

Livre blanc pour une relance du logement étudiant dans les villes universitaires

Février 2026

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



SOMMAIRE

03.

AVANT-PROPOS

06.

PRÉSENTATION AIRES - AVUF

07.

I. CONTEXTE ET CONSTATS : UNE SITUATION QUI SE DEGRADE

11.

II. PRIORITÉS STRATÉGIQUES 2026-2032

17.

III. CONSOLIDER LES MODÈLES ET LES USAGES ÉCONOMIQUES

23.

IV. MIEUX CONNAITRE, PROGRAMMER ET AGIR A L'ECHELLE LOCALE

ANNEXES

30.

FAST CHECKING

31.

GLOSSAIRE

AVANT-PROPOS

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

En France, environ deux-tiers d'une génération accède aujourd'hui à l'enseignement supérieur, contre un quart seulement au début des années 1990. Cette massification constitue un progrès considérable, mais elle n'a pas été accompagnée à la hauteur des besoins en matière de logement. Trop de jeunes renoncent à leurs études ou interrompent prématurément leur parcours faute d'un hébergement abordable, bien situé ou simplement disponible ; la rareté des solutions adaptées pèse ainsi directement sur la réussite étudiante.

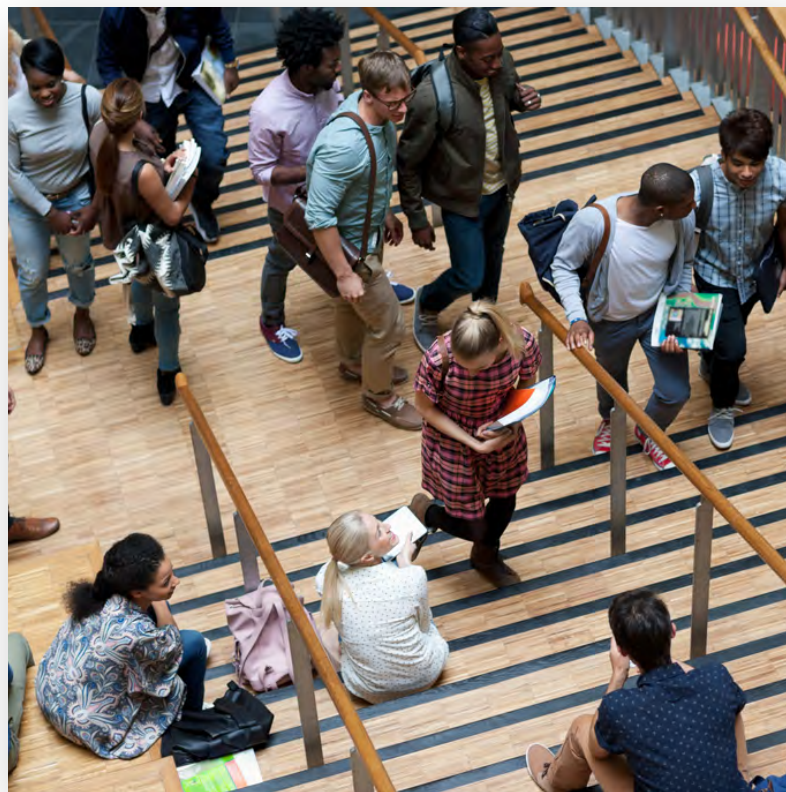
Deux grandes vagues ont historiquement façonné le paysage du logement étudiant. La première, portée par les œuvres universitaires et les *Crous*, a donné naissance aux cités et résidences universitaires dans une logique de service public fortement socialisé. La seconde, amorcée avec le *Plan Université 2000*, a vu émerger un tissu d'acteurs associatifs, mutualistes, bailleurs sociaux et gestionnaires privés, venus compléter l'offre publique. C'est dans ce mouvement de recomposition des campus et de montée en puissance des villes universitaires qu'ont été créées, presque simultanément, l'*Association des Villes Universitaires de France* (AVUF) et l'*Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services* (AIRES), symbolisant la convergence entre territoires et gestionnaires spécialisés.

En 2008, le second rapport du député Jean-Paul Anciaux préconisait, parmi 27 mesures, de respecter l'objectif d'1 logement social *Crous* pour 10 étudiants, ce qui supposerait

d'en disposer plus de 300 000 lits aujourd'hui. Avec un peu plus de 175.000 places en 2023 (certes complétées par 70.000 offertes par les autres acteurs du logement conventionné), nous en sommes encore loin. Il est vrai que la réhabilitation du parc préconisée parallèlement, et absolument indispensable, a limité les moyens mobilisables pour les constructions nouvelles, se traduisant parfois même par une réduction du nombre de places.

Dans le même temps, le parc privé diffus, qui accueillait jusque là la majorité des étudiants décohabitants, s'est érodé sous l'effet conjugué de la hausse des loyers, de la concurrence d'autres publics, du développement de la location touristique ou de la colocation structurée, et des nouvelles exigences environnementales. Ce double mouvement – raréfaction du diffus et insuffisance du parc dédié – alimente une tension persistante sur le logement étudiant, aussi bien dans les métropoles que dans les villes moyennes et universitaires, où l'offre demeure trop faible ou trop homogène.

Ce livre blanc se veut à la fois un signal d'alerte et un document d'orientation opérationnel. Il s'adresse en priorité aux exécutifs locaux, aux services de l'État, aux établissements d'enseignement supérieur et aux gestionnaires de logement, afin de leur proposer une feuille de route partagée pour les années 2026–2032 : reconstituer l'offre disparue dans le parc diffus, structurer un segment intermédiaire accessible aux classes moyennes étudiantes, améliorer la



qualité de vie dans les résidences et outiller les territoires universitaires pour programmer, autoriser et financer des projets concrets. Sans prétendre couvrir l'ensemble des enjeux du logement étudiant, il vise à mettre en mouvement, dès le début des prochains mandats locaux, un ensemble cohérent d'actions capables de produire des résultats visibles à l'horizon 2030.

Contrairement à une idée répandue, la perspective d'une baisse démographique ne résoudra pas cette crise : lorsque la France comptait 2,4 millions d'étudiants – niveau que l'on devrait retrouver vers 2050 –, la pénurie était déjà criante. La diminution attendue des effectifs ne comblera ni le déficit accumulé ni la demande croissante de logements mieux localisés, plus durables et financièrement accessibles ; elle ne peut donc justifier l'inaction.

Le logement étudiant, par nature, est et doit rester pluriel : cités universitaires, résidences conventionnées ou privées, parc diffus, colocation, habitat intergénérationnel ou formes hybrides répondent à des besoins divers. Ce livre blanc assume cette diversité, tout en se concentrant sur un segment précis – celui des résidences étudiantes – afin d'en analyser les enjeux spécifiques et les leviers de développement, en articulation avec les politiques locales et nationales.

L'insuffisance de l'offre ne nuit pas seulement à la vie étudiante : elle fragilise aussi l'attractivité académique

internationale de la France. Au moment où certains grands pays se détournent de la recherche et de l'innovation, notre pays dispose d'une opportunité historique pour accueillir davantage de talents venus du monde entier ; sans politique ambitieuse et structurée du logement étudiant, cette chance risque pourtant de nous échapper. Le baromètre de l'AIRE réalisé par *Occurrence-Ifop* auprès des résidents de ces logements met en évidence un haut niveau de satisfaction à l'égard de leur ville universitaire, ce qui confirme le rôle déterminant du logement dans l'image et l'attractivité des territoires.

Face à cette situation, aucune catégorie d'acteurs ne peut, à elle seule, porter la réponse. L'action doit être collective et coordonnée : l'État, les collectivités territoriales fixent les orientations et mobilisent les parties prenantes ; les gestionnaires publics, privés et associatifs apportent leurs capacités d'investissement, leur expertise de gestion et leur proximité quotidienne avec les étudiants ; les financeurs – banques, foncières, investisseurs à impact, bailleurs sociaux – contribuent enfin à pérenniser les montages et à accélérer la transition environnementale du parc. On peut également rappeler que ces résidences s'appuient, pour une part significative, sur l'engagement d'investisseurs privés individuels, qui recherchent un placement de long terme utile aux territoires et à la réussite étudiante, plutôt qu'exclusivement sur des stratégies de rendement portées par de grands fonds institutionnels.

Osons le dire ! Le rôle de l'État a profondément changé : il ne dispose plus aujourd'hui des moyens financiers, humains et opérationnels d'être partout, et en toutes circonstances, comme il a pu l'être par le passé. De plus en plus souvent, son action relève de la réaction, sous la pression de l'urgence ou de la crise.

Pour autant, il serait erroné de dresser un constat uniquement négatif. La succession des différents "plans" en matière de logement étudiant témoigne d'une continuité de l'effort public, notamment dans le domaine du logement conventionné. L'initiative portée au printemps 2024 par la future Ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Valérie Létard, alors sénatrice du Nord et présidente de la Commission nationale sur la transformation de bureaux en logements, en est une illustration concrète et positive.

Dans ce contexte, son rôle central devrait être double : d'une part, garantir un cadre réglementaire clair, stable et lisible pour les acteurs économiques et sociaux ; d'autre part, être un moteur de simplification, en allégeant les procédures, en réduisant les contradictions normatives et en permettant ainsi aux organisations de répondre plus efficacement aux enjeux sociaux, économiques et territoriaux. L'AIRES et l'AVUF affirment d'une seule voix que sans villes universitaires engagées et sans logement étudiant solide, il n'y a ni attractivité académique, ni égalité des chances.

L'enjeu n'est donc pas d'opposer les modèles, mais de construire leur complémentarité. Chacun agit avec sa dynamique propre, mais tous partagent la même responsabilité

à l'égard des étudiants et des territoires. C'est dans cet espace d'articulation que s'inscrivent l'AIRES, qui réunit les gestionnaires des résidences gérées, et l'AVUF, qui fédère les collectivités locales universitaires.

De cette complémentarité découle le sens d'une parole commune entre l'AVUF et l'AIRES. Ensemble, elles cherchent à rapprocher les perspectives des villes universitaires et des gestionnaires de résidences pour formuler des propositions convergentes sur le foncier, les montages, les normes, les échéances universitaires et les services. Cette voix unifiée offre aux pouvoirs publics et aux financeurs un interlocuteur structuré, porteur d'une vision partagée d'un véritable écosystème du logement étudiant, fondé sur la coopération plutôt que la concurrence.

Par ce livre blanc, l'AVUF et l'AIRES expriment une volonté conjointe : replacer le logement étudiant – et en particulier les résidences dédiées – au cœur des politiques d'enseignement supérieur, de logement et d'aménagement du territoire. S'appuyant sur les acquis existants, mais aussi sur l'expérience croisée des collectivités et des gestionnaires, elles appellent à une action résolue dès aujourd'hui. L'élection prochaine de nouveaux exécutifs locaux offre une fenêtre d'opportunité unique pour engager des projets concrets et atteindre des résultats tangibles d'ici 2030 ; au-delà, l'expérience montre qu'il sera trop tard : c'est maintenant qu'il faut agir, ensemble.



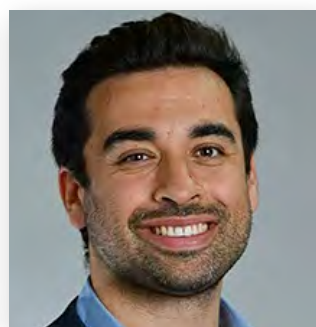
AIRES

Lionel Lérissel président et
Anne Gobin vice-présidente



AVUF

François Grosdidier président et
Maxime Boyer vice-président



PRÉSENTATION



L'AVUF

L'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) rassemble des communes et intercommunalités qui accueillent des établissements d'enseignement supérieur et de recherche et souhaitent faire de cette présence un levier structurant de développement local. Elle joue à la fois le rôle de centre de ressources pour les élus et services, de force de proposition auprès de l'État et des acteurs nationaux, et de réseau d'action pour concevoir des dispositifs et labels communs (*Habitat Étudiant, Nuit des Étudiants du Monde, Campus durables en villes durables*, etc.). L'AVUF accompagne ses membres pour mieux comprendre les enjeux universitaires, coconstruire des politiques locales en matière de vie étudiante, de logement et de campus, et peser collectivement dans les débats nationaux. Elle est présidée par François Grosdidier, Président de l'*Eurométropole de Metz*, appuyé par un Bureau pluraliste incluant notamment un vice-président délégué au logement étudiant, Maxime Boyer, adjoint au Maire de Toulouse, et un Délégué général, François Rio.

📍 www.avuf.fr



L'AIRES

L'Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services (AIRES) représente le secteur des résidences dédiées aux étudiants et jeunes actifs hors Crous, qu'il s'agisse d'habitat social ou d'habitat privé. Elle regroupe les principaux gestionnaires et gestionnaires de résidences étudiantes – associations, mutuelles, structures issues de l'enseignement supérieur, groupes privés, foncières – et incarne la diversité comme la professionnalisation de ce champ. L'AIRES défend une approche d'« écosystème du logement étudiant », où la complémentarité entre offres sociales, intermédiaires et privées est organisée en lien étroit avec les collectivités et les établissements d'enseignement supérieur, afin de renforcer l'attractivité des territoires et de sécuriser les parcours d'études. Elle est présidée par Lionel Lérissel, avec Anne Gobin comme vice-présidente, un bureau incarnant la diversité des acteurs du logement conventionné (*Arpej, Fac-Habitat*) et du logement privé (*Odalys Campus, Twenty Campus, Studéa, les Belles années, Réside Etudes...*) et Philippe Campinchi comme Délégué général.

📍 www.aires.fr



I. CONTEXTE ET CONSTATS : UNE SITUATION QUI SE DEGRADE

1.1 MASSIFICATION ET CRISE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

La France connaît depuis trois décennies une massification continue de l'enseignement supérieur. Aujourd'hui, plus de la moitié d'une génération (52 %) obtient un diplôme de l'enseignement supérieur, contre à peine un quart au début des années 1990. La proportion de celles et ceux qui s'y engagent est même nettement supérieure : la part des bacheliers atteint 78,8 % en 2025, et parmi eux, 81,7 % poursuivent leurs études dans le supérieur, soit près des deux tiers d'une génération entrant désormais à l'université ou en école.

Ce progrès massif dans l'accès à l'enseignement supérieur représente un acquis social et culturel majeur. Mais

il n'a pas été accompagné à la hauteur des besoins en matière de logement. Trop de jeunes renoncent à un projet d'études ou interrompent prématurément leur parcours faute d'un hébergement abordable, bien situé ou simplement disponible ; la contrainte de logement pèse désormais directement sur l'égalité d'accès à l'enseignement supérieur et sur la réussite des parcours.

1.2 UNE OFFRE DURABLEMENT À LA TRAÎNE DES EFFECTIFS

L'insuffisance de l'offre de logements étudiants est un constat récurrent depuis plusieurs années. Sur la période récente, l'État a financé en moyenne un volume de logements sociaux étudiants qui reste mesuré au regard de

la croissance des effectifs. Entre 2014 et 2023 la population étudiante a progressé d'environ 25%, puis franchi le seuil des 3 millions d'inscriptions en 2025. Au cours de la même décennie la progression de l'offre en résidences pour étudiant – publiques comme privées – a été deux fois moins forte, alimentant ainsi la tension sur les loyers et accentuant les inégalités d'accès selon les territoires.

Le parc privé diffus accueille encore une large majorité des étudiants décohabitants, mais son rôle d'amortisseur se fragilise : hausse des loyers, montée en gamme, concurrence avec d'autres publics, développement de la colocation structurée. Dans les grandes villes universitaires, les petites surfaces sont devenues plus rares et plus chères, allongeant les délais de recherche et augmentant le coût d'installation.

1.3 VINGT ANS DE PLANS SANS CHANGEMENT STRUCTUREL

Depuis le 1^{er} rapport Anciaux (2004), le logement étudiant figure régulièrement parmi les priorités gouvernementales, mais les politiques successives n'ont pas réussi à combler le déficit d'offre :

- › Les 2 plans Anciaux (2004 et 2008) visaient à la fois la rénovation d'un parc universitaire vieillissant et la construction de nouvelles résidences, en ciblant en priorité les boursiers.
- › Le plan 40 000 lancé en 2013, sous le quinquennat Hollande, a permis la livraison d'environ 39 000 logements sociaux étudiants entre 2013 et 2018, selon le MESR et le Cnous.
- › Le plan 60 000 annoncé en 2017 et prolongé jusqu'en 2022, sous le quinquennat Macron, n'a été que partiellement réalisé : à peine plus de 35 000 nouveaux logements livrés ou engagés selon la Cour des comptes (*Le soutien public au logement des étudiants* 2025).
- › En décembre 2023, une nouvelle feuille de route interministérielle (MESR, MTE et MI) a fixé un objectif de 35 000 logements supplémentaires entre 2024 et 2027, en mobilisant le foncier public et en associant tous les bailleurs sociaux.

Ces plans ont indiscutablement produit des effets positifs, y compris le dernier, avec des résultats très significatifs sur le logement conventionné étudiant en 2024 et 2025. Mais ils n'ont pas été suffisants pour compenser à la fois la hausse des effectifs, la diminution du parc diffus et la croissance en berne des résidences services. Or, ces dernières sont également nécessaires pour loger les étudiants à pouvoir d'achat élevé, qu'ils soient nationaux ou internationaux et réduire ainsi leur demande (le plus souvent acceptée) sur le logement conventionné.



Dans le prolongement de ces dispositifs, le programme *AGiLE*, lancé en 2025 par le *Groupe Caisse des Dépôts* et piloté par la *Banque des Territoires* se veut une réponse plus opérationnelle et territorialisée à la crise du logement étudiant. Il vise à accélérer la production de résidences par la simplification des procédures et la diversification des porteurs de projets (*Crous*, bailleurs sociaux, gestionnaires privés à vocation sociale, collectivités). La *Banque des Territoires* y joue un rôle d'investisseur et d'accompagnateur, à travers des financements, des outils d'ingénierie et des partenariats locaux. Toutefois, malgré cette volonté d'agilité et de co-construction, le plan reste confronté aux mêmes contraintes structurelles : rareté du foncier, complexité réglementaire et faiblesse des montages économiques dans certaines zones tendues. En ce sens, le programme *AGiLE* prévoit des explorations et des expérimentations concernant le foncier et l'évolution des modèles économiques en lien avec ses partenaires (*Crous*, Universités, OLS).

Pour autant, cette multiplication de plans traduit davantage un volontarisme discursif qu'une politique structurée. L'absence d'une gouvernance nationale durable, l'insuffisance de financements pérennes et le manque de lisibilité des circuits

locaux continuent de freiner la mise en œuvre effective. Comme l'a souligné la Cour des comptes dans son rapport thématique « Le soutien public au logement des étudiants » remis le 3 juillet 2025, « de nombreux dispositifs de soutien au logement des étudiants coexistent sans avoir été articulés dans une stratégie formalisée », alors même que le logement constitue un facteur décisif d'égalité d'accès et de réussite dans l'enseignement supérieur.

1.4 LA DÉMOGRAPHIE ÉTUDIANTE : UN FAUX CONFORT

La perspective d'une baisse progressive de la démographie étudiante ne constitue pas une réponse à la crise, mais plutôt un mirage. Selon les projections de population 20182070 réalisées par l'Insee, reprises par AEF Info Data Sup Recherche en mars 2025, le scénario de natalité en baisse ferait reculer, sur la décennie 2050/2060, le nombre de jeunes âgés de 15 à 20 ans de l'ordre de 800 000 à 900 000 personnes. Ce creux démographique se traduirait mécaniquement par une contraction des effectifs étudiants, ramenant leur volume à un niveau voisin de celui du début des années 2010, autour de 2,3 à



2,4 millions d'inscrits, à niveau d'accueil des étudiants internationaux.

Lorsque la France comptait ce même niveau d'effectifs, la pénurie de logements dédiés était déjà criante. Entretemps, la décohabitation s'est accélérée, *Parcoursup* puis la plateforme *MonMaster* ont renforcé les mobilités et les tensions territoriales, et la pression sur l'offre locative étudiante s'est accentuée. La diminution attendue des effectifs ne suffira ni à résorber un déficit accumulé sur plusieurs décennies, ni à répondre aux besoins nouveaux en matière de localisation, de qualité et de prix ; elle ne peut, à ce titre, justifier l'inaction : la question du logement étudiant restera un enjeu structurel, même dans un contexte de reflux démographique.

En outre, cette baisse ne sera ni homogène ni synonyme de relâchement partout sur le territoire. Les projections montrent des dynamiques très différenciées selon les régions et les académies, avec des espaces en

décroissance marquée et d'autres où l'attractivité résidentielle et universitaire continuera d'alimenter la pression sur le logement. Plutôt qu'une détente généralisée, la décennie 2050/2060 risque ainsi de renforcer les contrastes entre grandes métropoles universitaires et territoires en déclin démographique, imposant d'anticiper dès aujourd'hui un véritable rééquilibrage territorial de l'offre de logements étudiants.

1.5 LA FORCE D'UN PAYSAGE PLURALISTE

Il n'existe pas de solution universelle pour loger les étudiants : cités universitaires des Crous, résidences conventionnées ou privées gérées, parc diffus, colocation, habitat intergénérationnel, formes hybrides et expérimentales coexistent et répondent à des besoins différents. Le présent livre blanc assume ce pluralisme, et fait l'hypothèse qu'il constitue une force, à condition d'être mieux coordonné,

régulé et soutenu par les politiques publiques. Mais choisit de se concentrer sur un segment précis – celui des résidences pour étudiants hors Crous – afin d'en analyser les enjeux et les leviers de développement, en articulation avec les politiques locales et nationales. Cette insuffisance globale de l'offre pèse aussi sur l'attractivité académique internationale de la France et peut faire perdre à notre pays une opportunité historique d'accueil de nouveaux talents.

La baisse attendue des effectifs ne suffira ni à résorber un déficit accumulé sur plusieurs décennies, ni à répondre à la profonde diversification des situations étudiantes. Les besoins de logement sont d'autant plus hétérogènes qu'on recense aujourd'hui plus de vingt profils d'étudiants, comme l'a montré Jean-Michel Jolion dans son plaidoyer pour une autre approche de la diversité étudiante au sein de l'enseignement supérieur (AEF Info, Enseignement Supérieur et Recherche, 15 janvier 2026). Ajoutons que la



population étudiante reste socialement très sélective : en 2016, 22% des parents d'étudiants avaient des revenus au moins trois fois supérieurs à la médiane, ce qui accentue les inégalités d'accès à un logement adapté selon l'origine sociale.

1.6 UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE

Face à ces enjeux, aucune catégorie d'acteurs ne peut, à elle seule, apporter la réponse. L'État, les régions, départements, communes, intercommunalités, Crous et bailleurs sociaux définissent les orientations, mobilisent le foncier, encadrent les dispositifs et apportent les aides. Les gestionnaires privés et associatifs apportent l'expertise de conception et de gestion, l'innovation dans les services et la proximité quotidienne avec les étudiants ; les financeurs – banques, bailleurs institutionnels, foncières, investisseurs à impact, outils publics – jouent enfin un rôle clé dans la massification de l'offre et la transition environnementale du parc. L'enjeu n'est pas d'opposer les modèles, mais d'organiser leur complémentarité au service d'une stratégie nationale du logement étudiant sur la période 2026-2032.

UNIVERSITÉS : LE MAILLON DÉCISIF QUI MANQUE ENCORE

Comme les grandes écoles, engagées sur le logement de leurs élèves depuis longue date, les universités ont pris conscience qu'elles ne pouvaient plus ignorer cet enjeu. La prise de parole de France Universités au Hub des territoires le 6 février 2026.

Elles disposent d'un atout décisif – leur ancrage territorial et leur lien direct avec les collectivités – mais, sur le logement, leur mobilisation effective reste timide. France Universités a produit un guide d'accompagnement sur le logement étudiant dès 2019, et contribué à faire émerger des outils juridiques propices au développement de partenariats territoriaux dans ce but ; mais sans réalisation concrètes probantes jusqu'à ce jour.

Quelques universités ont cependant montré la voie :

- Paris DauphinePSL, qui a fait du logement un axe assumé de sa responsabilité sociale, maîtrise aujourd'hui un parc d'environ 700 à 800 logements réservés à ses étudiants grâce à des partenariats et à l'action de sa fondation.
- À Bordeaux, plusieurs dispositifs et partenariats structurent également une offre diversifiée combinant résidences, bailleurs sociaux, plateformes dédiées et solutions alternatives comme l'habitat jeunes ou l'hébergement chez l'habitant, démontrant qu'une stratégie volontariste est possible à l'échelle universitaire.

Dans le même sens, l'AIRES et l'AVUF plaident pour un développement accéléré de telles initiatives : les universités doivent devenir des actrices à part entière des politiques locales de logement étudiant, en identifiant les besoins, en soutenant les projets et en reliant les gestionnaires aux stratégies d'aménagement et d'enseignement supérieur. Sans elles, il manque un maillon essentiel à la chaîne de la réussite étudiante et de l'attractivité des territoires : il n'y aura pas de politique ambitieuse du logement étudiant sans universités pleinement engagées dans la coconstruction des solutions locales.

II. PRIORITÉS STRATÉGIQUES

2026-2032

Les constats dressés montrent que le logement étudiant est une parfaite illustration du mythe de Sisyphe. Les efforts de ces 20 dernières années ont été trop insuffisants pour compenser hausse de la demande, et obsolescence ou rétractation de l'offre existante. La période 2026/2032 doit donc être mise à profit pour structurer des priorités claires : reconstituer et diversifier l'offre, en améliorer la qualité et consolider un segment intermédiaire aujourd'hui insuffisant, afin de permettre à chaque territoire universitaire de disposer d'un ensemble cohérent de leviers.

2.1 RECONSTITUER ET DIVERSIFIER L'OFFRE

2.1.1 RECONSTITUER L'OFFRE QUI DISPARAÎT DANS LE PARC PRIVÉ DIFFUS

Avec plus de 3 millions d'étudiants et environ un tiers d'entre eux vivant encore chez leurs parents, la majorité des décohabitants se loge toujours dans le parc privé diffus. Ce modèle demeure aujourd'hui la première solution d'hébergement étudiant, mais il se fragilise : il concerne encore près de deux tiers des étudiants décohabitants, sans que cette situation soit durablement garantie.

Il n'existe pas, à ce stade, de preuve statistique nationale d'un effondrement massif et homogène de ce parc à destination des étudiants, mais plusieurs tendances convergentes réduisent son accessibilité : montée en gamme d'une partie des biens, hausse des loyers, concurrence accrue avec d'autres publics, développement de la colocation structurée, essor de la location touristique de courte durée, retrait de logements énergivores plutôt que rénovation. Dans ce contexte, la reconstitution de l'offre qui disparaît du parc diffus passe par un effort continu de développement de

résidences étudiantes et de résidences pour jeunes actifs, pensées à partir des besoins locaux : typologies, niveaux de loyers, localisation, services et articulation avec les campus et les transports. Il ne s'agit pas de substituer mécaniquement un segment à un autre, mais de reconstruire sous formes gérées des capacités d'accueil que le marché diffus ne peut plus assumer seul.

2.1.2 ORGANISER UN CONTINUUM D'OFFRES

Faciliter le développement de tous les segments de l'offre – conventionné, intermédiaire, privé, associatif, coliving, intergénérationnel, résidences services – suppose de partir de la diversité des situations étudiantes : boursiers et

TROIS PROFILS, TROIS PARCOURS TYPES DANS UN CONTINUUM D'OFFRES

Un étudiant boursier de premier cycle, originaire d'un foyer modeste et inscrit dans une ville très tendue, doit pouvoir accéder en priorité à une offre sociale, en résidence Crous ou en résidence conventionnée étudiante, à un loyer compatible avec son budget et les aides, à proximité raisonnable de son campus.

Un alternant ou un étudiant de master issu d'un ménage aux revenus moyens, confronté à des mobilités fréquentes entre ville universitaire et lieu d'alternance, a besoin d'une offre intermédiaire ou privée régulée, sécurisée sur le plan juridique, avec des baux adaptés et des services de base (internet, espaces de travail, accompagnement) à un coût soutenable.

Un étudiant international ou un jeune chercheur en mobilité entrante doit pouvoir bénéficier d'une offre identifiée, avec des loyers maîtrisés, des garanties intégrées et un accompagnement administratif et linguistique, lui permettant de se concentrer sur son projet académique sans subir une « double peine » liée à la méconnaissance des marchés locaux.

Dans une stratégie territoriale aboutie, ces trois profils trouvent leur place dans un même paysage, lisible et coordonné, plutôt que se retrouver en concurrence sur un parc diffus sous tension.

nonboursiers, apprentis, stagiaires, étudiants internationaux, personnes en reprise d'études, parents isolés, jeunes en situation de handicap, publics en alternance à forte mobilité, doctorants et jeunes chercheurs.

Pour l'*AIRES* et l'*AVUF*, l'enjeu est d'organiser un continuum lisible plutôt que d'opposer les segments : le logement conventionné répond aux besoins des étudiants les plus modestes ; l'offre intermédiaire et privée régulée vise les classes moyennes étudiantes, les alternants et une partie des mobilités internationales ; les formules de coliving, d'habitat intergénérationnel ou de résidences thématiques répondent à des attentes spécifiques de convivialité, d'accompagnement ou de localisation. Cette diversité doit être compréhensible pour les étudiants et leurs familles, articulée avec les politiques de bourses et d'aides au logement, et intégrée dans une stratégie territoriale coordonnée (PLH, schémas régionaux, feuilles de route logement étudiant).

2.2 QUALITÉ, CONDITIONS DE VIE ET ATTRACTIVITÉ

2.2.1 LA QUANTITÉ NE SUFFIT PAS

Augmenter le nombre de places est indispensable, mais ne peut constituer à lui seul une politique du logement

étudiant. Des programmes conçus uniquement sous l'angle quantitatif produisent des logements standardisés, parfois mal situés, peu fonctionnels ou mal adaptés aux usages, avec pour effet une rotation importante et un mal-être résidentiel. Les cadres nationaux et locaux reconnaissent désormais que « bien loger » les étudiants suppose de penser la qualité de vie dans sa globalité : logement, restauration, culture, sport, santé, liens sociaux.

2.2.2 CONDITIONS MATÉRIELLES, BIENÊTRE ET RÉUSSITE

La qualité des résidences étudiantes influe directement sur la santé, la capacité de concentration et le sentiment de sécurité, donc sur la réussite académique. Un logement correctement isolé, calme, doté d'un mobilier adapté et d'un éclairage suffisant limite la fatigue et une partie du stress lié aux conditions d'étude ; à l'inverse, bruit, humidité, mauvaise qualité de l'air ou chauffage défaillant dégradent le sommeil et la santé mentale, avec des effets sur l'absentéisme et les performances.

Les espaces communs jouent un rôle essentiel : cuisines partagées, salles d'étude et lieux de convivialité favorisent l'entraide, réduisent l'isolement et contribuent à l'intégration, en particulier pour les étudiants les plus





éloignés de leur environnement d'origine. Des résidences pensées pour la mixité, la vie associative et l'ouverture culturelle participent à l'apprentissage de l'autonomie et de la citoyenneté ; des services intégrés (connexion internet fiable, accompagnement administratif ou social, équipements de base) simplifient le quotidien et peuvent limiter le recours excessif à l'emploi salarié.

2.2.4 UNE OFFRE POUR L'ATTRACTIVITÉ INTERNATIONALE

Le Plan « Bienvenue en France », lancé par Édouard Philippe en 2018 avec un objectif de 500 000 étudiants en mobilité entrant à l'horizon 2027 (contre 324 000 à l'époque), est en passe de tenir ses objectifs. Mais combien de logements supplémentaires ont été réellement dédiés à ce public, qui est contraint à 100% de décohabiter ? Probablement guère plus que quelques milliers, essentiellement dans les résidences de grandes écoles, les résidences privées les plus chères et une maison supplémentaire à la Cité internationale universitaire de Paris.

L'insuffisance d'une offre claire et sécurisée de logement pour les étudiants

LE LABEL « HABITAT ÉTUDIANT »

Dans cette perspective, l'AVUF a engagé, entre 2021 et 2024, la création du label « Habitat Étudiant » pour distinguer les résidences qui s'engagent sur un niveau élevé de qualité et de transparence. Le label repose sur un cahier des charges décliné autour de quatre engagements principaux : un lieu de vie intégré au territoire /conçu et rénové durablement /accueillant et sécurisant avec des services diversifiés /favorisant l'étude /le bien-être et le lien social. Il est désormais lancé et en cours de déploiement, avec une première vague de résidences labellisées et une version « projet » en préparation pour les opérations en développement ; il offre aux collectivités et aux maîtres d'ouvrage – publics comme privés – un outil de dialogue et d'évaluation partagé pour instruire rapidement et qualitativement les projets de résidences étudiantes.

➡ <https://habitat-etudiant.fr/>





et jeunes chercheurs en mobilité internationale entrante constitue ainsi un frein direct à l'attractivité de la France. Les résidences des Crous restent sous-dimensionnées et nombre d'étudiants internationaux n'accèdent pas à la phase principale d'attribution, se retrouvant d'emblée sur un marché privé tendu. Les séjours souvent courts, l'absence de garant en France et les barrières linguistiques et administratives rendent l'accès au parc diffus particulièrement difficile sans accompagnement dédié.

Dans un contexte de compétition accrue entre pays pour attirer talents étudiants et chercheurs, le logement fait partie intégrante de la stratégie d'attractivité, au même titre que les droits d'inscription, les bourses ou les conditions de séjour. Le développement d'une offre spécifiquement pensée pour ces publics – baux flexibles, loyers maîtrisés, garanties intégrées, accompagnement administratif et linguistique – devient un levier décisif

pour sécuriser les parcours et renforcer l'image de la France comme pays d'accueil.

2.3 STRUCTURER UN SEGMENT INTERMÉDIAIRE POUR LES ÉTUDIANTS

2.3.1 UN MAILLON INTERMÉDIAIRE À CONSOLIDER

Entre le logement conventionné et le marché privé libre, un segment intermédiaire s'impose comme un maillon essentiel pour de nombreux étudiants : ceux dont les ressources sont trop élevées pour le logement conventionné, mais insuffisantes pour supporter durablement les loyers de marché dans les zones tendues. Le logement locatif intermédiaire (LLI) est désormais clairement identifié comme un outil à mobiliser pour ces publics, avec des

loyers plafonnés en dessous des prix de marché et des avantages fiscaux pour les investisseurs.

Dans cette perspective, plusieurs instruments peuvent être mobilisés de manière ciblée : le logement locatif intermédiaire adapté aux résidences gérées, avec des plafonds de loyers compatibles avec les budgets étudiants ; des partenariats avec des foncières et bailleurs institutionnels prêts à inscrire leurs investissements dans la durée ; des montages mixtes associant LLI, logements sociaux étudiants et quelques lots en marché libre pour garantir l'équilibre des opérations. Des conventions tripartites entre collectivités, bailleurs et gestionnaires peuvent encadrer ces montages (affectation prioritaire à des publics étudiants, engagement sur la durée d'usage, plafonds de loyers, critères de qualité), de manière à sécuriser le segment intermédiaire comme véritable maillon de la chaîne, et non comme une variable d'ajustement.



2.3.2 ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Les politiques locales de l'habitat sont encouragées à intégrer le LLI dans leurs documents de programmation, en complément du parc social, particulièrement dans les villes universitaires où la tension sur le parc privé est forte. Pour les villes universitaires, développer du LLI étudiant permet de soutenir l'attractivité des établissements, de limiter la pression sur le parc diffus et la colocation informelle, et de mieux maîtriser la répartition géographique de la population étudiante ; ces opérations peuvent s'inscrire dans des projets de renouvellement urbain, de reconversion de bureaux ou de densification maîtrisée, en lien avec la Banque des Territoires et les politiques nationales de sobriété foncière.

2.3.3 COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE LOGEMENT CONVENTIONNÉ ÉTUDIANT

Les objectifs nationaux distinguent clairement les places en logement conventionné étudiant et celles en LLI, ce qui

CE QUE COÛTE VRAIMENT UN LOGEMENT ÉTUDIANT

Le coût d'un logement étudiant varie fortement selon le territoire, la localisation, le niveau de services et le type de résidence. Il n'existe pas un « bon » loyer en soi, mais des équilibres à trouver entre accessibilité pour l'étudiant et soutenabilité pour les acteurs qui construisent, financent et gèrent ces logements.

Du point de vue des étudiants et de leurs familles, le loyer est souvent perçu comme trop élevé ; du point de vue des propriétaires et des investisseurs, il apparaît fréquemment insuffisant au regard des coûts de construction, de rénovation, de gestion et de services. Le cœur du métier des gestionnaires consiste à tenir cette ligne de crête : ne pas accepter des projets qui imposeraient des loyers inabordables, tout en garantissant la viabilité économique des résidences dans la durée.

Dans ce paysage, quelques repères jouent un rôle structurant : la garantie Visale, qui fixe des plafonds de loyer couverts et sert de borne de soutenabilité pour de nombreux étudiants ; les loyers encadrés des résidences conventionnées et, dans plusieurs villes universitaires, l'effet d'autorégulation observé lorsque l'offre de résidences étudiantes s'est nettement développée. Là où l'offre augmente, la tension sur les loyers tend à se modérer.

Les modèles économiques diffèrent enfin selon les acteurs. Les Crous, appuyés sur une mission de service public, peuvent proposer des loyers très maîtrisés grâce à des soutiens publics spécifiques. Les gestionnaires privés et associatifs, pour leur part, n'ont pas accès aux mêmes subventions de fonctionnement et doivent bâtir leurs équilibres sur les loyers versés par les étudiants et les propriétaires, ce qui ne les dispense pas – au contraire – de veiller à ce que ces loyers restent supportables. La modération des loyers passe donc à la fois par le développement d'une offre suffisante et diversifiée, et par une attention partagée à la soutenabilité des budgets étudiants.



confirme que le LLI est pensé comme complément et non comme concurrent des Crous et du parc social. Sur le plan opérationnel, le cadre du LLI a été adapté pour faciliter les projets en résidences gérées (sur le modèle du logement conventionné) : plafonds de loyers spécifiques, bailleurs institutionnels, montages partenariaux avec les collectivités (foncières, baux emphytéotiques, droits de réservation). Structurer un segment intermédiaire dédié aux étudiants revient à consolider un maillon indispensable d'une chaîne cohérente, permettant à chaque territoire universitaire de proposer une gamme complète de solutions.

2.3.4. DES PUBLICS ACCUEILLIS ET DES INVESTISSEURS SOUVENT MÉCONNUS

Le débat public sur le logement étudiant ignore souvent deux dimensions

essentielles. La première concerne le public accueilli dans les résidences privées gérées : la présence d'étudiants boursiers y est régulièrement passée sous silence, alors qu'elle résulte à la fois de l'impossibilité du logement conventionné à loger l'ensemble des boursiers et des choix de certains d'entre eux qui privilégient, pour des raisons de proximité, de qualité d'hébergement ou de services, un logement en résidence privée. Les résidences gérées ne constituent donc pas un « monde à part », mais un des segments où se logent, de fait, des étudiants aux profils sociaux variés, y compris les plus fragiles.

La seconde dimension tient au profil des investisseurs qui soutiennent le développement de ces résidences. Contrairement à certaines représentations, il s'agit majoritairement de ménages des classes moyennes qui orientent une partie de leur épargne

vers la pierre, plutôt que de grands patrimoines concentrés. Des groupes spécialisés rassemblent ainsi plusieurs dizaines de milliers d'épargnants individuels, ce qui montre que le financement de ces résidences repose aussi sur une forme de « mutualisation » de l'épargne, et non uniquement sur de gros fonds institutionnels.



III. CONSOLIDER LES MODÈLES ET LES USAGES ÉCONOMIQUES

Au-delà de la production, la soutenabilité des modèles économiques et la qualité des usages sont des conditions clés pour garantir des loyers accessibles et des résidences pleinement intégrées à la vie des territoires.

3.1 OPTIMISER LES TAUX D'OCCUPATION SANS RENCHÉRIR LES LOYERS

Faciliter l'optimisation des taux d'occupation des résidences étudiantes est un levier central pour conjuguer robustesse économique et modération des loyers. Les rythmes étudiants sont désormais marqués par la semestrialisation, les stages, l'alternance, les mobilités internationales, la formation continue et les séjours courts, tandis que de nombreux modèles restent calés sur une occupation annuelle « classique », générant des périodes de vacances qui fragilisent l'exploitation. Une résidence mieux remplie sur l'année supporte

plus facilement ses charges fixes, peut investir dans la qualité et demeure plus accessible : l'optimisation devient un instrument concret de modération des loyers.

3.2 ANCRER LES RÉSIDENCES DANS LA VIE DES QUARTIERS

Pour que les locataires des résidences étudiantes ne soient pas de simples résidents de passage, il faut penser ces résidences comme de véritables lieux de vie, connectés à leur environnement urbain. Cela suppose de prévoir des espaces communs ouverts (salles

polyvalentes, coworking, jardins partagés) pouvant accueillir associations, habitants ou acteurs économiques, de mettre en place des mécanismes d'implication (référents de résidence, petits budgets participatifs, partenariats avec le tissu local) et de développer des dispositifs de colocation solidaire

3.3 MODERNISER LE CADRE ET RECONNAÎTRE LES SPÉCIFICITÉS DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Dans ce livre blanc, l'AIRES et l'AVUF constatent que les résidences pour étudiants restent largement pensées



LES KAPS (KOLOCATIONS À PROJETS SOLIDAIRES)

Les Kaps (Kolocations à projets solidaires) sont un dispositif porté par l'Afev permettant à des étudiants, jeunes actifs ou volontaires en service civique de moins de 30 ans de vivre en colocation à loyer modéré, le plus souvent dans le parc social, au cœur de quartiers populaires. En contrepartie, chaque colocataire consacre quelques heures par semaine à des actions solidaires locales (soutien scolaire, ateliers pour enfants, jardins partagés, événements conviviaux, projets culturels, écologiques ou citoyens) construits avec les habitants et les acteurs du quartier.

En développant ce type de colocations solidaires, les collectivités, bailleurs sociaux, établissements d'enseignements supérieurs, gestionnaires publics ou privés de résidences pour étudiants disposent d'un levier opérationnel pour répondre simultanément à la crise du logement étudiant, au besoin de revitalisation des quartiers et à la volonté d'engagement d'une partie de la jeunesse. Ce modèle, inspiré des « kots à projets » belges et désormais reconnu par de nombreux partenaires publics (Caf, collectivités, établissements d'enseignement supérieur, fondations), constitue un support concret de politiques publiques articulant logement, jeunesse et solidarité de proximité.

Les collectivités et les bailleurs jouent un rôle de facilitation : inscrire des objectifs d'ancrage local dans les conventions, financer des postes d'animation ou de médiation, articuler l'action des gestionnaires avec celle des associations d'éducation populaire ou de développement local. L'enjeu est de faire des résidences étudiantes des éléments vivants des quartiers, et non des enclaves isolées.

à travers le prisme du logement familial, alors même qu'elles répondent à d'autres usages, d'autres temporalités et à des besoins de services spécifiques. La prise en compte du rôle essentiel des parties communes dans le processus de certification NF Habitat et NF Habitat HQE serait une évolution significative bienvenue.

Moderniser le cadre, c'est à la fois sécuriser les modèles économiques, mieux reconnaître les surcoûts liés à la gestion et aux services, et aligner les règles fiscales et juridiques sur la réalité contemporaine de la vie étudiante telle que la rencontrent les villes universitaires et les gestionnaires de résidences.

3.3.1 REDÉFINIR FISCALEMENT LES RÉSIDENCES SERVICES POUR ÉTUDIANTS

L'AIREs et l'AVUF soulignent que le régime fiscal des résidences services pour étudiants repose encore sur une définition des services inspirée de

l'hôtellerie (ménage, petit déjeuner, linge, réception), qui ne correspond plus aux attentes actuelles des jeunes en formation. Il s'agit de faire évoluer cette définition pour prendre en compte les services réellement structurants pour les étudiants – connectivité numérique, espaces communs de travail, accompagnement – et d'adapter en conséquence les dispositifs fiscaux qui conditionnent l'équilibre des opérations dans les territoires universitaires.

3.3.2 ADAPTER LE RÉGIME DES CHARGES ET DES PRESTATIONS

Les deux associations constatent que les règles actuelles relatives aux charges récupérables et aux prestations annexes dans le logement conventionné ont été pensées pour le logement familial et se révèlent inadaptées à des résidences à très forte rotation, fortement dotées en espaces et services collectifs. L'AIRES et l'AVUF appellent à une clarification permettant de sécuriser les gestionnaires : distinguer plus nettement logement familial et logement dédié, créer un cadre spécifique pour les charges en résidences étudiantes et définir

précisément le contenu et le traitement des prestations (loyer annexe, services mutualisés, etc.).

3.3.3 PRENDRE EN COMPTE LES USAGES NUMÉRIQUES ET LES TEMPORALITÉS DISCONTINUES

Pour l'AIRES et l'AVUF, les usages numériques (cours hybrides, télétravail étudiant, stages à distance) et l'alternance entre présence sur site et retours au domicile familial ont profondément modifié les façons d'habiter des étudiants. Le cadre juridique et contractuel doit intégrer ces temporalités discontinues en sécurisant les baux de courte durée, les occupations fractionnées, la mutualisation de logements et les modèles plus flexibles de résidence (coliving étudiant, séjours modulables), afin de répondre aux réalités observées dans les villes universitaires.

3.3.4 ARTICULER RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, VIE ÉTUDIANTE ET POLITIQUES SOCIALES

L'AIRES et l'AVUF rappellent que les résidences étudiantes concentrent désormais des enjeux de réussite

académique, de santé mentale, de prévention et d'accompagnement social qui dépassent largement la seule fonction d'hébergement. Reconnaître cette réalité implique de mieux articuler politiques de logement, de vie étudiante et d'action sociale, en conditionnant une partie des soutiens publics à la mise en place de services intégrés (présence d'équipes, médiation, accès aux soins et aux droits, soutien aux initiatives étudiantes) et en inscrivant clairement ces missions dans les conventions et référentiels applicables aux résidences portées ou soutenues par les collectivités.

3.4 DES DISPOSITIFS FISCAUX AUX EFFETS CONTRASTÉS

Dans ce livre blanc, l'AIRES et l'AVUF souhaitent reconnaître le rôle de levier qu'ont joué, dans de nombreux territoires, les dispositifs fiscaux mobilisant l'épargne des particuliers. Ils ont permis de rendre possibles des résidences étudiantes là où ni les Crous et bailleurs sociaux, ni les investisseurs institutionnels ne souhaitaient s'engager, contribuant ainsi à une meilleure





répartition géographique de l'offre et à la diversification des modèles économiques. Dans plusieurs villes universitaires, ils ont accompagné l'implantation ou le développement de formations supérieures au-delà des seules grandes métropoles, en soutenant l'attractivité des territoires.

Pour autant, l'AIRES et l'AVUF relaient aussi les débats légitimes que ces mécanismes suscitent auprès des élus et des acteurs locaux. Certains contestent le principe même de la défiscalisation, en pointant les risques d'une suroffre mal calibrée, d'une spécialisation excessive de certains quartiers ou d'une captation d'une partie de la rente foncière par des logiques patrimoniales déconnectées des besoins réels des étudiants. D'autres alertent sur le fait qu'en l'absence de pilotage partagé, ces

dispositifs peuvent fragmenter l'offre plutôt que contribuer à la structurer.

Dans ce contexte, l'AIRES et l'AVUF ne proposent pas d'opposer mécaniquement défiscalisation et autres leviers d'action, mais de mieux articuler ces outils avec les stratégies locales et nationales. Cela suppose des diagnostics partagés, des observatoires territoriaux du logement étudiant, des objectifs explicites en matière de loyers, de typologies et de localisation, ainsi qu'un dialogue renforcé entre collectivités, gestionnaires et État. Utilisés de manière encadrée et concertée, ces dispositifs fiscaux peuvent rester un complément utile, notamment là où l'investissement en bloc est insuffisant, à condition de s'inscrire clairement dans une politique territoriale du logement étudiant portée conjointement par les

collectivités et les acteurs spécialisés, et non de s'y substituer.

3.5 LA GARANTIE VISALE : UN PILIER À STABILISER

Du point de vue conjoint de l'AVUF et de l'AIRES, la garantie VISALE d'Action Logement est l'une des avancées majeures récentes pour sécuriser l'accès au logement des étudiants et des jeunes actifs. En offrant une caution gratuite et lisible, elle nécessite avant tout stabilité et visibilité pour s'ancrer durablement dans les pratiques des bailleurs et des gestionnaires. Les associer davantage à son évolution, en tirant parti des retours d'expérience de terrain, et améliorer certains aspects (couverture des dégradations, simplification

des démarches pour les plus jeunes) permettraient de renforcer encore son effet de levier et d'ouvrir davantage de logements aux étudiants.

3.6 LOYERS ÉTUDIANTS : POUR UNE RÉGULATION DIFFÉRENCIÉE

Pour l'AVUF et l'AIREs, la question des loyers étudiants ne peut pas se réduire à un encadrement uniforme des prix : elle touche à la fois au pouvoir d'achat des étudiants, à la soutenabilité des résidences et à la cohérence des politiques publiques, au moment où la pérennisation de l'encadrement issu de la loi ALUR sera débattue en 2026. Le Parlement a déjà reconnu la spécificité des résidences services pour étudiants en les excluant de ce dispositif, compte tenu de leurs coûts de fonctionnement très supérieurs au

parc diffus (forte rotation, importance des espaces communs, services et personnels dédiés) ; cette distinction doit, selon l'AVUF et l'AIREs, être clairement maintenue.

Entre un étudiant pour qui le loyer est toujours trop élevé et un investisseur pour qui il reste souvent trop faible, le gestionnaire cherche un point d'équilibre et n'a aucun intérêt à des loyers déconnectés de la capacité de paiement des étudiants. L'AVUF et l'AIREs défendent donc une régulation différenciée : encadrer les loyers dans le parc diffus là où les tensions sont les plus fortes, confirmer l'exclusion des résidences étudiantes du champ de l'encadrement, et conditionner les soutiens publics à des engagements transparents sur les niveaux de loyers et de services. L'objectif est de sécuriser à la fois les parcours des étudiants et la capacité des territoires à produire du logement dédié, sans fragiliser un segment déjà sous tension.

3.7 - LA PAROLE ÉTUDIANTE

Pour que ce livre blanc ne reste pas seulement la voix des institutions et des gestionnaires, il doit intégrer explicitement la parole des premiers concernés : les étudiantes et les étudiants. L'AIREs poursuivra en ce sens, avec *Occurrence*, un baromètre régulier auprès des résidents de ses membres, afin de documenter dans la durée le budget logement, les arbitrages entre emploi et études, les renoncements visibles et invisibles (allongement des trajets, suremploi, décrochages progressifs) ainsi que les attentes en matière de services, de qualité résidentielle et de vie collective, et d'ancrer ainsi les priorités proposées dans l'expérience concrète des jeunes. La préoccupation de la présence étudiante sur les territoires doit en être le fil à plomb : l'écoute de leurs analyses et de leurs alertes, lorsqu'existent des





organisations constituées, ou à défaut la prise en compte de la parole étudiante par d'autres canaux (enquêtes, consultations, démarches participatives) dans les comités de suivi des pactes locaux, les instances du label « Habitat Étudiant » et les dispositifs d'animation des résidences (vie associative, prévention, médiation) doit être systématiquement recherchée, afin de construire des réponses plus justes, plus adaptées et mieux acceptées.

ASSOCIER LES ÉTUDIANTS À LA GOUVERNANCE DU LOGEMENT

La parole étudiante ne peut se limiter à des consultations ponctuelles ; elle doit être structurée dans des espaces et des outils de gouvernance. Cela passe, d'abord, par la récolte régulière et la restitution publique de la parole des résidents via le baromètre de l'AIREs, mais aussi, plus largement, par l'implication des étudiants dans les *Conseils municipaux de la vie étudiante (CVE)*, notamment là où il sont déjà actifs comme à Metz, Marseille ou Toulouse, et dans les autres instances locales de concertation. Cette posture d'écoute est parfois plus structurée comme celle par exemple développée par l'association *ONLE* dont le conseil d'administration comporte 3 étudiants désignés parmi les locataires afin de les représenter, en plus de la présidente étudiante de la Smerra qui en est membre de droit. Cela suppose également l'implication de représentants étudiants dans la gouvernance des *Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE)*, afin de confronter données statistiques et réalités vécues, et un dialogue suivi avec les organisations représentatives étudiantes au niveau national – au minimum via l'AVUF, et, lorsque cela est pertinent, conjointement avec l'AIREs, par exemple avec la FAGE et d'autres organisations comme l'AFEV – pour articuler les politiques locales de logement avec les enjeux plus larges de vie étudiante, de réussite académique et de santé. Il s'agit moins de multiplier les sièges formels que de garantir, dans la durée, un dialogue structuré avec les étudiants, afin de coconstruire des réponses plus justes, plus adaptées et mieux acceptées.

IV. MIEUX CONNAÎTRE, PROGRAMMER ET AGIR A L'ECHELLE LOCALE

L'amélioration durable du logement étudiant suppose de combiner une vision nationale et des stratégies locales précises, adossées à une connaissance partagée des besoins, des marchés et des ressources foncières. Les agglomérations universitaires sont le niveau pertinent pour organiser cette action, en lien avec les régions, l'État, les établissements d'enseignement supérieur, les Crous et les gestionnaires.

4.1 MIEUX CONNAÎTRE ET PROGRAMMER

4.1.1 CONSTRUIRE UN DIAGNOSTIC FIN ET PARTAGÉ

Le premier levier consiste à renforcer une connaissance fine et partagée de la situation dans chaque agglomération universitaire, en intégrant l'ensemble de l'offre et des publics. Il s'agit de croiser les données des observatoires et des acteurs locaux afin de dépasser une vision partielle ou segmentée. Le diagnostic doit couvrir les effectifs présents et prévus, l'offre disponible dans tous les segments, les niveaux de loyers et de charges, les tensions sur certaines typologies et les parcours résidentiels réels. Les observatoires territoriaux du logement étudiants (OTLE) sont la meilleure solution pour construire ce diagnostic. Les OLE permettent aux collectivités et aux acteurs locaux du logement et de l'enseignement supérieur 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. Ce diagnostic fin et partagé permet d'adapter les PLH et PLU(I) dont certains sont aujourd'hui bloquants par simple méconnaissance de la situation réelle.

L'AVUF et la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) animent le réseau national des OTE et aident chaque territoire qui le souhaite à créer et labelliser son Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE).

4.1.2 IDENTIFIER LES BESOINS AVÉRÉS ET LES GISEMENTS FONCIERS

Sur la base de ce diagnostic, chaque agglomération doit être en mesure d'identifier ses besoins avérés en logements étudiants et ses gisements fonciers mobilisables, en vue de programmer une montée en charge pluriannuelle : secteurs préférentiels

d'implantation, terrains ou bâtiments à transformer, « dureté foncière » de chaque site et leviers pour la surmonter. Une première vague de territoires peut expérimenter une méthode commune, étendue ensuite à d'autres, les collectivités étant invitées à se positionner explicitement sur les besoins en logements étudiants et à faciliter, lorsque ces besoins sont avérés, la mobilisation du foncier nécessaire.

4.1.3 LE PERMIS DE CONSTRUIRE, CLÉ DE VOÛTE LOCALE

En matière de logement étudiant, le point de passage décisif reste le permis de construire, délivré par les maires en lien avec leurs intercommunalités. Le meilleur des plans nationaux et la plus ambitieuse des feuilles de route régionales restent sans effet si, au bout de la chaîne, l'autorisation d'urbanisme n'est pas délivrée, ou l'est dans des conditions qui rendent les projets non viables. La mobilisation du foncier – qu'il appartienne à des



propriétaires privés, aux collectivités ou à l'État – peut être encadrée par des conditions claires intégrées aux autorisations : affectation à du logement étudiant, respect de plafonds de loyers cohérents avec des repères comme la garantie Visale, engagement sur la durée d'usage.

4.1.4 ANTICIPER LE CYCLE ÉLECTORAL : UN « MANDAT UTILE » POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Les grands projets urbains connaissent un ralentissement pré et postélectoral bien identifié. Plutôt que de subir ce cycle, il est proposé d'en faire un paramètre explicite : raisonner en « mandat utile » pour le logement étudiant, en considérant qu'une fenêtre d'environ quatre ans constitue, pour chaque équipe municipale et intercommunale, le temps réellement disponible pour décider, autoriser et lancer des projets de résidences. Cela suppose un engagement clair en début de mandat, un « pacte local pour le logement

étudiant » listant sites prioritaires et calendrier indicatif, et une clause de revoyure à mimandat.

4.2 COCONCEVOIR LES PROJETS ET ACCÉLÉRER LES TRANSFORMATIONS

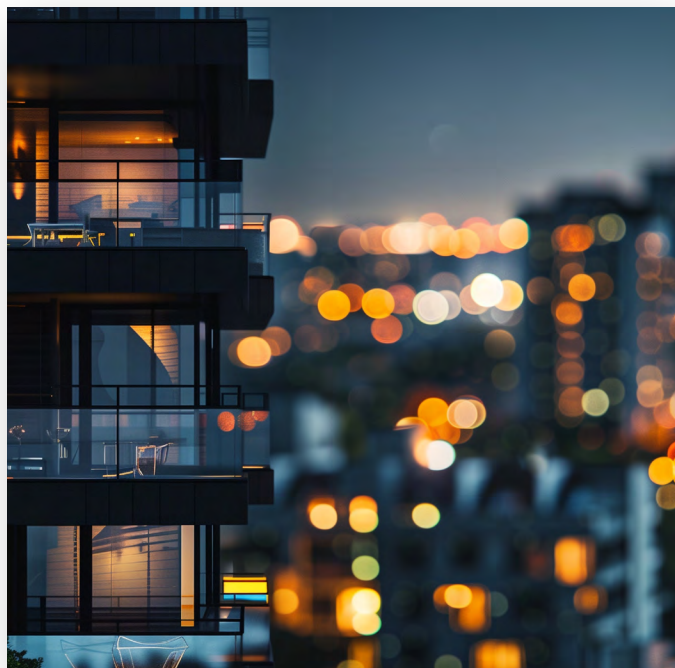
4.2.1 ASSOCIER LES FUTURS GESTIONNAIRES DÈS L'AMONT

L'amélioration du logement étudiant suppose d'associer davantage les futurs gestionnaires et gestionnaires dès la conception des projets, et pas seulement les maîtres d'ouvrage. Associer le gestionnaire permet de mieux calibrer les services et les espaces communs, d'anticiper la présence sur site et le suivi social, et de sécuriser la pérennité économique. Pour les collectivités, examiner un projet « en connaissance des gestionnaires » revient à éviter des opérations fragiles susceptibles de conduire à des changements d'usage,

des fermetures ou une dégradation rapide du parc ; la version « projet » du label Habitat Étudiant pourrait offrir un cadre utile à ce dialogue tripartite.

4.2.2 PARTAGER LES RETOURS D'EXPÉRIENCE : VERS UNE INSTANCE DE MÉDIATION

Afin de mieux comprendre les réussites comme les échecs, il serait pertinent de mettre en place, à l'échelle nationale, une instance de concertation et de médiation dédiée au logement étudiant. Elle pourrait associer État, collectivités, bailleurs sociaux, gestionnaires privés, Crous, associations étudiantes et experts, avec pour missions d'analyser les difficultés rencontrées, de valoriser les initiatives réussies et de formuler des recommandations partagées pour faire évoluer progressivement les cadres réglementaires et les pratiques. La DRHIL Ile-de-France a montré la voie et cette pratique a la vertu d'améliorer en permanence le lien entre les parties prenantes.



4.2.3 ACCÉLÉRER LA TRANSFORMATION DU BÂTI EXISTANT

La transformation d'immeubles de bureaux vacants ou de bâtiments sousoccupés en logements étudiants constitue un levier social et écologique important : elle permet de créer rapidement des capacités nouvelles en réutilisant un bâti existant, souvent bien desservi, et en limitant l'artificialisation des sols. Ces opérations restent cependant complexes à massifier, en raison de contraintes techniques, juridiques et économiques ; d'où la nécessité de clarifier les procédures, les règles d'urbanisme, l'accès aux financements et l'articulation avec les documents de planification. La pérennisation des enveloppes du FNAP ouvertes en 2025 pour le financement des surcoûts liés à la transformation de bureau en logement est indispensable, en complément de la poursuite des investissements de la Foncière de Transformation Immobilière du groupe Action Logement.

4.2.4 COOPÉRER SUR LES CAMPUS ET LES ZAE

Les campus sont désormais considérés comme de véritables morceaux de ville ; les collectivités disposent d'outils permettant d'intégrer l'aménagement universitaire et le développement de logements et de services. Une démarche structurée peut reposer sur un diagnostic partagé campus-collectivité, l'inscription des projets dans les outils territoriaux, le choix d'un gestionnaire et le lancement d'opérations démonstratrices avant généralisation.

Sur de nombreux campus, un potentiel de densification reste aujourd'hui sous-exploité. Aux marges des campus il y a parfois des opportunités, y compris dans les Quartier Politique de la Ville.

Il en va de même pour certaines zones d'activités économiques, souvent bien desservies en transports en commun, où les PLU(i) permettent désormais le développement de logements.

Historiquement, on y trouvait plutôt des foyers, des internats de CFA ou, plus récemment, quelques résidences hôtelières à vocation sociale en lien avec les entreprises implantées. Le développement de l'apprentissage dans l'enseignement supérieur invite désormais à explorer de façon beaucoup plus systématique les opportunités foncières offertes par ces ZAE, afin d'y développer des résidences étudiantes « classiques » au service des apprentis comme des étudiants.

4.2.5 OUVRIR UN CHANTIER SUR LES TEMPS ÉTUDIANTS

La question des rythmes universitaires et des « temps étudiants » constitue un enjeu transversal encore largement sous-traité. Créer les conditions d'un dialogue structuré suppose, au niveau national, de reconnaître cet enjeu dans les politiques d'enseignement supérieur, de logement et de mobilité, et, au niveau territorial, de réunir régulièrement établissements, autorités de

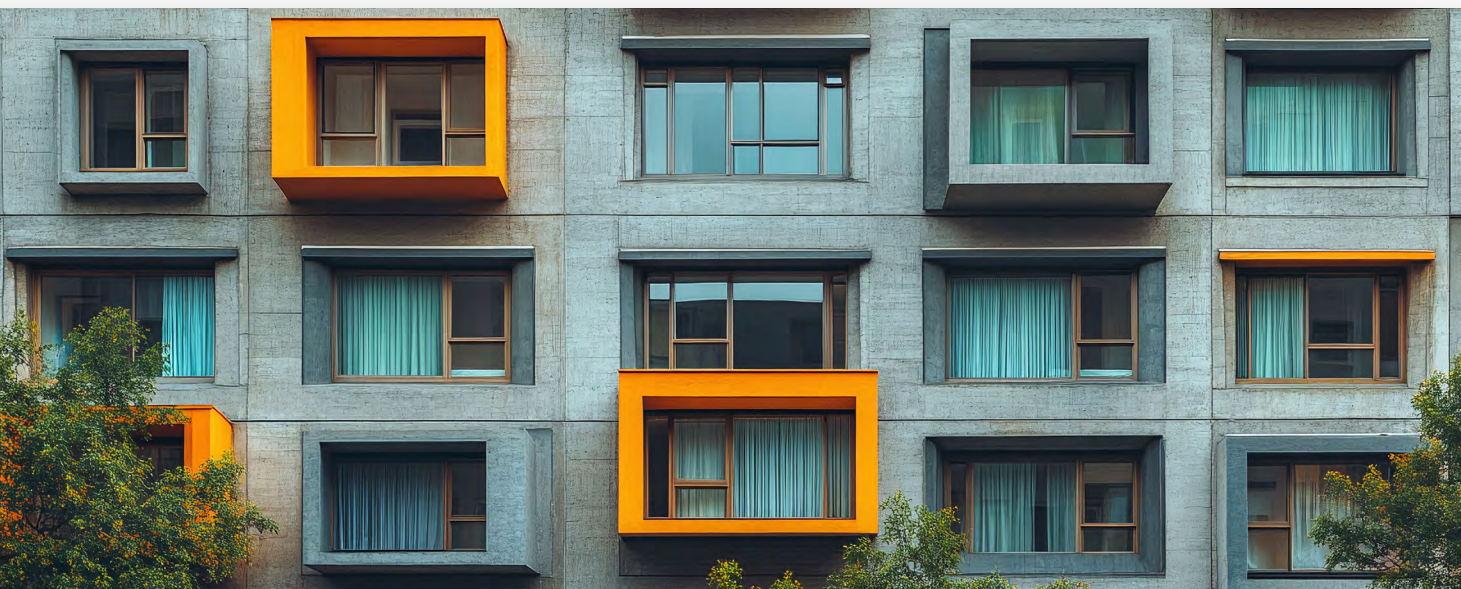
transport, collectivités, acteurs économiques et gestionnaires pour coordonner calendriers et ajustements. Dans ce cadre, et au regard d'une réflexion qui vient de s'engager à l'initiative de la de la réussite et de la vie étudiante du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Espace une parole commune de l'AIREs et de l'AVUF peut jouer un rôle de catalyseur. Une enquête auprès des collectivités locales sur ces questions est ainsi lancée par l'AVUF concomitamment à la publication du présent livre blanc, afin de documenter les pratiques existantes et d'identifier les leviers d'action.

4.3 QUELQUES LEVIERS À MOBILISER AVEC LES COLLECTIVITÉS

Ce chantier national se décline localement par une série de leviers concrets : sécuriser du foncier dédié au logement étudiant dans les documents

L'OPPORTUNITÉ DU FONCIER UNIVERSITAIRE

Les capacités de mobilisation du foncier universitaire se trouvent aujourd'hui renforcées par la création des Sociétés universitaires de logement et d'immobilier (SULI), prévues par la loi 3DS. Elles offrent la possibilité aux universités et aux collectivités locales de créer conjointement des sociétés, inspirées du modèle des sociétés publiques locales, dédiées à la gestion, à la construction et à la valorisation du patrimoine universitaire, notamment pour des projets de logement étudiant et de transformation des campus. Ces SPLU ou SULI constituent un outil opérationnel efficace pour structurer et faire aboutir des projets immobiliers complexes à l'échelle des campus. En associant universités et collectivités dans une même société de projet, elles permettent de mutualiser l'ingénierie, de sécuriser les montages juridiques et financiers (recours à l'emprunt, valorisation patrimoniale) et de piloter dans la durée des opérations telles que rénovations lourdes, extensions de campus ou programmes de logements étudiants et de services. En associant au sein d'une même structure les collectivités territoriales, les universités et, le cas échéant, d'autres partenaires publics, les SULI permettent de sécuriser la maîtrise foncière, d'organiser la requalification ou l'extension des sites universitaires et de favoriser l'émergence de programmes mixtes intégrant du logement étudiant, des services de proximité et des espaces ouverts sur la ville. Leur développement ouvre de nouvelles perspectives d'articulation entre collectivités, établissements d'enseignement supérieur et exploitants non lucratifs (Crous, bailleurs sociaux, associations), en créant un cadre propice à des montages de long terme garantissant l'affectation des fonciers universitaires à des opérations d'intérêt général, au premier rang desquelles le logement étudiant.





d'urbanisme ; faciliter le financement et la gestion des espaces collectifs dans les résidences ; soutenir les investissements de transition écologique et numérique ; encourager les opérations mêlant plusieurs types d'offres (conventionné, intermédiaire, privé, jeunes actifs) ; conditionner certains avantages locaux à des engagements en matière de loyers, de qualité et d'ancrage territorial. Utilisés de manière cohérente, ces leviers permettent aux villes universitaires de faire du logement étudiant un véritable pilier de leur stratégie de développement.

4.4 POUR UNE COP LOGEMENT

Afin de rendre lisible l'engagement des territoires, le livre blanc invite chaque agglomération universitaire à formaliser un « pacte local du logement étudiant ». Ce pacte, conclu entre la ville centre, l'intercommunalité, les établissements d'enseignement supérieur, les

gestionnaires de résidences, les bailleurs sociaux et les représentants de l'État local, explicite les contributions de chacun : mise à disposition ou sécurisation de foncier dédié, objectifs de production par segment (conventionné, intermédiaire, privé régulé), fourchettes cibles de loyers, mobilisation coordonnée des dispositifs nationaux (Visale, Agile, LLI, programmes de rénovation), exigences de qualité (notamment le recours au label « Habitat Étudiant ») et calendrier de mise en œuvre sur la période 2026/2032.

Dans son esprit, ce pacte s'inspire de démarches comme le « COP logement » (comité d'orientation partenarial) bordelais en radicalisant la logique : la politique du logement étudiant est d'autant plus lisible et efficace qu'elle associe, dans une même instance, l'ensemble des parties prenantes – collectivités, services de l'État, établissements d'enseignement supérieur, Crous, bailleurs sociaux, gestionnaires privés gérés, organisations étudiantes et acteurs associatifs. Le « COP

logement » n'a pas vocation à être un cercle restreint, mais un lieu de coordination partagé, où les responsabilités de chacun sont clarifiées et les décisions mises en débat.

Dans ce cadre, l'AVUF et l'AIREs n'agissent pas comme un binôme qui se substituerait aux autres, mais comme un levier d'animation et de structuration de cette communauté d'acteurs : elles apportent des outils (observatoires, baromètre, label), capitalisent et diffusent les bonnes pratiques, et aident les territoires à formaliser et à suivre leur pacte local du logement étudiant. Leur rôle est d'ouvrir la table, pas de la refermer, en contribuant à faire du pacte local un véritable contrat de territoire qui évite l'angle mort du logement dans les politiques universitaires comme la tentation de tenir à distance certains gestionnaires, tout en organisant la place de chaque segment dans un même écosystème.



LE PROGRAMME AGiLE DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Éléments de contexte

La situation du logement étudiant en France est aujourd'hui particulièrement tendue, marquée par plusieurs facteurs préoccupants. En dix ans, le nombre d'étudiants a augmenté de 23%, entraînant une demande croissante de logements dédiés. Pourtant, seuls 25% des étudiants décohabitants disposent d'un logement adapté, laissant une majorité d'entre eux dans une situation précaire et aggravant une tension locative déjà forte dans les métropoles et en outre-mer. Par ailleurs, 17% des jeunes déclarent avoir dû interrompre leurs études en raison du coût du logement, entraînant une rupture d'égalité majeure pour la jeunesse. Face à ce constat, le programme AGiLE (*Agir pour le Logement Étudiant*) a été conçu pour répondre à ces enjeux de manière structurée et efficace.

Qu'est-ce qu'AGiLE ?

AGiLE vise à accélérer la production, la réhabilitation et la transformation de résidences étudiantes en France. Il s'articule autour de trois axes d'intervention :

- Le logement étudiant social, pour garantir l'accès à un logement abordable aux étudiants les plus modestes.
- Le logement étudiant intermédiaire et libre, pour diversifier l'offre et répondre aux besoins variés des étudiants.
- L'accès au foncier, pour faciliter la mobilisation de terrains et optimiser leur utilisation dans une logique de sobriété foncière.

AGiLE est un programme Action Groupe Caisse des Dépôts (CDC), ce qui signifie que tout le Groupe, avec un pilotage Banque des Territoires, se mobilise pour constituer une offre en adéquation avec les besoins et les ressources des étudiants et les impératifs de transition écologique et énergétique. Pour cela, le Groupe mobilise toute sa force de frappe via ses filiales : CDC Habitat, Icade, La Banque Postale, La Poste Immo, La Posta Habitat, Toits Temporaires Urbains, le Groupe SCET et Egis apportent chacune leur expertise pour une action

conjointe démultipliée.

Le programme s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du Groupe CDC. Il contribue à la cohésion sociale et territoriale en créant des logements sociaux abordables pour les étudiants. Il participe également à la transformation écologique en réhabilitant le parc public et en accompagnant les opérations de transformation dans une trajectoire de sobriété foncière et de développement territorial durable.

Objectif et moyens

L'objectif fixé dans le cadre du programme est de produire 75 000 logements étudiants : 50 000 logements conventionnés et 25 000 logements libres et intermédiaires. Pour cela, le Groupe CDC mobilise :

- De l'ingénierie, avec une enveloppe de 20 millions d'€ : une offre d'ingénierie destinée prioritairement aux acteurs publics et para-publics pour les accompagner dans leurs projets de logements étudiants
- Des prêts sur fonds d'épargne, avec une enveloppe de 3,5 milliards d'€ : le financement de projets via des prêts sur fonds d'épargne pour financer la production et la réhabilitation de logements sociaux et intermédiaires pour les étudiants
- De l'investissement, à hauteur d'1,5 milliard en fonds propres à l'échelle Groupe : une capacité d'investissement pour structurer les acteurs nationaux et territoriaux et faciliter la mobilisation de foncier nécessaire à la production de logements étudiants et de la réhabilitation du parc existant

Stratégie de partenariats

Pour accélérer la déclinaison territoriale et opérationnelle de son offre, le programme AGiLE repose sur une importante stratégie de partenariats dont un partenariat structurant avec l'AVUF signé lors du Congrès des maires 2025.



CE N'EST QU'UN DÉBUT CONTINUONS...

Audelà des seuls volumes produits et des équilibres économiques, les politiques de logement étudiant doivent désormais intégrer de manière systématique les enjeux environnementaux et sociaux. La transition écologique ne peut rester un décor de fond : elle appelle des objectifs chiffrés en matière de sobriété foncière, de rénovation énergétique et de transformation de bâtiments existants, des critères d'écoconception pour les nouvelles résidences (matériaux, performance énergétique, gestion de l'eau et des déchets, mobilités douces), ainsi que des pistes de financement dédiées associant acteurs publics, investisseurs à impact et dispositifs nationaux spécialisés. Parallèlement, la reconnaissance des vulnérabilités spécifiques des publics étudiants – santé mentale, précarités matérielles, violences et discriminations, situations administratives complexes des étudiants

internationaux ou en reprise d'études – doit devenir un axe structurant de l'action, à travers un volet explicite « publics vulnérables et prévention » articulant logement, vie étudiante et action sociale (présence humaine dans les résidences, repérage et orientation, coopérations avec les services de santé, services sociaux et associations spécialisées).

Au terme de ce diagnostic et de ces propositions, une conviction s'impose : le logement étudiant ne peut plus être considéré comme un sujet périphérique des politiques publiques, traité à la marge des stratégies de logement, d'enseignement supérieur et d'aménagement. En assumant une approche d'écosystème, où la diversité des offres est organisée plutôt que subie, l'AVUF et l'AIREs proposent d'ouvrir un cycle de sept années – 2026–2032 – consacré à la reconstitution de l'offre, à la

consolidation des modèles économiques et à l'outillage des territoires universitaires.

Ce cycle ne pourra réussir que si chaque niveau de responsabilité prend sa part : l'État en fixant un cap national et en adaptant les cadres juridiques et fiscaux ; les collectivités en sécurisant le foncier, en délivrant les permis et en animant les pactes locaux ; les gestionnaires et financeurs en investissant dans des résidences durables, accessibles et bien insérées dans la vie des quartiers. À travers ce livre blanc, l'AVUF et l'AIREs proposent aux exécutifs locaux d'ouvrir, dès le début du prochain mandat, un « mandat utile du logement étudiant » : quelques années pour décider, programmer et lancer les projets qui permettront, demain, à chaque étudiant d'accéder à un logement digne, abordable et inscrit dans un territoire accueillant.

ANNEXE N°1

FAST CHECKING

1 « Les besoins vont diminuer parce que la démographie va se tasser »

La baisse annoncée de la démographie étudiante ne suffira ni à résorber le déficit actuel de logements, ni à répondre aux besoins nouveaux en matière de localisation, de qualité, de prix et de performance environnementale. Le déficit structurel du parc dédié, la rétraction du parc diffus, l'augmentation des mobilités et l'internationalisation durable des parcours imposent de poursuivre une politique de production ambitieuse sur au moins deux décennies.

2 « Il faut faire uniquement du logement social, voire très social »

Réduire la politique du logement étudiant au seul logement conventionné fragilise paradoxalement les publics les plus modestes. Sans segment intermédiaire et offre privée encadrée, une partie des étudiants favorisés vient concurrencer les plus modestes pour l'accès au parc social, alors qu'une palette d'offres (conventionné, intermédiaire, privé régulé, formes innovantes) permet d'orienter chacun vers le segment adapté et de préserver les capacités des Crous et du parc très social.

3 « Le logement social étudiant se fait au détriment du logement social pour les familles »

Les outils financiers mobilisés pour le logement social étudiant, en particulier le recours à des produits comme le PLS et au recyclage de bâtiments existants, ne ponctionnent pas directement les enveloppes destinées au logement familial social. L'enjeu est de construire des schémas où les deux politiques se renforcent : recours prioritaire au PLS et au recyclage bâti pour les étudiants, concentration des subventions les plus lourdes sur les programmes familiaux très sociaux, développement d'opérations mixtes améliorant la mixité et optimisant le foncier.

4 « Les résidences étudiantes privées ne logent que des étudiants aisés »

Une part non négligeable d'étudiants boursiers réside dans les résidences privées, soit faute de place dans le parc social soit par choix de localisation ou de services à loyer comparable. C'est aussi le cas d'étudiants salariés : élèves fonctionnaires rémunérés, apprentis ou autres alternants. Enfin, les investisseurs sont majoritairement des ménages de classes moyennes ou moyennes supérieures, et le secteur génère des emplois locaux non délocalisables dans la construction, la gestion et les services.

5 « Les résidences sont à moitié vides à partir du milieu de l'année universitaire »

Les taux d'occupation globaux restent élevés, avec des pics à la rentrée et des baisses progressives liées aux stages, mobilités internationales et fins de cursus. Les difficultés relèvent davantage de la saisonnalité et de la sousutilisation partielle des capacités que d'un « demi-vider » généralisé, ce qui plaide pour le multipublics régulé, le développement des courts séjours et une réflexion sur les calendriers universitaires.

6 « Les aides au logement suffisent à sécuriser les parcours »

Les aides au logement restent indispensables, mais ni leur niveau ni leurs règles d'attribution ne permettent, à eux seuls, de sécuriser les parcours. Elles ne compensent ni le déficit d'offre, ni la cherté des loyers dans les territoires tendus, ni certaines règles défavorables à la mobilité (délais, différences de traitement selon les types de résidences).

7 « Les étudiants n'apportent rien aux territoires où ils résident »

Les étudiants irriguent l'économie locale par leurs dépenses, contribuent à la vitalité culturelle et associative, apportent leurs compétences via stages, alternance et emplois, et peuvent devenir des acteurs de la cohésion sociale à travers des dispositifs de colocation solidaire ou d'engagement de quartier. Bien conçues, les résidences étudiantes sont des leviers d'intégration, et non des enclaves sans lien avec leur environnement.

8 « Un guichet unique résoudra les problèmes d'accès au logement »

La première difficulté des étudiants n'est pas de trouver l'information, mais de trouver un logement disponible au bon moment dans un contexte de pénurie. Un guichet unique peut être utile comme outil d'information, mais devient contreproductif s'il rigidifie ou ralentit les mises en relation ; une multiplicité contrôlée de canaux d'accès, combinée à une augmentation de l'offre, reste plus efficace.

9 « Les résidences étudiantes ne créent pas de valeur pour l'économie locale »

On oublie souvent que les résidences étudiantes – sociales ou privées gérées – reposent sur des emplois non délocalisables : construction, réhabilitation, maintenance, gestion quotidienne, services aux résidents, animation. Ces activités sont ancrées dans les territoires universitaires et irriguent un tissu de PME, d'artisans et de prestataires locaux. L'État et les collectivités bénéficient par ailleurs de recettes fiscales (TVA, impôts sur les sociétés, contributions locales) liées à ces opérations, ce qui distingue ces investissements d'autres formes de placement plus volatiles et moins territorialisées.

Sans en faire un argument décisif en soi, cette réalité économique et sociale invite à considérer les résidences étudiantes comme des composantes d'un écosystème local (emploi, services, fiscalité), et non comme de simples produits financiers. Elle renforce l'intérêt, pour les collectivités comme pour les gestionnaires, de coconstruire des projets de qualité, bien insérés dans la ville et au service des étudiants, plutôt que d'opposer par principe initiatives publiques et investissements privés.

GLOSSAIRE

- › **AIRES** : Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services, qui rassemble les gestionnaires des résidences dédiées aux étudiants et jeunes actifs hors Crous, en habitat social comme en habitat privé.
- › **AVUF** : Association des Villes Universitaires de France, réseau de collectivités qui accueillent des établissements d'enseignement supérieur et font du fait universitaire un levier de développement territorial.
- › **Crous** : Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, gestionnaires publics historiques du logement conventionné étudiant et de la vie étudiante (restauration, action sociale, bourses, etc.).
- › **Parc diffus** : Ensemble des logements du parc privé « classique » (studios, petites surfaces, colocations) loués individuellement à des étudiants, par opposition aux résidences étudiantes dédiées.
- › **Résidences étudiantes dédiées** : Immeubles conçus et gérés spécifiquement pour les étudiants et parfois jeunes actifs, associant logements meublés, services mutualisés et gestion professionnelle (Crous, bailleurs sociaux, associations, gestionnaires privés).
- › **Logement conventionné étudiant** : Logements destinés prioritairement aux étudiants modestes, financés et encadrés dans le cadre du logement conventionné (Crous ou autres bailleurs sociaux) avec des loyers réglementés.
- › **Segment intermédiaire** : Offre de logements dont les loyers sont inférieurs au privé « libre » mais supérieurs au conventionné, ciblant les étudiants de classes moyennes ne relevant pas du logement le plus aidé.
- › **Logement conventionné / parc social** : Partie du parc de logements conventionné étudiant avec des niveaux de loyer et d'aide plus fortement encadrés.
- › **Parc dédié** : Ensemble des logements spécifiquement construits ou aménagés pour les étudiants (cités U, résidences conventionnées, résidences privées régulées, etc.), par opposition au parc diffus généraliste.
- › **Massification de l'enseignement supérieur** : Augmentation rapide et durable de la proportion d'une génération accédant aux études supérieures, passée d'environ un quart au début des années 1990 à près des deux tiers aujourd'hui.
- › **Plan Université 2000** : Programme national de développement universitaire ayant notamment accompagné l'émergence d'un tissu d'acteurs associatifs, mutualistes, bailleurs sociaux et privés dans le logement étudiant.
- › **Rapports Anciaux / plans Anciaux** : Rapports du député Jean-Paul Anciaux (à partir de 2004) ayant structuré un plan de développement du logement étudiant, combinant rénovation du parc existant et construction de nouvelles résidences.
- › **Plan 40 000 / plan 60 000** : Programmes successifs de production de logements sociaux étudiants, le premier ayant permis la livraison d'environ 39 000 logements, le second n'ayant été que partiellement réalisé.
- › **Plan Agile / programme AgiLe** : Dispositif porté avec la Banque des Territoires pour accélérer la production de résidences étudiantes, simplifier les montages, diversifier les porteurs de projets et soutenir l'ingénierie locale.
- › **Banque des Territoires** : Bras de la Caisse des Dépôts intervenant comme financeur et accompagnateur de projets territoriaux, notamment dans le champ du logement étudiant.
- › **Villes universitaires** : Villes et intercommunalités accueillant des établissements d'enseignement supérieur, pour lesquelles la présence étudiante devient un enjeu de développement urbain, social et économique.
- › **Écosystème du logement étudiant** : Vision intégrée où l'ensemble des segments (conventionné, intermédiaire, privé régulé, parc diffus, formes innovantes) sont articulés et coordonnés, plutôt que mis en concurrence.
- › **Internationalisation des parcours** : Croissance du nombre d'étudiants internationaux et de mobilités d'études, qui renforce la pression sur le logement dans les villes universitaires attractives.
- › **Sobriété foncière** : Principe visant à limiter la consommation de nouveaux terrains (foncier) en privilégiant densification, réhabilitation et transformation de bâtiments existants.
- › **Investisseurs à impact** : Acteurs financiers recherchant un rendement économique combiné à un impact social ou environnemental mesurable, mobilisables pour financer des résidences étudiantes durables.

CONTACT

Maquette : Babette Stocker
crédit photos : Adobe Stock

Philippe Campinchi Délégué Général de l'AIRES : contact@aires.fr
François RIO Délégué Général de l'AVUF : dg@avuf.fr