

Rapport sur le développement de résidences étudiantes en hors site

5 Septembre 2025

Un groupe de travail composé d'une trentaine d'acteurs du logement étudiant (institutionnels, aménageurs, maîtres d'ouvrage, acteurs de la construction) s'est réuni courant Juin et Juillet 2025 à quatre reprises pour répondre à la question suivante : **en quoi le hors site peut constituer un levier d'accélération de la production de logements étudiants et suivant quelle approche ?**

Le groupe de travail a produit une boîte à outils à destination des acteurs de la construction de résidences étudiantes pour qu'ils puissent s'approprier cette approche constructive.

Au fil des échanges, les participants ont identifié les leviers de nature à accélérer la production de logements étudiants via le hors site et au-delà et ont formulé 16 propositions dans ce sens.

Ils ont également convenu de la nécessité d'engager les acteurs dans l'action et ont proposé une charte allant dans ce sens.

Ce rapport vise à présenter ces travaux.

1. Participants et contenus des échanges :

Structures participantes (liste des personnes en annexe) :

- Pilotage : ministères du Logement et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et Association Filière Hors Site France
- Institutionnels : CNOA, Action Logement, DHUP, USH
- Aménageurs : Grand Paris Aménagement, EPA Paris Saclay, EPA Marne
- Maîtres d'ouvrage du logement étudiant publics (CNOUS, CDC Habitat, 3F, Logirep, Batigère Habitats Solidaires), privés (ICADE, GA Smart Building, Nexity, COGEDIM, linkcity ...)
- Acteurs de la filière construction et hors site : Demathieu et Bard, Egis, Tech Habitat, Artbuild, Bouygues construction, Hors site Conseil, Moonarchitectures, Gexpertise

Contenu des échanges :

- Lors de chaque atelier, des retours d'expérience ont été présentés et ont servi de support à réflexion : présentation de modes constructifs (modulaire, 2D : façades ou murs ossature bois, planchers préfabriqués, salles de bain préfabriquées ...),

d'approche d'achat spécifiques, surélévation, transformation de bureaux en logements étudiants ...

- Constitution de la boîte à outils à destination des maîtres d'ouvrage :
 - Critères d'identification des terrains adaptés à du logement étudiant
 - Clausier pour un appel d'offre en hors site
 - Description des procédés constructifs en hors site
 - Outil d'aide à la décision de l'approche constructive à adopter au regard des enjeux du projet
 - Modalités d'achat adaptées
 - Référentiel de prix
- Identification des leviers d'accélération de la construction de logements étudiants et d'un plan d'action qui ont été traduits en proposition et une charte d'engagement des acteurs

2. Des leviers d'accélération de la production de logements étudiants et plan d'action associé

4 leviers ont été identifiés pour accélérer la production d'une offre de logements étudiants en divisant par deux les délais des projets (de 7 à 3,5 ans de l'identification du besoin à la livraison) :

1. Réduire le délai de chantier par la mise en œuvre d'éléments préfabriqués, ce qui suppose une conception qui intègre une approche industrielle de la construction (permet une réduction allant de quelques mois à un an)
2. Réduire le temps de conception par la répétitivité d'éléments du plan et la mobilisation d'études réalisées sur d'autres opérations

A titre d'illustration de ces deux premiers points, l'utilisation de salle de bain préfabriquées choisies sur catalogue ou définies suivant un cahier des charges spécifique dans une quantité suffisante réduit considérablement le nombre d'intervenants sur le chantier, les délais et les réserves de fin de chantier

3. La mobilisation des maîtres d'ouvrage et des acteurs de la filière construction, à une échelle territoriale et nationale pour enclencher des projets en parallèle suivant des logiques d'appels d'offres multi-sites et / ou multi-acteurs sur un même territoire

Cette gestion des projets « par paquets » articulée avec la réutilisation totale ou partielle de plans de résidences constitue un puissant levier de réduction de toute la phase études, conception et sélection des entreprises.

4. Un travail des acteurs du foncier pour identifier / mobiliser les terrains susceptibles d'accueillir un projet de résidence étudiante

Ce levier suppose la mise en place d'un pilotage unique à une échelle territoriale adaptée et un travail d'investigation des acteurs. Il peut s'agir de terrains de l'Etat, de bailleurs, mais aussi des acteurs privés qui identifient des opportunités.

Plan d'action, dans ses grandes lignes :

- Montée en compétences des aménageurs et maîtres d'ouvrage publics et privés via la diffusion de la boîte à outils produite par le groupe de travail « flash » et une ingénierie de soutien
- Mobilisation des détenteurs de foncier et recueil des fonciers disponibles et adaptés à du logement étudiant sur les territoires prioritaires identifiés par l'Etat, le réseau des CROUS et les universités
- La définition des modalités de soutien par la Banque des Territoires sur la partie ingénierie / innovation et des évolutions/dérogations possibles des conventionnements des résidences étudiantes pour compenser les surcoûts, lorsqu'ils existent, liés à des opérations réalisées dans un délai très contraint
- L'engagement d'opérations multisites et / ou multi-opérateurs sur un cahier des charges identiques et des programmes proches pour permettre une phase de conception unique et adaptable à chaque construction

3. Des propositions pour faciliter le travail des acteurs et se donner des marges de manœuvre opérationnelles

3.1. Accompagner la montée en compétences des donneurs d'ordre et maîtres d'ouvrage :

L'approche hors site suppose une évolution des pratiques et des référentiels professionnels de tous les acteurs de la chaîne de valeur. Les maîtres d'ouvrage et donneurs d'ordre ont notamment besoin d'être accompagnés pour s'engager dans l'action. Les concepteurs doivent mieux connaître les produits et procédés. Outiller et soutenir les évolutions de pratiques / la mise en œuvre de l'industrialisation de la construction est nécessaire pour permettre un passage à l'échelle.

- Proposition n°1 : développer un outil de « sourcing » qui permette aux concepteurs et donneurs d'ordre d'identifier les acteurs de leur territoire (à l'image de celui travaillé par Hors Site Conseil) et de les mettre en lien
- Proposition n°2 : mettre en place un centre de ressources dont les missions seraient de :

- Compléter la boîte à outils avec des cahiers des charges types, référentiel de prix, fiches de lots types pour les aménageurs ...
- Mettre à disposition des acteurs les éléments de la boîte à outil et les aider dans l'appropriation de ces outils (guide, webinaires ...)
- Organiser des temps d'échanges et de rencontres entre acteurs de la filière construction (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, AMO, maîtres d'œuvre, constructeurs, industriels ...)
- Proposition n°3 : sensibiliser les élus
 - Communication auprès des élus, dans le cadre du programme AGiLE et du programme du gouvernement, visant à promouvoir l'approche hors site de la construction via l'objectivation des avantages / conditions de réussite, la présentation de réalisations et lutter contre les idées reçues sur la construction hors site
- Proposition n°4 : former les acteurs :
 - Accompagner le financement de la formation des acteurs (formation continue / formation action) et mobiliser, notamment, les syndicats professionnels pour la mise en place d'une offre de formation adaptée
 - Appuyer les initiatives régionales (exemple de PACA, Occitanie ...) de mobilisation et soutien des acteurs locaux, dans une démarche de développement économique
 - Mobiliser les acteurs pour l'appropriation des sujets par leurs équipes, notamment dans les EPA, EPF, EPL ...

3.2. Impulser la dynamique de changement de pratique tant sur le hors site que sur des approches multi-projets :

Dans un cadre standard, la mobilisation des acteurs autour de changements de pratique suppose des délais longs. Au regard de l'urgence à produire du logement étudiant, une impulsion politique et un système incitatif sont nécessaires pour embarquer les acteurs

- Proposition n°5 : Promouvoir la construction hors site de résidences étudiantes :
 - Proposition 5a : auprès des Etablissements Publics d'Aménagement, pour mobiliser leurs équipes pour identifier les fonciers adaptés et à travailler les cahiers des charges de manière à permettre des réponses en construction hors site ; mettre en place un dispositif de suivi des engagements et de la production (dynamique portée par la DHUP/ministère du Logement)
 - Proposition 5b : auprès des Universités, en les sollicitant sur des opérations de logements ou mixtes bureaux/logements, via un AMI par exemple (dynamique portée par le MESR)
 - Proposition 5c : mobiliser les Etablissements Publics Foncier pour flécher des terrains dès que possible et sensibiliser les élus et collectivités aux enjeux de

la production de résidences étudiantes comme de l'intérêt d'une approche hors site pour accélérer la production (dynamique portée par la DHUP/ministère du Logement)

- Proposition 5d : mobiliser les EPL via une dynamique portée par la CDC (de type label, à l'image des écoquartiers)
- Proposition n°6 : sur la période de 2025 à 2027, réfléchir à une incitation financière sur des projets identifiés (via un prêt bonifié, des subventions ...) à destination des opérateurs publics ou privés qui s'engagent à livrer une résidence étudiante conventionnée en logement social en hors site :
 - En moins de (18 mois - 2 ans ?) à compter de l'accord de financement ou
 - Via une approche constructive qui cherche à tirer le meilleur profit du hors site en choisissant des produits les plus aboutis possibles en sortie d'usine et un pourcentage de préfabrication important (suivant la grille d'évaluation travaillée par l'association du hors site) ou
 - Via une démarche de type contrat cadre ou multi-projets (opérations de plus de 400/500 logements) visant à optimiser les délais de conception et de sélection des entreprises (tout en conservant une capacité de contextualisation)

3.3. Sécuriser les acteurs de la filière :

Les industriels :

- Proposition n°7 : analyser les conditions d'une couverture du risque financier lié au non-respect des plannings des opérations (du fait d'un recours sur PC, par exemple) qui immobilise des lignes de production via un financement intercalaire du stock affecté au chantier / opération retardée
- Proposition n°8 : aider au recrutement par une campagne de communication sur les métiers du hors site et la proposition de fins de carrière de compagnons en usine (dans la cadre de la semaine de l'industrie, par exemple)

Constructeurs / mandataire :

- Proposition n°9 : Objectiver les zones de risque et adapter les primes et le contrôle à ces réalités :
 - Financement d'un travail d'analyse (« REX ») réalisé par l'Agence Qualité Construction et d'un groupe de travail regroupant assureurs, constructeurs, concepteurs et industriels pour accélérer la prise en compte / résolution des sujets à risque
 - Clarification de la mission du bureau de contrôle dans une opération hors site

- Proposition n°10 : adapter les flux financiers des prêts aux décaissements réels d'une opération en hors site : en intégrant la livraison plutôt qu'à l'avancement de la construction
- Proposition n°11 : Comptabiliser les heures d'insertion en usine dans les clauses d'insertion professionnelle dans les marchés publics
- Proposition n°12 : aider les acteurs à monter des partenariats / se structurer en groupement pour répondre aux AO portant sur des volumes importants via un travail partenarial CAPEB / FFB et du réseau bâtiment durable

3.4. Elargir l'offre de logements étudiants :

- **A des plus petits logements et à des logements avec cuisine partagée :**
 - Proposition n°13 : Engager un travail avec l'association des régions de France (ARF) sur le financement des logements étudiants pour bien appréhender les besoins et adapter les financements
 - Proposition n°14 : autoriser le conventionnement de logements étudiants avec cuisine commune sur l'ensemble du territoire pour une partie minoritaire de l'offre dans une logique d'expérimentation, dans un premier temps
- **A des niveaux de loyer plus adaptés :**
 - Certains étudiants ont des difficultés à supporter le reste à charge. Les logements en PLUS ne sécurisent pas les étudiants, de ce point de vue, et réduisent les loyers pour le gestionnaire :
 - Proposition n°15 : étudier le financement de résidences étudiantes en PLS et PLAI plutôt qu'en PLS et PLUS, dans les secteurs où l'offre très sociale est absente ou peu représentée
 - Proposition n°16 : permettre le financement de résidences étudiantes en 100% PLS

4. L'engagement des acteurs

Les membres du groupe de travail ont proposé une charte de nature à mobiliser l'ensemble des acteurs de la construction du logement en faveur d'une évolution nécessaire et profonde des manières de concevoir et de construire dans le respect de l'intérêt public de la création architecturale et de la qualité des constructions de manière à produire des logements à destination des étudiants, à horizon 3 ou 5 ans.

Plus précisément :

- Sur le foncier : Pour tous les acteurs, il s'agit d'identifier leurs terrains / bâtiments à transformer ou densifier répondant aux attentes d'un produit logement pour étudiants dans la géographie prioritaire déclinée par l'Etat, le CNOUS ou les universités
- Sur le pilotage des opérations :
 - Du côté des maîtres d'ouvrage publics et privés : d'analyser les modalités d'accélération de l'engagement des opérations (opérations multisites, achats groupés, contrats cadres, ...) et de construction (procédés hors site) et de les mettre en œuvre dès que le contexte y est propice
 - Du côté des aménageurs : d'adapter leurs fiches de lots pour les rendre compatibles avec une approche en hors site de la construction
- Sur la mobilisation des acteurs :
 - Engagement de l'association Filière Hors Site France à mobiliser ses adhérents, et au-delà, les acteurs de la construction hors site, pour répondre aux attentes des maîtres d'ouvrage et suivre la cadence des productions
 - Engagement de la CDC, l'USH et Action Logement immobilier à mobiliser leurs adhérents ou filiales pour permettre une production de logements étudiants plus durable, rapide et à prix maîtrisé, à diffuser la boîte à outils du logement étudiant en construction hors site et à accompagner la formation / montée en compétences des équipes de maître d'ouvrage des bailleurs sociaux et à formaliser des engagements de leurs filiales
 - Engagement de la CDC à sensibiliser les aménageurs et collectivités et à les accompagner dans leur montée en compétences sur une approche hors site de la construction des résidences étudiantes
 - Engagement du CNOA à mobiliser les architectes inscrits à l'Ordre pour les sensibiliser aux enjeux du logements étudiants, à diffuser la boîte à outils du logement étudiant en construction hors site et à accompagner la formation / montée en compétences des architectes
 - Engagement de la DHUP à mobiliser les EPA et EPF pour les sensibiliser aux enjeux du logements étudiants, à diffuser la boîte à outils du logement étudiant en construction hors site et à accompagner la formation / montée en compétences des opérationnels

Annexes :

Membres du groupe de travail

Pilotes :

- Philippe Graal, Ministère du logement
- Céline Beaujolin, Association Filière Hors Site France

Participants :

- Sandrine Blasco, CDC Habitat
- François-Gabriel Perraudin, Artbuild
- Guillaume Hannoun, Moonarchitectures
- Jonathan Chemouil, Demathieu et Bard
- Jean-Baptiste Lesnay, GA Smart Building
- Lidia Aknine, Nexity
- Ivan Freulet, USH
- Pierre Paulot, 3F
- Benoit Narcy, Batigère Habitats Solidaires
- Jérôme Duru, Icade
- Hicham Abdel-Halim, Action Logement
- Marjan Hessamfar, CNOA
- Stéphane Adnot, CNOUS
- Nadjib Bouadjadja, CNOUS
- Christophe Roy, Polylogis
- Bastien Bouteloup, cogedim
- Stéphan de Fay et Caroline Bouloc, Grand Paris Aménagement
- Claire Lebert et Louis Gaucher, EPA Paris Saclay
- Pape Sylla, EPA MArne
- Romain Vondière, Bouygues Construction
- David Marques, Linkcity
- Pierric Martin, Hors site Conseil
- Ludovic Danneks, Gexpertise