



Universités & Territoires

n°184

16/07/2026

Sommaire

■ Pages 3-6 : Bâtiments passifs : la révolution énergétique pour les résidences étudiantes est en marche ■ Pages 7-9 : A la MEL, dix ans de Kaps et désormais, une nouvelle page ! ■ Pages 11/12 : Logement étudiant : une offre sous pression à Aix-Marseille-Provence ■ Pages 13/14 : Les besoins ne sont pas homogènes sur le territoire ■ Pages 15-20 : L'Île-de-France, le territoire emblématique de la pénurie de logement étudiant ■ Pages 21/22 : Smerra aux côtés des étudiants et des établissements pour la rentrée ! ■ Page 23 : Loire Campus met à l'honneur ses résidences labellisées Habitat Étudiant niveau Premium ■ Pages 24/25 : « Nous voulons développer une offre pérenne, adaptée aux besoins des territoires »



Culture à Aix-Marseille Université | crédit JYD/Gomet

■ éditorial

Logement étudiant : l'urgence durable



Par Nicolas
Delesque

Directeur de la
rédaction

œufs, agences immobilières débordées par les candidatures, résidences étudiantes qui se remplissent à grande vitesse... Le paysage ne change guère et, année après année, les effets de cette pénurie s'aggravent sous l'effet de la crise du logement.

Les locataires de ces petites surfaces dans le parc diffus tendent désormais à y rester au-delà de leurs études, transformant de fait ces logements étudiants en logements familiaux. Les exploitants des résidences étudiantes, sociales ou privées, doivent ainsi s'impliquer davantage dans les parcours résidentiels proposés à leurs locataires afin de libérer les studios. Résultat : les jeunes actifs arrivant sur les territoires métropolitains peinent eux aussi à se loger quand ils décrochent leur premier contrat...

Ajoutez à cela *Airbnb* dans de nombreuses villes, ainsi que la question des logements non conformes éner-

Dernier numéro de l'année, ce *Universités & Territoires* se penche, à travers plusieurs approches, sur la question du logement étudiant.

Actualité oblige, entre les résultats de Parcoursup, les inscriptions des étudiants internationaux et les affectations en master, le grand appariement national entre candidats et logements bat son plein ! Et, dans les grandes métropoles, ce sont toujours les mêmes rengaines : *Crous* pleins comme des


Rendez-vous du
Logement étudiant

save the date !
11ème édition des RDVLE
03/12/2026

gétiquement, et force est de constater que les situations observées à chaque rentrée ne s'améliorent pas !

Le plan AGiLE a présenté son premier bilan en mai dernier, lors du *Printemps des territoires* à Paris, et annoncé plus de 25 000 logements programmés en un an. Une bonne nouvelle, mais il faudra maintenir cet effort lorsque les experts de l'immobilier estiment à 400 000 le nombre de places manquantes pour répondre aux besoins de mobilité étudiante.

L'autre actualité concerne la loi sur le logement et ses répercussions sur le logement étudiant, avec la remise en cause de l'encadrement des loyers dans certaines villes et la question de la remise sur le marché des logements classés F et G.

L'encadrement des loyers a permis, sur certains territoires, de limiter la flambée des loyers des petites surfaces. Du fait des changements fréquents de locataires, certains bailleurs avaient parfois la main lourde lors des turn-over annuels. Cette mesure peut donc avoir un réel bénéfice, mais le législateur devra tenir compte du cas des résidences, qu'elles soient conventionnées, du Crous ou privées : cette forme d'habitat va bien au-delà du logement, avec les services et l'accompagnement proposés aux étudiants. Attention donc à ne pas fragiliser des modèles économiques déjà fragiles.

Concernant la remise sur le marché des passoires thermiques – autrement dit les logements classés F et G –, alors même que nous traversons une troisième vague de chaleur, cette so-

lution ne paraît pas pertinente - même à court terme - pour les étudiants et les jeunes. Le logement est en effet reconnu comme l'un des déterminants essentiels de la santé en général, et de la santé mentale en particulier. Dans ce cas, est-il raisonnable de penser qu'un jeune puisse réunir les conditions de sa réussite dans un logement trop chaud ou trop froid ?

Le logement des étudiants et des jeunes devra figurer parmi les propositions des futurs candidats. Ce n'est pas seulement une question d'avenir, c'est aussi une question d'actualité !

Et comme pour bien d'autres sujets, il ne s'agit plus seulement d'aménager l'existant, mais de repenser cette question à l'aune des autres défis qui nous attendent : le climat et la dette ! ■



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**Bâtiments passifs : la révolution énergétique pour les résidences étudiantes est en marche**

Bâtiments passifs : la révolution énergétique pour les résidences étudiantes est en marche

Le 12 mai 2026, lors d'un atelier des RDVLE, Olivier Riscala (EcoXia), Julien Rivat (Atelier Rivat) et Sébastien Mollon (Vilogia) ont démontré que le standard Passivhaus, né en Allemagne il y a 30 ans, est désormais une solution mature pour les résidences étudiantes. Avec 83 % des locataires exigeant un engagement écologique et seulement 12 % connaissant les actions existantes, l'urgence est claire : décarboner le parc tout en répondant à la demande croissante de confort et de sobriété énergétique.

Une logique sans appel : la décarbonation des résidences étudiantes

Les résidences étudiantes, souvent composées de 150 studios de 20 m² avec des espaces communs, concentrent des défis spécifiques : multiplicité des lots, petites surfaces et une population particulièrement sensible aux enjeux environnementaux. Le baromètre de l'air de décembre 2025 à Dauphine a révélé un écart frappant : 83 % des locataires souhaitent un engagement écologique de leur résidence, mais seulement 12 % connaissent les actions déjà menées. Ce décalage a poussé les organisateurs à explorer la construction passive, inspirée par des réalisations allemandes et la résidence-laboratoire du campus des Mines d'Albi, toujours opérationnelle après dix ans.

Une méthode scientifique éprouvée depuis 30 ans

Olivier Riscala, DG d'EcoXia et administrateur de la Maison du Passif, a expliqué que le standard Passivhaus repose sur une approche scientifique immuable, développée dans les années 1990. Contrairement aux régle-



Olivier RISCALA, DG d'EcoXia et administrateur de la Maison du Passif

mentations thermiques françaises, qui évoluent régulièrement, ce standard vise à réduire drastiquement les besoins en chauffage et climatisation tout en garantissant un confort optimal. Pour y parvenir, il s'appuie sur quatre principes indissociables : une isolation exemplaire avec murs, toitures et planchers ultra-isolés, des fenêtres en triple vitrage et un traitement systématique des ponts thermiques ; une ventilation double flux performante récupérant jusqu'à 90 % de la chaleur de l'air vicié pour préchauffer l'air neuf, garantissant une qualité d'air intérieure optimale sans gaspillage d'énergie ; une conception bioclimatique maximisant les apports



solaires hivernaux tout en limitant les surchauffes estivales ; enfin, une étanchéité à l'air irréprochable, cinq à six fois supérieure aux constructions standards, éliminant fuites et problèmes d'humidité. Résultat : pour chauffer 100 m² par an, un bâtiment passif consomme environ 200 € d'électricité, contre 400 à 600 € pour un bâtiment RE2020.

Les avantages du passif : bien plus que des économies d'énergie

Si la réduction des factures énergétiques est un argument majeur, le passif offre bien d'autres bénéfices. Avec des consommations divisées par deux ou trois, les bâtiments passifs réduisent drastiquement leur empreinte carbone, atteignant des bilans quasi neutres pour le chauffage en France, où l'électricité est déjà décarbonée à plus de 90 %. Ils génèrent également des économies sur les coûts d'entretien, grâce à des systèmes de chauff-



Rendez-vous du
Logement étudiant

Bâtiments passifs : la révolution énergétique pour les résidences étudiantes est en marche



fage simplifiés et une VMC double flux peu onéreuse à entretenir, ainsi que sur les abonnements électriques, la puissance souscrite étant réduite.

Pour les occupants, le confort est optimal : température homogène sans parois froides en hiver ni surchauffe en été, qualité de l'air améliorée par un renouvellement continu et une filtration des particules et allergènes, acoustique renforcée grâce à l'étanchéité à l'air qui bloque aussi les nuisances sonores, et luminosité optimisée par les grandes baies vitrées au sud. Enfin, la durabilité du bâti est renforcée, avec une sinistralité réduite et des performances stables dans le temps, ce qui se traduit par une grande valeur patrimoniale. Les bâtiments passifs se vendent et se louent plus facilement, et les banques les considèrent comme des actifs moins risqués.

Un surcoût maîtrisé, des gains durables

La question du coût est souvent le premier frein évoqué, mais Olivier Riscala a souligné que le surcoût lié au passif peut être limité à 3-4 % du coût total de construction, à condition d'intégrer la démarche dès la conception. Ce surcoût est principalement dû à l'isolation renforcée, les menuiseries triple vitrage et la VMC double flux.

Une association engagée depuis 2007

Julien Rivat, architecte, a présenté la Maison du Passif, fondée en 2007 sous le nom de «La Maison Passive France». Cette association loi 1901 regroupe aujourd'hui 170 à 200 membres (architectes, bureaux d'études, promoteurs, artisans, etc.) et a pour objectif de promouvoir, former et certifier les bâtiments passifs en France, en partenariat avec le Passivhaus Institute allemand. Pour remplir ses missions, elle déploie une stratégie multi-canal : newsletter mensuelle, web-série offrant des visites de bâtiments passifs emblématiques, magazine annuel *Passimag* recense les actualités du



Julien RIVAT, Architecte et administrateur de la Maison du Passif

secteur, conférences et webinaires ouverts au grand public ou réservés aux adhérents, et un congrès annuel qui rassemble les professionnels. Elle anime également un réseau avec un annuaire en ligne des acteurs certifiés, partage les connaissances et les retours d'expérience des membres, et organise les Trophées des bâtiments passifs, récompensant les plus beaux et performants projets labellisés chaque année.

La Maison du Passif propose un catalogue de formations adaptées à tous les publics, dont la Formation CEPH (*Certified European Passive House Designer*), formation diplômante pour les concepteurs. Très technique, elle permet de maîtriser le logiciel PHPP et les principes de conception passive. Enfin, elle agit comme interface entre le Passivhaus Institute et les acteurs français pour la labellisation, accompagnant les porteurs de projets en deux phases : validation des choix techniques via le logiciel PHPP en phase conception, et vérification de la conformité du bâtiment construit en phase réalisation.

Pourquoi labelliser ? La garantie d'une performance réelle

Julien Rivat a expliqué que le terme «passif» n'étant pas protégé, tout le monde peut prétendre construire un bâtiment passif, mais sans certification, aucune garantie de performance n'est apportée. La labellisation offre plusieurs avantages : une garantie de performance vérifiée par des experts, une saine pression incitant les équipes à viser l'excellence, et une transparence totale, le PHPP étant un

tableur Excel ouvert où toutes les cellules sont vérifiables, contrairement aux réglementations thermiques où les calculs sont des «boîtes noires».

Le passif, une **solution universelle et en expansion**

Contrairement aux idées reçues, le passif n'est pas réservé aux maisons individuelles ou aux climats froids. Il s'applique à toutes les typolo-



Sébastien MOLLON, responsable programme chez Vilogia

gies (logements collectifs, bureaux, écoles, hôpitaux, etc.), tous les modes constructifs (bois, béton, brique, etc.) et tous les climats. Longtemps cantonné à l'autoconstruction, le passif se développe désormais dans la promotion immobilière, avec des immeubles de bureaux ou des maisons vendus en VEFA avec un label passif. Il y a 15 ans, la France accusait un retard important en matière de construction passive, mais elle est aujourd'hui l'un des leaders européens, derrière la Chine, qui a massivement adopté le passif.

Vilogia, 10 ans de **passif en action**

Sébastien Mollon, responsable programme chez Vilogia, a partagé son retour d'expérience. Créée il y a 100 ans dans le Nord de la France, Vilogia est aujourd'hui la 3e Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) de France, avec un patrimoine de 90 000 logements, dont 7 600 logements spécifiques (résidences seniors, jeunes actifs, étudiants). Depuis 2015, Vilogia s'est engagée dans la construc-



Rendez-vous du
Logement étudiant

Bâtiments passifs : la révolution énergétique pour les résidences étudiantes est en marche

tion passive, avec pour objectif d'en faire une référence performancielle pour l'ensemble de son patrimoine. Aujourd'hui, ce sont 19 résidences labellisées Passivhaus (soit 650 logements), dont 2 résidences spécifiques (une pour jeunes actifs et une pour seniors).

Étude de cas : **l'opération Solaris à Vénissieux**

Livrée en 2023, l'opération Solaris illustre concrètement les résultats du passif appliqué à une résidence locative. Le programme comporte 19 logements (R+4 + attique + sous-sol) en structure béton pour une bonne étanchéité à l'air et une ossature bois pour l'attique, afin d'alléger la structure et



Vilogia projet Solaris @ Gaëlle-Pascal-Pinoncelly



Rendez-vous du
Logement étudiant

Bâtiments passifs : la révolution énergétique pour les résidences étudiantes est en marche

d'apporter des matériaux biosourcés. L'isolation par l'extérieur de 25 cm, les menuiseries en bois triple vitrage, et la ventilation double flux avec récupération de chaleur assurent 78 % du chauffage et de la production d'ECS, les 22 % restants étant pris en charge par deux petits radiateurs électriques. Les performances mesurées sont bien en deçà des cibles Passivhaus, avec des besoins de chauffage de 9,9 kWh/m²/an au lieu de 15, et une consommation totale de 69,2 kWh/m²/an au lieu de 120.

Analyse des coûts : un surcoût maîtrisé

Le coût des travaux pour Solaris s'est élevé à 2 785 €/m² SHAB (hors taxes), contre 2 200 €/m² en moyenne pour les autres opérations de Vilogia. Plusieurs facteurs expliquent cet écart : la taille réduite du projet (19 logements), les contraintes de site, et la conjoncture en sortie de COVID, avec des prix mal maîtrisés. Le surcoût lié au passif seul est estimé à 3-4 % du coût total.

Retour des locataires : un confort plébiscité

En 2020, Vilogia a mené une enquête auprès des locataires de ses rési-

dences passives livrées en 2015. Les résultats sont sans appel : les points positifs majeurs sont la luminosité, avec une lumière naturelle abondante, la température homogène, le calme grâce à l'étanchéité à l'air et au triple vitrage, et un air sain sans odeurs ni pollution. La facture d'énergie, bien que peu mentionnée (20-30 % des retours), est devenue «normale» après la première facture, alors que les économies sont bien réelles, avec une réduction de 40 % par rapport à la RE2020 en moyenne. L'adaptation des locataires doit cependant être accompagnée, certains, habitués aux radiateurs dans chaque pièce, ayant été décontenancés par le peu d'équipements de chauffage. Il est donc nécessaire de sensibiliser les locataires aux spécificités du passif (gestion des volets, aération, etc.).

Bilan après 10 ans : le passif, une réussite pour Vilogia

Après une décennie d'expérience, Vilogia tire un bilan très positif du passif : des performances énergétiques confirmées avec une réduction de 40 % de la consommation par rapport à la RE2020, une stabilité des consommations peu impactées par le comportement des locataires, une qualité du bâti avec une faible sinistralité, une

satisfaction locataire avec un confort plébiscité, et une valeur patrimoniale certaine, les résidences passives se louant plus facilement et prenant de la valeur. Pour Sébastien Mollon, «**le passif n'est pas une option, mais une évidence**» pour répondre aux enjeux climatiques et aux attentes des locataires.

Le passif, une solution gagnante pour les résidences étudiantes

Les trois interventions de l'atelier du 12 mai 2026 ont permis de dresser un constat unanime : le standard passif est une solution mature, adaptée aux résidences étudiantes, et offrant un équilibre optimal entre performance énergétique, confort et coût maîtrisé. Avec l'évolution des réglementations et la demande croissante des locataires, le passif pourrait bien devenir la norme pour les résidences étudiantes. Comme l'a souligné Sébastien Mollon : «**Dans 10 ans, on se demandera pourquoi on n'a pas fait du passif plus tôt.**» ■

Pour aller plus loin : Site de la Maison du Passif : www.maison-passive.fr



A la MEL, dix ans de *Kaps* et désormais, une nouvelle page !

À Lille, l'Afev a célébré le 20 mai dernier les dix ans d'implantation de ses Colocations à projets solidaires (Kaps). Un anniversaire placé sous le signe de la transmission, de l'engagement étudiant et des enjeux d'avenir pour un dispositif devenu un acteur majeur du logement étudiant solidaire dans la métropole lilloise.

afev **
CRÉATEUR DE LIENS SOLIDAIRES

Le 20 mai dernier, la Halle aux Sucres de Lille a accueilli la célébration des dix ans des Kaps dans la [Métropole européenne de Lille](#). Organisé par l'[Afev Métropole lilloise](#), l'événement a réuni étudiants engagés, anciens kapseurs, partenaires, élus, bénévoles et salariés autour d'une ambition commune : revenir sur une décennie de colocations solidaires et ouvrir de nouvelles perspectives pour l'avenir. Pour Catherine Kev, déléguée territoriale métropolitaine de l'Afev, cette célébration répondait à un défi récurrent : raconter l'engagement étudiant dans toute sa diversité (« *Le défi, toujours, de l'Afev, c'est*

de réussir à parler d'engagement étudiant »).. Car cet engagement se traduit par une multitude d'actions : mentorat, volontariat, projets collectifs, participation citoyenne ou encore habitat solidaire.

L'objectif de la soirée était précisément de montrer comment ces différentes dimensions s'inscrivent dans une même trajectoire : « *Toutes ces histoires, résume-t-elle, à différentes échelles font partie d'une plus grande histoire.* » Une histoire qui a progressivement conduit l'Afev à ancrer toujours davantage l'engagement des jeunes dans les territoires, jusqu'à lui

donner une traduction très concrète... avec les Kaps.

[Dix ans de développement sur le territoire](#)

L'histoire des Kaps dans la métropole lilloise débute en 2015, avec l'ouverture des premières colocations solidaires à Lille-Moulins et à Roubaix, en partenariat avec [Lille Métropole Habitat](#). Au fil des années, le programme s'est étendu à de nouveaux quartiers et à de nouvelles communes, grâce à l'arrivée de partenaires publics et de bailleurs sociaux supplémentaires. De-



puis le lancement du dispositif sur ce territoire, 275 jeunes ont été kapseurs ; 58 appartements ont été mobilisés et 116 places sont proposées pour l'année 2025-2026.

Mais au-delà de cette progression, les organisateurs souhaitent rappeler ce qui fait l'originalité des *Kaps* : le dispositif permet à des étudiants, jeunes actifs ou volontaires en service civique de vivre dans des quartiers populaires à loyer modéré tout en s'engageant dans des projets collectifs destinés à renforcer le lien social et les dynamiques habitantes. Pour Cédric Laigle, délégué régional de l'[Afev Hauts-de-France et Belgique](#), il était important que cette célébration raconte aussi l'histoire de l'association elle-même : en effet, « *il n'y a pas de Kaps sans l'Afev.* ». La soirée a donc été conçue comme un parcours permettant de

retracer à la fois l'histoire nationale de l'association, son développement régional et l'émergence progressive des *Kaps* dans la métropole lilloise.

Réunir toutes les parties prenantes

L'un des défis de l'événement consistait également à rassembler des publics très différents autour d'un même récit. Étudiants engagés, anciens colocataires, partenaires privés, acteurs associatifs, élus, habitants ou salariés n'ont pas nécessairement les mêmes attentes ni les mêmes expériences du projet. Pour Catherine Kev, la réussite de la journée tient précisément à cette diversité : « *Rassembler toutes ces personnes, tous ces acteurs réunis ensemble, c'est là aussi la force de l'Afev.* ». Les tables-

rondes, les témoignages et les temps informels ont permis de faire dialoguer des personnalités qui contribuent toutes, à leur manière, à faire vivre le programme.

La présence de partenaires privés illustre également l'évolution des alliances développées par l'association. Pour Cédric Laigle, il était important de montrer que l'Afev travaille aujourd'hui avec des acteurs variés, notamment autour des questions de participation citoyenne, de développement territorial ou d'aménagement urbain. Cette diversité reflète aussi la manière dont l'association construit ses actions : « *Nous sommes une association nationale et régionale, mais nous sommes aussi très territorialisés dans nos réponses.* » Les projets se développent en fonction des besoins exprimés localement plutôt qu'à partir d'un modèle uniforme appliqué partout de la même façon.

L'expression des jeunes comme fil conducteur

Au-delà du logement solidaire, l'événement a mis en lumière l'une des évolutions marquantes de l'Afev ces dernières années : la place grandissante accordée à l'expression et au pouvoir d'agir des jeunes. Les différentes interventions ont ainsi montré comment les étudiants sont progressivement devenus des acteurs à part entière de la transformation de leur territoire. Participation à des enquêtes, implication dans des projets urbains ou démarches de consultation : les occasions de contribuer aux décisions se multiplient... et vont continuer à le faire !

Pour Cédric Laigle, cet enjeu est désormais central : « *Le gros enjeu, c'est de valoriser plus encore le pouvoir de s'exprimer.* » Comment ? Il précise aussitôt qu'il ne s'agit pas simplement de prendre la parole : l'objectif est plutôt de permettre aux jeunes de « *s'exprimer pour changer les choses.* » Cette ambition rejoint pleinement le projet porté par l'Afev depuis sa création :



faire des jeunes des acteurs de transformation sociale... et non de simples bénéficiaires de dispositifs.

Un anniversaire tourné vers l'avenir

Parmi les temps forts de la célébration figurait par ailleurs la diffusion d'un film d'Aline Capelle réalisé avec des kapseurs et les équipes locales. Plusieurs colocataires ont ainsi accepté d'ouvrir les portes de leur logement et de raconter leur expérience, parfois aux côtés d'anciens habitants revenus pour l'occasion. Pour Catherine Kev, cette réalisation a constitué l'un des moments les plus marquants de la préparation comme de la journée elle-même. Le film a permis de donner à voir l'impact concret du disposi-

tif, mais aussi les liens durables qui se créent entre colocataires, habitants et anciens participants.

Enfin, si cet anniversaire a permis de mesurer le chemin parcouru, les organisateurs ont surtout insisté sur la suite. Pour Cédric Laigle, ces dix années représentent davantage une étape qu'un aboutissement : « *On est au milieu du gué.* » L'ouverture récente d'une résidence dédiée marque d'ailleurs, selon lui, le début d'un nouveau cycle de développement : « *On célèbre, mais pas pour s'arrêter. On célèbre pour repartir sur quelque chose de nouveau.* »

Dix ans après les premières colocations solidaires ouvertes à Lille et Roubaix, les Kaps ont démontré leur capacité à créer des liens entre étudiants et habitants, entre campus et

quartiers populaires. Cette célébration ne s'est donc pas contentée de regarder le passé : elle a surtout affirmé la volonté de poursuivre, avec les jeunes, une aventure collective qui continue de s'écrire. ■

Contact :

<https://afev.org/hautes-france>



Logement étudiant : *Fac-Habitat* by *Smerra* ouvre plus de 470 nouveaux logements

À l'approche de la rentrée universitaire 2026-2027, face à une demande toujours plus forte dans les grandes villes universitaires, l'association Fac-Habitat by Smerra annonce l'ouverture de 470 logements supplémentaires dans quatre nouvelles résidences étudiantes à Nice, Gradignan, près de Bordeaux, et Tours.



« La pénurie de logements étudiants est aujourd'hui une réalité dans de nombreuses métropoles universitaires. Pour beaucoup d'étudiants et de familles, la recherche d'un logement à l'approche de la rentrée est devenue une véritable source d'inquiétude. En partenariat avec les collectivités et les bailleurs, nous souhaitons agir concrètement en développant une offre de logements accessible, de qualité et à proximité des lieux d'études », souligne Lionel Lérissel, président de l'association ONLE Fac-Habitat by Smerra.

Deux nouvelles résidences à Nice

Ville universitaire particulièrement attractive, Nice connaît chaque année une forte tension sur le marché locatif. Pour répondre à cette demande, Fac-Habitat by Smerra y ouvrira deux nouvelles résidences dès l'été 2026.

La résidence Émile Sauvaigo, située au sein de l'écoquartier Nice Méridia

et développée en partenariat avec le bailleur Erilia, proposera 156 logements, du studio au T2. Les étudiants bénéficieront également d'espaces de vie et de services dédiés : salle commune, laverie, local à vélos et présence d'un gardien sur site.

Une seconde résidence, Martine Doytier, verra également le jour avenue de la Bornala, dans l'ouest niçois, en partenariat avec le bailleur Vilogia. Cette résidence accueillera 34 T1 entre 19 et 24 m². Les locataires pourront profiter d'une salle de coworking, d'un local à vélos et d'un jardin partagé.

Une nouvelle offre au cœur de la métropole bordelaise

À Gradignan, au sein de l'un des principaux bassins universitaires de l'agglomération bordelaise, Fac-Habitat by Smerra ouvrira la résidence Louis Sainsaulieu à l'été 2026. Réalisée en partenariat avec Erilia, elle comprendra 164 logements, du studio à la co-

location, et des services de proximité afin de répondre à la diversité des parcours et des modes de vie étudiants.

À Tours, une résidence pensée comme un véritable lieu de vie

À Tours, Fac-Habitat by Smerra poursuivra son développement avec la création de la résidence Honoré de Balzac, réalisée en partenariat avec Axentia et dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2027.

Dotée de 150 logements, les futurs résidents disposeront d'espaces de coworking, d'une salle de sport, d'une laverie, d'un jardin partagé et d'un local à vélos, favorisant à la fois le bien-être, les échanges et la réussite des études. ■

La disponibilité dans ses quatre résidences est à retrouver sur : <https://logement.smerra.fr>





Photo : Agam

Logement étudiant : **une offre sous pression à Aix-Marseille-Provence**

Face à la croissance du nombre d'étudiants, la métropole Aix-Marseille voit son parc de logements évoluer, sans pour autant combler les écarts. L'étude 2025 de l'Observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) d'Aix-Marseille Provence met en lumière une offre en progression, mais marquée par de fortes disparités et des attentes étudiantes en mutation.

Publiée par l'[AGAM](#) et l'OTLE Aix-Marseille-Provence, avec l'appui de l'État, de la [Métropole](#) et d'[Aix-Marseille Université](#), l'étude [Dynamique et géographie métropolitaine des résidences étudiantes](#) analyse les transformations récentes du logement étudiant à l'échelle de ce territoire.

[Une offre en progression mais encore contrastée](#)

La métropole comptait près de 104 000 étudiants à la rentrée 2023. Cette croissance s'est traduite par une augmentation du parc de logements dédiés, qui dépasse désormais 23 500 places. L'offre reste concentrée à Marseille et à Aix-en-Provence, où se trouvent les principaux campus.

Dans les autres communes, les capacités d'accueil sont plus limitées, accentuant les déséquilibres territoriaux.

Le parc repose encore largement sur le secteur public et social, structuré autour du CROUS et des bailleurs sociaux. En parallèle, le secteur privé s'est développé, avec des résidences plus récentes, mais aussi plus coûteuses. Les écarts de prix se creusent selon les types de logements. Les offres les plus accessibles restent celles du parc public, tandis que les résidences privées affichent des loyers plus élevés.

Dans le même temps, l'offre évolue qualitativement. Les nouvelles résidences privilégient les studios et in-

tègrent davantage d'espaces partagés, témoignant d'une adaptation aux modes de vie étudiants.

[Des attentes étudiantes qui redéfinissent les priorités](#)

Le logement constitue un enjeu central pour les étudiants, dont une part importante rencontre des difficultés financières. Plus d'un tiers d'entre eux déclare avoir du mal à payer son loyer - ce qui confirme le poids du coût dans les choix résidentiels. Le loyer s'impose comme le premier critère de sélection d'un logement, devant la proximité du lieu d'études. Cette contrainte structure fortement les arbitrages, notamment dans les territoires où les prix sont élevés ou l'offre limitée.

Les attentes des étudiants ont par ailleurs évolué en matière de confort et d'organisation des espaces. La préférence va désormais à des logements individuels, équipés d'une cuisine et de sanitaires privatifs. Le besoin de sociabilité se déplace vers des espaces collectifs comme les salles de coworking.

La localisation du logement reste un facteur déterminant : la proximité des établissements constitue un atout majeur, surtout dans un environnement urbain dynamique. L'accès aux transports en commun et la qualité du quartier jouent également un rôle, avec des variations selon les territoires.

Cela dit, les ateliers menés auprès des étudiants mettent en évidence des réalités locales contrastées. Dans certaines communes, l'accès à l'offre culturelle ou aux transports incite à se loger dans les grandes villes voisines. Ailleurs, les contraintes de mobilité ou la rareté de l'offre renforcent le poids du logement.

Des outils à déployer pour répondre à la demande

Face à la tension du marché, le logement étudiant a été érigé en priorité à l'échelle nationale, avec des objectifs ambitieux de production de logements

sociaux et intermédiaires à court terme. Cette orientation traduit une volonté de répondre à la croissance des effectifs et à la montée de la précarité étudiante.

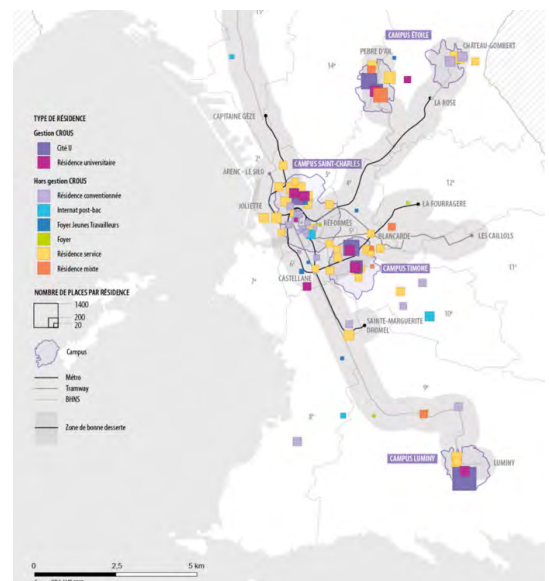
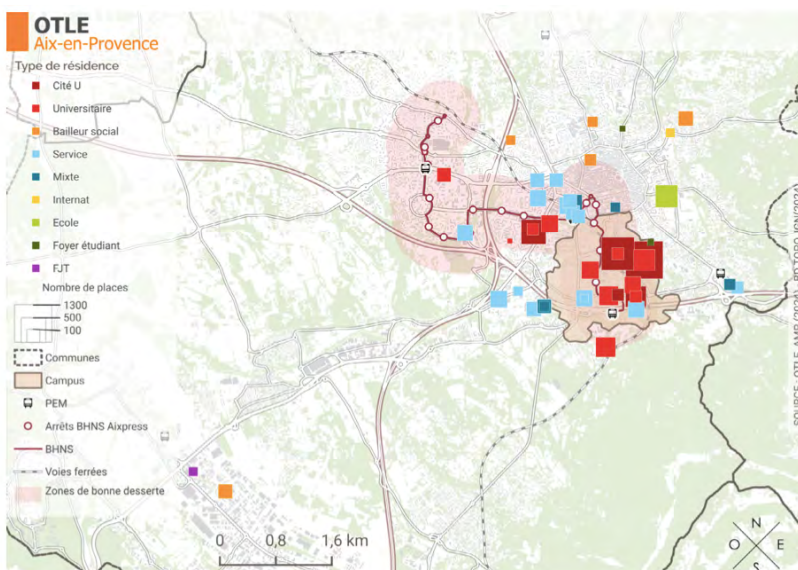
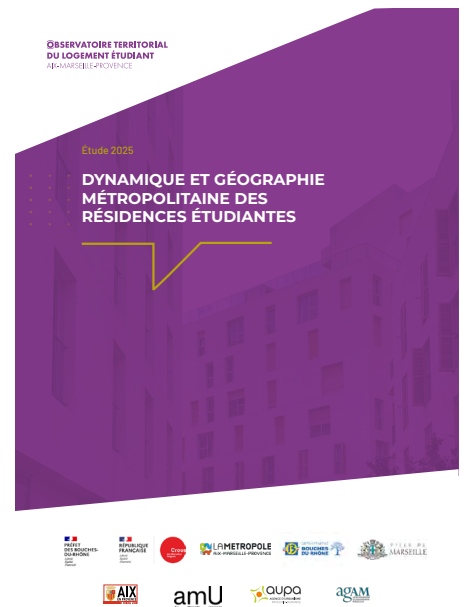
L'action publique repose d'abord sur la mobilisation du foncier, condition essentielle pour accélérer la production. Le développement du logement locatif intermédiaire vise à combler l'écart entre parc social et résidences privées, en proposant des loyers plus accessibles pour une partie des étudiants aujourd'hui mal couverte. La coordination des acteurs constitue également un enjeu central. La mise en place de dispositifs associant collectivités, universités, bailleurs et promoteurs permet d'articuler les stratégies et de suivre la production de logements à l'échelle territoriale.

Parallèlement, les collectivités disposent de nouveaux outils pour réguler le marché, notamment face à l'essor des meublés de tourisme. La limitation des locations de courte durée, l'instauration de quotas ou l'encadrement des usages visent à préserver le parc résidentiel pour les étudiants et les habitants.

D'autres leviers complètent cet ensemble : la surélévation de bâtiments existants permet de créer de nouveaux logements sans mobiliser de foncier supplémentaire, tandis que la trans-

formation de locaux offre des solutions rapides dans les zones tendues. La possibilité de réserver une partie du parc social aux jeunes renforce quant à elle l'adéquation de l'offre aux besoins.

Enfin, la lutte contre la vacance (via des taxes et le dispositif *Zéro Logement Vacant*) constitue un axe complémentaire. Le recours à des dispositifs incitatifs vise en effet à remettre sur le marché des logements inoccupés et à optimiser l'utilisation du parc existant. ■



Les besoins ne sont **pas** homogènes sur le territoire

Alors que l'étude 2025 de l'OTLE d'Aix-Marseille-Provence dresse un état des lieux de l'offre et des besoins, Camille Lominé (AUPA) et Aurélie Thomas, référentes de l'observatoire, reviennent sur quelques enseignements marquants. Entre nouvelles attentes étudiantes, disparités territoriales et leviers à mobiliser, elles esquissent les contours du logement étudiant de demain.

Certains des résultats de l'enquête vous ont-ils surprises, étonnées ou marquées ?

Aurélie Thomas : Nous n'avons pas eu de véritable surprise, car nous connaissons bien le territoire et ses contraintes. En revanche, certaines thématiques ont retenu notre attention. Je pense notamment à la cohabitation intergénérationnelle : je m'attendais à ce qu'elle soit davantage plébiscitée par les personnes âgées, alors que nous constatons finalement une demande importante du côté des étudiants. Cela rejoint aussi l'intérêt observé pour certains dispositifs comme les logements Kaps de l'Afev. Même si ces offres restent encore peu développées sur notre territoire, elles font partie des solutions qu'il faut continuer à explorer.



Aurélie THOMAS, Chargée d'études Economie Territoriale et Attractivité à l'Agam

Camille Lominé : Ce qui m'a également frappée, c'est que plusieurs dispositifs d'accueil alternatifs au logement étudiant individuel classique existent déjà sur le territoire, notamment à Aix-en-Provence et Marseille, mais qu'ils restent encore trop peu développés au regard des besoins. Les étudiants manifestent un réel intérêt pour ces solutions - qu'il s'agisse de cohabitation intergénérationnelle ou de logements à dimension sociale. La question n'est donc pas celle de la demande, mais plutôt celle du changement d'échelle. Ces dispositifs pourraient jouer un rôle plus important si les structures qui les portent disposaient de davantage de moyens ou d'accompagnement.

Votre étude souligne aussi de fortes disparités territoriales. Quelles sont les principales différences entre les bassins étudiants de la métropole ?

Aurélie Thomas : Le point commun reste la recherche d'un logement abordable. Mais les attentes varient ensuite selon les contextes locaux. À Marseille, les étudiants recherchent souvent la proximité des transports, des emplois étudiants et d'une vie urbaine dynamique. Cela attire même certains étudiants inscrits dans d'autres communes, comme Aubagne. À Aix-en-Provence, où les loyers sont plus élevés, la question du coût du logement est particulièrement sensible. À Salon-de-Provence, où le marché est moins tendu, certains étudiants peuvent accéder à des logements

plus spacieux à des prix encore raisonnables.

Camille Lominé : Les profils d'étudiants jouent également beaucoup. À Gardanne, par exemple, nous avons rencontré des étudiants qui ne recherchent pas forcément l'animation des grands centres urbains. Certains privilégient des logements situés dans les communes voisines, parfois même des maisons individuelles, plutôt qu'un studio en centre-ville d'Aix ou de Marseille. Cela montre que les besoins ne sont pas homogènes et qu'il n'existe pas une seule réponse adaptée à l'ensemble du territoire métropolitain.

Quelles pistes vous semblent aujourd'hui les plus prometteuses pour répondre à la tension sur le logement étudiant ?



Camille LOMINÉ, responsable atelier habitat & modes de vie (Aupa)

Aurélié Thomas : Nous n'avons pas identifié de solution nouvelle ou clé en main. En revanche, plusieurs leviers existent déjà et méritent d'être davantage mobilisés. La remise sur le marché de logements vacants constitue une piste intéressante, tout comme la cohabitation intergénérationnelle, qui répond à la fois à un besoin de logement étudiant et à des enjeux de solidarité. L'article 109 de la loi ELAN commence également à produire ses effets sur le territoire, en permettant de réserver une partie de certains logements aux jeunes. La surélévation des bâtiments représente un autre outil à explorer. La Métropole encourage d'ailleurs ce type d'opérations avec des aides spécifiques. L'enjeu est finalement de

combiner plusieurs solutions plutôt que de miser sur un seul dispositif.

Camille Lominé : Je pense aussi au logement locatif intermédiaire, qui pourrait constituer une réponse complémentaire entre logement social et parc privé pour des étudiants qui ne trouvent pas leur place dans l'offre actuelle. Il faut également réfléchir à la pérennité des opérations que l'on construit aujourd'hui. Certaines résidences pourraient être conçues de manière plus réversible, avec des logements capables d'évoluer dans le temps pour accueillir d'autres publics si les besoins changent. La transformation de bâtiments existants constitue aussi une piste intéressante. À

Marseille, la reconversion de la Cité des Douanes en logements étudiants montre que ces opérations peuvent fonctionner lorsqu'elles bénéficient d'un soutien public important. Plus largement, la mobilisation de patrimoines vacants ou sous-utilisés peut permettre de créer de nouveaux logements sans avoir à construire systématiquement sur de nouveaux terrains. ■

OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

BENCHMARK « OPÉRATIONS INNOVANTES »

2020



L'Ile-de-France, le territoire emblématique de la **pénurie de logement étudiant**

Compte rendu du séminaire
annuel des OTLE qui s'est
tenu en région Île-de-France
les 21 et 22 Mai 2026

La FNAU et l'AVUF et ses partenaires ont fait le choix cette année de tenir le séminaire annuel des OTLE en Ile-de-France, à la fois pour souligner les besoins de ce territoire particulier, mais aussi pour souligner la mise en place des 9 OTLE locaux depuis un an. Comme tous les ans, de nombreux acteurs du logement étudiant ont pu dialoguer et esquisser des pistes d'amélioration.

Le programme comprenait des ateliers, des tables rondes et des interventions d'experts et représentants nationaux qui se sont tenus au Conseil régional d'Ile-de-France le premier jour et à Saint-Germain pour le deuxième jour. Entre ces travaux, les visites du Campus IX de Saint-Germain et d'une résidence étudiante ont permis de voir concrètement les collaborations locales pour l'implantation

de résidences aux abords immédiats du nouveau campus.

Jean-Philippe Dugoin-Clément, Vice-président Région Île-de-France chargé du Logement, de l'Aménagement durable et du SDRIFE, Président délégué de la Fnau a ouvert la journée en revenant, selon lui, sur la question centrale pour les politiques publiques : comment améliorer les conditions d'études

et de vie des étudiants, surtout dans les métropoles, où la pression foncière et immobilière est déjà critique ? Avec +25 % nationalement d'étudiants depuis 2012 et une mobilité accrue, il est urgent de comprendre l'offre disponible pour anticiper les effectifs futurs. Le réseau des universités, l'AVUF et la Fnau ont labellisé 39 OTLE (Observatoires Territoriaux du Logement Étudiant) pour adapter les solutions aux





spécificités territoriales. En 2026, l'Île-de-France (4 % du territoire, 1/3 des étudiants) est mise à l'honneur, face à une crise du logement sans précédent, malgré les 10 M€ débloqués par l'État et les efforts de l'Institut Paris Région.

Mostafa Fourar, Inspecteur général de l'Éducation, du Sport et de la Recherche, est revenu sur ce chiffre de 3 millions d'étudiants et il a rappelé qu'ils se concentrent dans les métropoles, aggravant une pression immobilière préexistante. Seulement 11 % accèdent au logement social, et 60 % de leur budget y est consacré, surtout pour les boursiers. Résultat : 1 étudiant sur 10 renonce à ses études pour cette raison. Le Premier ministre a lancé le 14 janvier 2025 le « Plan 45 000 », élargi à 60 000 logements par la Banque des Territoires (5 Md€, dont une part pour l'ingénierie territoriale). Une circulaire impose aux préfets un rôle de radar afin d'identifier les blocages via des feuilles de route régionales, associant rectorats et OTLE. Les premières conventions ont été signées entre la Banque des Territoires et 11 acteurs (Crous, universités comme Villetaneuse ou Montpellier), et 20 M€ sont dédiés aux études de faisabilité pour faciliter la mise en œuvre. Il a fait état d'autres leviers proposés dans ce plan avec la construction hors-site, la reconversion de bureaux

vacants, et la mobilisation du foncier universitaire.

Yves Rauch, chef de projet logement étudiants et jeunes actifs à la DHUP, a tenu à revenir sur le débat des effectifs étudiants. Faut-il construire massivement alors que les projections prévoient une décroissance du nombre d'étudiants dans 18 ans ? Pour Yves Rauch, l'enjeu est surtout la qualité et durabilité des logements avec un segment social et abordable qui représente moins de 10 % de l'offre. En 2025, 13 000 logements ont été financés rappelle-t-il. Les OTLE, lancés en 2017, permettent une approche locale via des Comités régionaux. Les élus locaux, délégataires des aides à la pierre, doivent renforcer leur rôle pour le logement social étudiant. Par ailleurs, les résidences sociales jeunes ont aussi bénéficié de financements en 2025.

Emeline Belin, Directrice adjointe du programme AGiLE pour la Banque des Territoires est revenue sur le programme AGiLE, lancé au Printemps des Territoires 2025, et qui vise 75 000 logements d'ici 2050 avec 5 Md€ d'enveloppe. CDC Habitat, Icade, la Banque Postale, Egis, la Scet sont mobilisés pour produire 50 000 logements conventionnés. 27 700 logements (dont 50 % sociaux) sont déjà



financés pour 171 projets, avec 500 M€ de fonds propres et 724 M€ de prêts. 16 ateliers régionaux qui se sont tenus entre février-avril 2026 ont permis d'identifier des pistes d'action : optimisation du foncier, construction modulaire, accélération en Outre-mer. Les directions régionales s'appuient sur leurs partenaires des Crous, des universités (Guyane, Lille, Paris-Saclay), et la Fnau et l'AVUF.

Après cette ouverture institutionnelle, place aux ateliers simultanés, au nombre de 4, qui ont occupé cette après-midi.



Atelier 1 : Données et évolutions des redevances : observer le parc privé étudiant

L'observation du parc de logements étudiants, surtout privé et diffus (qui héberge les deux tiers des étudiants), reste complexe. **Corinne de Berny (IPR)** et **Paul Puy (Département des Yvelines)** soulignent la nécessité de mieux distinguer les résidences privées pour affiner l'analyse de l'offre locale.

Victoria Leroy de la CAF Île-de-France et **Valentine Thomas** de l'APUR révèlent que 133 000 étudiants du Grand Paris bénéficient d'aides au logement (20 % des ménages aidés, un tiers à Paris). 82 % louent dans le privé non conventionné, avec des loyers supérieurs aux plafonds, couverts à seulement 40 % par les aides (contre 48 % pour les autres locataires). Le croisement des données CAF avec celles des résidences étudiantes, prévu avec la Ctrad et l'IPR, permettra une analyse plus fine.

Clément Cisse de l'Agence d'urbanisme du Grand Amiénois présente une offre de 5 000 logements dédiés,

dont la moitié en résidences universitaires. Une enquête récente montre que 57 % des étudiants vivent dans le privé diffus (loyer moyen : 530 €), avec une satisfaction supérieure à celle des résidences dédiées.

Jacques-Emmanuel Perez, DG de l'AGEFO décrit 10 résidences en Île-de-France, avec des redevances de 540 à 700 € en fonction du montage (PLS ou PLUS), adaptées aux territoires tendus. Le taux d'occupation est de 100 %, grâce à une bonne visibilité en ligne et une gestion dématérialisée.

Atelier 2 : Santé mentale, un enjeu lié au logement étudiant

La santé mentale, grande cause nationale en 2025 et 2026, est étroitement liée aux conditions de vie des étudiants, dont le logement. Stress financier, recherche difficile de logement ou isolement social fragilisent leur bien-être et leur réussite. **Flora Maillard** (Avuf) et **Aurélie Pasquier** (Ville de Saint-Germain-en-Laye) animent cet atelier pour explorer ces liens.

Yannick Morvan, psychologue à l'université de Nanterre, rappelle que la

santé mentale des étudiants dépend de facteurs multiples, dont l'environnement et le logement. Selon l'OVE, un tiers présente des signes de détresse psychologique, et la moitié peine à trouver des informations pour se soigner. L'accès aux soins reste le défi majeur, avec un manque de coordination entre les acteurs.

Catherine Embersin, chargée d'études en santé publique, dresse un état des lieux en Île-de-France : les étudiants y sont plus exposés à la détresse psychologique, notamment depuis la crise du Covid. Les déterminants sociaux, économiques et environnementaux pèsent pour 70 % dans leur santé mentale. Un logement insalubre, trop cher ou mal situé aggrave leur mal-être, soulignant l'importance d'articuler politiques de santé et d'urbanisme.

Bénédicte Brisset, psychologue clinicienne, présente Apsytude, une Scop qui intervient directement dans les résidences étudiantes. Avec des permanences dans plus de 40 villes, cette approche « d'aller vers » les étudiants permet de lever les freins géographiques et psychologiques. Depuis



2025, plus de 2 000 étudiants ont bénéficié de cet accompagnement personnalisé, complété par des actions de prévention pour déstigmatiser le recours aux soins.

Atelier 3 : Accompagner les publics étudiants

La crise du Covid a révélé les multiples fragilités des étudiants, poussant les professionnels à diversifier leurs formes d'accompagnement. Lors d'un atelier animé par Anne-Claire Davy et François Rio, quatre intervenants ont partagé leurs expériences.

Salima Benzidar, d'Arpej, présente le logement comme détecteur de fragilité. L'association offre un accompagnement individuel via des travailleurs sociaux et un réseau de partenaires locaux, ainsi qu'un soutien collectif grâce à des gestionnaires de résidences qui animent des temps conviviaux pour lutter contre l'isolement. L'enjeu est de préserver cette capacité d'accompagnement en première ligne malgré un modèle économique qui ne le prévoit pas.

Emmanuelle Voisin, de Sciences Po Saint-Germain, décrit un accompagnement global intégrant santé, droit,

logement, culture et aide sociale. Ces mesures menées en partenariat avec les territoires et les associations visent à favoriser la réussite éducative de tous les étudiants, dont 25 % de boursiers, et s'inscrivent pleinement dans le projet pédagogique de l'établissement.

Hervé Rivière, de l'Université Paris Saclay, explique comment l'institution individualise l'accompagnement des étudiants, notamment étrangers. Une plateforme en ligne, « Casa », recense des logements vérifiés, tandis que des étudiants ambassadeurs aident leurs pairs. Un dispositif de logements d'urgence complète ce système, dans une approche à 360° incluant alimentation, autonomie économique et convivialité.

Olivier Geslin, de l'association Article 1, présente le programme Ma1son, qui combine logement, pair-aidance et engagement. Via des ateliers collectifs, des mentorats et des actions de prévention, l'association accompagne des étudiants boursiers pour développer des compétences utiles à leur réussite. L'Association accompagne ainsi 140 étudiants par an, dont 90% ont déclaré pouvoir mobiliser les compétences acquises au service de la réussite de leurs études

Atelier 4 : Produire du logement étudiant très social

Face à la paupérisation des étudiants et à la baisse des aides familiales, la production de logements très sociaux devient un enjeu majeur. Yolaine Alliot (Département des Yvelines) et Florence Charlier (Fnau) animent un atelier pour explorer des pistes concrètes.

Yves Rauch de la DHUP insiste sur la nécessité de définir le « très social » en fonction du reste à charge pour l'étudiant, et non du loyer nominal. Il souligne l'importance de cibler les publics les plus précaires et de clarifier les financements : les logements PLUS et PLAI nécessitent des subventions publiques, contrairement au PLS. En Île-de-France, le PLAI semble peu efficace, tandis que le PLUS offre une meilleure réponse sociale.

Maryse Sylvestre de l'USH met en avant la diversité des besoins des jeunes. Elle évoque l'article 109 de la loi ELAN, qui permet de dédier des logements sociaux aux jeunes avec des baux courts, et souligne l'importance des résidences universitaires, qui représentent 10 % de la production de logements sociaux. Elle insiste aussi sur la nécessité de prendre en



compte l'isolement et la santé mentale des jeunes, en proposant des solutions comme les logements-foyers.

Alain Perrier pour l'AORIF propose de repenser le modèle actuel en maîtrisant les coûts, notamment en optimisant les surfaces, rationalisant les cahiers des charges et en explorant des montages financiers innovants. Il souligne la baisse de la capacité contributive des jeunes et l'importance de maîtriser le reste à charge, tout en améliorant l'image du logement étudiant.

Galla Bridier de CDC Habitat rappelle que, dans un contexte de forte demande, même le PLS peut être considéré comme social. Elle décrit le modèle de CDC Habitat, basé sur une gestion flexible et des partenariats avec le Crous, avec un taux d'occupation de 98 % et un niveau d'impayés inférieur à 2 %.

2ème journée : Témoignages sur l'innovation éducative et le logement étudiant en Île-de-France

Clara Doly, directrice d'iX Campus, évoque la genèse de ce projet né d'une convergence d'intérêts avec le maire et d'une ambition privée : créer

un campus « à la Stanford ». Sur 40 000 m², ce lieu unique en France fait cohabiter 800 étudiants et 1 100 salariés, favorisant l'émergence de start-ups en *Deep Tech*. L'innovation réside dans la synergie entre entrepreneurs et étudiants, permettant aux premiers de tester leurs modèles et aux seconds de développer des *soft skills*. Un défi dans un pays où le passage de l'incubation à l'industrialisation reste complexe.

Pour **Anne-Sophie Ducarroz**, directrice Ville et Habitat aux Yvelines, le département s'est récemment doté d'un OTLE (Observatoire Territorial du Logement Étudiant), bien que ce territoire ne fût pas initialement ciblé. Soutenu par la Fnau et l'Avuf, il a contribué à la création d'iX Campus via la SEM départementale. Mais son engagement va plus loin : depuis vingt ans, les Yvelines développent une politique active de logement étudiant. Cependant, la crise budgétaire de fin 2023 a forcé le département à réduire son soutien. Malgré cela, il poursuit un travail avec les communes pour analyser les besoins locaux et définir une programmation commune. Un EPCI a même lancé un appel à projets pour étendre les OTLE, avec l'objectif de fédérer tous les acteurs. Un **atlas numérique des résidences étudiantes** est aussi en préparation.

À Saint-Germain-en-Laye, **Sylvie Habert-Dupuis**, première adjointe au maire, souligne l'ancrage historique de la ville dans l'éducation, avec 49 établissements primaires et secon-

dares et un pôle universitaire de 3 500 étudiants. L'arrivée de SciencesPo en 2013 (1 200 étudiants) et de l'école de design Paul Joly (600 étudiants) a dynamisé la ville. Pour elle, le cadre de vie est déterminant dans le choix des étudiants, au-delà des transports ou de la restauration. Depuis 2017, la collaboration avec les bailleurs a permis d'améliorer l'offre de logement, comme la résidence Thérèse Papillon ou le futur PEAL. Grâce à l'Avuf, le logement est désormais une priorité politique. La diversité des écoles a évité une baisse des effectifs, mais le réseau de l'OTLE des Yvelines reste un atout pour affiner l'expertise locale.

La visite du Campus iX a illustré les propos des premiers intervenants, et



tous les participants ont pu assister ensuite à la table ronde du jour.

Disponibilité, accessibilité et régulation du parc privé diffus

Le parc privé diffus reste le mode de logement pour 2/3 des étudiants décohabitants. Mais ce parc est très hétérogène, en qualité, en prix, en localisation. Devant la pénurie, les bailleurs sont en position de force pour exiger des niveaux de loyers excessifs et des garanties anormales, refusant le cautionnement Visale. Dans les secteurs à très forte tension, des logements insalubres, exigus ou très mal isolés sont proposés aux étudiants : tour de France des situations et des solutions avec François Rio comme animateur.

Hélène Delmot de la Métropole Nice Côte d'Azur décrit un territoire hyper tendu, juste derrière Paris, où les étudiants rencontrent des difficultés croissantes pour se loger. La concurrence avec les locations touristiques, 4 à 8 fois plus rentables, aggrave la situation. Malgré les régulations, les recours en justice se multiplient. À Nice, les meublés touristiques sont 7 à 10 fois plus nombreux que les locations longues durées, rendant la recherche de logement en cours d'année quasi impossible. Elle présente une solution innovante : le dispositif « Location mixte » à Nice qui permet aux propriétaires de meublés touristiques de les louer à des étudiants 9 mois par an, avec des loyers plafonnés (525 € pour un studio, 680 € pour un T2). Plus de 200 étudiants en ont déjà bénéficié, avec un bilan positif.

Corinne de Berny, de l'Institut Paris Région confirme cette tendance : hausse des effectifs étudiants, tension sur le parc privé, et explosion des prix, surtout pour les petits logements. En Île-de-France, 8 étudiants sur 10 dépendent du parc privé, mais celui-ci se fragilise : recul dans le cœur d'agglomération, captation par les locations saisonnières ou les baux mobilité. Les

passoires thermiques (plus de 50 % du parc parisien classé E, F ou G) disparaissent progressivement, poussant les loyers à la hausse (25 €/m² pour un T1). Résultat : les étudiants consacrent plus de 50 % de leurs revenus au logement, au détriment de leur qualité de vie. La baisse de l'offre à Paris centre accroît le risque d'échec étudiant en raison de la fatigue et des temps de trajet.

Laura Bugarel de l'Agence d'urbanisme de Lyon s'appuie sur des données précises : +26 % d'étudiants en 10 ans (290 000 aujourd'hui). Deux tiers dépendent du parc privé, où les loyers recherchés (13,60 €/m²) restent inférieurs au marché (16,90 €/m²). La rareté de l'offre pousse les étudiants à élargir leurs critères : trajets plus longs, logements de moindre qualité, voire situations d'urgence (dormir dans des parkings). La location touristique a progressé de 11 % par an entre 2021 et 2025, avec 17 000 annonces, souvent en concurrence directe avec les étudiants.

Olivier Barrat d'Action Logement souligne l'importance de la Garantie Visale : 350 000 contrats par an, dont 55 % pour des étudiants, dont 68 % hors UE. 82 % des bénéficiaires déclarent qu'ils n'auraient pas pu poursuivre leurs études sans ce dispositif. Les plafonds de loyer garantis ont été relevés cette année (1 000 € à Paris, 840 € en zone tendue). Il indique qu'AL

développe d'autres dispositifs pour le logement jeune, y compris la réhabilitation du parc privé diffus (« Louer pour l'emploi »).

Conclusion

Alexis Midol-Monnet, Membre du CA de l'AVUF et Conseiller municipal délégué aux relations avec l'université, à la vie étudiante, à la jeunesse et aux relations internationales de la Ville d'Orsay est venu clore ces journées. Les OTLE réunis ont été les moteurs de l'animation de ce séminaire, ils impulsent des dynamiques partenariales sur le logement étudiant et ils font vivre la connaissance au service de la décision publique. Le dialogue incarné dans les OTLE est d'après lui un bon moyen à poursuivre et à développer. L'intervenant invite à poursuivre le chantier lancé en janvier 2025 par l'Avuf du Label habitat d'étudiant ainsi que le programme Agile en partenariat avec la Banque des territoires et le Fnau. Monsieur Midol-Monnet réitère la nécessité pour les élus de se saisir des besoins de logements étudiants en mettant à jour leurs documents de planification (PLU, PLUi). Malgré le peu de budget des collectivités locales, la part destinée aux étudiants doit être plus conséquente et la recherche de soutien se fait nécessaire. ■



Smerra aux côtés des étudiants et **des établissements pour la rentrée !**

Chaque rentrée universitaire marque une nouvelle étape dans le parcours académique d'un étudiant. Smerra propose des solutions concrètes pour le logement, la santé, les assurances et l'information en partenariat avec les établissements et acteurs du monde étudiant. Une présence au sein des établissements, à la rentrée et tout au long de l'année



En prévision de la période de rentrée universitaire, les équipes Smerra sont mobilisées pour intervenir dans les établissements d'enseignement supérieur, dans de nombreuses villes et sous différentes formules : Journées d'accueil, semaines d'intégration, stand, atelier d'inscription à la sécurité sociale, etc. Smerra peut être sollicitée toute l'année pour animer des interventions autour de la promotion et de la prévention santé, du système de soins et d'assurance en France ou à l'étranger.

Des solutions de logement aux meilleures conditions de loyer et de confort

Grâce à un maillage territorial de résidences étudiantes, Smerra accompagne les étudiants pour accéder à leur 1er logement ! Ce sont plus de 20 000 logements dans plus de 160 résidences situées à proximité des lieux d'enseignement qui sont ainsi proposés. Les logements ouvrent droit

aux aides de la CAF (APL ou ALS) et offrent un environnement de vie favorable à la réussite des études.

Une couverture santé conçue à partir des besoins des étudiants

Mutuelle étudiante, à but non lucratif, le conseil d'administration Smerra est composé de jeunes et d'étudiants bénévoles. En plus de déterminer les orientations de la mutuelle, ils dé-

cident des évolutions des garanties santé pour correspondre aux attentes des étudiants. Leur engagement a ainsi permis la mise en place de remboursements innovants : des préservatifs masculins et féminins, des protections périodiques, des fruits et légumes, des séances « médecines douces », de consultation d'un psychologue ou encore la prise en charge de retour de soirée en taxi. Plusieurs formules ont été pensées pour que chaque étudiant puisse opter pour celle qui correspond à sa situation, notamment en cas de couverture par une complémentaire santé parentale, et à ses dépenses.

Smerra accompagne les étudiants internationaux

Sécurité sociale, carte Vitale, mutuelle, assurance logement ou responsabilité civile, Smerra adresse toutes les thématiques essentielles pour que les étudiants internationaux puissent préparer leur arrivée en France en toute sérénité et met à disposition des



Présente
quand tout
commence ✱



étudiants et des établissements une équipe dédiée à la mobilité entrante.

Des offres d'assurances évolutives adaptées aux moments-clés de la vie étudiante

Experte du quotidien étudiant depuis plus de 50 ans, Smerra développe des assurances sur-mesure :

- La responsabilité civile et individuelle accident,
- L'assurance logement,
- L'assurance à l'étranger pour couvrir, sans avance de frais, les étudiants partout dans le monde

De fortes ambitions en prévention et promotion de la santé

Dans une vision globale de la santé, Smerra intervient en prévention et promotion de la santé auprès des jeunes du secondaire et du supérieur, en considérant les spécificités de ces pu-

blics et l'ensemble des déterminants impactant leur santé et leur bien-être. La mutuelle poursuit son plan pluriannuel stratégique de santé étudiante. Composé d'actions et de dispositifs, ce plan aborde les principaux thèmes auxquels les jeunes peuvent être confrontés dans leur quotidien : les conduites à risques, les addictions, la sexualité, l'usage du numérique, l'alimentation, l'activité physique ou la santé mentale. Les interventions de Smerra s'appuient sur des fondamentaux tels que la prévention par les pairs, les dynamiques partenariales, l'animation participative, ...

Des services pour faciliter le quotidien

Les adhérents et locataires Smerra, bénéficient de réductions importantes via un système simple de codes promos en ligne, les avantages « Stud'Life », ce qui participe à l'amélioration de leur pouvoir d'achat. L'ensemble des garanties santé et assurances sont accessibles en ligne sur smerra.fr.

Le paiement est sécurisé et toutes les attestations sont consultables et téléchargeables depuis l'espace personnel. Une équipe de conseillers multilingues est à l'écoute des étudiants du lundi au par téléphone et répond aux messages écrits (courriels ou réseaux sociaux) sous 48H. Des guides pratiques sont mis à disposition des étudiants et lycéens pour informer et accompagner dans les démarches de recherche d'un logement, d'études ou séjour à l'étranger, d'orientation post-bac. ■

Contact :

<https://smerra.fr/page-etablissements/>



Faire ensemble

Parce qu'agir pour la jeunesse, c'est construire avec les établissements, les équipes pédagogiques, les associations et les jeunes eux-mêmes.



Faire confiance

Parce que chaque échange compte, notre engagement repose sur l'écoute, la réactivité et la transparence.



Faire bouger les lignes

Parce qu'il est temps de penser la vie étudiante comme un socle d'équilibre, de droits et de développement personnel.

Loire Campus met à l'honneur ses résidences **labellisées Habitat Étudiant niveau Premium**

Le 1^{er} juillet 2026, La Nantaise d'Habitations a procédé au dévoilement de la plaque du Label Habitat Étudiant niveau Premium au sein de la résidence Imagin'Erdre, en présence de Valérie Coussinet, Adjointe au Maire de Nantes déléguée au logement, aux nouveaux modes d'habiter et au logement étudiant, de François Rio, Délégué général de l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF), de Guillaume Le Floch, Responsable de Développement Label chez Apave Certification, et de Louis Richard, Président de La Nantaise d'Habitations.

Cette cérémonie est la reconnaissance du label obtenu par les trois résidences universitaires Loire Campus : La Brunellière, La Grande Voile et Imagin'Erdre. Cette dernière a été mise en avant pour sa performance, figurant dans le top 5 des résidences les mieux notées au niveau national.

Porté par l'AVUF et délivré par Apave Certification, le Label Habitat Étudiant distingue des résidences répondant à des exigences élevées en matière de qualité de service, de confort, de sécurité et de transparence pour les étudiants et leurs familles.

Cette cérémonie a permis de rappeler la dynamique engagée depuis 2021 par La Nantaise d'Habitations avec le développement de Loire Campus, une offre durable de résidences étudiantes profondément utile au territoire.

Quand le logement devient l'allié des étudiants

Face aux fragilités croissantes rencontrées par les jeunes – isolement, précarité, stress – Loire Campus a progressivement structuré son offre d'accompagnement social afin de favoriser leur bien-être et leur réussite.

Pour répondre aux enjeux de santé mentale, Loire Campus a noué en 2021 un partenariat avec Apsytude, association spécialisée dans l'accompagnement psychologique des jeunes avec deux dispositifs financés intégralement par La Nantaise d'Habitations proposés aux résidents : les Speed Meetings avec un psychologue qui se déplace dans les résidences pour échanger avec les jeunes pour déstigmatiser le recours à un professionnel de la santé mentale et informer sur les ressources existantes et l'Happsy Line, des vidéo-consultations individuelles, anonymes et confidentielles assurées par des psychologues diplômés.

À cette offre, s'ajoutent des actions complémentaires, destinées à accom-



La Nantaise d'Habitations 
Groupe ActionLogement



pagner les jeunes dans leur quotidien : des ateliers nutrition et cuisine, animés par Yvon Assurances et Mutuelles Etudiantes, les Fresques de la santé mentale, organisées avec Nightline Pays de la Loire, et le Guide+ Loire Campus, réédité chaque année qui recense les bonnes adresses nantaises.

L'ensemble de ces initiatives illustre la volonté de Loire Campus d'offrir un environnement propice à la réussite et adaptés aux réalités des étudiants et des alternants. ■



« Nous voulons développer une offre pérenne, **adaptée aux besoins des territoires** »

HSE Groupe,
adhérent de l'Aires



Membre de l'AIRES, HSE Groupe réunit l'association Hébergement Solidaire Engagé (HSE) et BeeLodge Hotel et résidences. Entre logement étudiant, hébergement des jeunes actifs et résidences mobilité, le groupe poursuit son développement sur plusieurs territoires. Nicolas Cocagne, directeur du développement, présente ce modèle agile.

Comment est né HSE Groupe ?

L'histoire commence il y a 20 ans. Je suis arrivé dans la structure à l'origine, en 2006 où nous avons eu l'opportunité d'ouvrir une résidence universitaire en banlieue lyonnaise, avec l'ambition de développer ce savoir-faire sur de nouveaux territoires. Au fil des années, nous sommes passés d'un développement local à une présence départementale, puis régionale et aujourd'hui nationale. Nous avons également créé la société BeeLodge pour développer l'exploitation de résidences étudiantes privées, d'hôtels et de complexes mixtes. Aujourd'hui, les deux structures forment le « groupe HSE », et un parc en forte croissance.

Comment s'articulent HSE et BeeLodge ?

Notre particularité, c'est cette double culture. Nous sommes à la fois gestionnaires de résidences pour étudiants et jeunes actifs, mais aussi exploitants hôteliers. L'association HSE intervient principalement sur l'hébergement conventionné et social. Elle bénéficie notamment des agréments d'intermédiation en gestion locative sociale et travaille avec des bailleurs sociaux locaux et nationaux pour proposer des

logements conventionnés. BeeLodge, de son côté, porte l'activité privée et hôtelière. Cette expertise nous permet de développer des complexes mixtes qui répondent à des besoins pluriels. À Blois, par exemple, nous exploitons une résidence universitaire conventionnée de 96 logements aux côtés d'un hôtel de 75 chambres et un restaurant.

Cette logique de complexe est de plus en plus présente dans nos projets. À Mulhouse, où nous ouvrirons prochainement une résidence de 130 logements sur le campus de la Fonderie, nous proposerons à la fois des studios étudiants, du coliving et des solutions



Nicolas COCAGNE, directeur du développement à HSE Groupe



d'hébergement pour des professionnels en mobilité. Nous observons que les besoins des territoires sont rarement uniformes : l'enjeu consiste donc à construire des réponses adaptées plutôt qu'à reproduire partout le même modèle.

Quelle est votre stratégie de développement ?

Nous avons plusieurs ouvertures importantes prévues dans les prochaines années : Ferney-Voltaire en 2027, Cannes-la-Bocca et Vichy en 2028, mais aussi de nouveaux projets autour des résidences mobilité. Pour autant, nous ne recherchons pas une croissance à tout prix. Nous avons toujours privilégié une approche progressive, pragmatique et rationnelle. Nous restons une structure à taille humaine - c'est une volonté.

Quand nous intervenons sur un territoire, ce n'est pas simplement pour construire une résidence supplémentaire. Nous cherchons d'abord à comprendre le besoin réel. Est-ce qu'il faut du logement étudiant ? Du logement pour jeunes actifs ? Une combinaison des deux ? Une solution pour des salariés en mobilité ? Chaque territoire possède ses propres caractéristiques.

À Blois, à Vichy ou encore à Cannes, nous avons travaillé sur des modèles mixtes parce que les besoins identifiés dépassaient le seul public étudiant. Notre objectif est de développer une offre qui reste pertinente dans le temps et qui accompagne durablement les dynamiques locales.

Quels défis pour le logement étudiant ?

Le premier défi reste celui de l'accessibilité économique. Même dans le logement conventionné, nous subissons les effets de l'augmentation des coûts de construction, du foncier et des contraintes économiques globales. La difficulté consiste à maintenir des loyers réellement abordables. Nous y sommes particulièrement attentifs : notre logique n'est pas de nous rapprocher progressivement des niveaux de prix du privé. Nous voulons permettre aux étudiants de rester dans leur logement sans avoir à revivre chaque année les difficultés liées à la recherche d'un hébergement.

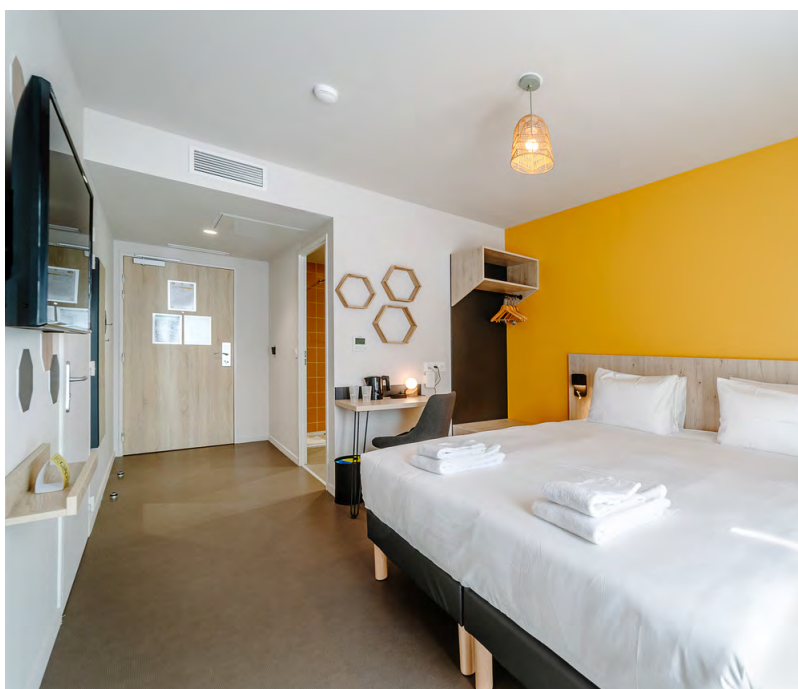
Mais le logement ne se résume pas à une question immobilière. Nous travaillons aussi beaucoup sur l'accompagnement des jeunes. Le bien-être, la santé mentale, l'alimentation, l'acti-

tivité physique ou encore la lutte contre l'isolement font partie intégrante de notre approche. Nous développons des partenariats avec des acteurs spécialisés dans l'accompagnement des jeunes. Nos gestionnaires sur place jouent souvent un rôle de passerelle. Ils accompagnent les jeunes dans leur arrivée sur un territoire, leur installation et leur vie quotidienne. Nous parlons souvent d'expérience-client dans l'hôtellerie ; nous désirons appliquer cette même attention aux résidents.

Au fond, notre ambition reste simple : proposer des lieux de vie où les jeunes peuvent se loger dans de bonnes conditions, créer des liens et trouver des repères. C'est cette combinaison entre hébergement, accompagnement et ancrage territorial qui guide aujourd'hui le développement du groupe. ■

Contact : nc@hse-groupe.fr

www.aires.fr





RÉSIDENCES ÉTUDIANTES ET VILLES UNIVERSITAIRES : SUGGESTIONS POUR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX CONCERTÉ



n°182 page 26



■ **Adresse** : 5, rue Louis David 93170 Bagnolet ■ **E-mail** : redaction@universites-territoires.fr ■ **ISSN** : ISSN 2263-8431 ■ **Infos légales** : SAS Edition de revue et périodiques (5814Z) au capital de 1000 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIRET 843 009 267 00017 ■ **Directeur de la publication** : Nicolas Delesque ☎ 0678391349 ■ **Création graphique** : Babette Stocker / Crouitch Conception

■ **Tarifs d'abonnements** : Individuel : 100 euros HT Institutionnel : 500 euros HT ■ **Parties prenantes** : Convention particulière ■ **Comité éditorial** : Nicolas Delesque, Philippe Campinchi, François Perrin, Jérôme Sturla (Afev), Pierre Yves Ollivier, Zoé Chalouin (Fnau), François Rio (Avuf), Orane Maquin (ESN) et Justine Crabouillet (SMERRA) ■ **Crédits photos et iconographies** : Partenaires - DR - Adobe Stock