



Universités & Territoires

n°179

27/11/2025

Sommaire

■ Pages 4 à 12 : Congrès AVUF 2025 à Dijon : universités et territoires s'allient pour inventer la ville de demain ■ Pages 13/14 : Repenser l'accueil à l'Université : un enjeu d'égalité ■ Page 15 : ARPEJ, un acteur engagé pour l'habitat ■ Page 16 : Trois questions à ... Maxime Boyer ■ Pages 17/18 : 2 résidences FAC-HABITAT de Sceaux récompensées par le label « Habitat Étudiant » décerné par l'AVUF ■ Pages 19/20 : Logement étudiant : "On a supprimé tous les moteurs" ■ Page 21 : Wifirst Center : l'allié quotidien des gestionnaires de résidences étudiantes ■ Page 22 : Santé, logement, bien-être : la SMERRA et Sortie d'Amphi signent un partenariat en faveur des étudiants ■ Pages 23/24 : La FNAU et la crise du logement étudiant



■ éditorial

Logements et territoires



Par Nicolas Delesque
Directeur de la rédaction

Universités et Territoires donc avec une université prise dans toutes ses dimensions, de la recherche à la vie étudiante en passant par la formation, et le territoire analysé par le prisme de ses attentes ou besoins pour garantir sa vitalité et son dynamisme, pour faire aux évolutions du monde et relever les nombreux défis.

Deux initiatives en quelques semaines reviennent sur la question de l'articulation entre l'enseignement supérieur et son territoire d'accueil. Le colloque de l'association « l'initiative », association regroupant 6 universités lauréates du label I-SITE qui s'est tenu ce mois-ci à Clermont-Ferrand et sur lequel nous reviendrons dans un prochain numéro, et le congrès de l'AVUF à Dijon dont vous trouverez le compte-rendu dans les pages de notre lettre.

Ces initiatives ont montré que les objectifs retenus par ces acteurs du rapprochement sont de nature différente, mais complémentaire et non exclusive : de la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur à la lutte contre le dérèglement climatique, de la hausse du niveau de formation des populations au soutien à l'innovation du monde économique local.

Cette richesse des collaborations interroge en creux les méthodes



Rendez-vous du
Logement étudiant

10^{ème} édition :
04 décembre 2025
9h- 13h30

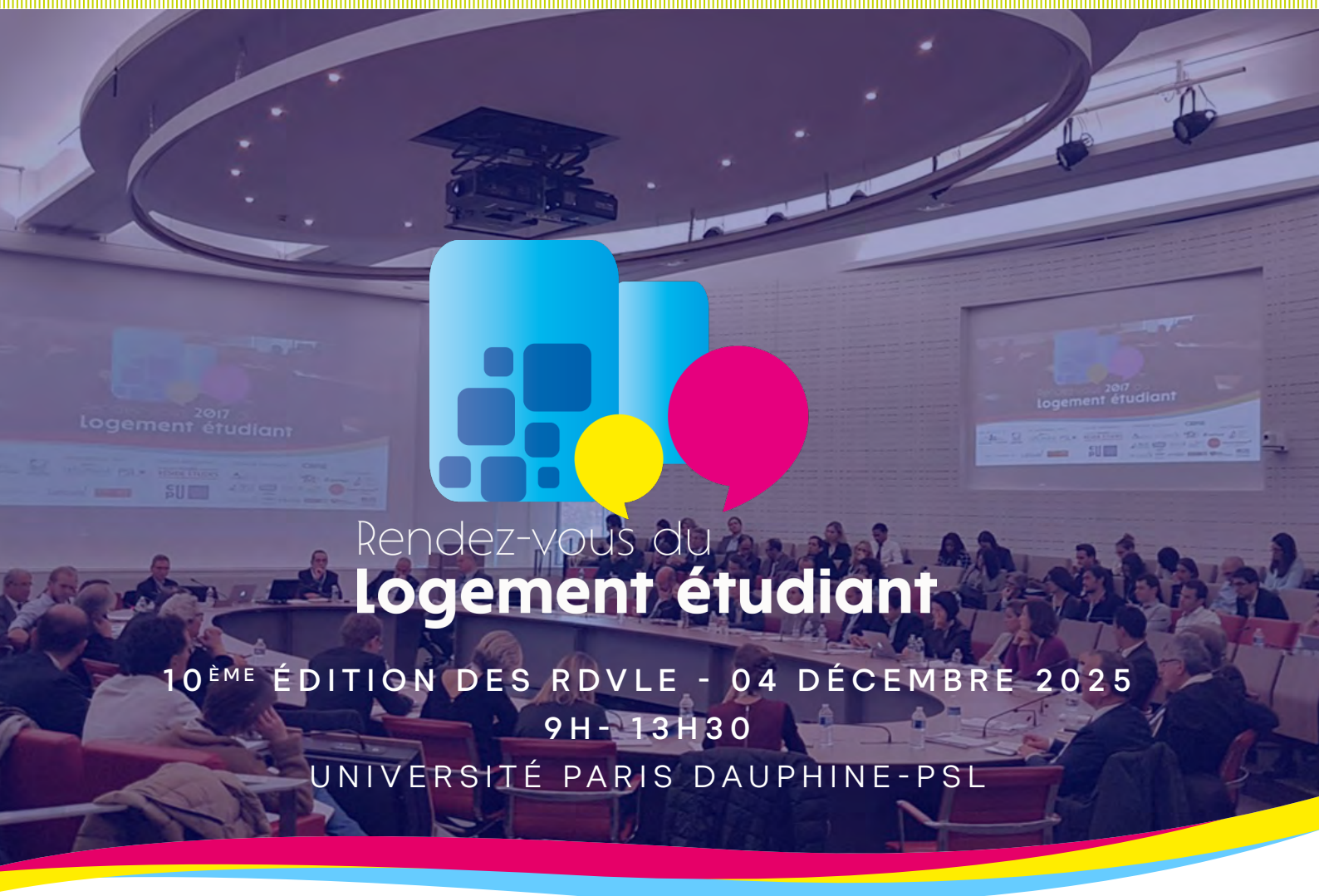


des appels à projets de ces dernières années, favorisant les grands centres universitaires métropolitains. Ces initiatives montrent au contraire que toutes ces collaborations territoriales apportent des réponses aussi bien pour leur territoire que pour la communauté nationale et son rayonnement international.

La réponse aux besoins territoriaux comme terreau d'une réponse plus globale à nos défis sociétaux apparaît de plus en plus comme une méthode faisant ses preuves.

En tout état de cause c'est une méthode qui mériterait d'être testée et soutenue quand nos politiques natio-

nales sont en échec. Une nouvelle approche pour le logement étudiant ? ■



Rendez-vous du Logement étudiant

10^{ÈME} ÉDITION DES RDVLE - 04 DÉCEMBRE 2025
9H - 13H30
UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE-PSL

Dans ce contexte, les **Rendez-vous du logement étudiant** constituent un moment unique pour confronter réussites et difficultés et pour partager idées, projets futurs et innovations.

Les **Rendez-vous du logement étudiant** sont initiés par Universités & Territoires et ADELE, en partenariat avec l'Université Paris Dauphine-PSL et avec le soutien de nombreux partenaires.

Les **Rendez-vous du logement étudiant** favorisent le dialogue entre professionnels de l'immobilier, universités, écoles, acteurs des territoires, pouvoirs publics et usagers.

Les **Rendez-vous du logement étudiant** mettent en valeur les établissements qui, comme l'Université Paris Dauphine-PSL, s'impliquent dans le logement de leurs étudiants et dans la recherche du meilleur accueil possible..

Pour plus d'information :

www.rdvle.com ou contact@rdvle.com

Nicolas Delesque, Délégué Général :
06 78 39 13 49



Rendez-vous du Logement étudiant

10ÈME ÉDITION DES RDVLE - 04 DÉCEMBRE 2025
UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE-PSL

Programme provisoire de la journée des 10^{èmes} Rendez-vous du Logement Étudiant

8h30 - 9h00 : Accueil autour d'un café et thé convivial

9h00 : Ouverture

Ouverture par Madame, **Isabelle CATTO**, Vice Présidente *Formation et Vie Etudiante* qui représentera Monsieur le Président de l'*Université Paris-Dauphine-PSL*, **Bruno BOUCHARD** et les organisateurs des RDVLE.

9h30 - 10h30 : 3^{ème} édition du « Baromètre d'attractivité des résidences Aires » de Occurence

Les résultats en exclusivité présentés par **Lionel LÉRISSEL**, Président de l'*AIRES* et Directeur général de la *Smerra*, **Pierre CHAVONNET**, Directeur général adjoint du *Groupe IFOP*, **Philippe CAMPINCHI**, Délégué Général de l'*AIRES*,

10h30 - 11h00 : Remise des 7^{ème} prix des RDVLE

Pour valoriser des actions ou des réalisations exemplaires en faveur des Résidences étudiantes : Etablissements, Collectivités, Acteurs et Initiatives

11h00 - 13h : Le débat

Le programme *Agir pour le Logement Etudiant - AGiLE* : Une réponse à la pénurie de l'offre

Les résidences étudiantes ont démontré leur utilité pour aider les étudiants à réussir leur parcours universitaire. Mais le nombre insuffisant des offres, adaptées à tous les besoins et toutes les bourses, freine le parcours ou l'orientation de nombreux étudiants

6 mois après le lancement du programme *AGiLE*, nous proposons avec les responsables de la *Banque des Territoires*, de faire un premier point et de tracer les actions à mener pour la réussite du plan.

13h30 : Clôture des 10^{èmes} RDV du Logement Etudiant par les organisateurs

Comment participer et s'inscrire ?

En ligne à l'adresse
www.rdvle.com ou en nous contactant :

contact@rdvle.com

Congrès AVUF 2025 à Dijon : universités et territoires s'allient pour inventer la ville de demain

Compte rendu du Congrès
annuel des Villes Universitaires
de France qui s'est tenu
les 8 et 9 octobre 2025

À Dijon, les 8 et 9 octobre 2025, le congrès annuel de l'AVUF a réuni élus, universitaires et acteurs territoriaux autour d'une conviction commune : la ville de demain ne sera durable, intelligente et équitable que si enseignement supérieur, recherche et collectivités co-construisent ensemble les réponses locales aux grands défis contemporains.

Séance ouverture

Nouvelles [coopérations] entre établissements d'ESR et collectivités pour imaginer la ville de demain

Après 3 circuits passionnants de visite terrain en matinée, le congrès annuel de l'AVUF s'est ouvert à Dijon le 8 octobre 2025 à 14h00, avec une tonalité volontariste : renforcer la dynamique universitaire sur l'ensemble du territoire, articuler coopération et innovation et promouvoir une responsabilité collective qui fasse de chaque ville universitaire un acteur du dialogue social : un lieu où chacun a sa place autour de la table et où la parole de tous est réellement prise en compte et respectée.

En ouvrant la séance, Denis Hameau, Adjoint à la Maire de Dijon, Conseiller délégué ESRI et chargé du projet « On Dijon Human Smart Sustainable City » à Dijon Métropole a



d'abord accueilli les participants, au nom de Mme la Maire Nathalie Koenders et du Président François Rebsamen, ex-ministre, et dire tout le plaisir et tout l'honneur d'accueillir ce congrès. Il rappelle la longue coopération entre la ville de Dijon et l'AVUF, entamée en 2018, basée sur des « enjeux de la vie étudiante, du logement, et de l'attractivité ».

C'est avec fierté qu'il souligne la progression du nombre d'étudiants, "à peu près 1 000 étudiants par an", saluant des "choix stratégiques du Président Rebsamen" et l'investissement "de 25 millions d'euros dans le bâtiment ESEO-ESTP". Denis Hameau insiste sur la nécessité d'un partenariat profond : "Tous ces projets-là ne peuvent pas se faire sans une université dynamique

[...] une université qui est aujourd'hui une université x12 sur notre territoire".

Gouvernance partagée : co-construire la réponse locale

Pour lui, la clé du succès réside dans la construction collective : "Je me dis que quand on veut plaquer des sujets [...] de manière technocratique et un peu administrative, probablement qu'on loupe une chose. [...] Même si un mariage ce n'est pas toujours un contrat, à un moment c'est quand même un équilibre".

La ville œuvre à "ce que, quand on va être dans l'action, on soit tous en train de ramer dans le même sens, ou pousser dans le même sens. En général,

Compte rendu du Congrès
annuel des Villes Universitaires
de France qui s'est tenu
les 8 et 9 octobre 2025

l'effort de chacun est moins important. Et puis, c'est plus facile".

Lutte contre les violences, responsabilité partagée

Il met aussi en avant la lutte contre les violences et le harcèlement : "Nous avons essayé de nous emparer [des] enjeux autour du harcèlement, des violences sexuelles et sexistes [...] Au lieu de le faire chacun dans son coin, on a essayé de s'organiser collectivement, pour d'une part mieux se former, mieux appréhender le sujet, amener une solution pour les victimes". Denis Hameau insiste sur l'approche "écosystémique" et la création d'"anticorps" sociaux, par la formation et la convention entre établissements : "On créerait des anticorps [...] pour que ces gens-là ne puissent pas nuire plus que ça".

Des investissements pour l'innovation

L'engagement pour l'innovation se traduit par la création d'un « tiers-lieu au cœur de l'université, au cœur du campus, [pour] solliciter les sciences sociales, les sciences humaines, les ingénieurs, enfin tous ceux qui ont envie de participer à leur projet. [L'idée], c'est de créer un grand accélérateur de l'innovation sur notre territoire ».

Territorialisation et égalité des chances : l'ambition de l'AVUF

Prenant le relais, François Grosdidier, Président de l'AVUF et de l'Eurométropole de Metz rend hommage à « une ville, une métropole qui sont exemplaires sur la mise en œuvre d'une stratégie territoriale d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation ».



Il rappelle que la territorialisation « qui apparaissait longtemps comme une préoccupation d'élus locaux dépourvus d'enseignement supérieur [...] est aujourd'hui très largement partagée aussi par les élus des grands centres universitaires ». Pour lui, « il faut lever les obstacles qui demeurent encore et qui privent certains bacheliers d'accès à l'enseignement supérieur. [...] Très souvent, ils sont culturels, ils sont parfois psychologiques, mais ils sont très souvent aussi géographiques ».

François Grosdidier précise que les collectivités, même si elles ne détiennent pas ces compétences, restent « appelées par l'État à un pécunieux investissement, et ça depuis des décennies, avec les grandes infrastructures [...] ce phénomène ne va pas faiblir ».

Il conclut sur la spécificité du système français : « Les solutions doivent être adaptées au territoire dans un pays qui est faussement décentralisé, où la technocratie d'en haut peut tout gérer, tout administrer ou imposer des modèles. Qui ne sont pas pertinents ».

Table ronde n°1

La ville intelligente : innovations, défis et intelligence collective

Entre technologies et transformations urbaines, l'intelligence collective façonne la cité.

La ville intelligente ne se résume plus à un amas de capteurs ou de réseaux numériques : elle est le produit d'une transformation collective où recherche, citoyenneté, écologie et partenariat public-privé bâtissent le socle des nouveaux territoires urbains.

Définir la « ville intelligente »

« Le terme de ville intelligente n'est pas pleinement satisfaisant. Une smart city n'est pas qu'un ensemble de technologies, mais une ville qui sait s'appuyer sur l'intelligence collective de ses habitants », affirme François Panouillé, Chef de projet Innovation et données territoriales à la Banque des Territoires. Il insiste sur la participation

Compte rendu du Congrès
annuel des Villes Universitaires
de France qui s'est tenu
les 8 et 9 octobre 2025

citoyenne, facilitée par les outils numériques : « La ville intelligente, c'est aussi la capacité d'impliquer chacun dans la gestion urbaine. »

En 2025, 49 % des collectivités ont mené au moins un projet d'IA, et 50 % ont adopté une stratégie de gestion des données. Les usages dépassent l'infrastructure : « Rare sont les domaines de l'action publique qui échappent à une mise en data aujourd'hui. Cela concerne aussi la concertation, la mobilité et l'inclusion sociale. »

Les enjeux écologiques et l'IA : des outils au service du vivant

L'intelligence artificielle offre de nouveaux leviers : pilotage énergétique, lutte contre les îlots de chaleur, gestion des réseaux d'eau ou propreté urbaine. « Il ne faut pas céder au techno-solutionnisme », rappelle la



Convention citoyenne de Montpellier ; chaque outil doit répondre à une utilité et un impact social ou environnemental mesuré.

Les baromètres de la Banque des Territoires alertent : 46 % des collectivités expriment une méfiance envers l'IA, liée aux risques de biais, d'erreurs ou de cybersécurité. Pourtant, « 64 % des Français font confiance à leur commune pour l'usage des données, mais seulement 31 % considèrent être bien informés ».

La recherche et l'innovation territoriale

Dominique Mignot, Co-pilote du PEPR « Ville Durable et Bâtiments innovants » à l'Université Gustave Eiffel présente ce programme qui fédère plus de 1000 chercheurs : « Nous avons choisi d'ancrer systématiquement nos projets dans les besoins des collectivités, avec une participation des parties prenantes dès la conception. » Huit projets nationaux financés : îlots de chaleur, végétalisation, architecture et santé urbaine... « Il s'agit de structurer une communauté pluridisciplinaire pour répondre aux défis climatiques, sociaux et sanitaires des territoires. »

L'intégration citoyenne

« L'acceptabilité citoyenne est centrale... Les ingénieurs et managers doivent porter la cinquième révolution industrielle, placer le vivant au cœur d'un nouveau paradigme sociétal, et accompagner les transitions, sans opposer innovation high-tech et low-tech », explique Pascal Ray, Directeur de Centrale Lyon et Vice-président de la CGE. « La formation continue des agents et élus est essentielle... Les écoles irriguent tous les territoires et servent aussi les collectivités. »

Lyon et la cartographie des collaborations

La Métropole de Lyon, forte de 190 000 étudiants et 7 000 chercheurs, cartographie près d'une centaine de projets de recherche menés avec ses services : « On découvre que la science irrigue largement nos pratiques urbaines... mais il faut rendre cela lisible et accessible au grand public comme aux élus ». Le projet IARBRE avec le laboratoire LIRIS combine IA, justice environnementale et végétalisation pour orienter les déci-

Compte rendu du Congrès annuel des Villes Universitaires de France qui s'est tenu les 8 et 9 octobre 2025

sions publiques. « Sans les chercheurs et la commande politique, il n'existerait pas », précise Jean-Michel Longueval, Vice-président de la métropole de Lyon.

Les territoires ruraux : innovation et bifurcation collective

Jean-Luc Delpuech, Président de la Communauté de communes du Clunais, rappelle que « la recherche est sollicitée au service de l'intelligence collective d'un territoire engagé non pas dans la transition, mais dans la bifurcation ». Il cite la gestion communautaire d'une forêt de 60 ha, l'inventaire participatif de la biodiversité, ou la rénovation énergétique du bâti : « Les collaborations avec Arts et Métiers, les universités, les architectes, permettent aux habitants de devenir acteurs de la transition locale, y compris pour les communs comme l'eau ou les services publics. »



Des parcours de doctorants pour ancrer la science dans l'action locale

À Cluny, les thèses CIFRE ancrent la recherche au plus près des besoins : « Le doctorant devient agent opérationnel... Les résultats alimentent conférences grand public et formation des élus. Le bénéfice est aussi intellectuel et humain qu'économique. » La dynamique d'innovation locale s'amplifie par la mobilisation de jeunes chercheurs qui font émerger des solutions adaptées, diffusées dans les pratiques quotidiennes.

Les enjeux de la présence d'établissements d'ESR sur son territoire

A la suite de la première table ronde, 3 ateliers opérationnels en parallèle ont été organisés pour permettre de confronter les points de vue et approches des élu.es présent.es en déclinant les missions de l'Enseignement supérieur : formation, recherche et accueil des étudiants. Les actions et expériences des collectivités ont par ailleurs été exposées aux participants sous la forme de posters à découvrir sur le site de l'AVUF : https://www.avuf.fr/wp-content/uploads/2025/10/EXPO-Colloque_AVUF_2025.pdf

Les enjeux de la formation

L'atelier a exploré les enjeux de l'intervention des collectivités dans le domaine de la formation. Les discussions ont porté sur la légitimité des collectivités à influencer l'offre de formation et à favoriser l'implantation de nouveaux établissements sur leur territoire. Les participants ont également examiné les liens entre les activités pédagogiques et les besoins locaux, soulignant l'importance d'une adéquation entre les compétences enseignées et les enjeux économiques, sociaux et culturels des territoires. Les échanges ont notamment porté sur les opportunités et limites d'une telle implication, ainsi que les conditions nécessaires pour que la collaboration entre établissements et collectivités soit durable et bénéfique pour toutes les parties

Les enjeux de la recherche

Dans un contexte sujet à de multiples mutations, qui interrogent l'ac-

tions publique, les collectivités sont confrontées à de nouvelles problématiques, de nouveaux besoins de la part de leur population. Pour y répondre, les décideurs publics doivent innover, et ce, en s'appuyant sur la recherche dans une démarche participative, croisant ainsi les regards entre élus, chercheurs et société civile. Cet atelier a mis en lumière les potentialités de coopération malgré différents modes de collaboration, de domaine de recherche, motivations locales à travers le dialogue et la mise en réseau, indispensable pour surmonter le manque de connaissances réciproques entre tous les acteurs. Ces différentes présentations ont notamment permis de comprendre comment recherche et action publique se nourrissent mutuellement, via des projets de recherche communs, l'identification de synergies entre acteurs ou la création de structures d'intermédiation, pour transformer durablement les territoires face aux enjeux de demain.

Compte rendu du Congrès annuel des Villes Universitaires de France qui s'est tenu les 8 et 9 octobre 2025

Les enjeux de la présence étudiante

L'atelier a permis d'aborder les multiples dimensions de la présence étudiante dans les territoires universitaires : réussite académique, participation citoyenne, engagement associatif. Les échanges ont mis en lumière la manière dont les collectivités et les établissements d'enseignement supérieur peuvent agir conjointement pour favoriser l'épanouissement et la réussite des étudiants sous toutes ses formes. L'atelier s'est appuyé sur une intervention d'Elysa Villeneuve, doctorante CIFRE en Sciences de l'éducation à Dijon Métropole et à l'IREDU - Université Bourgogne Europe, qui a présenté ses travaux sur



les différents facteurs de réussite étudiante. Sa communication a apporté un éclairage précieux sur l'état de la recherche sur le sujet et sur les leviers dont disposent les collectivités et les différents acteurs de l'enseignement supérieur, lorsqu'ils se coordonnent, pour offrir un cadre favorable à la réussite des parcours académiques et des expériences étudiantes.

Table ronde n°2

À la recherche des équilibres territoriaux

L'université, le territoire et la foi dans le collectif

Entre stratégies nationales et ambitions locales, la question des équilibres territoriaux anime décideurs publics, établissements, régions et opérateurs de la vie étudiante. Penser la répartition et la complémentarité de l'enseignement supérieur ne relève pas d'un simple maillage, mais d'une coordination exigeante où s'entremêlent missions républicaines, enjeux de développement et solidarité active.

Mailler ou concentrer : l'histoire en débat

« Il y a une contradiction entre mailler pour démocratiser et concentrer pour rayonner », introduit Jean-Michel Longueval Vice-président de l'AVUF délégué à la territorialisation de l'ESR. L'histoire de la territorialisation de l'enseignement supérieur oscille entre phases d'expansion et mouvements de recentrage. Si les grandes métropoles se sont renforcées, les logiques de réseau tardent parfois à s'installer ou restent ponctuelles, malgré l'impulsion des collectivités devenues co-financées et actrices majeures des dynamiques locales.

Les raisons d'un ancrage : parole à Sophie Commereuc (CGE)

Pour Sophie Commereuc, directrice générale de Clermont Auvergne INP et Présidente de la commission « grandes écoles & territoires » de la CGE, la territorialisation des grandes écoles s'appuie sur trois leviers :

- « Un ancrage historique sur des bassins économiques et industriels » ;
- « Une volonté d'égalité des chances, notamment grâce à une offre de proximité (IUT, prépas intégrés) » ;
- « L'apprentissage, levier d'innovation sociale et d'inclusion ».

Elle souligne : « l'importance majeure, pour nous, c'est d'avoir de la cohérence dans l'offre de formation ». Une cohérence qui suppose concertation et pilotage, « mais qui va coordonner ?... Le chef de file n'est pas le chef

Compte rendu du Congrès annuel des Villes Universitaires de France qui s'est tenu les 8 et 9 octobre 2025

de tout. Il s'agit de garantir les équilibres, de ne laisser personne sur le côté. »

Les Crous : opérateurs territoriaux et co-constructeurs

Muriel Baldi, directrice générale du Crous Bourgogne-Franche-Comté, partage : « Les Crous sont vraiment des acteurs de territoire, c'est notre ADN... Adapter les politiques nationales au plus près des réalités locales, voilà notre force. » Face à la hausse des coûts et à l'exigence écologique, « la logique de proximité et de coopération l'emporte, il ne s'agit pas de concurrence mais de gouvernance partagée. »



Elle détaille aussi le rôle clef des schémas territoriaux de la vie étudiante et la nécessité de « complémentarité des stratégies », dans un millefeuille administratif à clarifier.

Villes universitaires : **motiver les investissements, gérer l'attractivité**

François Grosdidier, Président de l'AVUF et de l'Eurométropole de Metz, rappelle : « Le facteur géographique est certain... Entre départements ruraux et urbains, on passe de 20 à 40% de diplômés de l'enseignement supérieur. C'est un enjeu républicain d'égalité, mais aussi de souveraineté. » Il plaide pour une base large, permettant l'excellence des sommets, et insiste sur la responsabilité des collectivités : « On ne peut pas se satisfaire d'une condition de vie dégradée pour les étudiants sur nos territoires. »

Le regard des Régions : **solidarité, différenciation, innovation**

Remplaçant au pied levé Laetitia Martine, vice-présidente de la Région Bourgogne Franche Comté, empêchée, Denis Hameau intervient comme conseiller régional en exposant : « Notre région, c'est 95% de ruralité. La question de la solidarité s'impose ». La différenciation, la décentralisation et la gouvernance ajustée sont reprises comme leviers pour « créer plus de valeur », sans céder à la simple superposition des schémas sur le terrain. L'enjeu est démocratique autant qu'économique.

État et pilotage : **la question de la coordination**

Pour Khaled Bouabdallah, Recteur interacadémique délégué à l'ESRI en Région PACA : « Le mouvement de territorialisation existe, il est enclenché, peut-être pas assez loin ou assez vite mais il est là. » La mise en place des

Quand la gouvernance locale innove

À Metz et Nancy, la création d'une conférence universitaire territoriale après une fusion/unification difficile a permis d'harmoniser stratégies, d'intégrer la vie étudiante et de bâtir des collaborations « plus horizontales, fondées sur la confiance partagée ». À Besançon ou à Dijon, les schémas participatifs de vie étudiante s'appuient sur des milliers de retours étudiants, démontrant la force d'une intelligence collective locale pour inventer de nouveaux modèles.

nouveaux contrats d'établissement, la concertation élargie associant collectivités, Crous, organismes de recherche témoignent d'un effort de co-construction inédit : « On veut vraiment que les collectivités territoriales soient associées et puissent faire valoir leurs attentes... mais il restera toujours la question de la cohérence nationale ».

Table ronde n°3

Les nouveaux défis communs pour l'ESR et les collectivités

Quand universités et territoires inventent l'avenir ensemble

Entre essor démographique, diversification étudiante, tensions sur l'offre de formations et nécessité d'innover, l'enseignement supérieur et les collectivités locales avancent vers de nouveaux équilibres. Répondre ensemble aux enjeux écologiques et technologiques devient la priorité d'une génération bousculée par l'in-

Compte rendu du Congrès annuel des Villes Universitaires de France qui s'est tenu les 8 et 9 octobre 2025

certitude et le besoin de sens.

Diversité et bouleversements : « La France a absorbé 20 % d'étudiants en plus en dix ans »

« Peu de systèmes économiques peuvent absorber 20 % d'étudiants supplémentaires avec une telle rapidité », salue Jean-Michel Jolion, ancien conseiller ministériel. La massification s'accompagne d'une formidable diversité : « Nous avons aujourd'hui une vingtaine de catégories étudiantes, des artistes aux salariés, étudiants aidants ou en situation de handicap ».

Pourtant, la vie étudiante s'est considérablement fragilisée. « L'accès au logement devient critique dans certaines métropoles et la santé mentale reste un angle mort... Les besoins d'accompagnement n'ont jamais été aussi prégnants », note JM Jolion.

Tiraillements autour de l'offre : « Adapter localement, penser globalement »

Bastien Bernela, vice-président de l'agglomération du Grand Poitiers, interroge : « Il y a un vrai hiatus en France, l'intelligence artificielle vient bousculer la donne, et on manque de concertation territoriale sur l'offre ». Pour Jean-Michel Jolion, l'enjeu est double : « Répondre finement à la demande locale, tout en gardant un pilotage d'ensemble. » Il rappelle l'importance de ne pas sacrifier certains savoirs ou disciplines : « Supprimer une filière, c'est aussi supprimer la recherche qui va avec... On confond parfois flexibilité et volatilité du modèle ».

Un système sous pression : « Droits d'inscription, attractivité, égalité »

François Vion, adjoint au Maire de Mont-Saint-Aignan s'inquiète : « Je paye 7 500 € pour un de mes enfants en école d'ingénieur et presque rien pour l'autre à l'université... Doit-on repenser les droits d'inscription à l'aune des moyens réels ? » La lisibilité des diplômes, la montée des opérateurs privés, la précarité pour une partie des étudiants et l'accueil international sont aussi pointés comme zones d'incertitude par l'assemblée.

Jean-Michel Jolion complète : « L'État doit garantir la visibilité et la qualité du diplôme universitaire public, socle de la liberté académique, et soutenir l'innovation pour renforcer l'attractivité et la mobilité, en particulier des étudiants issus des milieux populaires ».

Sociétés en mutation : « La place du savoir et du doute »

Jean-Michel Jolion insiste enfin sur la nécessité de lutter contre la montée des discours de disqualification de la science et des universités : « Le savoir se voit trop souvent remplacé par l'opinion. Or, la liberté académique, ce n'est pas un luxe, c'est le garant de notre capacité à inventer l'avenir. »

Ancrage territorial et excellence internationale : vers une université des territoires

Entre rayonnement global et mission locale, l'université réinvente ses rôles

L'université contemporaine conjugue attractivité internationale et responsabilité de développement local. À travers la co-construction avec collectivités et monde socio-économique, l'excellence se nourrit d'un ancrage territorial assumé et adaptatif, apte à relever les défis des transitions et du rayonnement scientifique.

L'université territoriale d'excellence

Mathias Bernard, président de l'Université de Clermont Auvergne, université d'excellence territoriale, expose sa stratégie : « Nous avons choisi d'être une université territoriale d'excellence, présente sur six territoires, qui assume pleinement ses liens avec ses bassins de vie pour développer des actions de formation et de recherche visibles à l'échelle nationale et internationale. »

La « fabrique des solutions » locales

À Nancy, le diagnostic partagé mené avec la collectivité et l'université outille la réflexion stratégique : « L'objectif, ce n'est pas le nombre d'étudiants pour lui-même, mais le lien entre besoin local, mutations économiques, et projets individuels. Ce modèle sera la clé pour la France de demain si nous voulons préserver cohésion sociale et excellence territoriale. »

Compte rendu du Congrès annuel des Villes Universitaires de France qui s'est tenu les 8 et 9 octobre 2025

Mathias Bernard détaille l'évolution du modèle : « Ce n'est plus une logique de simple délocalisation, mais de mise en cohérence de l'ensemble des missions universitaires, de la recherche à l'expertise, en passant par l'innovation et la vie associative. L'idée est de favoriser l'accès à la formation, d'accompagner le développement économique, social et culturel, et de contribuer à l'attractivité des territoires, y compris ceux qui ne disposent pas de la puissance métropolitaine. »

La co-construction des stratégies territoriales

« La spécialisation sur les territoires non métropolitains est essentielle », poursuit Mathias Bernard, évoquant, par exemple, la microbiologie industrielle à Aurillac ou l'activité sportive et la santé à Vichy : « On ne peut pas tout proposer partout, mais on peut exceller localement et attirer étudiants, chercheurs et partenaires en valorisant les ressources et expertises spécifiques. »

L'approche partenariale est centrale : « La concertation avec les acteurs du territoire, collectivités et monde socio-économique, façonne des modalités de partenariat adaptées, agiles et efficaces. Ce travail de co-construction guide notre politique jusqu'en 2031, fixée dans notre schéma d'orientation territoriale validé par le conseil d'administration. »

L'impact territorial dans l'évaluation internationale

Le débat s'élargit aux classements internationaux : « Inclure un indicateur sur l'impact territorial des univer-

sités serait une avancée majeure, car aujourd'hui seule la production scientifique semble compter dans des classements comme celui de Shanghai », souligne Jean-Philippe Allardi, 1er Adjoint au Maire de Sceaux, relayant une proposition centrale du débat.

Françoise Reynaud, vice-présidente déléguée aux villes universitaires d'équilibre à l'AVUF, valorise la dimension territoriale : « J'ai retrouvé dans la présentation la mission initiale d'appui à l'aménagement du territoire, au développement économique et social, pour des jeunes issus de nos régions comme de l'extérieur. C'est essentiel et trop longtemps oublié. »

Dépasser les oppositions : formation, recherche et attractivité

Mathias Bernard poursuit : « Ce n'est pas parce qu'on n'a pas de master qu'on ne doit pas avoir de recherche. La recherche devrait s'entendre au niveau licence, en tirant profit de la spécificité des territoires pour dynamiser la formation et l'innovation. »

Quant aux obstacles à la création de laboratoires sur site, Mathias Bernard précise : « Il faut bâtir des éco-

Les campus territoriaux, hubs universitaires innovants

Les campus avancés, du Puy-en-Velay à Montluçon, fonctionnent comme « hubs universitaires », offrant aux acteurs locaux une palette de services, de partenariats et une articulation souple entre recherche, entrepreneuriat et vie étudiante : « Il faut profiter de la spécificité des territoires pour amener formation et recherche là où elles ont du sens et de l'impact. »

systèmes intelligents, appuyer la recherche sur des filières économiques et proposer des conditions attractives aux enseignants-chercheurs, parfois inédites comparées aux grandes métropoles. »

L'ancrage comme base du rayonnement international

François Grosdidier, Président de l'AVUF résume la dynamique : « Libérer les énergies et faire confiance aux territoires, c'est le levier pour construire une base solide, permettre une meil-

Compte rendu du Congrès
annuel des Villes Universitaires
de France qui s'est tenu
les 8 et 9 octobre 2025

leure projection internationale. L'engagement des collectivités dans des stratégies de spécialisation alimente la recherche et le développement commun, public et privé, nécessaires pour jouer dans la cour des grands. » Il ajoute cependant que « les collectivités ne seront pas les complémentaires de l'état pour prendre en charge le ticket modérateur laissé sur le financement de l'ESR ».

L'espace européen, espace de coopération et de sécurité scientifique, permet aux universités de rayonner à l'international sur des thématiques ciblées, malgré les restrictions géopolitiques nouvelles. ■



Contact : dg@avuf.fr



en partenariat avec :



Repenser l'accueil à l'Université : un enjeu d'égalité

Chaque automne, des milliers d'étudiants franchissent pour la première fois les portes de l'Université, pleins d'espoir, de curiosité, et parfois d'appréhension. Deux mois plus tard, certains ne vont déjà plus en cours. L'absentéisme universitaire, qui touche de nombreux étudiants en première année, n'est pas une fatalité. Accueillir massivement tout en accompagnant individuellement chaque membre reste néanmoins un défi majeur pour les établissements d'enseignement supérieur.



CRÉATEUR DE LIENS SOLIDAIRES

Plaidoyer prévenir l'isolement des étudiants de L1

Arriver à l'Université, c'est souvent plonger dans un monde inconnu. Les cours en amphithéâtre, les démarches administratives, la solitude des grands campus : tout cela peut vite devenir vertigineux. Pour les étudiants issus de milieux populaires, ce saut est encore plus brutal tant socialement qu'économiquement. Ils quittent leur famille, souvent les territoires où ils ont grandi, sans connaître les codes, sans réseau, sans repères. **Ils ont réussi à « entrer », mais tout reste à construire pour « tenir ».** Seulement

38,1 % des étudiants provenant d'un milieu social « défavorisé » obtiennent leur licence en trois ou quatre ans.*

Or, tenir, cela ne se fait pas seul. Les études ne sont pas qu'une affaire de compétences académiques : elles sont aussi une affaire de liens. **Ce qui fait la différence entre celui qui s'accroche et celui qui décroche, c'est souvent une rencontre.** Un pair qui écoute, un tuteur qui encourage, une camarade de TD avec qui réviser et enfin un professionnel qui conseille. Ces petits gestes, invisibles dans

les statistiques, sont les véritables digues contre le découragement, l'abandon et le non-recours aux droits, notamment sociaux.

Si nous voulons une Université réellement inclusive, il faut en finir avec l'illusion d'une réussite purement individuelle. Réussir à l'Université doit devenir un projet collectif, notamment nourri par la solidarité entre étudiants. Les dispositifs de mentorat d'accueil, de tutorat entre pairs ne sont pas des « bonus de convivialité » : ils sont essentiels pour créer une communauté où chacun trouve sa place.

Le mentorat d'accueil porté par l'Afev permet à des étudiants plus avancés d'accompagner les nouveaux arrivants dans leurs premiers pas à l'Université, pour prévenir l'isolement en favorisant leur intégration dans la communauté étudiante. En créant des liens de confiance et de solidarité, il aide chacun à se sentir légitime, soutenu et capable de réussir.

Car au fond, l'enjeu dépasse la simple persévérance. Soutenir la création de liens entre étudiants, c'est défendre une certaine idée de



l'Université : un lieu d'émancipation, de justice sociale, où la diversité des origines enrichit la réussite de tous. Chaque étudiant qui décroche, c'est un talent qui s'éteint, une promesse qui s'effrite. Chaque lien créé, c'est une chance de plus de voir des jeunes s'épanouir et construire leur avenir.

L'isolement continue d'entraver la réussite de milliers d'étudiants, et bloque ainsi une réelle mobilité sociale de tous les jeunes. Décidons de changer la donne en repensant ensemble une politique d'accueil à l'Université plus ambitieuse. ■



<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2025-03/20250319-RPA2025-volume1-prevention-echec-premier-cycle-universitaire.pdf>



Zoom Mentorat d'accueil

Mis en place dans une quinzaine de territoires depuis 5 ans, le projet de mentorat d'accueil à l'Afev permet de lutter contre le décrochage étudiant et l'isolement en organisant l'accompagnement de primo-arrivant·es à l'Université par des étudiant·es mentors dans une ou des années supérieures. Complémentaire aux dispositifs de tutorat pédagogique organisés par les composantes et les associations étudiantes, il génère de la solidarité et la rencontre entre pairs étudiants, il incite la découverte du territoire et de l'Université, et il facilite un encouragement psychologique aux moments-clés de la L1 : la rentrée, les premières vacances, les premiers partiels, les doutes, les problèmes de confiance en soi, etc. L'Afev mobilise et forme les bénévoles, cible les étudiants à accompagner, crée et suit les binômes, organise des événements collectifs et anime les relations partenariales avec les facs, les CROUS et les associations étudiantes. Chaque année, ce sont plus de 800 étudiant·es qui sont accompagnés via ce projet.

Les étudiants témoignent :

"Je vois Zakaria tous les jours en cours, je m'entends super bien avec lui. Pour l'instant, je l'aide surtout à remplir ses dossiers administratifs (CAF notamment).

*Là je suis en train de voir comment l'aider à trouver un job étudiant car il rencontre quelques problèmes financiers. Sinon, on a fait un resto pour son anniversaire." Na bila, **mentor** à Limoges*

*"Le moment qui m'a le plus marqué ? Ma première rencontre avec mon mentoré, à la BU de l'université, on a parlé très longtemps. Nous avons chacun un parcours atypique et c'était chouette de rencontrer quelqu'un dans la même situation. C'était une rencontre basée sur la bonne humeur et j'en suis repartie très contente et ravie de mon engagement en me sentant utile. Nous avons ensuite beaucoup conversé via WhatsApp et je suis ravie de voir qu'il n'hésite pas à me demander de l'aide pour toute sorte de démarche et je suis contente d'être utile !" Téa, **mentor** Bordeaux*

*"Mon mentor a été une excellente pédagogue ce qui m'a permis de mieux comprendre mes TD et la méthodologie des exercices juridiques" Hammad, **mentoré** à Nice*

*"Mon mentor m'a fait part de son expérience en master 1 et m'a permis de me faire une idée de comment va être la suite." Candice, **mentorée** à Nice ■*

ARPEJ, un acteur engagé pour l'habitat

Alors que l'enseignement supérieur français connaît une croissance soutenue, la question du logement étudiant demeure l'un des défis majeurs. L'État a fixé un objectif ambitieux : créer 75 000 nouvelles places d'ici 2030 pour répondre à la pression démographique et aux besoins croissants des jeunes en mobilité.



Dans ce contexte, ARPEJ, gestionnaire de résidences pour étudiants et jeunes actifs, s'impose comme un acteur clé de l'écosystème du logement étudiant et plus précisément des résidences conventionnées.

Un modèle qui privilégie la qualité et la cohérence territoriale

Avec un rythme moyen de 700 nouveaux logements pris en gestion par an, ARPEJ déploie une stratégie guidée par l'équilibre entre développement et qualité d'usage. Ce rythme maîtrisé est un choix assumé : il permet d'assurer une gestion responsable, et de cibler des implantations cohérentes, au plus près des établissements d'enseignement supérieur et des bassins d'emploi.

Cette approche impose une attention particulière à la localisation. Chaque implantation fait l'objet d'une étude pour répondre à trois impératifs primordiaux aussi bien pour les étudiants que pour les territoires :

- Proximité des campus, afin de réduire les temps de trajet et renforcer l'attractivité des établissements ;
- Bonne desserte en transports, pour favoriser la mobilité douce et limiter la dépendance à la voiture ;
- Insertion dans le tissu urbain, en créant des lieux de vie parfaitement intégrés et utiles au quartier.

Offrir plus qu'un logement : un véritable habitat pour réussir

La mission d'ARPEJ dépasse largement la simple mise à disposition d'un toit. Les résidences sont conçues comme des espaces de vie, favorisant la réussite des étudiants et l'accompagnement des jeunes actifs. ARPEJ défend un modèle d'habitat social étudiant qui s'appuie sur :

- des espaces partagés chaleureux et fonctionnels,
- un accompagnement humain au quotidien,
- des animations et services pour lutter contre l'isolement,
- une gestion de proximité qui favorise la convivialité et la sécurité.

Ce positionnement répond à une conviction forte : pour réussir leurs études, les jeunes ont besoin d'un environnement stable, bienveillant et propice à la concentration comme à l'épanouissement personnel.

Un partenaire structurant pour les territoires

Au fil des années, ARPEJ a construit un partenariat solide avec les collectivités locales, les acteurs de l'enseignement supérieur et les bailleurs sociaux propriétaires des résidences gérées. Ce travail en réseau permet d'apporter des solutions pérennes, adaptées aux réalités locales et de participer activement à la dynamique des territoires.

En soutenant la création d'habitats étudiants de qualité, les villes renforcent leur attractivité universitaire et économique. ARPEJ poursuit cet objectif en créant des résidences qui s'intègrent naturellement dans le quartier. ■



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



Trois questions à ...

Maxime Boyer, Adjoint au maire de Toulouse, en Charge des relations avec l'enseignement supérieur et Vice-Président de la Métropole, occupe le poste de vice-président délégué de l'AVUF en charge du logement étudiant. Il a suivi la création du label « HABITAT ETUDIANT » et la labellisation des premières résidences. Il a aussi suivi le lancement des OTLE et leur essaimage dans toute la France.

L'Avuf sous votre impulsion a lancé le label Habitat étudiant pour valoriser la qualité de certaines résidences, pouvez-vous nous dire ou vous en êtes ?

Le label a été officiellement lancé le 30 janvier dernier, mais nous avions déjà sur 5 villes (Sceaux, Reims, Troyes, Dijon, et bien sûr Toulouse) une dizaine de résidences pour lesquelles nous avons expérimenté le label en 2024.

Depuis cette date, une douzaine de résidences ont été auditées sur de nouveaux territoires : Metz naturellement, mais aussi La Rochelle, Nancy ou Saint-Germain en Laye. Il s'agissait à la fois de résidences sociales (gérées par leur bailleur ou une association agréée) ou des résidences services privées. On a même eu 2 résidences Crous dont 1 après rénovation complète : Daniel Faucher à Toulouse.

Lors du prochain séminaire annuel des OTLE, au mois de mai en Ile de France, nous proposerons d'en visiter une à St-Germain-en Laye de façon à mieux appréhender les vertus et les impacts du label.

L'heure est à la mobilisation de tous les acteurs pour produire plus de résidences étudiantes, comment les travaux autour du label peuvent-ils faciliter cette production ?

Jusqu'à présent le label ne concerne que les résidences déjà existantes, livrées et en fonctionnement, car c'est autant la gestion, l'animation, ou l'entretien qui font l'objet d'une évaluation, que la conception des résidences et la qualité du bâti.



Maxime BOYER, Adjoint au maire de Toulouse

Mais l'objectif du label étant aussi de redonner de l'attrait au produit « résidence étudiante » auprès de nos élus et nos directeurs en charge de l'habitat ou l'urbanisme, ce seul portrait-robot des résidences désirables, dessiné par les résidences labellisées, ne suffisait pas. Il fallait pouvoir offrir un outil de dialogue entre nos collectivités et les opérateurs, de nature à favoriser l'examen rapide des nouveaux projets.

C'est pourquoi nous commençons dès ce mois de décembre à étudier une version 2 du cahier des charges du label pour les projets de résidences, à partir des plans et du montage de gestion envisagé. Ce cahier des charges sera élaboré avec les services de quelques collectivités membres de l'AVUF, et en concertation avec la FPI, l'USH, l'association AIRES

L'avuf a convenu/conventionné ? avec la Banque des territoires de développer les OTLE lancé avec la FNAU, Pouvez-vous nous expliquer

comment cela participe des plan AGiLE ?

Nous avons aujourd'hui un réseau de 35 OTLE, qui couvrent la quasi-totalité du territoire (à l'exception malheureusement de la région Occitanie mais on espère que Toulouse puis Montpellier retrouveront un OTLE en 2026).

Lorsque la Banque des Territoires a lancé son programme Agir pour le Logement Étudiant (AgILE) au printemps dernier, ses responsables ont constaté l'absence d'observatoire national et se sont logiquement tournés vers l'AVUF et la FNAU pour récupérer des données agrégées ; ce qui était impossible en l'état.

Mais sa réalisation suppose d'identifier assez rapidement des opportunités foncières sur les territoires qui sont les plus en tension. Les OTLE, et plus particulièrement les agences d'urbanisme qui assurent le fonctionnement technique, sont mieux placés pour ce travail d'identification, sous réserve de bénéficier d'un soutien budgétaire supplémentaire.

C'est pourquoi est née cet été l'idée d'un partenariat « AVUF - FNAU - Banque des territoires » autour de 2 volets : un 1er sur la capitalisation nationale des données des OTLE, et le second sur l'expérimentation avec quelques OTLE d'une méthode d'identification de gisements foncières pour la création de nouvelles résidences étudiantes. ■



<https://habitat-etudiant.fr/>

2 résidences *FAC-HABITAT* de Sceaux **récompensées par le label « Habitat Étudiant »** décerné par l'AVUF

À l'occasion du Congrès HLM 2025, l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) a remis fin septembre le label "Habitat Étudiant" à deux résidences gérées par FAC-HABITAT à Sceaux : Pierre Ringenbach et Édouard Depreux, représentant à elles deux plus de 600 logements étudiants.



Cette distinction consacre la qualité des logements proposés et la mobilisation conjointe de la ville de Sceaux, du bailleur Sceaux Bourg-la-Reine Habitat et de l'association gestionnaire *FAC-HABITAT* pour offrir aux étudiants des résidences conçues et gérées en réponse à leurs besoins réels.

Un label au service des étudiants et des territoires

Lancé par l'AVUF le 31 janvier dernier, le label « Habitat Étudiant », vise à encadrer la qualité et la transparence des résidences étudiantes. Il repose sur un cahier des charges exigeant qui

traduit quatre grands engagements : l'intégration au territoire, la qualité architecturale et environnementale, l'accueil et les services, ainsi que le bien-être et la réussite des étudiants. Maxime BOYER, Adjoint au maire de Toulouse et Vice-président de l'AVUF délégué au logement étudiant, précise : « Nous avons travaillé





en partenariat avec l'Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiantes et Services (AIRES), l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), plusieurs Crous et diverses associations afin de créer un label fondé sur de multiples critères, veillant à ce que tant la conception des bâtiments que les services proposés par les gestionnaires contribuent pleinement au bien-être et à la réussite des étudiants. »

Une approche saluée par les acteurs du logement étudiant, à l'image de l'AIRES. Philippe CAMPINCHI, son Délégué Général, confie : « Au départ réticent, j'ai compris que ce label est un formidable levier de confiance auprès des élus, les incitant à construire davantage de logements étudiants. »

Sceaux, un territoire pionnier et engagé

Pour la ville de Sceaux, cette reconnaissance vient récompenser un engagement de longue date. Jean-Philippe Allardi, premier adjoint au maire, souligne : « Avec le soutien de l'AVUF depuis plusieurs années, nous avons fait de l'accueil des étudiants une véritable priorité. Dès le début de mon mandat, le logement étudiant s'est imposé comme une condition essentielle pour bien les accueillir sur notre territoire. »

Une volonté partagée par Sandrine Auclair, directrice de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat : « Sceaux Bourg-la-Reine Habitat a souhaité labelliser ces deux résidences sous l'impulsion de la ville de Sceaux, qui accorde une attention particulière au bien-être des étudiants. Si nous avons obtenu cette labellisation, c'est aussi grâce à l'implication de FAC-HABITAT, le gestionnaire, dont la qualité de l'accueil et des services est déterminante pour les étudiants. Sans eux, cette reconnaissance n'aurait pas été possible. »

FAC-HABITAT, acteur clé du logement étudiant durable

Pour FAC-HABITAT, cette distinction illustre une dynamique collective exemplaire, fruit d'une coopération étroite entre acteurs publics et privés. Elle reflète pleinement la vision de l'association : proposer aux étudiants des lieux de vie accessibles, de qualité et propices à leur réussite.

Lionel LÉRISSEL, Président de FAC-HABITAT, souligne : « La remise de ce label illustre parfaitement la dynamique collective entre la collectivité, le bailleur et le gestionnaire. FAC-HABITAT est heureux d'y contribuer. Ce partenariat incarne le modèle d'avenir des résidences universitaires d'équilibre soutenues par l'AVUF : des logements accessibles, de qualité,

permettant aux étudiants d'évoluer dans un environnement favorable à leur réussite et à leur bien-être. »

Avec plus de 110 résidences réparties sur tout le territoire, FAC-HABITAT poursuit sa mission : offrir aux étudiants, jeunes actifs et chercheurs un habitat abordable, humain et adapté à leurs besoins. Pour assurer la même exigence, FAC-HABITAT s'engage à réaliser les démarches nécessaires pour l'obtention du label « *Habitat Étudiant* » sur l'ensemble de ses futures résidences qui se distingueront notamment par la proximité des lieux d'études et la qualité des services proposés. ■



www.fac-habitat.com/fr/

Retrouvez toutes les archives
www.universites-territoires.fr

Logement étudiant : “On a supprimé tous les moteurs”

Interview réalisée par François Perrin

Figure pionnière des résidences étudiantes, Jean-Claude Szaleniec revient sur quarante ans d'engagement, d'innovations et de collaboration étroite avec l'État, et raconte comment il a lancé les premiers programmes privés en France – porté par une vision politique forte. Il déplore aujourd'hui l'absence de moteurs et la disparition des incitations pour les investisseurs particuliers.

Qui êtes-vous et quel a été votre parcours dans le logement étudiant ?

Jean-Claude Szaleniec : J'ai aujourd'hui 70 ans et je suis à la tête de ma société de conseil, *HARES Conseil* – “HA” pour «habitat», “RES” pour résidences services. J'ai terminé ma carrière comme indépendant, après avoir passé plusieurs décennies dans le secteur du logement, à des fonctions très opérationnelles mais également stratégiques. J'ai commencé très tôt à m'intéresser au sujet du logement des étudiants : entre 1973 et 1977, j'étais étudiant à *Paris XIII-Villetanneuse* et militant pour la reconnaissance aux étudiants du statut de « jeune travailleur en formation ». En effet les étudiants n'avaient droit à aucune aide au logement - contrairement aux jeunes salariés. Ce combat m'a marqué.

Mon entrée opérationnelle dans le logement étudiant s'est faite dans un contexte politique très fort, le Plan *Université 2000* porté par la gauche et la droite. À la fin des années 80 des étudiants dormaient dans les salles d'attente de gares faute de trouver un logement. Cette situation a déclenché une réaction immédiate de la *Caisse des dépôts* via sa filiale immobilière, le groupe *SCIC*. Le Président, Frédéric Pascal, a décidé de lancer un programme de recherche-développement sur le logement des étudiants et des jeunes. J'avais 33 ans et j'étais Chargé de Mission de *SCIC Investissement*, en charge du marketing et de la commercialisation logement. Fin 1987 j'ai dis-



posé d'un budget de 500 000 francs pour faire les études de marché et mettre au point des gammes de résidences-services pour étudiants.

Lorsque j'ai présenté en Comité de direction le projet de création d'une filiale en charge de la conception et de la gestion des résidences pour étudiants et jeunes, aucun des dirigeants en poste n'a souhaité en prendre la direction. Beaucoup ne croyaient pas en sa réussite. Le Président du groupe s'est tourné vers moi et m'a demandé si j'y croyais. J'ai dit oui. C'est ainsi que je suis devenu président de la société *EuroStudiomes* créée en novembre 1988. J'ai d'abord développé le haut de gamme *Les Lauréades*, puis le logement conventionné *Le Jardin des Sciences*. J'ai ensuite pris la présidence de l'association *ARPEJ* qui venait d'être juridiquement créée par le

groupe *SCIC*, que j'ai mise sur orbite en définissant sa stratégie et ses fondations. Sa marque était *UniverCity*. *ARPEJ* avait obtenu la possibilité d'être locataire des investisseurs privés (prêts conventionnés locatifs) et de sous-louer après avoir meublé les logements - comme elle le faisait en secteur social. J'ai ensuite développé les *Lauréades*, les *Jardins des sciences*, avec les promoteurs du groupe *SCIC* mais aussi avec des confrères, travaillé avec les organismes HLM pour le développement d'*ARPEJ*, négocié avec les administrations, structuré des modèles de location globale. J'ai participé à la conception, développé et géré plus d'une centaine de résidences, privées et sociales confondues.

Mes moteurs ont toujours été l'intérêt général, l'utilité sociale et la conviction que loger les jeunes est essentiel pour eux, mais aussi pour les quartiers où ils habitent. Une résidence-service pour étudiants et jeunes bien située, bien conçue et bien gérée transforme des quartiers, crée de la vie, et aide véritablement les jeunes. Cette idée ne m'a jamais quitté.

Comment avez-vous structuré et développé le modèle des résidences étudiantes ?

JCS : J'ai travaillé dans un contexte où toutes les planètes étaient alignées. C'est une différence majeure avec la situation actuelle. À l'époque, droite et gauche étaient d'accord pour soutenir

le développement du logement étudiant. Il y avait une vision nationale – le plan *Université 2000* qui prévoyait une très forte augmentation du nombre d'étudiants – qu'il faudrait loger – et, derrière, des administrations qui poussaient dans le même sens. C'était comme une mêlée en rugby : j'introduisais le ballon, mais tout le monde poussait.

J'ai, par exemple, vécu la création de l'instruction fiscale d'avril 1991 sur les résidences avec services. Elle est née d'un problème rencontré sur la première résidence *Les Lauréades* à Bordeaux (livrée en 1990) : l'administration fiscale voulait la requalifier et demander aux investisseurs de rembourser la TVA récupérée. En effet j'avais monté cette opération sur la base du décret de 1986 des résidences de tourisme. Mais pour l'administration fiscale bordelaise, les étudiants y élisant domicile, c'était leur résidence principale. Nous sommes montés au niveau national, l'administration a compris l'enjeu, et la règle a été modifiée pour tout le monde. Les résidences de logement en meublé proposant au moins trois des quatre services listés pouvaient bénéficier du régime de la location par bail commercial avec récupération de la TVA. C'est typique de l'époque : un problème devenait... une solution structurante. Idem pour les parkings, avec la règle du 1 pour 9.

Pour positionner les résidences la méthode était simple. La société d'étude de marché présentait des cartes *Recta Foldex* des villes aux étudiants et leur demandait de mettre un point là où ils aimeraient habiter. On obtenait ainsi des nuages de points qui permettaient d'orienter les recherches foncières. Je travaillais aussi beaucoup par l'expérimentation. Ainsi le logement *Studiomes* – qui avait donné le nom à la société *EuroStudiomes* – était un concept de coliving avant l'heure, issu d'un programme de recherche architecturale nommé *PAN 14* : deux séjours/chambres indépendants avec chacun son entrée et sa salle d'eau, une cuisine commune avec deux frigos, accessible par chacune des deux

pièces principales. Quand je l'ai lancé à Bordeaux, dans un quartier industriel en voie de mutation, on m'a dit que personne n'en voudrait ; les 54 logements (sur près de 250 au total) ont été loués en quinze jours, surtout à de jeunes étudiantes. Philippe Nicolet a également développé dans le même secteur une de ses *Estudines*. Et c'est aussi à ce moment-là qu'avec deux ou trois autres, la *MNEF* (actionnaire d'*EuroStudiomes*) et la *MUL*, autour d'un café, nous nous sommes dit : « Il faut qu'on se regroupe et qu'on pousse ensemble » – d'où la création de l'*AIRES*.

Les années 90 ont été portées par des dispositifs fiscaux puissants et cohérents : *Méhaignerie*, *Quiles-Méhaignerie*, *Périssol*, *LMP-LMNP*... Les banques considéraient ces investissements comme non risqués. Les investisseurs institutionnels, eux, n'en voulaient pas, parce qu'ils imaginaient les étudiants bruyants ou peu fiables – c'était un contresens total. Pourtant, les résidences étudiantes ont toujours très bien fonctionné, les taux d'impayés étaient quasi nuls, et ces produits ont permis aux classes moyennes d'investir dans des surfaces petites mais utiles socialement.

J'ai aussi beaucoup travaillé sur la relation avec les collectivités et les bailleurs sociaux. On positionnait souvent les résidences dans des quartiers en transition, bien connectés aux campus. Et chaque fois, l'arrivée de centaines d'étudiants dynamisait l'environnement. Dans les années 91-95, j'ai repris des terrains abandonnés par des promoteurs au plus fort de la crise immobilière. Ce furent les meilleures années pour développer du logement étudiant, parce que cette crise permettait de racheter du foncier à un prix compatible avec le logement étudiant.

Qu'est-ce qui ne fonctionne plus aujourd'hui, notamment sur le plan fiscal ?

JCS : Aujourd'hui, le problème est simple : il n'y a plus de politique, plus de vision, plus de moteurs. Tous les dispositifs qui rendaient possible l'investis-

tissement particulier ont été supprimés les uns après les autres. Il n'y a plus de Pinel, plus de mécanismes incitatifs, et même le *LMNP* est vidé de sa substance : on réintègre les amortissements, on retire les avantages. Si on voulait saboter le logement étudiant, on ne ferait pas autrement.

C'est d'autant plus absurde que l'investissement étudiant est un investissement éthique, utile, peu risqué, et accessible aux classes moyennes. Il sert à loger des jeunes, dont certains restent d'ailleurs en résidence étudiante une fois diplômés parce qu'ils ne trouvent pas de logement ailleurs. À cela s'ajoute maintenant l'effet *Airbnb* : dans les villes étudiantes, souvent touristiques, les petits logements privés qui servaient de soupape ont disparu au profit des locations saisonnières.

Je le dis comme je l'ai toujours pensé : loger les jeunes, c'est loger l'avenir. Ce n'est pas une posture morale, c'est un fait. Pendant trente ans, tous les politiques, toutes les administrations poussaient dans le même sens. Aujourd'hui, plus personne ne pousse – tous tendent même plutôt à repousser ! Quand on veut, on peut ; et l'impression que j'ai, c'est qu'en ce moment... on ne veut pas. ■

Wifirst Center : l'allié quotidien des **gestionnaires de résidences étudiantes**

La connectivité est devenue indispensable au sein des résidences étudiantes. Pour les gestionnaires, garantir un service irréprochable à des centaines d'étudiants simultanément peut vite devenir un casse-tête technique et administratif. C'est pour répondre à ce défi que Wifirst a développé Wifirst Center. Plus qu'une interface de gestion, cet outil professionnel accessible via le web ou une application mobile se positionne comme une véritable tour de contrôle, conçue pour fluidifier l'expérience en résidence et simplifier le pilotage des sites.



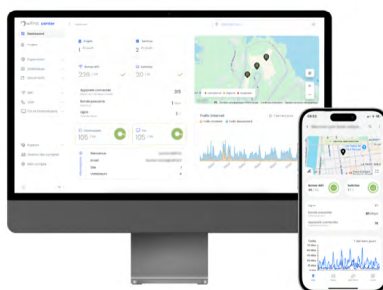
Fluidifier le **parcours de connexion**

La première mission du gestionnaire est l'accueil et l'intégration numérique de l'étudiant. Fini le temps des files d'attente à l'accueil pour récupérer un mot de passe. Wifirst Center a été pensé pour décharger les équipes d'accueil.

Grâce à l'onglet Codes de connexion, le gestionnaire peut générer et envoyer les accès WiFi Guest bien avant l'arrivée physique de l'étudiant. Il peut alors se connecter dès qu'il franchit la porte et les équipes peuvent se concentrer sur l'humain plutôt que sur l'informatique.

Proposer une connexion **"comme à la maison"**

Aujourd'hui, un étudiant ne vient plus seul : il emménage avec un smartphone, une console de jeu, une imprimante connectée ou encore une enceinte. Il exige donc une connexion "comme à la maison". C'est la force de l'onglet WiFi privé qui permet de gérer la technologie du Room Area Network : une bulle de connexion sécurisée qui permet au résident de connecter tous ses équipements. Depuis Wifirst Center, le gestionnaire peut créer, réinitialiser ou exporter la clé sous format QR code pour faciliter



ter la connexion de l'étudiant à son réseau privé.

Piloter la **performance par la donnée**

Dans un contexte où les usages numériques explosent (streaming 4K, cours en visio, gaming, etc.), naviguer à vue n'est plus possible.

Wifirst Center permet d'évaluer la santé du parc via une analyse fine par SSID ou par site. Pour les gestionnaires de parc multi-résidences, l'outil offre la possibilité de comparer les performances de jusqu'à 10 sites simultanément. Une autre fonctionnalité particulièrement appréciée est le mode "Évolution" qui permet de visualiser la progression de la consommation de bande passante et du nombre d'appareils distincts en comparant l'année en cours avec la précédente.

Ces indicateurs sont cruciaux pour anticiper les besoins et justifier la qualité du service.

Superviser l'état de son **parc en temps réel**

Au-delà de ces fonctionnalités, Wifirst Center intègre des outils de supervision essentiels pour tout gestionnaire. Le Dashboard offre une vision instantanée : en quelques secondes, l'état de santé global du site est connu.

Pour aller plus loin, le module Supervision fournit des données en temps réel sur les équipements installés (bornes, switches, firewall, etc.) et leur statut, avec une vue mono ou multi-sites.

Enfin, l'accès au Support est directement intégré à la plateforme : en cas d'incident, la déclaration et le suivi de l'état d'avancement des requêtes se font sans quitter l'interface, garantissant une transparence totale.

Grâce à Wifirst Center, la complexité technologique s'efface au profit d'une interface intuitive, permettant aux gestionnaires de se concentrer sur leur cœur de métier : l'accompagnement des étudiants. ■



<https://www.wifirst.com/fr/>

Santé, logement, bien-être : la SMERRA et Sortie d'Amphi signent un partenariat en faveur des étudiants

L'association Sortie d'Amphi qui accompagne depuis plus de 20 ans les lycéens et étudiants d'Aix-Marseille et la SMERRA, acteur majeur de la santé et de la prévention étudiante depuis plus de 50 ans, ont annoncé la signature d'une convention de partenariat visant à renforcer les actions de prévention, de sensibilisation et d'accompagnement des étudiants et lycéens dans les domaines de la santé mentale, physique, sociale et faciliter l'accès au logement grâce au réseau de résidences étudiantes fédérées par la SMERRA : LOGIFAC et FAC-HABITAT.



Au-delà de ces enjeux, ce partenariat intègre une dimension pédagogique forte, visant à former et informer les lycéens et étudiants sur les bonnes pratiques de santé, la gestion du stress, l'équilibre de vie et l'accès aux soins.

Un partenariat au service de la vie étudiante

Dans le cadre de ce partenariat conclu pour une durée de 5 ans, la SMERRA devient le partenaire santé, prévention et logement de Sortie d'Amphi et sera présente au cœur des dispositifs phares de l'association tels que le Campus Tour, la Tournée « Demain Étudiant » dans 65 lycées du territoire de la Région Sud ou encore lors des Journées Portes Ouvertes sur les campus d'Aix-en-Provence et Marseille.

« Nous sommes heureux de cette collaboration naissante, qui fait sens, entre deux acteurs qui œuvrent pour la réussite étudiante. Par son ancrage territorial fort, l'un apporte sa connaissance de l'écosystème étudiant local, l'autre son savoir-faire en matière de Santé, Prévention, Assurance, Logement et Vie Étudiante, avec pour une mission commune, l'amélioration des conditions de vie et d'études des étudiants des villes de Marseille, Aix-en-Provence et plus globalement de la Région Sud. » souligne Stéphane PUGEAT, Directeur Opérationnel SMERRA
Informar, prévenir et accompagner

À travers ce partenariat, Sortie d'Amphi et la SMERRA souhaitent déployer ensemble une approche globale du bien-être étudiant, combinant actions de terrain, interventions pédagogiques et présences numériques.

Des ateliers, jeux pédagogiques, campagnes de sensibilisation et actions thématiques seront organisés sur les campus et dans les lycées de la région Sud, autour de sujets essentiels comme la santé mentale, la prévention des conduites à risque, la nutrition et l'activité physique ou encore l'accès au logement et la mobilité étudiante.



En associant leurs expertises, Sortie d'Amphi et la SMERRA affirment leur volonté commune d'améliorer les conditions de santé et de bien-être des étudiants de la Région Sud. ■



<https://smerra.fr/>

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



Marion QUAY, Chargée de projet événementiel et digital chez Sortie d'Amphi aux côtés de Stéphane PUGEAT, Directeur Opérationnel SMERRA

La FNAU et la crise du logement étudiant

La Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme regroupe une cinquantaine d'organismes publics d'étude et de réflexion sur l'aménagement et le développement des grandes agglomérations françaises. Les agences d'urbanisme ont un fonctionnement partenarial ainsi qu'un fort ancrage territorial.



La crise du logement étudiant en France a connu une évolution marquée ces dernières années, exacerbée par plusieurs facteurs et entraînant des conséquences significatives. La demande en logement étudiant a beaucoup augmenté ces dernières années (autonomisation,

lieux d'études plus éclatés, croissance du nombre d'étudiants etc.). Dans le même temps, les étudiants font face à une crise de l'offre : l'augmentation des prix de l'immobilier réduit la rotation du parc locatif, les meublés de tourisme et l'augmentation de la vacance diminuent le nombre de logements disponibles. Ces difficultés sont particulièrement criantes dans les grandes agglomérations qui connaissent une forte concentration d'étudiants, mettant une pression très importante sur le marché locatif. Les conséquences de cette crise sont multiples : hausse des loyers, allongement de la "carrière de locataire", précarisation des étudiants, impact sur la santé mentale, etc.

Face à ces constats, la Fnau et les agences d'urbanisme se sont depuis plusieurs années penchées sur le sujet du logement étudiant, en analysant les liens entre enseignement supérieur et territoires, en apportant des connaissances sur les conditions de vie et d'études des étudiants, de leurs profils et besoins, sur l'entrepreneuriat et l'engagement étudiant, leur mobilité des étudiants, et bien sûr sur leur offre de logement.

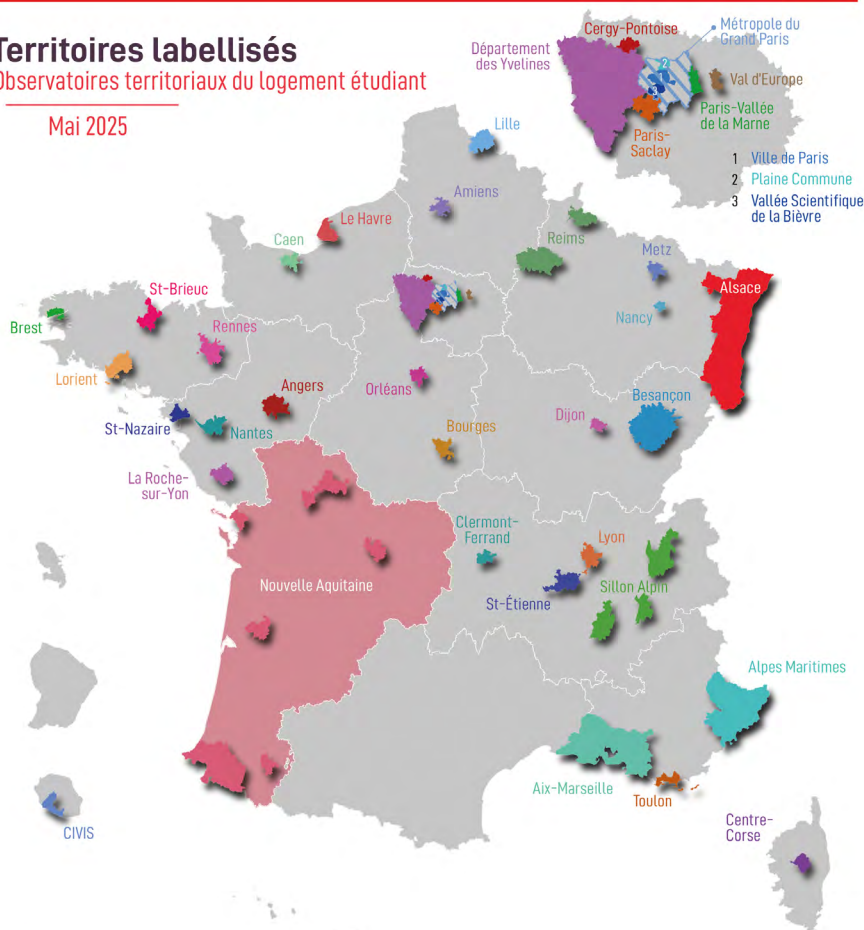
Les Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant

Depuis 2017, le réseau des collectivités pour l'Enseignement Supérieur et la Recherche, composé de France Urbaine, Interco de France, Villes de France, l'AVUF et la Fnau, œuvre à la

Territoires labellisés

Observatoires territoriaux du logement étudiant

Mai 2025



Périmètres intercommunaux au 1er janvier 2025
Source : AdminExpress - IGN

connaissance territorialisée de la problématique du logement étudiant. Le Réseau des collectivités *ESR* aide chaque territoire qui le souhaite à créer et labelliser son Observatoire Territorial du Logement Etudiant (*OTLE*), rassemblés en un réseau national. Cet outil a pour but de mettre autour de la table l'ensemble des collectivités et acteurs du logement étudiant et de l'enseignement supérieur pour identifier les spécificités territoriales, éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et d'intégrer le logement étudiant aux documents de planification.

Les *OTLE* permettent aux acteurs locaux du logement et de l'enseignement supérieur, engagés dans les gouvernances des observatoires, d'échanger et de nourrir leurs stratégies internes. À partir d'un socle d'indicateurs communs, ils appréhendent finement la demande et l'offre de logements dans leur diversité territoriale et apportent un éclairage aux prises de décision sur le temps long.

Trente-neuf *OTLE* sont aujourd'hui labellisés et suivis. Œuvrant à des échelles différentes, ils sont présents sur une grande partie du territoire français.

L'action en Île-de-France

La Fnau et l'Avuf ont labellisés il y a quelques mois neuf Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant

(*OTLE*) en Île-de-France. Ces outils d'aides à la décision permettront de produire du logement au plus près des besoins des étudiants, conformément au plan d'action interministériel du 7 mai dernier pour la création de logements étudiants en Île-de-France.

Un nouvel Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) à venir pour la création d'*OTLE*

La Fnau et l'Avuf proposeront dans les prochains mois un nouvel AMI pour les territoires souhaitant labelliser un Observatoire Territorial du Logement Etudiant. Pour toute question, merci d'écrire à charlier@fnau.org et dg@avuf.fr

Les *OTLE* et le programme AGiLE de la Banque des Territoires

Le programme AGiLE vise la création et la réhabilitation de 75 000 lits étudiants d'ici 2030. Il s'inscrit en soutien du plan gouvernemental, qui prévoit 45 000 logements nouveaux abordables sur trois ans. Dans le cadre du programme AGiLE, les *OTLE* avec la Caisse des Dépôts souhaitent contribuer à des travaux d'identification de foncier mutables pour la production de logement étudiant et de développement pré-opérationnel des projets. Les *OTLE*, forts de leur connaissance fine de l'offre et des besoins en logement étudiants, sont des acteurs précieux dans cette stratégie nationale de

production. Un partenariat national et ses déclinaisons locales sont de fait en cours de structuration. ■



Dossier suivi par :
Florence Charlier,
Chargée de mission
Urbanisme, foncier, habitat
charlier@fnau.org