

ARPEJ Mag'

REVUE TRIMESTRIELLE - JANVIER 2024 - N°13



**EN ROUTE
VERS 2024 !**



ARPEJ

Engagés pour
l'habitat des jeunes



SOMMAIRE

ÉDITORIAL

EN ROUTE VERS 2024 _____ P.5

- Anne Gobin, Directeur Général

L'ACTU' _____ P.6

- A. RETOUR SUR LES OUVERTURES DE CET ÉTÉ
- B. EN ROUTE VERS L'AVENIR

BEST OF DU RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022-2023 _____ P.9

- A. CE QU'IL FALLAIT RETENIR
- B. FOCUS SUR LE PROFIL DES ÉTUDIANTS
- C. DES PARTENARIATS INNOVANTS
- D. LA QUALITÉ DE SERVICE
- E. LE PATRIMOINE

INTERVIEW AVEC _____ P.16

- Thierry Cazals, l'architecte de la résidence Charles Frederick Worth
Les enjeux de la transition écologique du logement

ON EN PARLE DANS LES MÉDIAS _____ P.20

- France 3 : la résidence Canissat à Marseille
- NRJ Campus Live : podcast d'Anne Gobin
- France info : Anne Gobin était leur invitée le 3 septembre dernier

DOSSIER SPÉCIAL _____ P.22

La nouvelle feuille de route du gouvernement en faveur du logement étudiant

Magazine trimestriel ARPEJ - 10 cours Louis Lumière 94300 Vincennes / communication@arpej.fr

Directeur de la Publication : Anne Gobin, Directeur Général – Directeur de la Rédaction : Diane Bartoli, Responsable RH – Rédacteur en chef : Sandra Franzoni, Responsable Communication & Marketing - rédacteurs : Service Communication & Marketing ARPEJ : Luciana Estrada, Chargée de Communication & Marketing - Sandra Franzoni, Responsable Communication & Marketing. MERCI à l'ensemble des participants pour l'élaboration de ce numéro.

Crédit photos : Guillaume Maimone / Agel Photographie. Photothèque ARPEJ : Conception graphique : Sandra Ollier//nouvelle charte graphique en 2020.

Parution trimestrielle // diffusion numérique // Tirage limité à 25 exemplaires.





ÉDITORIAL

EN ROUTE VERS 2024... ANNE GOBIN



L'année 2023 a été une nouvelle année de croissance pour ARPEJ, soucieuse de contribuer à la création d'une offre nouvelle de logements en faveur des jeunes. De ce fait, il a été nécessaire d'adapter notre organisation pour tenir compte de nos nouvelles implantations territoriales. Nous avons confirmé notre engagement à fournir des logements fonctionnels, abordables et inclusifs à nos résidents, soutenant ainsi leurs aspirations académiques et/ou professionnelles, en mettant tout en œuvre pour les accompagner vers leur bien-être tant physique que mental. 2023 a également été l'année de l'élaboration de notre nouveau projet associatif, validé en juin 2023, par les membres de l'Association. Nous nous inscrivons

dans la continuité du précédent projet tout en y intégrant les enjeux qui touchent notre société et notre secteur. Ainsi Arpej ne peut faire fi des changements climatiques et s'engage donc dans la décarbonation de son activité. Elle ne peut non plus ignorer les évolutions de la situation économique et des aspirations de ses résidents, ce qui exige de nous, une adaptation continue. Nous nous positionnons comme un acteur proactif et innovant pour répondre au mieux aux besoins en perpétuelle évolution de notre communauté. En 2024, nous continuerons à œuvrer pour des résidences éco-responsables, favorisant un environnement propice à l'épanouissement individuel et collectif des jeunes que nous accueillons.

Ensemble, poursuivons l'écriture de l'histoire de notre association, une histoire de solidarité, d'inclusion et de réussite. Merci à tous pour votre engagement sans cesse renouvelé.

Je vous souhaite mes meilleurs vœux, tant personnels que professionnels pour l'année à venir !

Anne Gobin
Directeur Général

🔍 L'ACTU'

A. RETOUR SUR LES OUVERTURES DE CET ÉTÉ

En cet été 2023, ARPEJ a poursuivi son développement avec l'ouverture de 4 nouvelles résidences qui viennent compléter le patrimoine géré par l'Association.

27 juillet : Pierrefitte - Julie Potier :

Cette résidence de 132 logements a été pensée pour offrir un cadre moderne à nos résidents. Première résidence à Pierrefitte sur Seine, elle est gérée pour le compte de Toit et Joie.



16 août : Marseille - Canissat :

Notre toute première résidence marseillaise implantée au cœur du 10ème arrondissement, offre un emplacement de choix aux étudiants. À deux pas de la faculté des Sciences Médicales et Paramédicales (SMPM). Elle est gérée par Unicil.



21 août : Saint-Ouen - Liberté :

Fondation Paris-Dauphine :

Spécialement dédiée aux étudiants de l'Université Paris Dauphine, cette résidence dispose de 159 logements.



25 août : Suresnes - Charles Frederick Worth :

Cette résidence de 127 logements est la seconde à ouvrir à Suresnes. Anciennement un immeuble de bureaux, il a été transformé en une résidence étudiante moderne et respectueuse de l'environnement, en collaboration avec Groupe Polylogis.

Avant



Après



B. EN ROUTE VERS L'AVENIR

Soucieux de contribuer au développement de l'offre de logement pour étudiants et jeunes actifs en Ile-de-France comme en région, nous poursuivons la prise en gestion de nouvelles résidences. Un nombre de plus en plus élevé d'étudiants arrive chaque année sur le marché du logement jeune en France ; malheureusement la croissance de l'offre parvient difficilement à suivre le rythme et ne permet pas de répondre à toute la demande.

En mars 2024 :

Roubaix (59) :

- 149 logements
- Public : RJA (résidence jeune en PLS)
- Bailleur : Clésence
- Date de livraison prévisionnelle : Février 2024

Saint-Mandé (94) :

- 21 logements
- Public : Étudiants
- Bailleur : Paris Habitat
- Date de livraison prévisionnelle : Mars 2024

Paris 18^{ème} (75) :

- 78 logements
- Public : Étudiants
- Bailleur : ICF Habitat La Sablière
- Date de livraison prévisionnelle : Juillet 2024

Vincennes (94) :

- 27 logements
- Public : Étudiants
- Bailleur : La Vincem
- Date de livraison prévisionnelle : Août 2024

Le Vésinet (78) :

- 98 logements
- Public : Étudiants
- Bailleur : Sequens Solidarité
- Date de livraison prévisionnelle : Novembre 2024





BEST OF DU RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022 - 2023

A. CE QU'IL FALLAIT RETENIR



de résidents
satisfaits



de taux d'occupation
en Ile-de-France



du CA dédié à l'entretien
du patrimoine



mois de séjour
en moyenne



de taux
de rotation

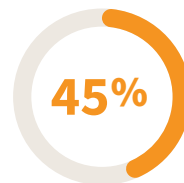
B. FOCUS SUR LE PROFIL DES ÉTUDIANTS :



Âge moyen



Hommes



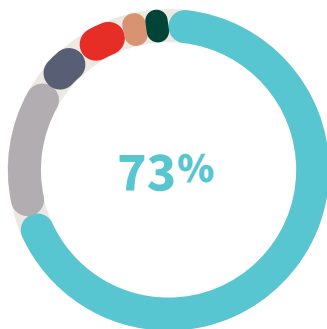
Femmes



Internationaux
dont 7% de l'UE



Boursiers



Étudiants

- Apprentis 13,5%
- Salariés 5,5%
- Stagiaires 7%
- Chercheurs 0,80%
- Sans emploi 0,20%



C. DES PARTENARIATS INNOVANTS

➤ La biodiversité comme levier de lien social, grâce à l'appui de différents acteurs locaux :



Les jardins partagés



L'apiculture, pour éveiller la curiosité des résidents alliant préservation de la biodiversité et lien social



La culture des pleurotes

➤ Le sport :



Abonnement gratuit à Zfitness (dans toutes les résidences), accès illimité à + de 300 vidéos

➤ La culture :



Accès à des tarifs préférentiels à des spectacles en tout genre

➤ La santé :



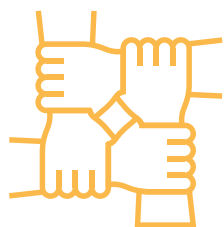
Mise en place de partenariats stratégiques pour améliorer les habitudes alimentaires de nos résidents, organiser des bilans de santé et de préventions contre le VIH.



Arpej mobilisée sur la
prévention :



Arpej tente de favoriser l'insertion sociale
et professionnelle :



D. LA QUALITÉ DU SERVICE :

➤ L'image d'ARPEJ : Une perception positive

L'association est perçue par les locataires comme : dynamique, sérieuse, humaine et proche, innovante et moderne.



➤ L'image du logement :

Le logement est associé aux verbatims suivants : fonctionnel et pratique, sain, confortable, économique.



➤ L'image du personnel :

Les résidents considèrent que le personnel est : joignable et réactif, professionnel et compétent, sympathique.



➤ Les notes de satisfaction par segment :

Des résultats qui traduisent notre engagement. Cette année encore, les résultats parlent d'eux-mêmes ! Pour la 4^{ème} année consécutive, le taux de satisfaction obtenu est au moins égal à 90%.



E. LE PATRIMOINE :

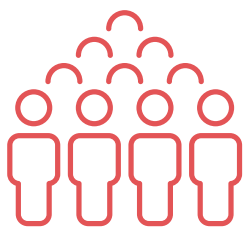
87 résidences gérées



9 ouvertures durant l'année



13 400 personnes logées



26 bailleurs





INTERVIEW AVEC



Thierry Cazals, Architecte de la résidence Charles Frederick Worth, sur la transformation de bureaux en logements étudiants

Quels sont les principaux enjeux de la transformation de bureaux en logements ?

Le principal défi consiste à analyser les potentialités du projet existant, que ce soit sur le plan urbain, économique, technique, ou normatif, afin de trouver le meilleur compromis entre un nouveau programme et l'état existant.

Dans le cas de la résidence Charles Frederick Worth, notre proposition constitue une opportunité d'affirmer une volonté politique et environnementale en s'engageant résolument pour la préservation du bâtiment.

Le site du projet était occupé par un bâtiment de bureaux d'une bonne qualité de construction, dont

la structure en poteau/poutre et les grandes hauteurs sous plafond permettaient d'intégrer aisément une résidence étudiante.

Parallèlement, son implantation urbaine et sa volumétrie, prolongeant les morphologies existantes de la rue Rouget de Lisle ne créent pas de rupture avec le tissu existant. Notre intervention s'est donc limitée à redessiner l'alignement du rez-de-chaussée pour mieux définir le domaine public.

Aux étages supérieurs, la façade a été entièrement reconfigurée pour se conformer à la nouvelle réglementation thermique, tout en affirmant sa nouvelle vocation de logements étudiants.

Enfin, le choix de la brique comme matériau apporte une intégration plus poussée du projet dans l'histoire du quartier.

En tant qu'architecte, quelles sont les contraintes que vous pouvez rencontrer lors d'une réhabilitation de ce genre ? Et comment les surmontez-vous ?

Les contraintes se présentent sous deux aspects. Tout d'abord, il y a les contraintes techniques.

Ce type de projet exige une analyse approfondie du système structurel, des matériaux et de la qualité thermique des façades, afin d'intervenir le moins possible sur l'existant et de favoriser le réemploi.



Résidence Charles Frederick Worth

Résidence Charles Frederick Worth



Ensuite, il est nécessaire de prendre en compte les contraintes réglementaires (accès pompier, distance d'évacuations, nombre d'escaliers...) qui varient lorsque l'on passe d'un programme de bureaux à un programme de logements. Pour cela, il faut posséder une bonne connaissance des réglementations en vigueur et parfois faire preuve d'un certain esprit d'ingéniosité.

Selon vous, quel est l'avenir de ce type de procédé? Pensez-vous que de plus en plus d'espaces anciennement occupés vont être amenés à être transformés en logements?

La raréfaction du foncier, une demande environnementale de plus en plus exigeante, l'évolution des techniques et les mutations sociétales font partie des problématiques auxquelles les acteurs de la ville sont aujourd'hui confrontés.

La transformation de bureaux en logements est le meilleur moyen pour répondre à ces questions, et nous pensons que ce type de procédé a un avenir prometteur.

**Élaboration de la résidence avec
Magali Pernin, Architecte associée chez
ATELIER ARAGO ARCHITECTES**





ON EN PARLE DANS LES MÉDIAS

▶ La résidence Canissat sur France 3 :

Le 18 septembre dernier, notre résidence marseillaise est mise à l'honneur sur France 3



▶ Podcast Anne à la radio sur NRJ :

France info : Anne Gobin était l'invitée de franceinfo, le dimanche 3 septembre, pour discuter des défis actuels et des approches innovantes, telles que la transformation de bureaux en logements.







DOSSIER SPÉCIAL

La nouvelle feuille de route du gouvernement en faveur du logement étudiant.

**35 000 nouveaux logements étudiants d'ici à fin 2027
dont 8 000 avant la prochaine rentrée universitaire.**

La ministre de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Sylvie Retailleau et le ministre délégué au Logement Patrice Vergriete ont présenté vendredi 1 décembre la feuille de route du Gouvernement pour amplifier son action en faveur du logement étudiant.

Ce plan d'action dévoilé dans la résidence ARPEJ Charles Frederick Worth à Suresnes permettra notamment d'améliorer l'accès des étudiants aux logements existants et d'agir contre le non-recours aux aides. « C'est une hausse de plus de 10 % du parc abordable aujourd'hui existant. Pour cela, nous nous appuyerons sur les bailleurs sociaux, les gestionnaires associatifs, mais aussi les opérateurs de logements intermédiaires... » détaille notamment Patrice Vergriete.

Pour les **35 000 nouveaux logements** à créer entre 2024 et 2027, environ trois quarts seront issus de résidences universitaires sociales, tandis qu'un quart sera proposé via des résidences intermédiaires. Ces dernières offriront des loyers contrôlés moins élevés que dans le secteur privé et seront acces-

sibles à ceux qui ne peuvent accéder aux logements sociaux. Un accord avec les principaux acteurs du logement intermédiaire permettra de réserver une partie de ces logements aux étudiants.

En ce qui concerne le logement privé, qui est la principale option pour la plupart des étudiants, le gouvernement vise à encourager une plus grande confiance envers la garantie Visale. Gérée par Action Logement, cette garantie constitue une caution locative entièrement gratuite. Cependant, elle est souvent mal connue des bailleurs et délaissée par les professionnels.

Les deux ministères pour augmenter le parc évoquent la transformation de bureaux vacants en logements étudiants, comme la résidence Charles Frederick Worth et évoquent également à la colocation. Par ailleurs, la colocation intergénérationnelle est une autre solution qui se multiplie en France. En plus de créer du logement, elle favorise la cohabitation et crée du lien entre retraités et étudiants.

Un comité de pilotage national présidé par les deux ministres se réunira deux fois par an et associera l'ensemble des parties prenantes. Un délégué interministériel sera nommé avant la fin de l'année 2023 pour coordonner ce plan.



En présence notamment de :

Laurent Hottiaux, Préfet, Préfecture des Hauts-de-Seine ;
Guillaume Boudy, Maire de Suresnes, Ville de Suresnes ;
Katelle Le Guillou, Directrice Générale de la Foncière de Transformation Immobilière ;
Nadia Bouyer, Directrice Générale d'Action Logement ;
Karine JULIEN-ELKAÏM, Présidente du Groupe Polylogis ;
Dominique Marchand, Présidente du CNOUS (Centre National des Oeuvres Universitaires et Scolaires) ;
Olivier Ginez, Recteur de la Région académique Île-de-France ;
Richard CURNIER, Directeur Régional Ile-de-France de la Banque des Territoires ;
Christian et Laurent Baffy de BAFFY SOLUTIONS RENOVATION.

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche ; Ministère de la Cohésion des territoires ;
Département des Hauts-de-Seine ; ATELIER ARAGO ARCHITECTES



ARPEJ

**Engagés pour
l'habitat des jeunes**

RESTONS CONNECTÉS

