la particularité d'exploiter en direct des logements étudiants et jeunes travailleurs. Ce sont celles d'acteurs sous forme d'association de loi de 1901 qui gèrent des logements conventionnés comme par exemple Fac-Habitat qui gère (8 324 logements), Arpej (9 892 logements) ou encore Les Quartiers latins (535 logements).

On retrouve également des acteurs de l'enseignement supérieur :

- Historiquement, des mutuelles étudiantes comme la Smerra avec Logifac (6 954 logements) ou la MGEL-VYV avec la MGEL Logement (3 516 logements).
- Mais également des établissements d'enseignements supérieurs qui gèrent des résidences pour leurs étudiants. Historiquement ce sont les écoles comme par exemple l'ESSEC à travers Alegessec (1 095 logements) ou Centrale avec CESAL (2 510 logements). Et depuis 5 ans, l'Université de Dauphine s'est attelée à la tâche en tissant des partenariats et créant 2 premières résidences avec Dauphine Housing (147 logements)<sup>2</sup>. Ce travail et précurseur du rôle et de la place que doivent jouer les établissements d'enseignement supérieur. Rappelons-que le logement étudiant est un des critères pris en compte dans le classement international de Shanghai.

En général, les structures qui émanent de l'enseignement supérieur exploitent des logements en habitat social et en habitat privé. Cette exigence de mixité est en plein essor car elle répond à la demande des territoires et des établissements : la diversité de l'offre de logements est un atout car elle est une des réponses à l'attractivité.

Cette tendance à la mixité se diffuse également depuis une dizaine d'années chez d'autres acteurs historiques du logement étudiant aussi bien côté social (Fac-Habitat a par exemple créé Loc-Habitat pour disposer d'une offre privée) que côté privé (Le Groupe Réside Etude a par exemple créé l'AREF pour exploiter des logements conventionnés sous la marque Stud'City).

---

<sup>2</sup> L'université Paris-Dauphine dispose de quelques 500 places en réservation, la plupart en direct auprès des CROUS ou de bailleurs sociaux. Cependant, l'université a constitué en 2017 une filiale Dauphine Housing (DH), EURL dont elle est l'actionnaire unique.



Ces offres de logement étudiant en habitat social se sont particulièrement développées ces dix dernières années. Si on se réfère au Plan 40 000, 95% des logements ont été construits par des bailleurs sociaux, les 5% restants sont l'œuvre des privés qui ont fait appel à des PLS (banque). Le Plan 40 000 (2012-2017) a révélé le fait que 58% des logements étaient exploités par le secteur hors CROUS. Le moins que l'on puisse dire c'est que le logement étudiant social ne se réduit pas aux seuls CROUS.

### B - Les offres en habitat privé

Les offres d'habitat privé se structurent entre des logements construits par des investisseurs particuliers qui ont mobilisé leur épargne populaire à travers des dispositifs fiscaux (Censi-Bouvard, LMNP) et des investisseurs en bloc (institutionnels publics ou privés).

Cet état des lieux est important car il révèle implicitement une pluralité d'acteurs aux profils différents :

- des exploitants liés à des grandes entreprises, comme par exemple Studéa (Nexity - 15 245 logements) ou Studélites (BNP Paribas Immobilier Résidentiel - 6 302 logements) ;
- des entreprises de plus ou moins grande taille à capital familial qui se sont spécialisées sur cette activité, comme par exemple le Groupe Réside Etudes (16 645 logements) ou Cap'études (580 logements) ;
- des entreprises émanant du monde de l'immobilier comme Sergic avec sa marque Twenty Campus (5 355 logements), Vinci avec Student Factory (641 logements), le Groupe Cardinal avec Cardinal Campus (3 976 logements) ;
- des entreprises spécialisées sur la reprise de résidences comme par exemple NéoRésid (2 270 logements) ;
- des entreprises provenant du tourisme et qui se sont diversifiées comme Odalys Campus (3 413 logements) ;
- des entreprises spécialisées dans la vente aux particuliers comme les Belles années (4 500 logements), Gestétud (1 569 logements), Réalista Résidence (1 650 logements) ;
- des foncières, comme par exemple Campuséa Gécina (3 203 logements) ou Kley (3 516 logements) ou Global exploitation Suitétude (4 750 logements) ;
- ou encore des structures à caractères européens comme par exemple The Student Hotel (191 logements en France mais beaucoup plus aux Pays Bas et en Espagne).

Deux aspects sont totalement oubliés lorsque l'on parle de logement



étudiant :

- Le premier concerne le public accueilli dans les résidences étudiantes privées. La présence d'étudiants boursiers est totalement occultée. Elle résulte à la fois du fait que tous les étudiants boursiers ne peuvent pas être logés par les CROUS, mais également parce que certains d'entre eux privilégient un logement en résidence privée pour des raisons de proximité ou de qualité d'hébergement et d'exploitation.
- Le second concerne le profil type des français qui investissent dans les Résidences pour étudiants. Il est très intéressant car, contrairement à des idées toutes faites, il ne représente pas la France des grandes fortunes, mais celle des classes moyennes, qui a utilisé son épargne en choisissant d'investir dans la pierre. A titre d'exemple un groupe comme Réside Etudes a la confiance de plus de 18 000 investisseurs. On peut évaluer à 100 000 le nombre d'épargnants.

Soulignons également, et c'est un point important dans le contexte économique de crise que traverse notre pays, les Résidences pour étudiants et les emplois du secteur ne sont ni produits en Corée, ni délocalisables au Maroc... Elles sont construites et gérées en France. L'Etat et les collectivités publiques bénéficient d'ailleurs d'un retour de recettes fiscales très significatives.

Enfin, au moment où les plans sociaux se multiplient avec la pandémie, il est vital de rappeler que ce secteur représente aujourd'hui, en termes d'emplois permanents, plus 10 000 emplois.

#### C - Le coût des logements pour étudiants

En ce qui concerne le coût des logements, c'est très variable et oscille entre des tarifs équivalents à ceux du CROUS à des prix beaucoup plus élevés dans le privé. Cela dépend de nombreux critères dont celui de la localisation, du niveau de services et du public cible recherché.

L'AIRES regroupe uniquement des professionnels qui prennent à bail ou à mandat la gestion d'un immeuble avec des locaux communs auprès d'un propriétaire unique ou non. Ces professionnels sont parfois appelés exploitants, opérateurs ou gestionnaires. L'exploitant qui connaît son métier, ne signe pas pour exploiter une résidence si le projet est trop éloigné des pôles d'enseignement (le périmètre ne se réduit pas aux seules universités ou établissements de plus de 300 élèves) ou si le loyer propriétaire est trop élevé (le coût du loyer pour l'étudiant ne



permettra pas une commercialisation efficiente).

Si on se place du point de vue de l'étudiant, le loyer sera toujours trop élevé. Si on se place du point de vue de l'investisseur, il sera toujours trop faible. C'est donc une recherche d'équilibre qui est complexe à réaliser qui est au cœur du métier d'exploitant. C'est d'ailleurs l'effet ciseau qui avait amené avec une grande pertinence les sénateurs, lors du débat sur la loi ALUR en octobre 2013, à sortir les résidences services de l'encadrement des loyers<sup>3</sup>. Bref, les exploitants ont intérêt à ce que les étudiants puissent continuer à payer leur loyer. Les prix du loyer ne doivent donc pas écraser le budget de l'étudiant. Il est donc également impératif que les étudiants disposent des ressources nécessaires.

Rappelons que les exploitants ne bénéficient pas de subventions publiques à la différence des CROUS qui sont aidés avec l'argent des contribuables par la mise à disposition de personnels et des aides financières pour la réhabilitation des Cité-U.

Il n'existe pas de base de données nationales sur les loyers étudiants. Des offres de produits variés et à des tarifs différenciés répondent à des besoins et des publics différents. Le monde étudiant est hétérogène : les étudiantes et étudiants n'ont ni les mêmes moyens ni les mêmes envies.

En matière de tarif des loyers pour étudiants, ce sont donc des tendances générales que l'on peut souligner :

- 1) Le montant maximum de la garantie VISALE, mise en place par Action Logement, est accordée si le montant du loyer (charges comprises) est inférieur ou égal à 600 € sur l'ensemble du territoire, sauf 800 € en Ile-de-France. VISALE est une grande réussite et s'est petit à petit installée dans le paysage. De fait, cette garantie agit positivement sur le montant des loyers : les exploitants la prennent de plus en plus en compte pour construire leur offre.
- 2) Les résidences conventionnées appliquent la réglementation du logement social en matière de loyer. Les plafonds sont connus.
- 3) La crise du COVID-19 a freiné l'arrivée d'étudiants

---

<sup>3</sup> Lors de la Loi ALUR le parlement se prononce pour la sortie des résidences étudiantes et seniors de l'encadrement des loyers. Il est reconnu que « *les services proposés autres que le logement à proprement parler (importance des parties communes d'exploitation et de vie, coût du personnel, rotation des occupants, meubles et équipements, TVA sur les loyers, services para hôteliers du type : petits déjeuners, ménage, fournitures et entretien du linge de maison) ont des coûts de fonctionnement et d'exploitation sans rapport avec les coûts du logement diffus* ».



internationaux et a entraîné, dans les résidences qui accueilleraient principalement des étudiants américains ou chinois, une baisse des loyers.

- 4) Enfin, dans le parc privé, lorsque l'offre augmente, la tendance à la baisse des loyers suit le mouvement. En effet, une observation attentive des prix des loyers en Résidences pour étudiants privées montre qu'ils sont sujets à l'autorégulation. A Nantes, par exemple, le manque de logements étudiants s'était fait cruellement sentir dans les années 90. Aujourd'hui, le nombre de Résidences pour étudiants a de facto régulé le prix des loyers. D'autres villes comme Grenoble, Marseille, Rennes, Toulon, Avignon, Nîmes... suivent actuellement la même tendance pour le plus grand bonheur des étudiants. Une conclusion simple s'impose : favoriser le développement du logement étudiant et augmenter l'offre est donc la meilleure des garanties pour avoir des loyers en baisse.

## **2. Comment se répartit la population étudiante selon le type de logement (cohabitants, parc privé, résidences universitaires donc celles des Crous, etc.) ?**

Dans certains territoires, les remarquables travaux des Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant, créés à l'initiative des associations d'élus locaux (FNAU et AVUF), peuvent apporter des réponses locales. Mais pour avoir une vision globale, l'Observatoire de la Vie Etudiante (OVE) est l'instance qui peut donner des grandes tendances sur le nombre de cohabitants ou encore le nombre de logements dans le diffus et si ces derniers sont logés en « Auberge espagnole », en chambre de bonnes, en studio ou en grand appartement partagé.

Sur le parc des résidences dédiées, si on rapporte le nombre de logements en résidence dédiée au 2,7 millions d'étudiants en France, on a grosso modo une offre de 375 000 logements soit 13,8 %.

1. 6,4% des étudiants sont logés dans les 175 000 logements des CROUS ;
2. 2,2% des étudiants sont logés dans les 60 000 logements du parc social (bailleurs sociaux en direct ou associations) ;
3. Et 5,1% des étudiants sont logés dans les 140 000 logements du parc privé des résidences dédiées.

Au sein de l'ensemble du parc de logements des résidences dédiées, la question de l'accueil des étudiants internationaux revêt une importance capitale. Or sur ce sujet, une confusion règne... Nous nous inscrivons en faux contre la prétendue mission des CROUS d'assurer le logement



des étudiants internationaux sans vérification des conditions de ressources et au travers d'accords de partenariat avec les établissements cherchant à promouvoir à l'étranger leurs filières d'excellence.

La mission de service public des CROUS est d'assurer, en premier lieu, le logement des étudiants boursiers. L'analyse des résultats statistiques des activités des CROUS et du CNOUS montre que le nombre d'étudiants boursiers logés en CROUS tourne autour de 60%<sup>4</sup>. Il est nécessaire que les CROUS retrouvent pleinement la mission sociale pour laquelle ils ont été institués et pour laquelle ils bénéficient des financements publics. Les dérives de mise à disposition de logements sans vérification des ressources, de locations en très court-séjour, de locations à des personnels et enseignants sont à proscrire.

### **3. Comment l'offre de logement pour les étudiants s'adapte-t-elle à la croissance de la population étudiante en France ?**

L'offre de logements pour étudiants est structurellement insuffisante ; elle ne permet ni d'accompagner la démocratisation de l'enseignement supérieur, ni les nouvelles mobilités que l'on connaît avec le succès d'Erasmus ou celui de l'apprentissage dans le supérieur.

Force est de constater que le nombre de constructions ne suit pas la courbe de la démographie et ne permet donc pas de rattraper le retard.

Il suffit de rappeler que 358 000 étudiants internationaux ont choisi la France pour étudier en 2020<sup>5</sup>. Comment tenir l'objectif d'accueillir un demi-million d'étudiants étrangers d'ici 2027, annoncée en 2018 par le premier Ministre de l'époque, et accompagner le plan de développement de l'apprentissage en France proposée par Mme Muriel Pénicaud comme un outil de lutte contre la précarité grandissante du monde étudiant ?

Les spécialistes, comme Nicolas Delesque Délégué Général des Rendez-vous du logement étudiant et directeur de rédaction de la lettre Universités & Territoires, considèrent qu'il manque au moins 250 000

---

<sup>4</sup> Rapport public annuel 2015 - cours des comptes - février 2015 - page 445 : « *Le parc immobilier du réseau comprend 162 547 places, dont 84 435 en cités universitaires. Les CROUS proposent une offre variée allant de la chambre traditionnelle de 9 m<sup>2</sup> à des appartements plus modernes dotés du confort individuel, qui ouvrent droit à différentes aides au logement. Le réseau loge en moyenne 60 % d'étudiants boursiers, 25 % d'étudiants étrangers et 15 % de non boursiers.* »

<sup>5</sup> 358 000 étudiants internationaux choisissent la France pour étudier pour un parc de 340 000 logements étudiants ; ce simple constat est tout simplement dramatique et va à l'encontre de la condition étudiante.



logements étudiants. Au-delà des données quantitatives, les évolutions et les réalités du monde de l'enseignement supérieur sont insuffisamment prises en compte. En 15 ans, le rythme de l'année universitaire a profondément évolué, avec l'augmentation du nombre de stages, le développement de l'alternance et la hausse de la mobilité internationale. Le phénomène le plus récent est sans aucun doute celui de l'émiettement des durées et l'apparition de séjours ultra-courts.

Trois chiffres illustrent ces évolutions :

4. Entre 2005 et 2017, le nombre d'apprentis dans l'enseignement supérieur en France a augmenté de... 135,4% !
5. La hausse de la mobilité étudiante est principalement due à la très forte augmentation de la mobilité de stages (+ 172 % en 7 ans passant de 4 723 à 12 840 mobilités).
6. La durée moyenne du séjour est de 23 semaines. 39% des séjours sont d'une durée de moins de trois mois.

Depuis le début des années 2000, les résidences en habitat social ou libre sont confrontées aux changements de rythme de l'année universitaire, avec le succès d'Erasmus et la multiplication des stages depuis l'inscription de l'insertion professionnelle des étudiants dans les missions de l'Université. Le phénomène le plus récent est sans aucun doute celui de l'émiettement des durées et l'apparition de séjours ultra-courts. Le décrochage du taux d'occupation apparaît clairement à partir du mois de mars et même parfois dès février.

Pour répondre à ces nouveaux enjeux sociétaux, les parlementaires ont inventé dans la Loi égalité Citoyenneté (2017) un dispositif dérogatoire et expérimental autorisant « le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année à louer les locaux inoccupés, pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1er septembre ». Quelle que soit la nature de l'exploitant, qu'il soit public, social ou privé, la vacance locative demeure toujours le premier de ses problèmes. Le taux d'occupation varie naturellement entre résidences universitaires en habitat social et celles en habitat privé, entre Paris et les régions. Grâce à ce dispositif, entre 2016 et 2019, le taux d'occupation a progressé de 6,17% selon l'AIRE. Mme Emmanuelle Wargon Ministre du logement a précisé lors de la 5ème édition des Rendez-vous du logement étudiant : *“Je suis favorable à ce que l'on puisse poursuivre un dispositif de ce type, c'est-à-dire l'optimisation de l'utilisation des chambres, et la possibilité de les louer à courte période entre janvier et juin pour optimiser le taux de remplissage des résidences. Il arrive bientôt à expiration, et on a un problème de base législative : nous n'avons pas eu la possibilité de proroger de manière administrative.”*





Un rapport devait être remis au parlement il y a déjà un an... Ce rapport n'a toujours pas, selon nos informations, été remis aux parlementaires. Cette lenteur que l'on peut qualifier de lenteur d'escargot n'est pas due à la pandémie ! Elle est incompréhensible et agit comme un facteur d'insécurité juridique et économique pour les exploitants.

#### *Les dispositifs d'aides au logement pour les étudiants*

#### **4. Quelles sont les principales difficultés rencontrées par les étudiants pour accéder à un logement ? Existe-t-il des différences selon les territoires et les catégories d'étudiants (types et niveau d'études, étudiants étrangers, etc...) ?**

La première des difficultés pour un étudiant est de pouvoir accéder à un logement, dans une période précise qui est celle de la rentrée universitaire de chaque année. L'engorgement en septembre est lié à un phénomène entonnoir : la quasi-totalité des étudiants rentre en formation à la même période et recherche un logement pour cette date.

Dans différents pays, le rythme de l'année universitaire est différent de celui de notre pays avec parfois deux ou trois rentrées. Ce lissage que l'on ne peut que saluer, nécessiterait un changement profond de notre système éducatif...

Il ne faut pas se tromper et croire que l'accès à l'information serait la solution miracle. Il s'agit d'un mirage... et nous ne sommes plus dans les années 70 quand le CROUS était quasiment seul !

Le développement d'internet a permis aux étudiants d'avoir accès à l'information : les plateformes publiques comme [Lokaviz](#) ou privées comme celle de l'[Adele](#), de [Studapart](#) ou [Immojeune](#) sans oublier celles de la plupart exploitants ou de quelques établissements d'enseignements supérieurs jouent ce rôle.

Il faut néanmoins continuer à amplifier et faciliter l'information en particulier l'information de proximité. Des services logements ont d'ailleurs commencé à se créer dans les Universités, à l'image de ce qui existe déjà dans la quasi-totalité des écoles. Des universités comme Paris-Dauphine ou l'Université de Toulouse ont créé un Service logement et invitent les autres à suivre cet exemple.

Encore un fois, répétons-le, c'est le nombre de logements plus que l'accès à l'information qui manque.

De ce point de vue, l'idée selon laquelle un guichet unique simplifierait



l'accès est totalement erronée. Si le guichet unique diffuse l'offre existante, il est positif. Si la mission de ce guichet (comme par exemple celui mis en place sur le plateau de Saclay) est de s'instaurer comme intermédiaire, il a l'effet inverse à celui souhaité. La multiplicité des canaux demeure la meilleure des garanties pour fluidifier le système. Rappelons, que là encore le législateur a eu la pertinence de le reconnaître lors de la rédaction du décret sur les résidences universitaires, en instaurant une commission d'orientation qui définit les choix qui doivent prédominer et qui permet à l'exploitant de remplir sa résidence au fil de l'eau plutôt qu'une commission d'attribution qui contraindrait l'étudiant à attendre la réunion de cette dernière pour avoir son logement (système du CROUS actuel).

**5. Quelles appréciations faites-vous des aides au logement ? Leurs règles d'attribution et leur montant sont-elles adaptées aux étudiants ?**

L'AIRES sera toujours aux côtés des étudiants et de leurs organisations, dont la première d'entre elles la FAGE, pour déclarer que les APL et ALS sont insuffisantes.

Lors du débat à l'Assemblée nationale, sur la baisse des APL, au cours de la séance du vendredi 3 novembre 2017, le député François Pupponi était intervenu sur *« les résidences étudiantes construites par des bailleurs sociaux et gérées par des associations qui les louent à des étudiants. Si l'article 52 s'applique à ces structures, les étudiants verront leur loyer et leur APL baisser, si bien que les associations gestionnaires perdront du chiffre d'affaires, tout en continuant de devoir payer le même loyer au bailleur social, ce qui aura pour conséquence de mettre en péril leur équilibre financier. »* M. Julien Denormandie avait alors confirmé que *« les organismes gestionnaires étudiants, CROUS – Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires – et autres, ne sont pas concernés par la réforme et sont donc exclus du dispositif. »*

La particularité de la gestion par les CROUS et les associations gestionnaires a ainsi été reconnue. Ce point positif mérite d'être souligné car il illustre que les problématiques des associations gestionnaires sont parfois comprises et entendues.

Deux questions cruciales devraient faire l'objet de mesure simples : le mois de carence et l'égalité de traitement entre les résidences conventionnées.

Il est communément déclaré que l'aide au logement à laquelle ont droit les étudiants quand ils emménagent dans leurs nouveaux logements, est



versée pour la première fois deux mois après leurs emménagements. Pour les logements conventionnés, le paiement des loyers à terme échu, explique le décalage d'un mois, l'aide étant versée pour aider au paiement d'une prestation. Mais que représente ce deuxième mois de carence ? si ce n'est tout simplement que le premier mois de loyer n'est pas couvert par les aides ! Au nom de quel principe. Cette pratique est d'autant plus choquante que depuis plusieurs années tous les baux en logements conventionnés sont des baux à durée déterminée (donc les APL ne couvrent que la durée déterminée moins un mois) et que sous l'effet de la nécessité de mobilité, cette pratique se reproduit à chaque changement de logement donc de bail. Or les étudiants ont pourtant besoin de ces aides et il ne nous semble pas normal que les étudiants mobiles soient désavantagés par rapport aux autres. Nous souhaitons que l'aide porte sur la totalité de la période louée et ne soit plus amputée du premier mois.

Les règles ne sont ni transparentes ni justes. Il suffit de se rendre sur le site [www.caf.fr](http://www.caf.fr) et de faire une simulation. A loyer égal, un étudiant qui fait une demande d'APL pour une résidence conventionnée gérée par le CROUS ne perçoit pas le même montant s'il s'agit d'une résidence conventionnée gérée par une association<sup>6</sup>.

#### **6. Que pensez-vous de la réforme du calcul des APL « en temps réel » ? Quels effets cette réforme aura-t-elle pour les étudiants ?**

Prendre en compte les revenus « en temps réels » est toujours plus juste et pertinent qu'une prise en compte décalée. C'est une réponse de bon sens.

Cependant nous souhaitons attirer l'attention sur de nouvelles règles administratives qui sont érigées et qui risquent de pénaliser les étudiants :

Depuis quelques-mois, pour ne citer qu'un seul exemple, par des règles les DRIHL 92-93-94 ont instauré une règle consistant à plafonner les loyers PLS à un niveau inférieur de 20% aux valeurs médianes de l'OLAP non indexées (c'est-à-dire datant de 2015). En Île-de-France, dans la Région où le foncier est le plus cher et où la concurrence du privé est la plus forte, un nouveau loyer plafond est ainsi inventé, en faisant abstraction de la définition par l'Etat des plafonds PLS et des calculs de

---

<sup>6</sup> Une autre inégalité de traitement qui s'estompe avec la disparition progressive de la taxe d'habitation. Pendant des années les étudiants logés en CROUS (normalement ce sont des boursiers) sont exonérés de la taxe d'habitation alors que les étudiants boursiers logés en dehors des CROUS payaient cette redevance.



coefficients de structure pour ce type de projet (petits logements).

Cette nouvelle règle a un effet pervers car en voulant limiter le prix du loyer, elle diminue la solvabilisation de l'étudiant par l'APL. En effet, l'APL est calculée sur le loyer brut (ou de base) lequel fait l'objet d'un « sous plafond ». Aussi la conséquence directe de ce plafonnement est de générer une APL inférieure à celle obtenue si le loyer plafonds de l'Etat était appliqué. En outre, rappelons que seul un montant forfaitaire de charges est pris en compte dans le calcul de l'APL et non celui des charges réelles.

**7. Quels autres dispositifs permettent d'aider les étudiants dans leur accès au logement (garanties contre les impayés de loyer, aides de collectivités territoriales, etc.) ?**

A - Le succès de la garantie VISALE

Comme nous l'avons précédemment énoncé, la garantie VISALE mise en place par Action logement est une des avancées les plus utiles de ces dernières années. Il est impératif par nature de donner du temps au temps pour qu'un système de garantie gagne la confiance et s'impose.

Les expériences successives n'ont jamais permis de disposer de ce temps. Les partenaires sociaux ont accepté d'étendre leur garantie pour les actifs en mobilité aux étudiants et permettre ainsi la création d'une garantie unique. Il faut donc donner à VISALE une grande stabilité dans l'avenir. Associer encore plus étroitement les exploitants qui sont les premiers des prescripteurs, contribuerait à renforcer cette stabilité. De nouvelles pistes pourraient être ouvertes comme par l'extension d'une garantie de détérioration immobilière.

B - L'impact positif des aides fiscales de l'Etat

Ce second point intéressera particulièrement les sénateurs puisqu'il contribue à l'égalité territoriale des conditions d'étude des étudiants. Ce sont les aides fiscales de l'Etat auprès des particuliers.

Du point de vue du développement territorial de l'enseignement supérieur, cela a historiquement permis de produire des résidences étudiantes dans des villes où le CROUS ne souhaitait pas s'installer comme Fréjus, Saint-Raphaël ou encore Bastia. Plus récemment, nous constatons que les fonds d'investissement publics ou privés privilégient toujours les métropoles au détriment des villes moyennes. Force est de constater que les investisseurs en bloc ne se ruent pas pour investir à



Limoges ou Nevers et que très souvent l'épargne des particuliers en particulier avec le Censi-Bouvard est la seule solution pour sortir de terre une résidence pour étudiants.

Les exploitants des résidences étudiantes contribuent ainsi à l'égalité territoriale des conditions d'étude des étudiants.<sup>7</sup>

Nous souhaiterions rappeler le rôle régulateur urbain des résidences pour étudiants qui est trop souvent oublié. L'exploitation rigoureuse et fonctionnelle des résidences services est souvent une garantie de qualité. Le secteur des résidences services, à la différence par exemple parfois du logement étudiant diffus qui existe dans les métropoles, est très strict par exemple avec les normes de sécurité incendie. On ne trouve pas de chambres trop petites, ni de logements inadaptés comme dans le cas de colocations sauvages, ou encore de sanitaires défectueux,...

Enfin, le Censi-Bouvard a un autre intérêt. Le régime des résidences services est régi par la règle dite des 70%. Les dispositions de l'article 261 D 4° du CGI précise que le seuil de 70% est apprécié sur une période de référence de trois mois du 1er octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location. Cette souplesse évite de mettre à la rue les étudiants fraîchement diplômés.<sup>8</sup>

#### C - L'intelligence territoriale

Le dernier point concerne les aides des collectivités qui peuvent exister ici ou là sous formes de fonciers ou de subventions. Elles sont toujours salutaires et les bienvenues !

#### *Les effets de la crise sanitaire sur le logement des étudiants*

### **8. Quels sont les principaux effets de la crise pour le logement des étudiants, tant pour les étudiants eux-mêmes que pour les**

---

<sup>7</sup> Mme Catherine Vautrin présidente de l'AVUF critique souvent le Censi-Bouvard. Ce sont des exemples de résidences qui ont fait faillite car elles étaient situées dans des endroits improbables ou qu'elles n'étaient pas gérées dans les règles de l'art. L'exploitant choisi était souvent un indépendant à sa première expérience. L'AIRES a manifesté son désir de travailler avec l'AVUF et la FNAU sur ce sujet.

<sup>8</sup> Pour être complet, précisons que cette souplesse dans le *No Man's Land* entre étude et emploi est également au cœur des exploitants en habitat social. Lorsque le jeune n'a plus d'inscription et de carte étudiant, il ne peut plus rester dans son hébergement au CROUS. C'est une des différences avec les autres opérateurs gestionnaires qui sont qualifiés pour accueillir des jeunes de moins de 30 ans. Cela évite, à la satisfaction des collectivités, d'avoir des jeunes diplômés en insertion professionnelle mis hors des résidences gérées par des associations.



## **gestionnaires de résidences et les bailleurs de logements ?**

### A – Une détresse sociale qui monte

Aujourd’hui, la détresse sociale des étudiantes et des étudiants de notre pays constitue bien une urgence vitale. Cette détresse, de multiples origines, se manifeste sous de multiples formes, pécuniaires, matérielles, psychologiques, ...

Elle s’accélère, aussi, en ce premier trimestre 2021, sur l’ensemble du territoire métropolitain et dans les territoires ultramarins. A l’issue du premier confinement, 24% des jeunes interrogés à l’occasion du rapport de l’Observatoire de la Vie Etudiante (OVE) jugeaient déjà leur alimentation insatisfaisante. Face à cette situation, les organisations étudiantes, nationales comme locales – en premier lieu desquelles la fédération FAGE – ont à maintes reprises alerté l’opinion et les pouvoirs publics sur la montée de cette détresse étudiante.

Il est désormais attesté que 46% des étudiants travaillent pendant leurs études (enquête OVE 2017), dont la moitié dans le cadre d’une activité faisant partie intégrante de leur cursus (stage, apprentissage, internat hospitalier...).

L’autre moitié, en revanche, exerce des emplois qualifiés de "jobs étudiants", réguliers ou occasionnels, dont les revenus sont destinés à la vie courante et aux produits et services de première nécessité (loyer, alimentation, santé...) plutôt que des revenus d’agrément. Ces emplois, souvent à durée déterminée et à temps partiel, souvent peu qualifiés également, ont été les premiers à disparaître dès les premiers temps de la pandémie.

Parallèlement, les mesures fortes prises par le Gouvernement pour soutenir les salariés n’ont eu, contraintes techniques obligeant, qu’un effet limité pour les étudiants.

C’est donc un triple impact – pour ne pas dire une triple peine – dont pâtissent les étudiants, confrontés à la fois à la contraction de leur vie pédagogique et sociale, à la chute de leurs revenus et à l’incompressibilité de leurs dépenses indispensables, voire de première nécessité.

### B – Une inquiétude économique et sociale

La liste des victimes de la crise sanitaire dans le monde universitaire est



longue, dont il conviendra de ne pas occulter certains éléments : étudiants, bien sûr, notamment au niveau de la santé ou des ressources économiques ; personnels surmenés ; associations dédiées à la vie étudiante, débordées ; structures exsangues – à l'instar du Crous, qui attend 220 millions de dettes, ou des universités elles-mêmes, qui ont explosé leur budget social et dû abondamment puiser dans leur Contribution de Vie Etudiante et de Campus (CVEC). A ce titre, le manque à gagner à venir des établissements, en l'absence de frais universitaires liés aux étudiants internationaux, comme des écoles privées, dont le modèle économique repose sur des droits d'inscription élevés, suffisent à garantir de lourds effets à moyen terme. En outre, cette crise exceptionnelle s'inscrit dans un contexte général tendu, avec une hausse structurelle des effectifs dans l'enseignement supérieur (+ 34 000 cette année), laquelle pose un évident problème de capacités d'accueil.

Pour les exploitants la situation est préoccupante sans pour autant être dramatique comme pour d'autres secteurs de l'économie. La situation varie naturellement en fonction des exploitants et entre les territoires.

En mars 2020, nous nous étions insurgés contre la déclaration de Mme Frédérique Vidal ministre de l'Enseignement supérieur qui avait suggéré aux étudiants de quitter leurs résidences universitaires... laissant croire sans le vouloir que les résidences (habitat principal des étudiants) n'étaient pas des lieux sécurisés. Les mesures de confinement, la fermeture de certaines frontières, la fin des cours en présentiel... sont autant d'éléments qui ont interdit aux exploitants d'exercer leur métier dans des conditions normales. Elles ont donc un impact.

Cette crise a révélé que les étudiants apprécient les résidences et qu'elles contribuent à former un écran de protection. Ils n'ont pas déserté les résidences... Les étudiants préfèrent être dans une résidence collective que d'être seul dans une chambre sous toit ou d'être contraint de retourner vivre chez leurs parents.

Sur les impayés, elle a parfois touché 1/3 des étudiants lors du premier confinement mais cela s'est stabilisé. En revanche, on assiste à l'émergence de situations extrêmement compliquées pour certains étudiants qui ne trouvent pas de solutions.

Au cours de l'année, certaines mesures ont été prises par les exploitants en dialoguant avec les propriétaires. Pour amortir le choc de cette crise, nous ne pouvons pas vraiment dire que le Gouvernement a joué en la



matière un rôle proactif. Aucune mesure de portée générale pour les étudiants n'a été prise. Sur le logement ce ne sont que des mesures partielles et elles ne concernent que les CROUS.

Les exploitants de logements conventionnés ont accusé le départ des étudiants internationaux et ont dès le printemps dernier entamé des négociations avec leurs bailleurs sociaux. Nous sommes intervenus auprès de la Banque des Territoires pour une suspension des échéances d'emprunts des bailleurs sociaux pour les résidences étudiantes à loyers plafonnés gérés par des associations loi 1901. La Banque des Territoires ne pouvait pas faire moins pour des associations à but non lucratif gérant du logement étudiant conventionné que ce que l'ensemble des établissements bancaires français a mis en place pour la totalité des entreprises à but lucratifs.

En ce qui concerne le logement privé, certains exploitants ont informé les bailleurs particuliers et ont négocié la signature d'avenant. D'autres exploitants ont sollicité auprès de leur bailleur institutionnel des reports. Parfois cela a été accepté, d'autre fois cela a été refusé.

**9. Dans les résidences universitaires (Crous et résidences privées), quelles mesures ont été prises pour accompagner les étudiants pendant la crise ?**

Depuis le premier confinement de mars 2020, les exploitants n'ont pas hésité à mettre en place une quantité impressionnante de dispositifs spéciaux pour venir en aide à leurs étudiants et jeunes résidents.

Les milliers d'initiatives et actions se sont orientées dans trois grandes directions : l'aide alimentaire et les produits de première nécessité, le soutien psychologique et la communication renforcée.

Tandis que l'ensemble des étudiants souffre de difficultés financières croissantes, les gestionnaires ont été inventifs et solidaires afin de favoriser les échanges et dons entre résidents. Dans la multitude d'initiatives on peut citer la mise en place des Box anti-gaspillage, la livraison des courses pour les étudiants confinés, la distribution de colis, la récupération et redistribution de denrées non périssables et produits d'hygiène, le don de paniers repas, les codes promos uniques pour bénéficier de commandes de repas à prix réduits avec UberEats, les repas offerts par solidarité par des restaurants, la mobilisation de voisins solidaires pour récolter des produits de première nécessité «pour les locataires dans le besoin» etc... Les exploitants ont également eu recours à de nombreuses associations qui ont pris contact pour aider





et accompagner les étudiants en détresse, avec souvent des réalisations efficaces : Colis du cœur (repas à un euro), Espoir et avenir, Génération action solidaire, Poignée d'entraide...

Sur le domaine particulier de la santé mentale des étudiants, rien ne semble non plus avoir été laissé au hasard. En présentiel d'abord, les exploitants se sont mobilisés comme des travailleurs de première ligne. Et pour aller au-devant des résidents, ils ont pris contact par téléphone, de manière régulière, avec chacun d'entre eux. Ce travail d'information sur les dispositifs en place, et cette attention particulière aux difficultés psychologiques auxquelles sont soumis les étudiants a été au cœur des préoccupations des exploitants. Un travail très important a également été mené avec des structures comme Nighline, Apsytude ou encore Stimulus.

Enfin, en plus de celles concernant les activités qu'ils organisent eux-mêmes, les opérateurs n'hésitent pas à relayer, on l'a vu, toutes informations utiles à destination des étudiants : *« De nombreux acteurs mettent en place des choses pour les étudiants ; nous demandons à nos responsables de site de s'informer de la vie locale, et de partager chaque bon plan, entre collègues et à destination des résidents. »* Il est ainsi question ici aussi bien d'initiatives locales (distribution de colis d'aides alimentaires par la Mairie de Lyon-6 ; association StudentEat Lille) que nationales (AGORAé de la Fage ; 2 repas par jour à 1 euro dans les restaurants universitaires...) ou lancées par des grandes surfaces (panier étudiant à 1 euro dans les supermarchés Leclerc ; 10 euros offerts aux étudiants pour 20 euros d'achat dans les Inter-marché...). Ainsi, sous forme d'affiches, de mails ou de ressources numériques, les informations circulent à plein régime, pour s'assurer qu'aucun résident en difficulté n'est laissé en marge, abandonné à sa solitude.

Les exploitants ont souvent fait preuve de souplesse en permettant aux étudiants d'honorer leurs loyers, d'éviter de payer des charges quand ils n'occupaient pas leurs logements lors du premier confinement et de conserver leurs hébergements.

Enfin, soulignons que la pandémie a initié de nouvelles solidarités. L'AIRES a donc décidé de travailler sur la création d'un Fonds de dotation pour aider les étudiants hébergés dans le parc des résidences hors CROUS.

**10. Quelle appréciation faites-vous des décisions prises par le Gouvernement pour le logement des étudiants (notamment le gel des loyers en résidence Crous) dans le cadre de la crise**



### sanitaire ?

La crise sociale étudiante est très massivement partagée et ne touche pas uniquement les 6% de jeunes logés au sein du parc des CROUS.

En novembre 2019, un étudiant syndicaliste de SUD s'est immolé par le feu devant le Crous de Lyon. Depuis cet acte dramatique le CROUS est devenu plus que jamais la boussole en matière de politique publique étudiante. Cette tendance a toujours existé mais elle est devenue caricaturale. Par confort sinon routine consensuelle, le Ministère de l'Enseignement Supérieur, un Gouvernement après l'autre et sous ses différentes appellations, a pris la mauvaise habitude de s'adresser exclusivement à l'opérateur public - le CNOUS - lorsqu'il s'agit de prendre des mesures et de faire des annonces.

La récente annonce portant sur le blocage de l'indexation des loyers dans les résidences CROUS en est un exemple. Une lettre ouverte au Président de la République initiée par la SMERRA et signée par des acteurs du monde étudiant rappelle que « C'est la « *Nation étudiante* » qui a besoin du soutien de la République, pas une partie ou l'autre d'elle. »

Actuellement ce point d'équilibre peut difficilement être atteint car le pilotage du logement étudiant est en panne... Il a perdu en 2019 toute dimension interministérielle<sup>9</sup>.

Le Plan 60 000 logements (étudiants) et 20 000 logements (jeunes actifs) qui est, rappelons-le, issu d'un engagement du Président de la République, n'est quasiment plus mentionné. Les derniers chiffres sur le plan 60 000 communiqués le 10 mars 2021 sont implacables : le nombre total est sur les 4 premières années de 23 378 logements et se répartit de la manière suivante : 7 051 en 2017, 4 471 en 2018, 6 317 en 2019 et 5 539 en 2020 au 11 janvier 2020.

Le FNAP a voté le 3 mars 2020 un nouvel objectif de 10 000 logements étudiants et jeunes actifs. Avec la crise du Covid-19, nous pouvons aisément imaginer que les chiffres de 2020 ne seront pas au rendez-

---

<sup>9</sup> Le 29 juillet 2019, la lettre de Mission du Plan 60 000 a désigné M. Yves Rauch, Chef de projet Logement étudiants et jeunes actifs et M. Jean-François Clerc, Chef de la mission du pilotage des opérations Campus. Cette lettre est signée des deux ministres concernés directement par la problématique, la Ministre de l'Enseignement Supérieur et le Ministre du Logement. A la différence du Plan 40 000, le Ministre de l'Economie n'est plus signataire et les chargés de mission doivent en référer à leurs administrations respectives et n'ont aucun pouvoir interministériel à la différence de leurs prédécesseurs.



vous. Mais ce n'est pas cela qui est critiquable. Nous sommes confrontés à un fonctionnement en roue libre : chaque année, des objectifs sont fixés, des crédits réservés et, comme chaque année, ils ne sont pas atteints. L'année suivante, on recommence, en appelant à la mobilisation. Année après année !

N'est-il pas temps de s'interroger sur les raisons profondes de ces retards répétitifs ? L'incantation à la mobilisation et au volontarisme ne servent à rien si les problèmes de fonds, soulevés par les acteurs, ne sont pas débattus et réglés.

C'est la raison pour laquelle l'AIRES a demandé à différentes reprises qu'une mission d'urgence soit confiée à des parlementaires afin de redonner du souffle. La politique devant reprendre sa place car il s'agit d'être inventif et de ne pas rédiger des nouvelles normes et règles.

### *Campus universitaires et aménagement du territoire*

#### **11. Quels politiques publiques ou dispositifs sont mis en place par l'État et les collectivités territoriales pour faciliter l'ouverture de résidences universitaires ou l'accès des étudiants à des logements du parc privé ?**

##### A – A propos des fonciers universitaires

Un état des lieux des fonciers universitaires disponible a été mené cet été. Sa communication n'a pas encore été rendue publique. Un protocole d'accord entre la CPU, l'USH et le CNOUS a été signé en octobre dernier portant en partie sur ce sujet.

Ce protocole se présente comme un «*Protocole pour la mobilisation de l'ensemble des acteurs en faveur du logement des étudiants et des jeunes*». Pour autant, ni Action Logement, ni l'AIRES, ni la Conférence des grandes écoles, ni l'AVUF n'ont été sollicitées pour être signataires de ce document. Qui peut se permettre, alors, de parler sérieusement d'une «*mobilisation de l'ensemble des acteurs*» ? Qui peut penser décemment que sans Action logement, sans les élus des territoires, il est possible de «booster» le logement étudiant et celui des jeunes actifs ? Qui peut croire que la gestion du logement étudiant puisse reposer sur le seul opérateur public ? Qui peut imaginer, enfin, que les étudiants des Écoles et établissements d'enseignement supérieur en soient exclus ?...

Avantager l'opérateur public peut paraître logique de premier abord, mais devient particulièrement choquant quand on se place du côté des étudiants. Les boursiers logeant dans le logement social hors CROUS auraient donc moins de droits que ceux logeant dans ceux du CROUS



! ? Il est intéressant de rappeler que le taux de boursiers au CROUS est compris entre 60 et 65% et que seuls les échelons 6 et 7 sont assurés (ou presque) d'avoir une réponse positive. Qui peut croire que la gestion du logement étudiant puisse reposer sur le seul opérateur public ?

De nombreux établissements d'enseignement supérieur ne veulent pas confier exclusivement les logements étudiants aux CROUS car la diversité est la meilleure des garanties pour favoriser l'attractivité des territoires et des universités. Les établissements d'enseignement supérieur, dans leur politique d'attractivité ont des besoins divers et doivent offrir une mixité de solution d'hébergement et de logement. Refuser de le comprendre c'est l'échec assuré.

La déclaration de M. Thierry Bégué directeur du Crous de Paris lors de l'audition est inquiétante. Il suggère que les CROUS puissent contracter de gré à gré avec les universités. Cette proposition n'a à nos yeux aucun fondement légal puisque le code des marchés public limite à 40 000 euros le gré à gré. En outre, l'Europe comme gardienne du temple de la démocratie et de la liberté, jugerait avec sévérité cette distorsion de concurrence.

Nous sommes très inquiets, mais restons contre vents et marées d'éternels optimistes, car nous pensons que les acteurs locaux disposent de suffisamment de discernement, et feront preuve d'intelligence territoriale – ceci, d'autant plus qu'une offre diversifiée demeure la meilleure des publicités pour les territoires universitaires.

#### *B – Moderniser et reconnaître les spécificités des résidences pour étudiants*

La crise du COVID-19 a eu d'autres effets : elle est une invitation à moderniser certaines règles. Depuis quelques années, le législateur a d'ailleurs pris en compte les réalités de l'habitat privé ou social étudiant en multipliant les dérogations : les résidences services privées pour étudiant ont été sorties de l'encadrement des loyers (elles sont reconnues comme spécifiques, les prestations constituant un élément déterminant du loyer) ; les résidences universitaires conventionnées sont dispensées des commissions d'attributions traditionnelles du logement social (elles bénéficient depuis juillet 2016 d'une instance spécifique : le comité d'orientation des attributions) ; les étudiants hébergés dans des résidences conventionnées (hors bailleur social gérant en direct) n'ont pas subi la baisse des APL, etc....

Deux sujets montrent qu'une modernisation est devenue indispensable.



- 1) La définition des résidences services pour étudiantes est liée aux dispositions de l'article 261 D 4° du CGI. Trois des quatre services suivant doivent être présent dans la résidence : le nettoyage régulier des locaux, le petit déjeuner, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle. Or, dans les résidences pour étudiants, les services fondamentaux réclamés et exigés par les étudiants sont d'une part un internet de qualité et d'autre part des espaces communs facilitant le co-working. Un travail n'est-il pas à mener sur cette reconnaissance des spécificités étudiantes afin d'octroyer des aides fiscales en rapport avec les exigences des étudiants ?
  
- 2) Dans le logement conventionné, la règle est de partir du cas général - le logement familial - et d'essayer par petites touches de l'adapter à l'attente et aux besoins d'un public spécifique. C'est oublier un peu vite que le besoin d'habitat des jeunes en formation et le besoin de logement des familles ne se rejoignent que sur très peu de points. Mobilité d'un côté, stabilité de l'autre ; logements « à durée déterminée » contre installation de long terme... On le voit, entre les étudiants et les familles, c'est la nature même de la fonction d'habiter qui est différente. La gestion d'une Résidence Universitaire revêt des aspects très particuliers et forts éloignés de la gestion d'ensemble HLM familiaux. Hors les Résidences Universitaires, qu'elles soient exploitées par un bailleur, par un CROUS ou par une association dédiée sont régies par les mêmes règles du CCH, celles des logements familiaux.

Une clarification doit prendre en compte les spécificités du monde étudiant :

- Le taux de rotation dans les Résidences pour étudiant est de 60% par an, contre 10% dans le parc social traditionnel (7% en Ile-de-France), entraînant des surcoûts considérables en gestion administrative ;
- Les gestionnaires de Résidences pour étudiants doivent assurer une présence physique sur chaque site et faire preuve d'une disponibilité accrue, difficilement comparables avec celles des personnels des bailleurs sociaux (telles que prévues par le décret-charges récupérables) et ce, eu égard à la population accueillie : des jeunes qui, pour la plupart, accèdent pour la première fois à un logement autonome et ont besoin d'un accompagnement et d'une sécurité renforcés dans un contexte où de nombreux jeunes logés sont en souffrance



psychologique et/ou morale ;

- Les locaux communs, prévus spécifiquement par la loi ALUR (salles de sport, espaces de coworking, espaces de convivialité, etc...), qui représentent en moyenne entre 7 et 10% de la surface des résidences et donc autant de loyers non quittancés (en moyenne le ratio de surface habitable / Surface de Plancher est de 83% en Résidences pour Etudiants pour 92 à 93% en logement familial) ;
- Des équipements spécifiques (équipements sportifs, mobilier complémentaire lié aux études : bureaux, bibliothèques), et des contraintes d'entretien supérieures (taux de rotation des literies entre autres...) ;
- La petite taille des logements et leur équipement entraînent un fort surcoût de travaux (de l'ordre de 15 à 20%) ;
- En outre, avec la préoccupation permanente de préserver le budget des résidents, les gestionnaires de résidences fournissent un service Internet dont le prix est 2,5 fois inférieur à celui des opérateurs du marché, avec une flexibilité totale puisqu'il n'y a pas de durée d'abonnement... Pour ce faire, ce sont les gestionnaires qui prennent en charge les coûts d'équipement des bâtiments.

Deux sujets méritent donc d'être traités d'urgence afin de sécuriser l'exploitation :

- la question des charges prévues dans le cadre du décret de 1987, lequel est à l'usage inadapté aux résidences dédiées pour étudiants. Sur ce sujet, une des solutions réside peut-être dans une reconnaissance distinguant le logement familial (décret de 87) et le logement dédié (étudiant). Plutôt que de réformer le décret charge de 1987 qui vise l'ensemble des logements, ne faut-il pas imaginer la création d'un décret charges propre aux résidences pour étudiants ? Ne faut-il pas réintroduire la notion de charges forfaitaires non régularisables prévue pour les RE et adaptée compte-tenu des taux de rotation des résidents ? Lors d'une prochaine loi sur le logement, un amendement portant modification de l'article 40-VIII pourrait être déposé afin d'exclure l'application de l'article 23 en son ensemble aux résidences dédiées et prévoir que : *« le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application d'un décret pris en Conseil d'Etat »*.
- La question des « prestations » (III de l'Article L442-8-1 du CCH) dont les dénominations varient en fonction des exploitants



(complément de loyers, loyer annexe, prestations annexes, loyer complémentaire, cotisations accessoires, etc...). A notre sens, un décret pris en application du III de l'article L. 442-8-1 du CCH, pourrait fort bien intervenir afin de définir le contenu des prestations visées (du loyer annexe) et le cas échéant le plafonner à un montant qui reste à déterminer.

En conclusion, si pour les charges le recours à la loi serait en effet nécessaire, pour le loyer annexe, un décret suffirait.

**12. Quelles préconisations feriez-vous pour développer l'offre de logement pour les étudiants, en particulier dans des zones tendues où plusieurs publics sont en concurrence pour la captation de foncier (habitants, touristes, entreprises) ?**

Acteurs du développement de l'attractivité des établissements d'enseignement supérieurs, les exploitants de résidences se mettent au service des territoires pour améliorer l'accueil des nouveaux étudiants et répondre aux besoins exprimés par les décideurs locaux (établissements, collectivités, monde économique, services de l'état). C'est pourquoi notre profession propose des pistes de réflexion qui concernent tous les acteurs du champ du logement étudiant.

A - Créer un foncier dotationnel pour accueillir les étudiants sur les territoires

Le besoin urgent et quantitativement important de logements pour les étudiants se concentre dans les grandes métropoles, l'Ile-de-France en tête. Hors c'est dans ces territoires que le prix du foncier a le plus « flambé » ces dernières années, rendant difficile la production de résidence étudiante, tout en gardant des objectifs de prix de loyers conformes au pouvoir d'achat d'une grande partie des étudiants.

Il serait opportun de conduire une réflexion plus large sur une politique foncière partagée avec les collectivités locales pour réserver des fonciers à la hauteur des besoins de chaque métropole.

Nous proposons que des terrains appartenant à des propriétaires privés, des collectivités ou à l'Etat, soient réservés et affectés au logement étudiant sous réserve qu'il s'engage à respecter le plafond fixé par la garantie VISALE.

En Espagne, il s'agit de terrains dits « dotationnels ». Ces terrains dotationnels pourraient faire l'objet d'une simplification et d'une réduction des délais dans les procédures liées au dépôt, à l'instruction et à la délivrance des permis de construire de logements dédiés aux



jeunes...

### B - Pour un financement des espaces collectifs

En l'absence d'un financement spécifique du logement social étudiant, les collectivités locales comme les bailleurs sociaux qui choisissent d'investir doivent jongler avec ce qui existe. Conçus pour financer le logement familial, les aides à la pierre ou les prêts locatifs sont adaptés pour financer du logement orienté vers un habitat de longue durée, et ne permettent pas aux investisseurs de programmer des surfaces communes utiles à la vie étudiante et à un apprentissage de la vie sociale, ni des surfaces de services nécessaires à cet habitat de courte durée.

Tous les acteurs et spécialistes de la vie étudiante reconnaissent la nécessité de développer des espaces collectifs au sein des résidences. Le développement de ces espaces conviviaux, permettant le travail universitaire ou la vie sociale des résidences, se heurte aujourd'hui à la structure même du montage économique des opérations de résidences étudiantes.

Alors que la loi ALUR instaure l'obligation de la présence de ces surfaces, il serait opportun d'étudier un dispositif de financement de l'investissement nécessaire soit par une contribution spécifique des acteurs locaux (collectivités ou établissements), soit par un financement spécifique attaché aux prêts sociaux octroyés pour chaque résidence, soit par un dispositif d'aide à la production de ces surfaces.

Nous proposons que le financement des nombreux espaces communs, rendus obligatoires par la loi, puisse être inclus dans l'assiette de calcul des PLS et non uniquement la surface habitable.

### C - Un plan global de déploiement de réseaux de fibre optique dans les résidences

Pour les étudiants, que ce soit pour leurs études, leurs loisirs ou pour garder un contact avec leurs familles éloignées, la connexion internet est devenu aussi importante que les fournitures de base (eau, électricité, chauffage,...). A l'heure du Plan France très Haut Débit de développement du numérique sur tout le territoire, l'équipement des résidences étudiantes doit être une priorité pour asseoir l'attractivité de nos territoires et de nos établissements. Cette reconnaissance de l'importance de la connexion doit s'accompagner de la création d'un modèle économique afin que l'investissement à consentir ne soit pas à





la charge unique des usagers étudiants.

Un tour de table avec les opérateurs nous semble nécessaire pour étudier les possibilités et faire converger les aides que pourraient apporter les autres acteurs publics et privés de la production de logement étudiant d'une part, mais aussi étudier le financement du rattrapage nécessaire pour équiper correctement les résidences existantes.

#### D - Développer la construction industrielle

La construction industrielle, et en particulier la construction modulaire, est un procédé constructif permettant la livraison rapide et à coût restreint d'une offre massive de nouveaux logements. En 2010, un appel à projets national lancé par le CNOUS a abouti à la création d'une dizaine de résidences. Depuis lors, les acteurs concernés attendent un nouvel élan. Ce groupe de travail pourrait évaluer les conditions d'un nouvel appel à projets d'envergure, afin d'engager la filière dans la production massive de résidences étudiantes.

#### E - Renforcer le pouvoir d'achat des étudiants

L'AIRES a émis à différentes reprises des propositions qui prennent une nouvelle dimension avec la montée de la précarité étudiante.

1) Valoriser l'engagement (ou l'emploi) étudiant dans les Résidences. La loi « Egalité et citoyenneté » demande aux établissements d'enseignement supérieur de créer un dispositif « garantissant la validation, pour l'obtention d'un diplôme, des compétences, connaissances et aptitudes acquises par leurs étudiants dans l'exercice d'activités associatives, sociales ou professionnelles », notamment en accordant des crédits ECTS complémentaires qui peuvent l'aider à valider son diplôme. Certains gestionnaires emploient des étudiants quelques heures par mois pour développer des missions d'animation dans des Résidences Universitaires, en Belgique ou au Québec le recours aux étudiants juristes pour aider l'exploitant à des tâches comme les états des lieux est une pratique répandue. Nous proposons de définir un cadre avec les établissements universitaires concernés pour encadrer cette pratique et s'assurer que ces petits jobs au sein des résidences soient en rapport avec la formation de l'étudiant.

2) Impliquer le service civique dans l'accompagnement au



logement. Le Service Civique est un engagement volontaire au service de l'intérêt général, ouvert à tous les jeunes de 16 à 25 ans inclus. Pas de condition de diplôme, seuls les savoirs-être et la motivation comptent. Le Service Civique peut être effectué auprès d'associations, de collectivités territoriales (mairies, départements ou régions) ou d'établissements publics (musées, collèges, lycées...), sur une période de 6 à 12 mois en France ou à l'étranger, pour une mission d'au moins 24h par semaine. Une mission d'intérêt général nouvelle pourrait être définie autour de l'accompagnement des plus fragiles dans leur parcours d'autonomie résidentielle afin de lutter contre l'évitement ou l'échec dans les études due à une peur de la décohabitation. Cette mission pourrait aussi avoir comme objectif d'accompagner ces jeunes dans l'apprentissage de la gestion d'un logement et en particulier dans la formation aux gestes éco-responsables. Les associations gestionnaires, organismes à but non lucratif et donc éligibles pour accueillir des jeunes en service civique, pourrait ainsi proposer des missions et participer à la promotion de l'engagement des jeunes.

- 3) Autoriser et sécuriser le donnant-donnant en Résidence Universitaire. Depuis quelques années, certaines collectivités développent des dispositifs fonctionnent sur le mode du donnant-donnant. Avec les "bourses au permis de conduire », la ville finance une partie de la formation en s'acquittant d'une certaine somme auprès de l'école de conduite, en échange de quoi, le jeune s'engage à rendre un certain nombre de services. Il s'agit, le plus souvent, d'une quarantaine ou d'une cinquantaine d'heures de bénévolat dans un organisme d'intérêt général : aide aux devoir dans une association, visites dans des maisons de retraite, entretiens de terrain sportifs municipaux etc. Pourquoi cette pratique du donnant-donnant ne se déclinerait-elle pas dans les Résidences Universitaires ? Les dispositifs de politiques de prévention ou d'aide à l'apprentissage entre pairs sont reconnus pour avoir un effet très positif. Notre proposition consiste à autoriser un gestionnaire à proposer une réduction du loyer d'un étudiant en échange d'un certain nombre d'heures de bénévolat dans la Résidence Universitaire. Ce dispositif doit être sécurisé afin que ces réductions ne soient pas assimilées à un salaire déguisé. En outre, le gestionnaire doit être autorisé à relouer à un nouveau locataire au tarif de base avant la réduction « donnant-donnant ». Bien entendu, il faut définir précisément le cadre juridique afin de cadrer une pratique innovante.



### F – Instauration de la médiation

Une commission régionale de conciliation peut être saisie par une des parties prenantes afin d'examiner des cas particuliers en particulier lors de refus d'octroi de PLS. Les contours et la composition de cette commission, les modalités de saisine sont à définir.

Un médiateur indépendant pourrait être choisi parmi les médiateurs de l'Association Nationale des Médiateurs (ANM) sur proposition de la DRIHL en accord avec les parties prenantes. Les bailleurs et opérateurs gestionnaires auraient recours gratuitement à la médiation afin de trouver une issue positive.

### **13. Comment envisagez-vous la place du logement dans le campus universitaire de demain ?**

Qu'elles soient structurelles (sensibilité environnementale, développement des nouvelles technologies, etc.) ou potentiellement récurrentes (épisodes de re confinement), certaines évolutions et situations pèsent désormais d'un poids suffisamment fort pour que tous les acteurs de la chaîne des résidences soient contraints de s'emparer de ces enjeux pour y apporter des réponses concrètes.

L'adaptation à marche forcée des services de vie étudiante avec une nouvelle place du télé-enseignement est en cours. Les études convergent sur ce point : aucun étudiant n'appelle de ses vœux un retour en arrière, aux seuls cours magistraux en amphi couplés à des TD en petits groupes, exclusivement dans l'enceinte de l'Université. De fait, il faut vivre avec son temps ! Selon l'enquête de la FAGE, 81% des étudiants souhaitent que le numérique se développe à l'Université (58% l'envisagent en complément du présentiel, 23% en remplacement pur et simple de ce dernier). Selon une étude Inkidata pour Repeat-Les Influenceurs, réalisée avec Open Partners, les étudiants semblent même avoir une idée assez précise de leur semaine idéale de travail : 2,5 jours au domicile, 2 jours au sein de l'établissement d'enseignement supérieur, auxquels s'ajoute une demi-journée de travail dans un espace dédié, sur le modèle du coworking.

Mieux qu'une simple évolution des pratiques, cette véritable révolution des "modes d'enseigner" promet aussi, si l'on parvient à l'appréhender sans précipitation, des métamorphoses profondes de "l'enseignement à la papa". On a pu à ce titre relever d'indéniables effets positifs de ces nouveaux usages, pendant le confinement, là où les enseignants et établissements ont accepté de jouer pleinement le jeu du distanciel : d'abord, une inversion de la relation enseignant/enseigné, quand les



étudiants ont aidé certains enseignants à se familiariser avec les plateformes, rendant ainsi plus proactives les interactions ; ensuite, une hausse de la participation des étudiants via les chats, au sein des cours à distance bien gérés, voire de plus denses interactions entre pairs.

Toutes ces réflexions auront un impact sur la conception des bâtiments, les espaces et leur distribution : il faut repenser le lieu de vie, et envisager pour ce faire les espaces dans leur totalité (espaces communs/collectifs, mais aussi couloirs, terrasses, parkings, pelouses...).

Les logements en tant que tels sont eux aussi interrogés : quelle forme leur donner, à l'avenir ? Logements individuels, collectifs, partagés, ou encore d'autres formes, plus ou moins hybrides, à inventer ? En fonction de la réponse qui aura été donnée à la question précédente, il conviendra alors de se demander quels équipements réserver à la "cellule privative" et quels équipements proposer au sein des espaces communs ou partagés.

Peut-on rêver de résidences satellites de l'Université ? A ce dernier titre, Sciences-Po a récemment mis en place le concept du double campus : un campus réel, consacré à des travaux de groupe, et un campus virtuel, proposant des cours et ressources en ligne. Ceci, entre autres, pour répondre à la demande des étudiants internationaux qui ne pouvaient pas se déplacer. Cette idée rejoint celle du "Campus augmenté".

Mais dans ce cas, ne pourrait-on pas imaginer que les résidences deviennent partie intégrante de ce campus augmenté, "satellites" à part entière de l'Université ? Une hypothèse qui, à condition d'être minutieusement envisagée sous tous ses angles, ne paraît pas aussi fantaisiste qu'on pourrait le croire...

Les exploitants sont invités à étoffer l'offre de services. Dans ce domaine, les pistes à explorer sont nombreuses, dont les seules limites sont celles de l'imagination... jointes à celles de la faisabilité. En matière de santé, par exemple, les résidences pourraient gagner à tisser des liens avec la médecine universitaire, les associations de prévention ou de santé mentale, pour devenir un relais efficace. A minima, tenir à disposition des résidents les numéros, contacts et adresses utiles. Ou, de manière plus proactive, former les gestionnaires établis sur place aux Premiers Soins et Premiers Soins en Santé Mentale...

Dans un tout autre domaine, celui de la convivialité (mais qui contribue peut-être autant au bien-être étudiant...), la palette des propositions attractives est large, qui inclut par exemple la mise à disposition d'une cuisine / salle de préparation pour organiser des fêtes en commun, le



soin apporté aux branchements en matière de système de sonorisation... voire d'insonorisation de certains espaces pour garantir la tranquillité des uns même quand les autres se détendent en collectif.

Dans les faits, si les exploitants de résidence n'ont pas vocation à pallier l'intégralité des manques des établissements d'enseignement supérieur, ils sont les mieux placés pour offrir des lieux et des espaces complémentaires (comme des salles pour les travaux à distance menés collectivement, par exemple) voire, pour ceux qui le souhaitent, développer des ressources propres pour augmenter leur attractivité.

Pour ce faire, ils peuvent compter sur des étudiants, qu'ils pourraient d'ailleurs intégrer en partie dans le processus décisionnel : premiers intéressés, dotés d'une imagination sans limite, ils pourraient expérimenter des choses et donner des idées, permettant ainsi de maintenir le lien avec la communauté des résidents, de bénéficier d'ambassadeurs "pairs" pour les activités, et de suivre au jour le jour les évolutions des usages étudiants.

*Des réponses écrites sont attendues indépendamment de l'audition.  
Veuillez les transmettre à l'adresse suivante : [mci-vie-etudiante@senat.fr](mailto:mci-vie-etudiante@senat.fr)*