cdc habitat

COOPÉRER

LA LETTRE DE **GRAND PARIS HABITAT** ET DE SES **ADHÉRENTS**

NUMÉRO SPÉCIAL

Juillet 2022

LE LOGEMENT DES JEUNES
EN ÎLE-DE-FRANCE

groupe-cdc-habitat.com

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

SOMMAIRE

ÉDITO DE CHRISTOPHE CHANU__1

// **ENTRETIEN CROISÉ** : LES CROUS DE VERSAILLES ET CRÉTEIL, NOUVEAUX ADHÉRENTS DE GRAND PARIS HABITAT__2 à 4

// **CONTEXTE** : QUI SONT LES JEUNES EN ÎLE-DE-FRANCE ET COMMENT SE LOGENT-ILS ?__5 et 6

// HABITER ET ÉTUDIER EN ÎLE-DE-FRANCE__7 à 10

// HABITER ET TRAVAILLER EN ÎLE-DE-FRANCE__11 et 12

// HABITER ET PARTAGER SON LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE__13 et 14

// ACTUALITÉS__15

© Christophe Caudroy

\\ ÉDITO DE CHRISTOPHE CHANU

Depuis le 22 mars, j'ai le plaisir d'occuper la fonction de président du directoire de Grand Paris Habitat. Notre groupement compte par ailleurs depuis le début de l'année cinq nouveaux adhérents, dont les trois centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) franciliens.

Pour saluer cette adhésion et faire écho à une problématique actuelle forte, nous vous proposons d'aborder dans ce nouveau numéro de *Coopérer* le sujet du logement des jeunes.

La crise sanitaire l'a rappelée durement : la précarité frappe particulièrement les étudiants et, au-delà, les jeunes actifs. En Île-de-France, la problématique d'accès au logement est leur préoccupation essentielle et leur premier poste de dépense. Grand Paris Habitat se mobilise pleinement pour constituer une offre de qualité, tant par la production de nouveaux logements qu'à travers la rénovation de l'offre existante. Nous intégrons également des engagements sociétaux et environnementaux à nos opérations, afin de contribuer activement à la transition écologique et sociale des territoires.

C'est cette expertise et ce savoir-faire que nous mettons au service du logement des jeunes, à destination des Crous et de nos adhérents de manière générale.

Cette adhésion des Crous est ainsi une opportunité pour tous les adhérents de Grand Paris Habitat de réfléchir collectivement à des offres et services diversifiés à déployer aujourd'hui largement à destination des publics jeunes (comme la colocation) ou d'autres à inventer. L'objectif à atteindre est double : répondre à la diversité des besoins en matière de logement et tenir compte des singularités des enjeux de gestion attendue.

Christophe CHANU, président du directoire de Grand Paris Habitat

Entretien croisé

Laurence ASSOUS,
directrice générale
du Crous de Versailles

"Les étudiants sont l'avenir, les Crous sont là pour les faire réussir."

Au mois de mars 2022, les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) des académies de Versailles, Créteil et Paris ont adhéré à Grand Paris Habitat (GPH).

L'objectif de ces adhésions est d'apporter une réponse aux besoins majeurs de logements pour les étudiants, grâce à la requalification d'anciens locaux en logements ou la construction de nouvelles résidences. **Laurence Assous**, directrice générale du Crous de Versailles, et **Olivier Scassola**, directeur général du Crous de Créteil, nous livrent leur vision.

QU'ATTENDEZ-VOUS DE VOTRE ADHÉSION À GPH ?

Laurence Assous : *Le Crous de Versailles va porter au cours des prochaines années une quinzaine d'opérations. Si le volume d'opérations est élevé, il ne doit pas se faire au détriment de la qualité. C'est la raison pour laquelle nous comptons sur l'expertise de Grand Paris Habitat pour répondre aux enjeux d'une maîtrise d'ouvrage de qualité, à des coûts optimisés et des délais maîtrisés. C'est également une opportunité pour partager les bonnes pratiques, les outils et favoriser la montée en compétences de nos équipes.*

Olivier Scassola : *Le Crous de Créteil a entrepris un important travail de construction de résidences universitaires nouvelles pour rattraper un déficit historique de logements à tarif très social dans l'académie de Créteil.*

Le parc du Crous compte actuellement 5 300 places, et l'objectif à dix-douze ans est de doubler sa capacité (six projets sont déjà en cours, dont un sera livré dès cet été).

Au regard du nombre de projets à développer, le Crous de Créteil souhaite être accompagné en se dotant d'une assistance de type « conduite d'opération », voire avoir recours au mandat de maîtrise d'ouvrage. C'est dans cet objectif, et également afin que ses projets de développement gagnent en visibilité, que le Crous a souhaité adhérer à GPH.

"Il est impératif de conserver des loyers très sociaux pour les logements du Crous."

Olivier SCASSOLA,
directeur général
du Crous de Créteil

© Mickael Tubiana

Résidence
Les Rives de L'Yvette
à Bures (91)

© DR

Résidence Frida-Kahlo
à Bobigny (93)

© DR

Résidence
Îlot des Poiriers
à Villetaneuse (93)

QUELS SONT LES PRINCIPAUX DÉFIS DES CROUS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ?

L. A. : *Le parc de logements accessibles aux étudiants est largement insuffisant au regard des besoins. Les Crous ont donc pour priorité de développer activement une offre de logements adaptée aux faibles ressources des étudiants et ainsi les accompagner dans la réussite de leurs études.*

Nous devons donc construire des résidences de qualité avec des montants de redevances (loyer et charges) maîtrisés.

Les Crous ont aussi pour ambition de proposer des logements situés à proximité des écoles et universités, mais également des services nécessaires à la vie quotidienne.

Nous avons donc besoin de fonciers bien situés, souvent les plus recherchés. Nous avons aussi vocation à rénover les résidences dont l'état ne répond plus aux attentes des étudiants. Le Crous de Versailles, par exemple, a engagé plusieurs chantiers de réhabilitation qui permettront de proposer un niveau de confort largement amélioré et, quand cela est possible, d'accroître la capacité d'accueil.

O. S. : *Le Crous de Créteil s'est doté d'un schéma directeur du logement (SDL) pour la période 2021-2028. Ce document constitue sa feuille de route en matière de développement de résidences.*

La mise en œuvre de ce schéma requiert la reconnaissance par les territoires et les aménageurs de la spécificité du logement Crous, qui répond à la forte demande des étudiants les plus précaires ; de réaliser des opérations économiquement équilibrées, dans le cadre juridique le plus adapté à chacune d'entre elles ; outre des moyens, de réunir les compétences permettant de développer les projets.

QUELLES SONT, SELON VOUS, LES ÉVOLUTIONS À ENVISAGER DANS LE MODÈLE DU LOGEMENT ÉTUDIANT ?

L. A. : *Il est nécessaire de mettre en place un modèle économique viable sur le long terme comme tout opérateur du logement social. Les Crous doivent en effet pouvoir compenser ce loyer maîtrisé pour assurer une gestion efficiente de leur parc immobilier, le règlement des charges afférentes et la construction de nouveaux logements.*

Même s'ils interviennent plus souvent en maîtrise d'ouvrage directe, les Crous doivent poursuivre des partenariats efficaces avec les bailleurs sociaux pour développer de nouveaux projets exigeants, en qualité de construction et de gestion, dans un esprit gagnant-gagnant.

La construction-réhabilitation durable est un autre enjeu majeur, que ce soit pour baisser l'empreinte carbone des travaux ou améliorer la performance thermique des bâtiments, y compris face aux canicules.

Enfin, les Crous doivent participer activement à la mise en œuvre des politiques publiques en construisant et en réhabilitant avec le souci de la pérennité des investissements, tout en s'adaptant aux évolutions de la société. Les étudiants sont l'avenir, les Crous sont là pour les aider à réussir.

O. S. : *Il est impératif de conserver des loyers très sociaux pour les logements du Crous afin de permettre aux étudiants les plus précaires d'entamer des études et de les poursuivre dans la durée. Il est également nécessaire de prendre en compte l'évolutivité des usages et la modularité des espaces, de proposer des studios tout confort et des espaces collectifs de travail et de détente. Ces éléments favorisent la réussite étudiante.*

La transition énergétique, le développement durable et la transition numérique doivent en outre être pris en compte.

Enfin, il convient de réfléchir à l'ouverture des espaces de vie étudiante des résidences implantées sur les campus à tous les étudiants et non aux seuls résidents.

Résidence Eileen-Gray *à Orsay (91)*

Le Crous de Paris

Le Crous de Paris dispose de 8 125 lits répartis dans 84 résidences universitaires (chiffres 2022). Trois grands projets sont en cours dans le cadre du plan de relance, dont la rénovation de l'espace multiservice *Mazet* : un ancien restaurant universitaire repensé en lieu multifonction (logement, santé, innovation, accueil) dédié aux étudiants.

1 LE CONTEXTE

Étudiants, jeunes actifs, en recherche d'emploi… Les profils des jeunes franciliens

LES JEUNES
EN ÎLE-DE-FRANCE

16 %

18-29 ANS
(1 945 000 jeunes)

Source : Insee – ENL 2013.

ACTIVITÉ

54 %
en emploi

dont **11 %**
en emploi **et** inscrits
au sein d'un établissement
supérieur (207 000 jeunes)

14 %
au chômage

25 %
étudiants

6 % ni actifs
ni étudiants

Source : Étude « Logement étudiant et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Île-de-France », Institut Paris Région, nov. 2020.

© iStock by Getty Images

Comment se logent les jeunes en Île-de-France ?

LES JEUNES LOGÉS
DANS LE PARC LOCATIF

59,5 %

LES JEUNES NATIFS FRANCILIENS

> **44 %** HÉBERGÉS DANS LEUR FAMILLE
> **9,5 %** EN COHABITATION (HORS FAMILLE)

Source : Étude « Logement étudiant et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Île-de-France », Institut Paris Région, nov. 2020.

LES ÉTUDIANTS

60 % du budget mensuel consacré au logement

139 places en résidence étudiante pour 1 000 étudiants

Sources : D. Corceiro et R. Lioger, « Rapport d'information sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs », Assemblée nationale, déc. 2021 ; Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, janvier 2020.

© Atelier Martel

LES ENJEUX : LE LOGEMENT, FACTEUR D'INTÉGRATION DES JEUNES

Le logement est un facteur de réussite et d'intégration pour les étudiants comme pour les jeunes actifs, les stagiaires et les apprentis. Une offre de logements accessible et suffisante contribuerait à attirer ou à maintenir des jeunes en Île-de-France, ainsi qu'à renforcer l'attractivité et la notoriété des universités et des grandes écoles françaises.

Le logement représente la dépense la plus élevée dans le budget d'un jeune (60 % du budget mensuel d'un étudiant y est consacré) et contribue à la précarisation, quel que soit le statut.

LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE À DESTINATION DES JEUNES

Le logement jeune se traduit notamment par un besoin en petites typologies et un très fort taux de rotation.

Les jeunes peuvent s'orienter vers des produits qui leur sont spécifiquement dédiés, et notamment les résidences étudiantes. Ce logement spécifique a été longtemps réservé à des acteurs spécialisés tels que les Crous, acteurs incontournables de la gestion du parc des résidences universitaires, souvent produites par les bailleurs sociaux. Leur parc est cependant insuffisant pour répondre à la demande (21 700 places, gérées par ces structures en Île-de-France*).

Les résidences sociales et les foyers de jeunes travailleurs proposent également des solutions de logement aux jeunes âgés de 16 à 25 ans, à l'issue d'une prise en charge de l'aide sociale à l'enfance. Ces résidences, construites par des bailleurs sociaux, sont financées par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), et les locataires perçoivent l'aide personnalisée au logement (APL).
« *Leur public s'est diversifié au cours des années pour accueillir des stagiaires ou des jeunes en mobilité professionnelle* », constatent les députés David Corceiro et Richard Lioger, auteurs du rapport parlementaire sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs.

Le parc traditionnel répond également aux besoins des jeunes, notamment les logements sociaux de petite taille (T1 et T2). En Île-de-France, ces derniers représentent 30 % du parc, et 50 % des demandeurs ciblent cette typologie. « *Il faut faire une place aux publics jeunes dans les dispositifs d'attribution à l'échelle intercommunale* », soulignent les parlementaires, en utilisant notamment l'article 109 de la loi ELAN qui donne la possibilité de réserver des logements sociaux aux jeunes jusqu'à 30 ans, pour une durée d'un an renouvelable.

Pour augmenter l'offre et répondre aux évolutions sociétales qui se sont confirmées lors de la crise sanitaire, de nouvelles formes de cohabitation se développent dans des logements sociaux (T4, T5) gérés par des associations ou des jeunes entreprises en partenariat avec les bailleurs.
Les articles 117 et 128 de la loi ELAN favorisent désormais la mise en place de la colocation et de la cohabitation intergénérationnelle dans le logement social (principe de la colocation dite « universelle », création du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire).

* Source : Institut Paris Région, 2019.

© iStock by Getty Images

La stratégie de développement de CDC Habitat pour le logement des jeunes

© DR

« Les jeunes et les seniors sont les populations qui ont le plus de difficultés à accéder au logement social. Nous devons donc développer des solutions adaptées à l'accueil de ces publics ainsi que des processus de commercialisation plus souples pour leur favoriser leur accès à un logement abordable.

Pour les premiers, nous nous appuyons sur notre marque de résidences étudiantes, Studefi, qui a vocation à élargir son public cible pour accueillir aussi des jeunes actifs. De son côté, notre filiale Adoma va créer sa propre marque de résidences sociales pour des jeunes en insertion ou en premier emploi.

Nous allons également poursuivre le développement d'une offre de résidences étudiantes et résidences pour jeunes actifs gérées par des opérateurs spécialisés tels que les Crous ou les associations (Association de résidences pour étudiants et jeunes – Arpej, Association pour le logement des jeunes travailleurs – ALJT).

Le dernier axe de développement vise à mobiliser notre parc de logements de droit commun, hors résidences dédiées, en développant l'accès à la colocation dans les grands logements de notre parc intermédiaire et libre et en poursuivant la production de logements sociaux, intermédiaires et libres de petite typologie adaptés à l'accueil de publics jeunes. »

Arnaud CURSENTE, directeur général adjoint
en charge des territoires de CDC Habitat

2 HABITER ET ÉTUDIER EN ÎLE-DE-FRANCE

RÉSIDENCE *ODYSSÉE* - DEUIL-LA-BARRE (95)

La résidence *Odyssée*, livrée en 2019, a marqué l'achèvement de la rénovation du quartier de la Galathée, inscrit dans une opération ANRU. Elle est intégrée dans un ensemble immobilier composé de logements en accession, de commerces et de logements locatifs sociaux.

© Vincent Krieger

LE SAVOIR-FAIRE STUDEFI

En Île-de-France, le groupe CDC Habitat développe une activité ciblant les étudiants à travers sa filiale Studefi, créée en 2012 et spécialisée dans la construction et la gestion directe de logements étudiants.

Avec plus de 4 000 logements répartis dans 23 résidences, Studefi est le quatrième opérateur francilien de résidences étudiantes conventionnées. Les résidences couvrent l'ensemble des territoires franciliens. « *Studefi est un opérateur reconnu et un des seuls acteurs totalement intégrés : propriétaire, constructeur et gestionnaire,* explique Marc Escargueil, directeur de programme de Grand Paris Habitat. *Les collectivités ont ainsi l'avantage de s'adresser à un seul interlocuteur. Cette organisation optimise également les coûts.* »

Les logements sont financés principalement en PLS et en PLUS (le financement PLUS est spécifique à l'Île-de-France). La quittance moyenne est d'environ 400 euros par mois, ce qui permet l'accueil de 27 % de boursiers parmi les locataires.
Les 4 000 logements Studefi sont implantés à proximité des principales écoles et des grands pôles universitaires. La filiale propose des logements meublés et équipés, fonctionnels, conviviaux et confortables. Les résidences, elles, offrent des espaces communs (salles de travail, laverie, etc.) et des prestations de qualité, répondant aux besoins d'une population jeune. La présence d'un régisseur, à l'écoute des étudiants, apporte un service au quotidien et qui se veut rassurant.

Dans le cadre de l'opération Campus, lancée en Île-de-France en 2008 pour la création de pôles universitaires d'excellence à rayonnement international, Studefi a apporté des réponses aux fortes attentes des collectivités locales. « *Depuis son lancement, Studefi construit au moins une résidence par an,* confirme Marc Escargueil. *Actuellement, huit résidences sont en cours de conception ou de construction.*

Studefi adapte aussi ses réponses aux nouveaux besoins de cohabitation. *« Les colocations se développent dans les résidences,* constate Marc Escargueil. *Il faut désormais intégrer des T4 et des T5 dans nos réalisations.* »

© DR

"Le confinement a exacerbé le besoin d'espaces extérieurs et de balcons, peu intégrés jusqu'à présent dans la conception des résidences. Ils sont maintenant prévus dans nos prochaines réalisations. La résidence d'Orsay (134 logements), sera ainsi équipée d'une grande terrasse extérieure commune."

Marc ESCARGUEIL,
directeur de programmes GPH

717 000 ÉTUDIANTS INSCRITS EN ÎLE-DE-FRANCE
PROJECTION 2027 : 1,2 MILLION

© Randja

MONTREUIL (93) - EN CONSTRUCTION

Située au sein d'un écoquartier, cette résidence est intégrée dans un îlot qui regroupe une résidence étudiante et des logements en accession libre. La conception prévoit quatre logements en colocation et deux salles communes.

LE PRIX (57 %), LA PROXIMITÉ DES LIEUX D'ÉTUDES (48 %) ET CELLE DES TRANSPORTS (34%) SONT LES TROIS PRINCIPAUX CRITÈRES DE CHOIX D'UNE RÉSIDENCE STUDEFI.

Source : Baromètre Studefi 2021.

© 11h45

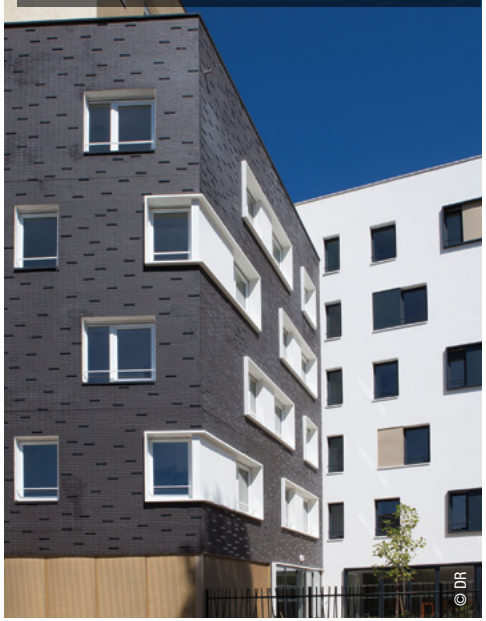
RÉSIDENCE *ÉVARISTE-GALOIS* - PARIS 18E

Livrée en 2020, cette résidence est implantée dans le nord de Paris pour un accès facile à l'ensemble des écoles parisiennes ainsi qu'aux universités de Paris 13 Villetaneuse et de Paris 8 Saint-Denis (93).

Accès sécurisé, vidéosurveillance, accès Internet inclus dans les charges : la résidence est bien connectée et prend en compte les critères de sécurité.

RÉSIDENCE *VICTOIRE-DAUBIÉ* - LA VERRIÈRE (78) - LIVRÉE EN 2016

La résidence *Victoire-Daubié* a été intégrée dans une opération de démolition-reconstruction. Elle a bénéficié de la technique de construction du « logement modulaire » ; développée par Linkcity, filiale de Bouygues.


© DR

Le rôle social des 26 régisseurs Studefi

© DR

« Être régisseur Studefi exige un profil spécifique. Un véritable métier a été créé.

Au quotidien, les étudiants peuvent s'adresser aux régisseurs quand ils rencontrent des difficultés, dans le règlement de leur loyer par exemple, mais également pour tout autre sujet de la vie d'un étudiant, comme le choix d'un médecin. Le régisseur joue aussi un grand rôle dans l'écoute.

Le travail des régisseurs a été très compliqué durant le confinement. Ils ont été souvent sollicités par les étudiants et ont su apporter une présence et une écoute. Quand nécessaire, ils les ont aidés en les orientant vers des associations pour répondre à leurs besoins et ont participé à la distribution de denrées alimentaires.

Les confinements ont par ailleurs fait émerger un besoin d'espaces de partage conviviaux. Nous allons concevoir différemment nos prochaines résidences pour en inclure davantage, notamment des espaces de coworking et d'autres réservés au sport. Les étudiants ont besoin de se retrouver et de partager des moments de loisir. »

Carole COPPOLANI,
responsable des résidences universitaires Studefi

© Jérémy Barande

Vue aérienne de l'École polytechnique

En 2025, une nouvelle résidence Studefi à Orsay

Studefi poursuit son développement sur le territoire du plateau de Saclay avec une résidence de 156 logements à Orsay.

Incluse dans une ZAC à proximité du nouveau campus d'Agro, cette résidence à ossature bois proposera des services ainsi qu'une salle de sport et une cafétéria. La livraison est prévue en 2025.

SUR LE PLATEAU DE SACLAY, CDC HABITAT DÉPLOIE SON SAVOIR-FAIRE

CDC Habitat est un acteur majeur du développement de l'offre de logements étudiants sur le plateau de Saclay, où se trouve notamment le campus de l'École polytechnique. Comment se développe cette offre dans un contexte complexe ? Explications d'**Arnaud Cursente**, directeur général adjoint en charge des territoires de CDC Habitat.

© Dietrich I Untertrifaller Architectes

Sur le campus de l'École polytechnique, CDC Habitat va réaliser une importante opération de 310 logements. Quel est le contexte de cette opération ?

A. C. : *L'École polytechnique est intégrée depuis plusieurs années à une opération d'aménagement plus large. Menée par l'établissement public d'aménagement du plateau de Saclay (Epaps), l'opération consiste à intégrer le campus historique de l'école dans un nouveau quartier ouvert associant écoles, laboratoires de recherche et logements.*

Dans ce cadre, l'Epaps envisageait la réalisation d'une nouvelle résidence à proximité des résidences étudiantes de Polytechnique. Ce projet s'inscrivait dans un enchevêtrement foncier complexe nous impliquant et que nous avons réussi à démêler à l'issue d'une discussion avec l'Epaps, la ville de Palaiseau et l'École polytechnique. Cela a conduit l'Epaps à nous confier la construction de cette résidence ambitieuse.

"Le projet est généreux en espaces communs."

© Dietrich I Untertrifaller Architectes

Sur ce projet, nous avons montré notre capacité à faire le lien entre la commune d'une part, qui avait des attentes architecturales bien particulières, l'École polytechnique d'autre part, qui avait des exigences sur la relation entre cette résidence et son campus et sur l'aménagement du parking attenant, et l'Epaps, enfin, qui portait un projet urbain et environnemental ambitieux couplé à un cahier des charges spécifique pour la résidence étudiante.

Un projet consensuel répondant à l'ensemble des attentes a pu ainsi émerger. Cette procédure de gré à gré, menée dans un cadre partenarial intelligent, peut être aussi, voire plus efficace qu'une grande consultation internationale.

© Dietrich | Untertrifaller Architectes

Quelles sont les caractéristiques de la future résidence Studefi de Palaiseau ?

A. C. : *Elle est conçue pour répondre aux exigences de chaque partie. L'École polytechnique a demandé que le parking existant soit rénové, qu'un tiers des logements soit réservé à ses élèves et que l'aménagement du site favorise l'accès aux bâtiments d'enseignement. Pour répondre à la demande de la Ville, un concours d'architecture a été organisé.*

Le projet lauréat, sélectionné parmi 165 candidatures, est conforme aux objectifs environnementaux de l'Epaps et généreux en espaces communs. Vingt logements sont destinés à la colocation (2 T4 et 18 T5) pour répondre à une demande croissante des étudiants.

Ce projet de longue haleine, qui a dû faire face à de nombreux aléas, illustre notre savoir-faire de constructeur et de gestionnaire en même temps que notre capacité de concertation avec l'ensemble des parties prenantes d'un projet complexe.

© Dietrich | Untertrifaller Architectes

© Atelier Martel

OPÉRATION SUPMECA : UNE RÉSIDENCE SOCIALE ÉTUDIANTE « RÉVERSIBLE » POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DES JEUX À PARIS EN 2024

Cette opération, réalisée à proximité de l'Institut supérieur de mécanique de Paris (Supmeca) entre les communes de Saint-Denis et Saint-Ouen, abritera une résidence étudiante sociale de 130 logements ainsi qu'un restaurant universitaire, un niveau de parking et des locaux techniques en sous-sol. Elle sera livrée à la prochaine rentrée universitaire et accueillera des athlètes durant les Jeux en 2024.

L'opération sera en effet exploitée en trois phases : une phase d'exploitation temporaire, de septembre 2022 à décembre 2023, au profit des étudiants, notamment de l'école Supmeca, une phase de mise à disposition pour les sportifs de haut niveau, de février à novembre 2024, et une phase dite « Héritage », à partir de décembre 2024, pour de nouveau loger des étudiants.

Accessible à toutes formes de handicap (accessibilité universelle), le bâtiment est conçu comme une structure ouverte, évolutive, dans l'esprit des bâtiments industriels. Il entretient une franche parenté avec le bâtiment historique de Supmeca dont il est le voisin direct.

La toiture-terrasse couvrant le socle est plantée : ce couvert végétal visible de la rue participe à la ville-jardin.

Pour répondre à une demande de Supmeca, le jardin de l'école sera reconstitué à terme, préservant ainsi une capacité d'extension future de l'école si besoin.

L'opération est l'objet de quatre certifications environnementales : NF Habitat HQE, E3C2, BBCA et Biodiversity. À la croisée de plusieurs enjeux, elle répond à des objectifs de confort dans un contexte de changement climatique, contribue significativement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la transition énergétique, et participe au développement d'usages plus écoresponsables.

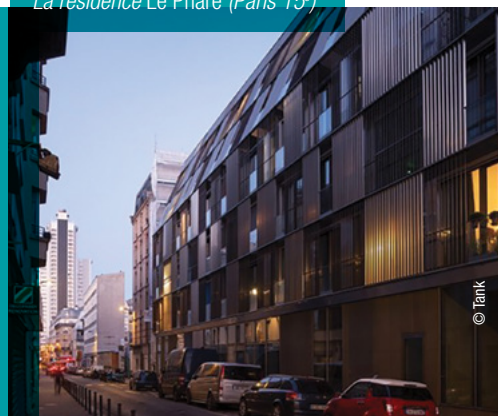
3 HABITER ET TRAVAILLER EN ÎLE-DE-FRANCE

Trouver un logement en Île-de-France est souvent un casse-tête pour des jeunes actifs. Résidences sociales, résidences sociales pour jeunes actifs, logement intermédiaire… Une offre diversifiée proposant un véritable parcours résidentiel existe cependant.

Stéphanie DEMEURE DIT LATTE, directrice de la maîtrise d'ouvrage chez Adoma

© DR

La résidence Le Phare *(Paris 15e)*



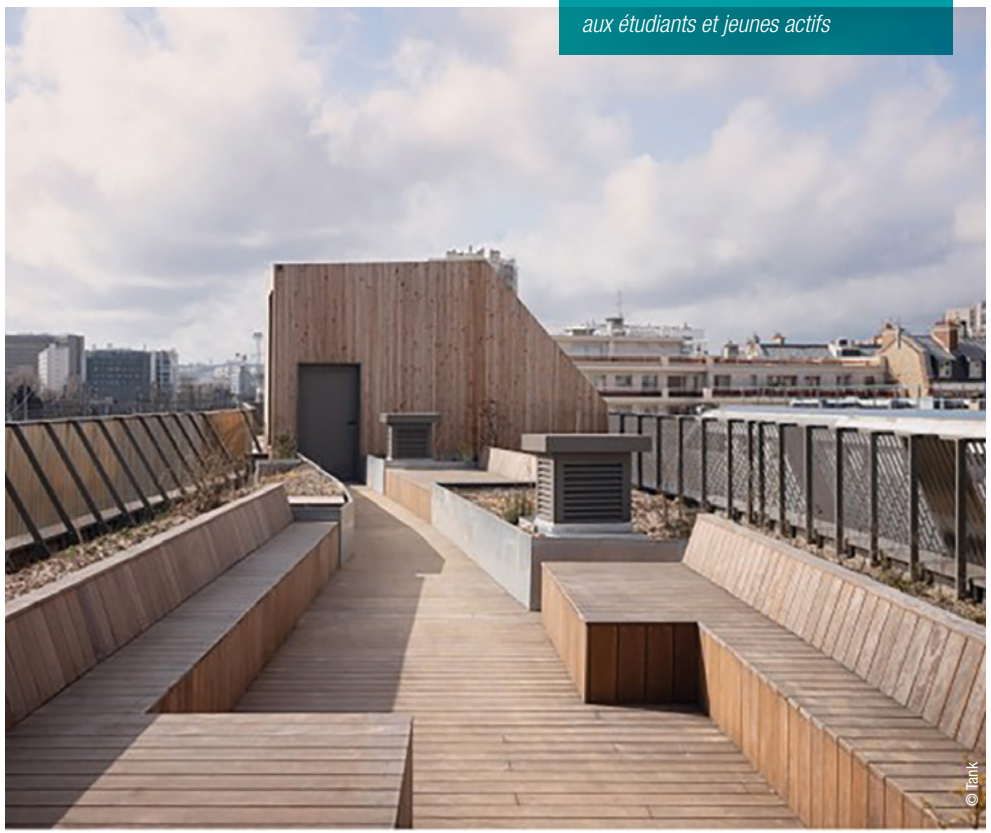
© Tank

LES RÉSIDENCES SOCIALES ET LES RÉSIDENCES JEUNES ACTIFS

LE PHARE À PARIS (15E), UNE RÉSIDENCE MIXTE ATYPIQUE

La résidence *Le Phare*, livrée en janvier 2022, abrite dans un même bâtiment une résidence étudiante de 101 logements gérée par le Crous et deux résidences gérées par Adoma, filiale de CDC Habitat. L'une, de 98 logements pour jeunes actifs, accueille prioritairement des jeunes âgés de 18 à 35 ans et débutant leur vie professionnelle, l'autre est une résidence sociale de 45 logements.
Le rez-de-chaussée accueille également un centre de santé de 560 m² ainsi qu'une bricothèque-ressourcerie de 230 m².
« *Adoma avait été fléché par la Ville de Paris pour la gestion de la résidence sociale*, explique Stéphanie Demeure dit Latte, directrice de la maîtrise d'ouvrage chez Adoma. *Après consultation, Paris Habitat a retenu le projet d'Adoma pour la gestion de la résidence jeunes actifs.* »

Une toiture-terrasse commune aux étudiants et jeunes actifs



© Tank

© Tank

La résidence Le Phare *(Paris 15e), un bâtiment répondant au plan climat de la Ville de Paris*

La résidence étudiante et la résidence pour jeunes actifs disposent d'espaces communs : salle polyvalente, laverie, hall ainsi que de deux toitures-terrasses (l'une commune aux étudiants et jeunes actifs et l'autre pour la résidence sociale).
« *Les résidences mixtes sont un concept nouveau qui se développe,* confirme Stéphanie Demeure dit Latte. *Notre offre évolue pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes et proposer des passerelles entre les différents types de résidences.* »

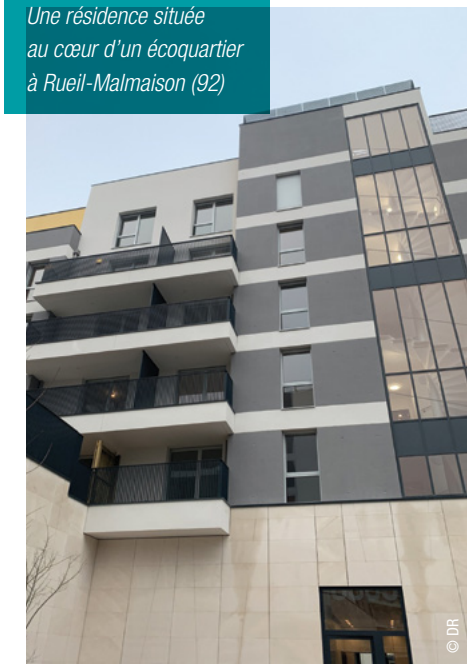
*Le Phar*e se démarque aussi par les choix environnementaux répondant au plan climat de la Ville de Paris ainsi que par sa qualité architecturale : un bâtiment de 150 mètres de long et d'une largeur de 7 à 28 mètres, dont l'aspect fait écho aux TGV qui empruntent la voie ferrée attenante.

LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE : UN PRODUIT QUI S'ADRESSE AUSSI AUX JEUNES

Le parc de logements intermédiaires est un parc qui facilite la mobilité et qui répond aux besoins de personnes en situation de décohabitation ou à celles qui arrivent dans la région pour un premier emploi.

En 2020, 36 % des personnes entrant dans le parc intermédiaire de CDC Habitat vivaient une évolution de leur situation familiale et 27 % une évolution de leur situation professionnelle. Il est donc nécessaire de développer une offre de logements facile à mobiliser, à la typologie adaptée. « *Les petites typologies sont les plus demandées*, confirme Arnaud Cursente, directeur général adjoint en charge des territoires de CDC Habitat. *39 % des logements mis en location dans notre parc intermédiaire en 2021 sont des T1 et T2. Nous constatons que le logement intermédiaire accueille largement les jeunes et qu'il représente une étape de leur parcours résidentiel.* »

Une résidence située au cœur d'un écoquartier à Rueil-Malmaison (92)


© DR

LE PARC INTERMÉDIAIRE DE CDC HABITAT ET SON OCCUPATION DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS*

1 832 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS **54** RÉSIDENCES

10 % DE **T1** ET **30 %** DE **T2**
SOIT **40 %** DE PETITES TYPOLOGIES

34 % ONT MOINS DE 30 ANS

36 % DE PERSONNES SEULES

29 % DE COUPLES SANS ENFANT

42 % SONT DES OUVRIERS/EMPLOYÉS

29 % SONT CADRES

"Nous avons des sollicitations d'étudiants à la fin de leur alternance et nous essayons d'y répondre dans la mesure du possible. Le logement intermédiaire ou les résidences de jeunes actifs offrent des solutions. En 2025, nous allons livrer des résidences mixtes étudiants-jeunes actifs à Dugny et Vélizy. Les jeunes actifs (jusqu'à 35 ans) signeront un bail d'une durée de deux ans maximum."

Carole COPPOLANI,
responsable des résidences universitaires Studefi

* Données concernant l'occupation des logements intermédiaires gérés par CDC Habitat recueillies à l'entrée dans les lieux, depuis les premières livraisons (2015) et lors de l'enquête « Parcours résidentiel » (2020).

4 HABITER ET PARTAGER SON LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

LA COLOCATION : UNE SOLUTION PLÉBISCITÉE PAR LES JEUNES

Que ce soit pour des raisons économiques ou pratiques, pour ne pas être isolés ou encore pour partager des moments conviviaux, la colocation est un mode d'habitat qui rencontre de plus en plus de succès auprès des publics jeunes. Les bailleurs institutionnels s'en emparent aussi en nouant des partenariats avec des associations ou encore avec des start-up, pour assurer la gestion de logements dits familiaux, désormais dédiés à la colocation. Comparée aux locations traditionnelles, la colocation offre de nombreux avantages aux yeux des publics jeunes.

Alexis COISSAC, cofondateur de FlatnYou

FLATNYOU, LA START-UP DE LA COLOCATION

Entretien avec Alexis Coissac, cofondateur de FlatnYou. Quel est votre modèle ?

FlatnYou est spécialisé dans la gestion et l'ameublement de logements en colocation. Nous avons démarré l'activité en proposant ce service à des propriétaires (investisseurs particuliers) de grands logements.

Nous proposons également une offre dédiée aux institutionnels avec prise à bail et sous-location. Cette offre est disponible pour des logements individuels dans le diffus ou sur des immeubles entiers réhabilités ou conçus en partenariat avec des promoteurs pour être vendus en bloc.

Dans le cadre de cette activité, nous avons développé FlatBay, une plateforme permettant de digitaliser le parcours locataire/acquéreur et de simplifier la gestion des professionnels.

Comment fonctionne le partenariat que vous avez noué avec CDC Habitat en Île-de-France ?

Ce partenariat a débuté par un test au Kremlin-Bicêtre sur des logements de type T3-T4 qui ont été transformés en vrais T4. Nous avons ensuite répliqué ce modèle à Lyon.

Comment expliquez-vous le succès de la colocation ?

Qu'ils soient étudiants ou actifs, les jeunes cherchent aujourd'hui des solutions de logements clé en main et flexibles qui correspondent à leur mode de vie. Études, stages, contrats d'alternance, mutations professionnelles, ruptures amoureuses… nombreuses sont les raisons qui poussent les jeunes à se tourner vers la colocation.

La colocation est également une solution économique qui revient moins cher que la location d'un studio. De plus, les colocataires bénéficient d'espaces privatifs partagés leur permettant de recevoir des invités. Dans les bâtiments dédiés, ils ont accès à des espaces tels que des salles de sport ou des rooftops communs. Enfin, la colocation est le moyen le plus simple de faire des rencontres en dehors de son cercle professionnel ou étudiant lorsqu'on s'installe dans une nouvelle ville.

Des colocations meublées et gérées par FlatnYou

© DR

Benjamin LÉVY, cocréateur de Camarage

5 millions de seniors vivent seuls et à proximité de grands centres universitaires

LE LOGEMENT, VECTEUR DE LIEN INTERGÉNÉRATIONNEL
LA COHABITATION ENTRE GÉNÉRATIONS

Benjamin Lévy a fait l'expérience de la colocation intergénérationnelle lors d'un séjour en Australie. Fort de cette expérience, il crée en 2018 la start-up Camarage avec son frère pour développer le concept de colocation intergénérationnelle, peu connu encore en France.

Pour quelles raisons avez-vous développé Camarage ?

Le concept est issu de plusieurs constats. En France, un jeune sur cinq vit sous le seuil de pauvreté et consacre parfois plus de 60 % de son budget au logement. Et 5 millions de seniors vivent seuls dans de grands logements disponibles à proximité de grands centres universitaires, là où il est difficile de trouver un logement abordable.

Dans le parc social par exemple, plus de la moitié des seniors vivent dans un logement trop grand pour eux. Le principe de Camarage est de permettre à des seniors de plus de 60 ans d'accueillir des jeunes de moins de 30 ans, en échange d'un loyer solidaire et de petits services. Ce modèle de cohabitation permet aux jeunes de se concentrer sur leurs études dans un cadre agréable. Au-delà, cette forme de cohabitation est aussi l'occasion de créer des liens entre générations.

Qui sont vos partenaires ?

Nous travaillons avec des collectivités, Action Logement, des mutuelles et des bailleurs sociaux dont CDC Habitat pour identifier les résidences où les colocations seraient possibles.

Camarage est aussi référencé auprès de plusieurs structures dédiées aux jeunes pour faire connaître l'offre de cohabitations disponible. Et l'intérêt est manifeste : pour une offre, dix jeunes candidatent.

© DR

Comment est encadrée cette colocation ?

Tout est bien cadré d'un point de vue juridique. La colocation est favorisée par la loi ELAN. Elle est organisée selon un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire sans incidence sur les APL avec une contrepartie financière non imposable. Une charte est signée entre les deux colocataires pour l'utilisation des espaces et l'entretien de la chambre louée. Camarage fait également des points mensuels pour s'assurer du bon déroulement de la cohabitation.

Le contrat est signé pour un an renouvelable. La durée moyenne est de huit mois. Le préavis, pour le senior comme pour le jeune, est d'un mois.

La colocation aussi en HLM

CDC Habitat et l'Aclef (Association de coopération pour le logement des étudiants de France) ont signé, en septembre 2021, un partenariat national dont l'objet est de faciliter l'accès au logement des étudiants. Concrètement, le Groupe loue à L'Aclef un lot de logements adaptés et abordables que l'association meuble et équipe puis sous-loue à des étudiants rencontrant des difficultés financières pour se loger.

16 MAI 2022

- Vote de la **convention partenariale** entre CDC Habitat - Grand Paris Habitat et l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en conseil de territoire

29 JUIN 2022

- Signature de la **convention partenariale** entre CDC Habitat - Grand Paris Habitat et la CA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart au salon de l'AMIF

27-29 SEPTEMBRE 2022

- 82e congrès HLM

À L'AUTOMNE

- Prochaine session de **GPH Académie** sur le thème du « ZAN » (zéro artificialisation nette)

HACKATHON DES TERRITOIRES : RÉFLÉCHIR ENSEMBLE À DES SOLUTIONS NOUVELLES

Initié et coordonné par la mission innovation de CDC Habitat, le « Hackathon des territoires » est conçu pour apporter de solutions concrètes et partagées sur un thème précis.

Au mois de mars 2022, la direction interrégionale d'Île-de-France a invité différents partenaires (collectivités, associations, architectes, étudiants, représentants de l'État, experts, start-up, etc.) à réfléchir ensemble, en petits groupes, à la problématique suivante : comment l'offre de logement peut-elle répondre aux besoins et aux nouveaux usages des jeunes ?

Le défi était de réunir toutes les parties prenantes autour d'un sujet connu par tous et de rendre compte, grâce à l'émulation collective, d'un projet applicable dans le futur. Pour guider les participants, les travaux ont été menés à partir de « personae », qui décrivent des profils de jeunes variés afin de s'approprier leurs besoins et leurs attentes.

© DR

LIEN VIDÉO

CINQ PROJETS, UN LAURÉAT

Cinq projets ont émergé de cette réflexion collective.
Le lauréat est une solution de mobilier modulaire.
Baptisé « **La Ruche** », il propose une réponse pragmatique permettant d'optimiser les petits espaces et d'offrir des usages variés dans un espace contraint.
Ce mobilier, en location, devra être pensé par des designers après une étude des besoins auprès des jeunes franciliens.

Document édité par la direction de la communication de CDC Habitat
Rédaction : Élodie Lachaud et Isabelle Costa
Maquette : Valérie Charlanne
© Photographie couverture : iStock by Getty Images
Juillet 2022.

CDC Habitat - Grand Paris Habitat
33, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Tél. : 01 55 03 30 00
www.groupe-cdc-habitat.com