



## Rendez-vous du **Logement étudiant**

**ATELIER 2 DU 14 MARS 2024**  
COMPTES RENDUS

# La colocation, à la mode depuis 20 ans, et pourtant...

Pour le deuxième atelier 2024 des Rendez-vous du logement étudiant, la thématique choisie était la suivante : « La colocation, à la mode depuis 20 ans, et pourtant... » Ainsi, au matin du 14 mars, il s'agissait à la fois d'établir un état des lieux de ce type particulier d'habitat collectif (qui « pose un certain nombre de questions aux exploitants de résidences étudiantes, dans sa mise en œuvre comme dans la gestion de la vie commune ») et de mettre en lumière deux expériences menées dans le cadre du logement conventionné – favorisant, pour l'une, « l'engagement collectif d'étudiants dans des actions citoyennes » à Marseille (AFEV/CROUS) et, pour l'autre, « l'entrepreneuriat autour du numérique » à Paris (Digital Village/ Hénéo).

Nicolas Delesque l'a rappelé en introduction : « L'Auberge espagnole (2002) a plus de vingt ans. A l'époque de ce film, la colocation était déjà à la mode – sans quoi il n'aurait pas existé. » Or, depuis lors, pour des raisons tant économiques que liées à une

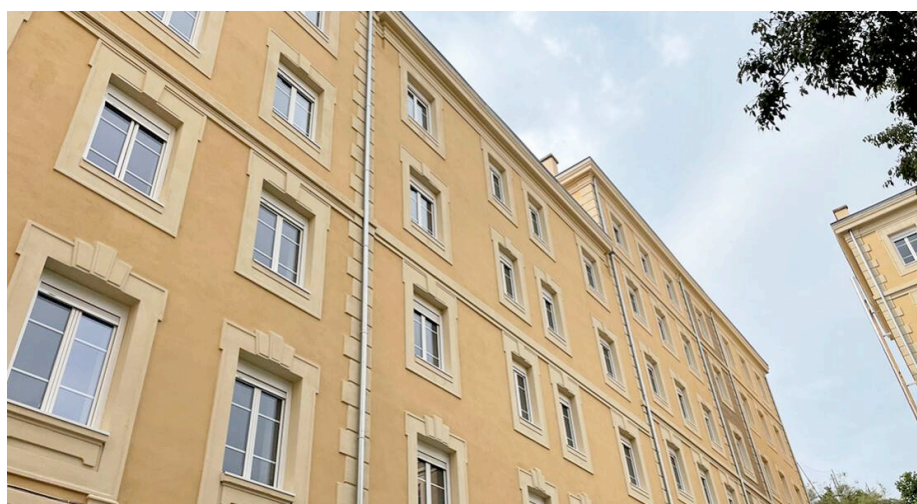
appétence croissante, « les chiffres, d'une étude à l'autre et à travers des observations sur le terrain, restent stables : environ 12% des étudiants décohabitants vivent en colocation, et sur l'ensemble, 20% des étudiants aimeraient en faire l'expérience. » Ain-

si, la colocation constitue désormais, « comme Erasmus, un passage obligé du parcours étudiant. » Pour autant, face à cette demande forte, « les divers acteurs concernés ont du mal à organiser concrètement ce mode d'habiter » - et ce tant au niveau technique que dans l'accompagnement, ponctuel comme éventuellement quotidien, des colocataires.

\*\*\*

## A Marseille : une résidence *Crous* dédiée aux *Kaps* de l'Afev

A Marseille, depuis 2022, sur la [Résidence des Douanes](#), un partenariat solide entre le [Crous Aix-Marseille](#) et [l'Afev](#) permet à 200 étudiants de vivre



en colocation et, pour 50 d'entre eux, de faire l'expérience de la "colocation solidaire". Une opération si satisfaisante que pour sa prochaine résidence internationale de 300 places, le même Crous prévoit une mixité de produits, avec 200 studios plus "traditionnels" et 100 places de colocation (répartis dans 25 T5).

Après avoir présenté en quelques mots l'association Afev (qui intervient sur le sujet logement « par le prisme de l'engagement des jeunes »), sa responsable nationale "Logement" Kheira Boukralfa a décrit plus spécifiquement l'un de ses programmes d'actions dédié à la colocation : [les Kaps](#), pour *Kolocations à projet solidaire*. Puis, les échanges se sont concentrés sur le cas spécifique de la *Résidence des Douanes* de Marseille.

### Le modèle des Kaps

Les *Kaps* consistent « à proposer à des étudiants (dans 80% des cas) un logement à prix abordable en colocation [en moyenne nationale, 250€ pas mois, ndlr], dans un quartier populaire, avec un accompagnement

spécifique sur la question de l'engagement, de "l'aller vers" les autres habitants. » Autrement dit : « On allie logement et proposition d'engagement dans le logement. » Ainsi, « dans le cadre de l'habitat partagé », l'Afev a développé « en une grosse dizaine d'années 1 300 places de colocation (dans 370 logements, principalement des T4) sur une quarantaine de villes, avec l'idée d'en développer plus à l'avenir »... avec de plus en plus « un format d'intégration en résidence », mais aussi « dans le diffus, avec soit une gestion directe par le bailleur, soit via une interface gestionnaire, soit à travers un outil dédié de gestion locative créé il y a deux ans » ([Résid'Up](#)).

Car, dans les faits, « les bailleurs sociaux sont relativement peu équipés » pour gérer des produits colocalitatifs. Ainsi « l'Afev, avec le temps et l'expérience cumulée en une dizaine d'années, est devenue l'acteur majeur de la colocation étudiante dans le parc social », puisque les *Kaps* représentent 27% des 0,1% de logements sociaux dédiés à l'habitat partagé en colocation, sur les 5 millions de logements sociaux comptabilisés. Mais quelles sont les difficultés principales relevées par les divers acteurs ? En premier lieu, « com-

ment accueille-t-on numériquement la gestion ? Quels sont les logiciels qui permettent de générer des baux, de tracer les habitants ? » Mais aussi : « Doit-on ou non meubler ? Comment gérer la commercialisation et le turnover ? » Et enfin : « Comment gère-t-on le vivre ensemble ? » Car, comme l'a rappelé Kheira Boukralfa, « sans des réflexions poussées sur ces quatre axes, la colocation n'est pas accessible facilement en gestion "lambda" de logement familial. » Elle a alors détaillé quelles pratiques concrètes étaient mises en œuvre, dans une « joyeuse alchimie », par l'Afev sur l'ensemble de ces champs.

### Focus sur le Crous Aix-Marseille

Étaient présents pour parler du cas particulier de la *Résidence Les Douanes* à Marseille – une résidence ouverte à la rentrée 2022, et intégralement dédiée à la colocation – Marc Bruant, Directeur général du *Crous Aix-Marseille*, Corinne Baudis, Directrice de la résidence et Céline Cissé, Déléguée territoriale de l'Afev sur la [Métropole Aix-Marseille](#). Cette résidence, inaugurée le 23 février dernier par la Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche Sylvie Retailleau et la Présidente du *Crous* Bénédicte Durand, vient répondre selon le premier à un réel besoin.

Sur l'académie, le *Crous* « accueille 10% des étudiants du territoire avec 11 180 places d'hébergement au sein de 40 cités et résidences » (dont les deux tiers sont « historiques », dans le sens où elles sont constituées « des fameuses chambres de 9 ou 14m<sup>2</sup> avec cuisines collectives »). Pour autant, « la pression reste extrêmement forte, notamment à Aix-en-Provence et Marseille centre – où est installée la résidence. » Avant l'ouverture de la *Résidence des Douanes*, située à la fois à la proximité de la gare Saint-Charles et du campus historique de la





ville, dans « *le quartier le plus pauvre de Marseille, et l'un des plus pauvres de France* » (soit, le 3<sup>ème</sup> arrondissement), ce parc ne proposait que « *très peu de grands logements* » et ne permettait que de la petite colocation, généralement à deux personnes.

Répondant à l'objectif de produire de nouvelles places en centre-ville, le Crous a pu mobiliser le foncier de l'Etat - ici, deux des huit bâtiments logeant autrefois les douaniers et leurs familles - et bénéficier du Plan France Relance pour proposer cette nouvelle résidence en engageant la réhabilitation. Prenant en compte les contraintes techniques et économiques, le choix de la colocation s'est imposé rapidement, et la programmation de 200 lits - à 311€/mois -, répartis dans des T4 ou T5, a été menée en collaboration avec l'Afev, qui a pu faire bénéficier de son expertise jusque dans la gestion de proximité. De plus, la résidence étant située au sein d'un QPV, le partenariat avec l'Afev a permis de mobiliser les étudiants vers des actions bénéficiant aux habitants des environs et afin de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants.

### Crous/Afev : un partenariat fort

Concrètement, Corinne Baudis et Céline Cissé ont ensuite expliqué, dans le détail, comment la résidence fon-

ctionnait au quotidien, livrant ainsi un éclairant retour d'expérience. La première, en détaillant « *cinq grands temps-forts* » ayant lieu avec les étudiants sur une année universitaire, et qui ont provoqué « *une petite révolution culturelle au niveau du fonctionnement du Crous* » : demande de logement (avec « *une très grande angoisse au moment de l'été* »), affectation (au moyen d'une « *très grande souplesse de gestion* »), arrivée puis vie dans la colocation (facilitées par le « *pacte de colocation* » de l'Afev), et enfin départ.

Concernant ce « *pacte de colocation* » et les outils propres à l'Afev, Céline Cissé a précisé les choses concernant les questionnaires préalables et l'animation par une salariée dédiée à ces questions (pour « *faire en sorte que les colocations ne capotent pas* »), et est revenue sur le fait que « *pour beaucoup des étudiants concernés, cela reste une première expérience* » de décohabitation - d'où l'importance d'un accompagnement resserré, qui constitue « *aussi le savoir-faire de l'Afev.* » Ces deux intervenantes se sont par ailleurs accordées sur deux points cruciaux, qui ont fortement alimenté le contenu de leurs prises de parole respectives :

d'une part, « *cela repose sur un bon échange de pratiques entre l'Afev et le Crous* » ; d'autre part, la mise en place d'un travail de médiation rapide et efficace est la condition *sine qua non* du bon fonctionnement des Kaps, ici comme ailleurs.

\*\*\*

## A Paris : un espace de vie commune **consacré au monde numérique**

Place d'Italie à Paris, un espace original, lauréat du premier appel à projets « Réinventer Paris », a émergé au moment-même de la crise sanitaire, sur la base d'un partenariat entre [Digital Village](#) et [Hénéo](#) : un lieu de travail et de vie composé de plusieurs « briques programmatiques » complémentaires, proposant en sus trois grands appartements dédiés à la colocation. Focus sur ce Relais d'Italie - une opération particulièrement riche, présentée par ceux qui l'ont imaginée puis concrètement mise en forme.

Par l'expérience qu'ils ont présentée, les deux intervenants de cette deu-





xième partie de l'atelier - Bertrand Moine, co-fondateur du réseau de lieux *Digital Village* et Thierry de Monterno, Directeur d'exploitation pour le bailleur social *Hénéo* - tenaient à mettre en lumière « *les fortes synergies* » à l'œuvre au sein de ce *Digital Village* parisien (depuis lequel le premier était d'ailleurs connecté).

### Du concept *Digital Village*...

« Regrouper au sein de "villages" des indépendants qui travaillent dans le numérique. » C'est par ces termes que Bertrand Moine a dépeint le « *métier de base* » de sa structure, qui repose sur « *deux pattes : l'aspect physique, et la partie digitale.* » Or le bâtiment *Relais d'Italie*, conçu avec *Hénéo*, a justement un objectif assez ambitieux et assez novateur : « *Regrouper dans un même lieu du logement en colocation, un espace de coworking, un espace de vie - le café - et des zones événementielles et culturelles.* »

Dès lors, « *après de longues phases de travaux menés par le promoteur, [Open Partners](#), spécialiste du loge-*

*ment des jeunes, nous avons pu sortir cette opération pendant le Covid - ce qui n'était pas forcément gagné d'avance étant donné toutes les briques programmatiques !* » Après la diffusion d'une [brève vidéo](#) dédiée, Bertrand Moine a détaillé ce projet « *d'écosystème numérique* » installé Place d'Italie à Paris (comme il a vocation à être « *répliqué dans d'autres villes de France* », et notamment à Angers).

Ainsi, on y trouve, dans les étages supérieurs, des logements étudiants en modulaire, c'est-à-dire « *construits hors site et déployés en quelques nuits par une grue* » ; au premier étage, un espace de coworking dédié à « *des personnes qui évoluent dans le monde du numérique* » ; au rez-de-chaussée, le café (« *qui a vocation à accueillir les coworkers et évidemment les étudiants, mais également tous les riverains* ») ; et au niveau -1, en remplacement d'un ancien conservatoire de musique, un espace permettant d'accueillir « *tant des séminaires plutôt corporate que des associations.* » L'objectif : « *Faire en sorte que le Digital Village, qui ne concerne a priori que certains happy few et certains geeks connectés, soit le plus ouvert possible sur la ville* », tout en veillant à miser sur une « *synergie entre*

*les différentes strates verticales de ce bâtiment.* »

### ... au métier d'*Hénéo*

De son côté, Thierry de Monterno a décrit *Hénéo* comme une « *filiale de la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) spécialisée dans le logement accompagné, c'est-à-dire gestion de résidences sociales, de résidences para-hôtelières pour fonctionnaires en mobilité* »... et détentrice « *d'un parc d'environ 1 500 logements dédiés aux étudiants boursiers de l'académie de Paris.* » Si une première expérience de colocation avait été lancée dès 2010, « *la colocation était tout de même quelque chose d'assez nouveau pour nous, lorsque ce sujet de [Relais Italie](#) est arrivé.* » Car aujourd'hui, *Hénéo* gère une partie des trois grands appartements (de dix logements chacun) situés au-dessus de l'espace *Digital Village*.

Soit « *de grosses colocations* » : 32 logements dont 2 PMR (avec des chambres de 18m<sup>2</sup>, avec des salles d'eau intégrées), et dont une partie est « *dédiée aux personnes de Digital Village, et l'autre au Crous de Paris et notamment à des étudiants bour-*



siers. » En tant que bailleur, Thierry de Monterno a identifié « trois tensions dans la colocation, auxquelles Hénéo n'était pas habitué : une tension entre l'intime et le collectif, une tension entre le "choisi" et le "subi" » (d'où le choix de soigner le *matching* et de viser « une similitude dans les parcours étudiant, en termes de degré et de champ d'études ») et enfin « une tension née du fait que nous ne

sommes plus seulement responsables du contrat liant l'étudiant à nous, mais responsables du contrat qui lie les résidents entre eux... »

Sur ce dernier point, il a insisté : « Ce n'est pas du tout notre métier. » Pour autant, dans la mesure où « cela répond à un besoin », et où « cela peut être intéressant pour créer de la collectivité, du sens, du lien », il reste

très important de construire des modèles comme celui-ci, basés sur la confiance entre partenaires, afin de relever l'ensemble de ces défis... ■

\*\*\*

**Prochain rendez-vous : le 4 avril, avec un focus sur l'essor des mobilités douces !**

## • le jeudi 04 avril 2024 sur Zoom : **Les résidences étudiantes et l'essor des mobilités douces**

En quelques années, les résidences étudiantes ont su accompagner la demande des étudiants pour privilégier la pratique du vélo. Des garages à vélos, abris, arceaux sont venus compléter les programmes des nouvelles résidences, afin de répondre à l'appétence des locataires. Mais l'explosion actuelle des différents modes, des différentes machines et l'avènement de l'électrique rendent presque obsolètes les garages à vélos actuels. Si la tendance aux gros véhicules encombrants - type vélo Cargo - touche peu le monde étudiant, le désir d'expérimenter propre à la jeunesse amène à une diversification des moyens... et donc des besoins.

La révolution vélo est en marche, les exploitants recensent de plus en plus de demandes pour deux véhicules par personnes (vélo de tous les jours et vélo de sport ou vélo électrique et vélo ordinaire) et pour des moyens de recharger une partie de ces véhicules. Ainsi, la prise électrique dans les locaux dédiés ne suffit plus.

Mais comment financer les m2 supplémentaires nécessaires, les abonnements électriques de parties communes... au risque d'un déport dans les logements de la recharge de ces véhicules ?

Si la pratique de ce mode de déplacement reste plutôt bien ancrée au sein du milieu étudiant, elle s'avère hétérogène selon les territoires, et des actions de sensibilisation, voire d'aides directes pour développer encore plus cette pratique commencent à fleurir dans certains établissements et/ou collectivités. La pratique va donc encore se développer.

Des experts viendront nous faire un point précis sur la pratique du vélo aujourd'hui. Quelles pratiques actuelles révèlent les tendances à prendre en compte, et lesquelles ne répondent qu'à des effets de mode ? Quelles aides sont disponibles pour répondre à ces besoins, et y voir clair dans ce maelstrom d'innovations ...

Enfin, un établissement d'enseignement supérieur et un Crous présenteront leurs démarches, qui s'inscrivent tout à la fois dans l'amélioration du bilan carbone, de la santé des usagers ou encore dans les économies budgétaires de chacun.

### Comment participer ?

Les liens seront envoyés par email le mardi avant l'atelier;

### Replay de l'atelier passé

Vous recevrez vos identifiants par email pour accéder au replay sur [www.rdvle.com](http://www.rdvle.com)

MAJOR PARTENAIRES :

**Dauphine** | PSL  
UNIVERSITÉ PARIS

PARTENAIRE MÉDIA :

  
Universités & Territoires

 **ARPEJ**  
ENGAGÉS  
POUR L'HABITAT  
DES JEUNES

— GROUPE —  
**RÉSIDE ÉTUDES**

 les Crous

**3F Résidences**  
Groupe ActionLogement

PARTENAIRES :

 **fac-habitat**  
fac-habitat.com

 **Open Partners**  
DÉVELOPPEUR URBAIN

 **wifirst**

 **Twenty Campus**  
/ sergic

 **LOGI-FAC**  
- SMERRA  
LOGEMENTS D'ÉTUDIANTS EN RÉUSSITE

 **SCHOLA DOMUS**  
ASSOCIATION DES ÉTUDIANTS

 **EIFFAGE**  
IMMOBILIER

 **Espacil Habitat**  
Groupe ActionLogement

AVEC LE SOUTIEN DE :

 France Universités

 FEDERATION  
DES AGENCES  
D'UNIVERSITÉS

 **AIRES**  
Association pour le Développement des  
Résidences Étudiantes et Locales

 **adele**

 **Latitude**

 **afev**  
CRÉATEUR DE LIENS SOLIDAIRES

 **FAGE**

 **AVUF**  
Association des Universitaires de France

 **Réseau Vie Étudiante**