

Publié le 7 février 2025

Le potentiel de surélévation et de densification du parc de résidences étudiantes expérimenté

Entre 12 000 et 20 000 logements étudiants produits par surélévation ou densification du parc existant... Les chiffres font rêver et incitent le Cnous à passer à l'action. À l'heure du Zan et face aux besoins importants en matière de logement étudiant, celui-ci compte massifier les projets de surélévation et de densification de son parc. Dans la foulée d'un premier recensement du potentiel de foncier aérien de ses résidences, réalisé par la société UpFactor, il engage aujourd'hui, sur 6 sites pilotes, une démarche démonstratrice, reproductible et déclinable auprès de l'ensemble du réseau des résidences étudiantes. Les techniques de construction hors-site seront encouragées.



Dans un contexte de sobriété foncière, les projets de surélévation et d'extension des résidences étudiantes représentent de réelles opportunités pour répondre aux besoins de logement des étudiants. En 2023, le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) a lancé une étude pour identifier le potentiel constructible résiduel de son parc immobilier. Ce travail s'inscrit dans la feuille de route gouvernementale, de novembre 2023, qui fixe comme objectifs la rénovation de 12 000 logements étudiants vétustes et la production de 35 000 nouveaux logements d'ici la fin du quinquennat.

Le Cnous a ainsi confié une mission à UpFactor, entreprise spécialisée dans l'étude des potentiels de surélévation, qui s'appuie sur une suite d'outils logiciels pour détecter à grande échelle les opportunités en matière de foncier aérien. Un travail qu'elle a déjà mené pour le compte de grandes métropoles, identifiant des gisements insoupçonnés, comme à Nice, où un potentiel de près de 8 000 logements a été mis en lumière, avec déjà de premières interventions programmées sur le parc du bailleur Côte d'Azur Habitat.

Un potentiel constructible de 12 000 à 20 000 logements

S'agissant du Cnous, l'étude a ciblé les résidences construites ou réhabilitées avant 2014 et localisées en secteur dense. Au total, 214 résidences regroupant 757 bâtiments ont été identifiées. La tension locale sur le logement étudiant, l'appétence de la collectivité pour le sujet de la surélévation, la rénovation de la résidence à venir ou encore la présence d'un ascenseur sont autant de critères qui ont été pris en compte pour dresser cette liste de résidences universitaires à fort potentiel constructible.

Le parc résidentiel étudiant semble en effet se prêter mieux qu'un autre aux projets de surélévation et de densification, puisque sur ces 214 résidences, Upfactor a recensé 99 projets potentiels dont 84 surélévations et 15 surélévations-densification, soit près de 50% du gisement initial. Au total, le potentiel constructible de ces 99 projets serait compris entre 315 082 m² et 529 337 m² de surface brute, soit entre 12 253 et 20 585 logements.

Localement, ce sont les villes de Toulouse (1 444 logements maximum), Montpellier (2 847 logements), Rennes (1 061 logements), Saint-Martin d'Hères (1 532 logements), Marseille (1 802 logements) et Pessac (1 186 logements) qui présentent le potentiel le plus important.

Définition d'une stratégie nationale

Pour aller au-delà du travail mené par UpFactor, tout en capitalisant sur cette première approche, le Cnous lance aujourd'hui une étude « pour la définition d'une stratégie nationale en matière d'exploitation du patrimoine existant par la densification ». Elle recrute un assistant à maîtrise d'ouvrage qui pourra repérer des projets pilotes pour ensuite initier une démarche reproductible et déclinable auprès de l'ensemble du réseau des résidences étudiantes.

Le Cnous insiste, à ce stade, sur le recours aux filières de construction alternatives aux méthodes traditionnelles pour faciliter et massifier ces interventions. En effet, le bois et le hors-site sont particulièrement adaptés pour ces projets qui s'inscrivent aussi dans une démarche de hautes performances environnementales et énergétiques (recours à des énergies renouvelables, utilisation de matériaux à faible empreinte environnementale, recours à des matériaux issus du recyclage ou du réemploi). Les surélévations pourront ainsi être labellisées BBCA et E+C-.

Six sites pilotes retenus dans toute la France

D'ores et déjà, 6 sites pilotes ont été retenus, à Montpellier, au Havre, à Nantes, à Dijon, à Lyon et Aix-en-Provence. Pour chacun d'entre eux, l'AMO devra réaliser un diagnostic technique et proposer une méthode de surélévation. Une modélisation 3D du scénario privilégié du projet sera demandée ainsi que les études techniques.

Ce travail doit ensuite permettre de développer une boîte à outils qui permettra au réseau des Crous, en qualité de maître d'ouvrage, de lancer les études de faisabilité et de programmation favorisant de nouveaux modèles de surélévation, en recourant à la filière hors-site. À partir de la boîte à outils, un programme de formation sera proposé au personnel des directions du patrimoine du réseau des Crous.

D'autres articles, publiés par Cadre de Ville, pourraient vous intéresser :

[Olivier Portier, de l'Observatoire OITC : "Face au changement climatique, je parie sur une reconfiguration géographique du peuplement et des activités économiques"](#)

[Selon le Conseil d'État, « Le contentieux de l'urbanisme se porte toujours aussi bien ! »](#)

[ZAN : bilan d'une expérimentation menée dans 22 territoires pour limiter l'artificialisation des sols](#)