



1^{ère} table-ronde :

Quelles alliances pour des résidences ?

Pour la première table-ronde, les organisateurs avaient choisi d'aménager deux temps : un premier consacré à deux enquêtes auprès des responsables des établissements d'enseignement supérieur, diligentées respectivement par la Conférence des Présidents d'Université (CPU) et la Conférence des Grandes écoles (CGE), puis un second dédié à la présentation de quatre projets concrets d'alliances d'un établissement du supérieur avec un exploitant de résidences étudiantes, afin de créer une offre de logements pour leurs étudiants.

Afin d'établir un premier état des lieux, Nicolas Delesque a confié le premier micro de cette table-ronde à Jean-Luc Delpuch, Président de l'HESAM, mais aussi « élu local en milieu rural », venu présenter le guide pratique *Logement : Guide d'accompagnement des établissements d'enseignement supérieur* édité en ce mois de novembre 2019 par la Conférence des Présidents d'Université (CPU) : « Les établissements d'enseignement supérieur, a-t-il indiqué, sont au cœur de cette problématique,

parce que le logement est un facteur de réussite, d'attractivité et d'accessibilité de tous à l'enseignement supérieur - surtout en cette période de métropolisation. »

Certains d'entre eux ont d'ailleurs très tôt « développé par eux-mêmes des expériences » (sur 53 établissements recensés, environ 3000 logements produits directement par ces acteurs), tandis que « des outils nouveaux sont apparus » : Observatoires territoriaux, Sociétés universitaires de

recherche, Plan 60 000... Ainsi, « ce guide fait état de la diversité de ces expériences, et montre qu'il y a toujours des actions relatives au logement étudiant, apprenant, à la portée des établissements. » Il a d'ailleurs établi « trois types de positionnements » : l'établissement interface (qui informe ses membres), facilitateur (qui les accompagne) ou producteur (qui les loge). « Dans cette problématique large, a-t-il conclu, il y a beaucoup de choses qui se font et que l'on ignore, parce qu'elles ont lieu loin des sunlights. »

Le cas des Grandes Écoles

Cette intervention a été suivie par celle de François Bouchet, Directeur général de l'École Polytechnique et président de la commission Vie Étudiante de la Conférence des Grandes Écoles (CGE) - « 285 membres, dont



220 Grandes Écoles ». Après avoir présenté cette institution, il a détaillé les résultats de l'enquête en ligne, élaborée par les organisateurs des RDVLE afin de « recueillir les actions entreprises par les Grandes Écoles membres de la CGE pour permettre un hébergement de leurs étudiants. » Une cinquantaine d'établissements publics comme privés interrogés au cours des deux derniers mois, représentant 120 000 étudiants, dont « 40% en région parisienne, et les trois quarts situés en zone dite tendue. » Première conclusion : « Les grandes écoles ont à cœur de mettre en place une politique de logement pour leurs étudiants », au sein de laquelle « les étudiants internationaux sont systématiquement prioritaires », ainsi que les boursiers et les personnes à mobilité réduite.

Pour autant, « la situation n'est pas idéale », et les marges d'amélioration restent importantes : « Seul un quart des établissements sont aujourd'hui capables en interne d'apporter une solution complète d'hébergement. » Il reste donc nécessaire de construire des accords avec des partenaires, classiques (Crous, bailleurs publics et privés) ou via des plateformes (comme le guichet unique sur le Plateau de Saclay). Cela dit, « 70% des écoles mettent en place un service dédié à l'hébergement » : fichier d'offres, aides concrètes en caution ou garantie, accompagnement dans les démarches... Mais les difficultés sont multiples quelles que soient les approches des établissements : « Disponibilité des

places dès la rentrée » et gestion des requêtes variées en fonction du parcours résidentiel des étudiants (« un doctorant n'aura pas les mêmes souhaits que ses plus jeunes camarades ») quand il s'agit de partenariat avec des acteurs du logement étudiant, « problématique de la sécurité (...), des taux d'occupation (...), de l'évolution du besoin étudiant » (diversité et volatilité), en cas de services intégrés aux écoles.

En conclusion, François Bouchet a estimé que « l'avenir passe par une évolution des tarifs », qui doivent être accessibles pour tous, et une réflexion « sur les nouvelles formes d'hébergement. » Ainsi, la question du logement « interroge à la fois sur l'autonomie de nos jeunes et sur des problématiques sociétales », deux enjeux « à traiter de façon commune. »

ArtFX / Odalys

Suite à la présentation de ces deux enquêtes, les organisateurs avaient tenu à braquer les projecteurs sur « quatre expériences, très différentes », mais toutes basées sur un partenariat actif, en commençant par celle menée conjointement par l'école montpelliéraine ArtFX (spécialisée dans la formation en cinq ans aux métiers du cinéma d'animation, des effets spéciaux et du jeu vidéo) et l'opérateur Odalys Campus (une filiale d'Odalys dédiée aux résidences étudiantes, visant un objectif de 30 résidences en 2021, tant en France qu'en Espagne ou au Portugal). Le directeur de la



première, Joan Da Silva, a précisé la dimension foncièrement internationale de son établissement : 70% des diplômés enchaînent sur des expériences à l'étranger ; 20 à 30% d'étudiants internationaux, majoritairement hors Union européenne... Confrontée à une très forte croissance, avec l'ouverture de nouveaux campus à Lille et à Paris, et à un enseignement demandeur en grands espaces et haute technologie, l'école a fini par trouver un équilibre espace/finances en investissant un ancien siège d'IBM, et en allouant la superficie de l'ancien parking à la construction d'une résidence de 216 chambres. Ce qui permet, notamment, « de mieux packager l'offre », et d'être « plus transparents sur la manière d'accueillir ceux qui viennent de loin. »

Exploitant de l'opération et co-présentateur du projet, Xavier Bodart, Directeur d'Odalys Campus, a détaillé les choses : « On a tissé un vrai partena-



beaucoup d'étudiants s'orientent directement vers l'école. » Pour la mise en œuvre du projet, il a ensuite indiqué avec un sourire que « concrètement, c'est le promoteur, soucieux d'assurer son équilibre, qui nous a mariés. » L'occasion pour Nicolas Delesque de recueillir le point de vue de Jean-Pierre Mahé, Directeur de développement du logement social pour le promoteur/aménageur Eiffage : « Tous les acteurs, publics ou privés, font aujourd'hui preuve d'énormément d'imagination. Nous, nous sommes capables de fédérer des compétences, des intelligences, autour d'un projet adapté aux besoins d'un établissement », plutôt que simplement à celui d'un marché « encore trop formaté. »

ticulière vis-à-vis des populations fragiles. Il ne s'agit pas de "conquérir" le territoire, mais d'en devenir un membre actif et reconnu. »

Dans le détail, Anne Gobin a rappelé qu'ARPEJ a travaillé avec Article 1 pour sélectionner 40 locataires bourgeois, tout en recrutant et formant en interne « une personne porteuse du projet MAISON », ainsi qu'un volontaire en service civique et des "ambassadeurs" logés sur place. Ce programme, également instauré dans une résidence ARPEJ à Saint-Denis, « se structure autour de trois axes : vivre, apprendre et agir ensemble », et fait appel à sept coaches, issus « pour certains de la mairie d'Aubervilliers, pour d'autres d'entreprises locales du territoire. » Ainsi, en plus de moment de convivialité, des ateliers sont organisés de manière hebdomadaire, sur des thématiques comme l'environnement, l'accompagnement des lycéens, l'accueil des migrants, le partage de connaissances et de savoir-faire... « La résidence n'a pas en effet pour objectif d'être repliée sur elle-même, mais de tisser du lien avec le territoire. Et c'est quelque chose qui fonctionne très bien. »



Campus Condorcet / Arpej

Pour la deuxième présentation, celle du Campus Condorcet, étaient présents Anne Gobin, Directrice générale d'ARPEJ et David Berinque, Directeur général de ce "Harvard français". Ces intervenants, présents l'an dernier sur le même sujet, sont ici « entrés dans le concret, dans la mesure où nous avons ouvert » - une « inauguration formelle » étant d'ailleurs en cours de préparation. Établissement public fédérant onze établissements d'enseignement supérieur et de recherche, son campus a ouvert dans le 93 en septembre 2019, avec des résidences livrées dès le mois de juillet. « Nous poursuivons trois objectifs majeurs : socialisation des étudiants, appropriation du territoire (avec le tissu associatif local), mise en place de projets (avec renforcement du lien entre sciences humaines et tissu économique). » En termes de répartition des tâches, selon David Berinque, le campus en tant que tel agit sur la communication, le partage d'expérience, la gouvernance (avec un poste à temps plein pour le pilotage avec les partenaires, Arpej et Article 1), mais aussi la mise à disposition d'espaces et de bureaux. « Nous sommes dans un travail d'alliances entre différents partenaires, a-t-il conclu, pour faire fonctionner un site, un territoire, avec des problématiques sociales, environnementales, et une attention par-

Université de Montpellier / Crous

Retour à Montpellier avec le projet porté conjointement par Philippe Augé, Président de l'Université de Montpellier et Pierre Richter, Directeur du Crous local. Un « partenariat public/public », a souligné le premier, qui a justifié son choix d'avoir fait appel aux œuvres universitaires, dans un contexte particulier : prise de conscience générale par les établissements de la problématique du logement pour les étudiants, « facteur de réussite, mais aussi d'attractivité » ; besoins spécifiques de l'Université de Montpellier (augmentation d'effectifs dans certaines filières implantées en périphérie de la ville, fort développement de l'apprentissage) ; foncier à disposition. Selon lui, le Crous de Montpellier, très actif sur ce territoire ces dix dernières années (via de gros programmes de réhabilitation de loge-



riat avec le promoteur, l'école et nous-mêmes, notamment pour trouver des espaces communs qui conviennent à ArtFX (avec une salle de projection, une salle d'exposition), l'aménagement de ces espaces, la décoration intérieure... mais aussi pour l'inscription, puisque



ments), a su démontrer son savoir-faire. En outre, son statut d'opérateur global (logement, restauration, activités annexes), capable d'une réactivité immédiate, s'est avéré pratique, avec en outre la garantie « *de proposer ensuite aux étudiants des tarifs avantageux* » : « *Sortir, sur cette opération destinée aux apprentis, des tarifs de location de studio à 90 euros par semaine* » remplissait « *une condition majeure.* » Enfin, « *en même temps que nous avons libéré le foncier, nous avons pu établir un cahier des charges à respecter.* »

Ainsi, le partenariat s'est déroulé sans encombre, aussi bien sur la *résidence Veyrassi* (152 logement pour les étudiants de Staps + offre de restauration sur place) que sur la *résidence Sud@lternance* (100 logement pour apprentis avec tarif à la semaine + mise à disposition d'espaces privatifs même hors période d'alternance), à un rythme satisfaisant - « *de l'ordre de 24 à 28 mois entre décision et livraison.* » De manière plus générale, Pierre Richter a de son côté rappelé que le *Crous*, à Montpellier, logeait « *13% des étudiants* », avant de citer le cas évoqué la veille sur *France Inter* d'un étudiant de Rennes en apprentissage à Lille, contraint à payer deux loyers : « *Notre objectif, c'est de créer des résidences où l'étudiant ne paie que pour la durée du séjour qui est le sien.* » D'où le loyer à la semaine, des studios entièrement équipés, la présence de casiers pour stocker ses affaires pendant un temps, l'ouverture non-stop de la cafétéria, les espaces de travail accessibles,

etc. En outre, il l'a confirmé, « *l'Université a participé à toutes les phases de l'opération, du choix du projet à chacune des décisions* », architecturales comme en termes de fonctionnement. « *C'est un partenariat naturel, a conclu Pierre Richter, qui n'interdit bien évidemment pas la possibilité d'autres partenariats, comme on vient de le voir avec les exemples précédents.* »

EFREI Paris / Twenty Campus

A l'issue de cette première table-ronde, Frédéric Meunier, Directeur général de l'école *EFREI Paris* et Amette Dieye, Directeur chez *Sergic Résidences / Twenty Campus*, ont présenté un quatrième exemple concret. Pour Amette dieye, « *en tant qu'opérateur-gestionnaire-exploitant, nous avons un rôle d'animation sociale, d'animation locale, et de garantie de la mixité grâce à un brassage. Nous devons donc construire des alliances à travers un maillage local.* » En outre, « *nos alliances avec de grands établissements d'enseignement, publics ou privés, sont aussi essentielles pour jouer notre rôle.* » Il faut selon lui, sur tous les dossiers, « *user d'agilité et d'intelligence pour modifier et adapter nos process.* » Dans le cas d'*EFREI Paris*, école supérieure d'ingénieurs privée accueillant environ 3000 étudiants (contre 1000 il y a dix ans), Frédéric Meunier a insisté sur le fait que « *pour nous, un élément absolument fondamental est l'équilibre économique* » (avec un budget d'environ 25 millions

d'euros par an, apporté à 90% par les frais de scolarité). Située à Villejuif, l'école n'a donc « *ni moyens financiers ni locaux pour proposer une offre d'hébergement avec nos étudiants* », ce qui la pénalise évidemment en matière d'attractivité.

D'où l'intérêt pour cet établissement de se rapprocher de *Sergic* au moment de l'ouverture par cette entreprise d'une résidence de 300 chambres à Villejuif, « *il y a sept ou huit ans* », puis d'une autre de 400 chambres plus récemment - au sein desquelles l'école réserve désormais des places. Lorsqu'un promoteur a monté une opération immobilière, dans laquelle *Sergic* est intervenu, « *nous avons assez naturellement convergé vers un deal gagnant-gagnant-gagnant*... avec bientôt une résidence « *marquée spécifiquement Efrei Paris* », sous forme d'un partenariat « *qui n'engage pas de lien financier entre nous, mais une vraie fluidité entre notre service scolarité et les services administratifs de notre partenaire.* » Ainsi, « *chacun fait son métier : nous enseignons, ils gèrent.* » En conclusion, Amette Dieye a même parlé d'un partenariat « *cinq fois gagnant, puisque sont enchantés le maire, l'école, le promoteur, l'exploitant que nous sommes, et les étudiants bien sûr.* »

Ainsi, comme l'a résumé Nicolas Delesque, « *tous ces exemples illustrent bien qu'à un moment donné, les partenariats peuvent se montrer à la hauteur des besoins de chacun des partenaires.* » ■