

2.04.29

REGION ILE-DE-FRANCE

Le logement étudiant en Ile-de-France

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France

15, rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15 - Tél. : 01 53 85 53 85 - Fax : 01 53 85 76 02

Directeur François DUGENY

Département Démographie, Habitat, Équipement et Gestion Locale

Directrice de département : Christine CORBILLÉ

Étude réalisée par Anne-Claire DAVY, attachée d'études

Crédits photos :

Couverture : © BAPH (Bâtir, Aménager, Promotion, Habitat) ; résidences de Champs/Marne, de Montevrain, des Prés-Saint-Gervais, du Quartier du Palais à Créteil, Maison du Cambodge à la CIUP.

© Iaurif – octobre 2005

SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	5
<u>Synthèse</u>	7
<u>Caractéristiques de la population étudiante francilienne</u>	23
1. <u>Evolution et répartition géographique des effectifs étudiants</u>	25
1.1 <u>Des effectifs de nouveau en progression dans les universités franciliennes</u>	25
1.2 <u>Un rééquilibrage progressif des effectifs au sein de la région, qui ralentit depuis peu</u>	26
1.3 <u>La répartition des étudiants selon les filières</u>	28
1.4 <u>La répartition des étudiants par cycle de formation</u>	29
2. <u>Le profil des étudiants franciliens</u>	29
2.1 <u>Etudiants et étudiantes</u>	29
2.2 <u>Près d'un étudiant sur quatre a plus de 26 ans en Ile-de-France</u>	30
2.3 <u>Une part importante d'enfants de familles favorisées</u>	31
2.4 <u>Des situations familiales plus diversifiées que dans les autres régions</u>	33
2.5 <u>Des étudiants franciliens plus souvent actifs que la moyenne française</u>	33
3. <u>Les ressources des étudiants franciliens</u>	35
3.1 <u>Des ressources plus élevées que dans les autres régions</u>	35
3.2 <u>Des revenus d'activités professionnelles plus élevés</u>	35
3.3 <u>Les aides familiales : davantage d'aides indirectes</u>	36
3.4 <u>Des aides de la collectivité plus limitées</u>	37
3.5 <u>Les ressources des étudiants selon le type de logement occupé</u>	38
4. <u>Les étudiants boursiers inscrits dans les universités franciliennes</u>	39
5. <u>Les étudiants étrangers inscrits dans les universités franciliennes</u>	43
<u>Les conditions de logement des étudiants franciliens</u>	47
1. <u>Lieux d'étude et lieux de résidence</u>	49
1.1 <u>Concentration résidentielle des étudiants à Paris et autour des sites universitaires</u>	49
1.2 <u>Mobilité domicile-étude des étudiants franciliens</u>	51
2. <u>Cohabitation, décohabitation et modes de vie</u>	55
2.1 <u>Les étudiants hébergés : plus de la moitié des étudiants franciliens vivent chez leurs parents ou un membre de leur famille</u>	55
2.2 <u>Les « décohabitants » : 41 % des étudiants sont logés de manière autonome en Ile-de-France</u>	57
2.3 <u>« Décohabitation de voisinage » et « cohabitation forcée » en Ile-de-France</u>	60
2.4 <u>Les nouvelles aides en faveur de l'accès des étudiants à un logement ordinaire</u>	61
3. <u>Les dépenses logement des étudiants franciliens</u>	65
3.1 <u>Les dépenses logement des étudiants selon l'OVE 2000</u>	65
3.2 <u>Grille comparative des redevances et des allocations logement selon le type de résidence</u>	67

<u>L'offre spécifique de logements pour étudiants</u>	71
1. Les capacités d'accueil des résidences pour étudiants en Ile-de-France	73
2. Le parc de résidences des CROUS franciliens	75
2.1 <u>Les missions du réseau des CROUS</u>	75
2.2 <u>Les résidences traditionnelles : un parc encore majoritaire dans l'offre des CROUS</u>	75
2.3 <u>Le renouvellement de l'offre récente des CROUS à travers la gestion de résidences conventionnées</u>	78
2.4 <u>Les capacités d'accueil totales des CROUS franciliens</u>	80
2.5 <u>Des CROUS concentrés sur le cœur de leur mission sociale : l'accueil des étudiants boursiers et étrangers</u>	81
3. La Cité Internationale Universitaire de Paris	83
3.1 <u>Une cité dédiée à l'accueil des étudiants étrangers de haut niveau</u>	83
3.2 <u>Un statut juridique et des modes de gestion spécifiques, basés sur de nombreux partenariats</u>	83
3.3 <u>Un « campus » de grande qualité</u>	84
3.4 <u>Des niveaux de confort et de redevances inégaux selon les « maisons »</u>	84
3.5 <u>Des projets de développement</u>	85
4. Les résidences produites et gérées par des acteurs privés	85
4.1 <u>Développement de l'offre privée et structuration d'un réseau professionnel</u>	85
4.2 <u>Statut légal des « résidences avec services » et régime de la location meublée</u>	87
4.3 <u>Des capacités d'accueil qui représentent près de la moitié de celles des CROUS, particulièrement développées dans les secteurs valorisés</u>	88
4.4 <u>Une offre relativement homogène de logements et de gamme de services</u>	89
4.5 <u>Modes de gestion et caractéristiques du public accueilli</u>	89
4.6 <u>Des niveaux de redevances élevés, proches de ceux du marché</u>	90
5. Les résidences conventionnées gérées par le secteur associatif	90
5.1 <u>Depuis 1985, le développement d'une nouvelle offre à caractère social</u>	90
5.2 <u>Des capacités d'accueil croissantes</u>	93
5.3 <u>Une nouvelle conception du logement public pour étudiant, proche des normes du privé</u>	94
5.4 <u>Modes de gestion et public accueilli</u>	95
5.5 <u>Des redevances intermédiaires entre celles proposées par le privé et les CROUS</u>	96
6. Les autres modes d'hébergement collectif ouverts aux étudiants	96
6.1 <u>Les foyers confessionnels et associatifs : une offre mal connue</u>	96
6.2 <u>Les Foyers de Jeunes Travailleurs : un secteur inégalement ouvert aux étudiants selon les organismes gestionnaires</u>	97
6.3 <u>Les Foyers de Travailleurs Migrants</u>	97
6.4 <u>Les internats des lycées et grandes écoles franciliennes</u>	98
<u>Estimation des besoins en logement des étudiants</u>	103
1. Les limites de l'approche quantitative	105
1.1 <u>Le poids des capacités d'accueil sur les effectifs étudiants</u>	105
1.2 <u>Rappel des estimations précédentes</u>	107
1.3 <u>Le difficile recensement de la demande</u>	107
2. Pour une approche qualitative des besoins	110
2.1 <u>Définition et enjeux généraux</u>	110
2.2 <u>Quels enjeux en matière d'insertion urbaine ?</u>	112
2.3 <u>Les « formes » du logement étudiant...</u>	116
2.4 <u>...Et ses « formules »</u>	119

<u>L'action régionale en faveur du logement étudiant : bilan et enjeux du futur Schéma Régional</u>	125
1. <u>La Région un acteur engagé de longue date en faveur du logement étudiant...</u>	125
1.1 <u>Plus de 20 000 places créées avec l'aide de la Région depuis 1991</u>	125
1.2 <u>Construction et réhabilitation des résidences étudiantes : des objectifs plus que doublés pour la nouvelle mandature</u>	126
2. <u>...Aux responsabilités renforcées par la loi du 13 août 2004</u>	129
3. <u>Les enjeux de l'action régionale à la veille de l'élaboration du futur Schéma Régional du Logement étudiant</u>	130
<u>ANNEXES</u>	135

Introduction

La Région a développé ces 20 dernières années une politique régionale spécifique en faveur du logement étudiant grâce à laquelle elle a activement soutenu le développement des résidences pour étudiants et plus récemment la mise en œuvre de leur réhabilitation. Cet engagement a encore été réaffirmé lors de la dernière campagne régionale par l'exécutif régional qui s'est fixé pour objectif de contribuer à la création de 15 000 places supplémentaires au cours de la nouvelle mandature (2004 - 2010).

Cette volonté politique se voit, de plus, confortée par de nouvelles responsabilités dédiées à la Région dans ce domaine. En effet la loi du 13 août 2004, relative aux Libertés et Responsabilités locales, charge la Région Ile-de-France d'élaborer un schéma Régional du Logement étudiant et ouvre la possibilité qu'elle se voit déléguer la charge de la construction, de l'extension, des grosses réparations et de l'équipement des locaux destinés au logement des étudiants lorsque la commune ou l'EPCI invité à exercer cette compétence y aura renoncé dans un délai d'un an.

Suite aux préconisations du rapport Anciaux, présentées en janvier 2004, le gouvernement a également pris de son côté des engagements forts en faveur du logement étudiant en annonçant l'objectif ambitieux de favoriser la création de 50 000 places et la réhabilitation de 70 000 places en 10 ans. L'Etat a ainsi engagé à partir de juillet 2004 des mesures en faveur de la rénovation et de l'extension du parc de logements pour étudiants : réservation de 2000 équivalents logements en Prêts Locatifs Sociaux par an en faveur de la création de résidences étudiantes, engagement du Ministère de l'Education Nationale à financer les opérations de réhabilitation inscrites dans les Contrats de Plan Etat-Région, intégration d'un volet logement étudiant dans les nouveaux Programmes Locaux de l'Habitat...

Dans un tel contexte de volontés politiques croisées de relance du logement étudiant et au moment de prendre en charge la responsabilité d'un schéma régional du logement étudiant, la Région a souhaité disposer d'une étude dressant à la fois un état des lieux général sur le logement des étudiants en Ile-de-France et des analyses approfondies à l'échelle infra-régionale.

Ce premier rapport, qui apporte un éclairage général sur le logement étudiant en Ile-de-France est le premier volet de cette étude inscrite au programme d'étude de l'aurif pour l'année 2005.

Un article synthétique sur les grandes problématiques régionales en matière de logement étudiant introduit ce rapport et est ensuite complété par des chapitres compilant les données disponibles par thématique et présentant successivement un portrait succinct de la population étudiante en Ile-de-France, un panorama rapide des conditions de logement des étudiants dans la région, un inventaire plus détaillé de l'offre spécifique de résidences pour étudiants, un rappel sur les besoins des étudiants et les « formes et formules » adaptées au logement étudiant et enfin un bilan de l'aide régionale et des enjeux d'un éventuel Schéma Régional ...

Le second volet de cette étude fera l'objet d'un rapport ultérieur présentant les problématiques infra-régionales en matière de logement étudiant. Il s'agira notamment de prendre connaissance des projets de développement et des besoins des différents sites universitaires.

Synthèse

Texte présenté à la Commission Logement du Conseil Régional en juin 2005¹,

¹ *Certaines données ont cependant été actualisées en septembre 2005*

A la rentrée 2003, la Région accueillait près de 600 000 étudiants dans l'enseignement supérieur, tous établissements et disciplines confondus, soit près de 42 000 étudiants de plus qu'à la rentrée 1999.² Ce regain de croissance des effectifs repose de manière cruciale la question de l'hébergement des étudiants alors que le marché immobilier continue de se tendre, entraînant de fortes hausses de loyers et la flambée des valeurs immobilières dans le cœur de l'agglomération. Dans un contexte de pénurie foncière et de rythmes de construction toujours largement insuffisants, quelles réponses apporter à la question du développement du logement étudiant, garant de conditions d'études et d'accès à l'enseignement supérieur réellement démocratiques ?

Une croissance des effectifs en grande partie liée à l'attractivité des 3^{èmes} cycles franciliens et à l'afflux des étudiants étrangers

Après avoir baissé entre 1995 et 1999, le nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur en Ile-de-France progresse de nouveau chaque année depuis la rentrée 2000. Il a ainsi augmenté de plus de 7 % en 4 ans. Cette croissance des effectifs a concerné particulièrement le cœur de l'agglomération parisienne et le rééquilibrage géographique des effectifs étudiants au sein de la Région, constaté après l'implantation de quatre nouvelles universités, semble s'essouffler.

On constate ainsi une augmentation des effectifs d'étudiants inscrits à Paris où un étudiant français sur 6 résidait à la rentrée 2003.

C'est en grande partie l'attractivité constante de l'offre d'enseignement francilienne sur les étudiants des autres régions françaises et auprès des étudiants étrangers qui explique cette nouvelle croissance des effectifs, notamment en troisième cycle. Les étudiants franciliens représentent ainsi 35 % des inscrits dans un 3^{ème} cycle contre 26,5 % des étudiants en France métropolitaine.

Les universités d'Ile-de-France accueillent à la rentrée 2002 près de 37 % des étudiants étrangers inscrits en France. Au sein de la Région, l'accueil des étudiants étrangers est encore assuré principalement par les anciennes universités de Paris et de la petite couronne. En 2002, pratiquement toutes les universités des académies de Paris et Créteil comptaient ainsi plus de 15 % d'étudiants étrangers (jusqu'à 30 % à Paris 8 et 23,5 % à Paris 3 pour les taux les plus élevés). Ces mouvements devraient encore se multiplier avec la mise en œuvre de la réforme actuelle de l'université en faveur de l'harmonisation européenne des formations (LMD) rendant plus lisible la concurrence nationale des diplômes et favorisant le développement des échanges et l'internationalisation des études.

	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04
Créteil	113 230	114 472	118 520	122 419
Paris	299 928	305 276	314 854	323 130
Versailles	142 772	143 849	145 314	151 099
Ile-de-France	555 930	563 597	578 688	596 648
Dont université	351 927	349 137	353 689	364 852
France (hors TOM)	2 143 191	2 159 556	2 209 171	2 254 864
Poids de la Région	25,90%	26,10%	26,20%	26,50%

Source : Ministère de l'Education Nationale, DEP

² Source : DEP ministère de l'Education Nationale

Les hausses d'effectifs dans toute la région et le maintien de la prépondérance du cœur de l'agglomération dans l'accueil des étudiants provinciaux et étrangers, tandis que le marché immobilier de la capitale ne cesse de se faire plus sélectif, viennent alors aiguïser les difficultés de logements des étudiants. Dans le même temps, la mobilité interne au sein de la région des étudiants de 2^{ème} et 3^{ème} cycles reste forte et les distances entre leur domicile et certains établissements particuliers peuvent également induire une demande de logement plus proche du lieu d'enseignement.

L'hétérogénéité des publics et des besoins des étudiants est particulièrement grande en Ile-de-France

En quatre ans, de la première année d'étude où l'étudiant prend son autonomie pour la première fois et dépend complètement des aides familiales, à l'inscription en troisième cycle où le même étudiant peut vivre en couple et être autonome financièrement, les besoins d'un étudiant peuvent varier considérablement. « L'homogénéité de besoins en logements que suggère l'étroitesse de la tranche d'âge concernée par les études supérieures n'est donc qu'une illusion. »³ Cet axiome est particulièrement pertinent en Ile-de-France où l'abondance de l'offre universitaire, la concentration de formations très sélectives, attirant des étudiants bien au-delà des frontières régionales, drainent des publics très variés, dont les besoins sont extrêmement divers.

Les résultats du recensement de 1999 et de l'exploitation régionale de l'OVE 2000 montrent en effet que les profils des étudiants franciliens sont plus variés que la moyenne⁴: plus âgés, ils poursuivent des

parcours universitaires moins linéaires et sont plus souvent en couple ou avec des enfants à charge. Ils sont également plus souvent actifs que dans les autres régions, quel que soit leur niveau d'études, probablement en raison du coût plus élevé de la vie en Ile-de-France et de l'existence d'un marché de l'emploi plus important.

L'offre publique et privée de logements spécifiques ne répond que très partiellement à cette diversité des besoins et reste aujourd'hui largement insuffisante pour satisfaire l'ensemble des demandes des étudiants, tant en volume qu'en produits logements proposés. Au total on peut estimer à 6 logements pour 100 étudiants le volume de l'offre en résidence spécifique.⁵ La possibilité d'accéder à un logement autonome ordinaire reste alors essentielle pour répondre aux besoins de logements de l'ensemble des étudiants, mais elle est de plus en plus problématique dans les conditions actuelles du marché.



École Polytechnique à Palaiseau Essonne
Photo : C. Lebon / LAURIF

³ Jean-Claude Driant, *Le logement étudiant : un marché en crise ?*, *Urbanisme*, n°137, mars-avril 2001.

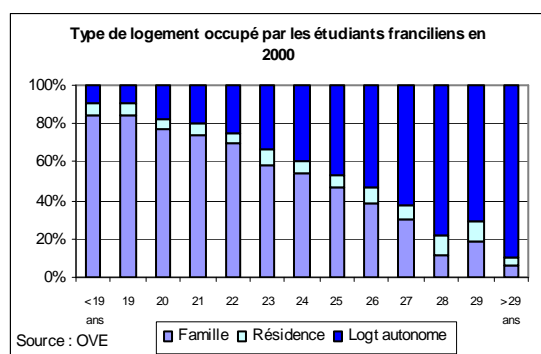
⁴ Corinne de Berny, *Les étudiants franciliens inscrits en université : origine sociale, cursus et modes de vie. Exploitation régionale des enquêtes de l'Observatoire de la Vie étudiante 1997-2000*, Paris : Iaurif, 2004, 4p.

⁵ Estimation prenant en compte de nombre de places CROUS et adhérentes ADELE, comme développé ultérieurement dans l'article.

Un accès à l'autonomie résidentielle toujours aussi difficile pour les étudiants franciliens

Malgré une moyenne d'âge plus élevée que dans les autres régions, les étudiants franciliens sont plus nombreux que les provinciaux à être hébergés par leurs parents ou un autre membre de la famille : 58 % des étudiants franciliens sont ainsi hébergés contre 47 % en France.⁶ La concentration d'une offre d'enseignement supérieur abondante et de qualité dans le cœur de l'agglomération, en tissu urbain dense et bien desservi par les transports en commun permet en effet de retarder la décohabitation des étudiants franciliens de chez leurs parents.

Seuls 6 % des étudiants franciliens logent dans une résidence collective, un foyer ou un internat, contre deux à trois fois plus dans les autres régions (de 14 % et 15 % en PACA et Rhône-Alpes à 17 % pour le reste des régions) et 35 % logent dans un logement autonome, contre 43 % en moyenne dans les autres régions (hors PACA et Rhône-Alpes).



Selon l'E.N.L. 2001, plus de 167 400 étudiants occupent un logement autonome ordinaire⁷ en Ile-de-France. La majorité d'entre eux trouve à se loger dans le parc privé : 50,1 % louent un logement privé vide, 12,2 % sont en sous-location, en meublé ou en hôtel, 7,3 % louent un

logement HLM, 20,3 % sont logés gratuitement et 10,1 % sont propriétaires. Le parc social ordinaire est en effet peu accessible aux étudiants, en grande partie en raison d'une typologie de produit inadaptée à leurs besoins tandis que le parc privé propose une offre nettement plus adaptée de petits logements centraux.

Cependant le fort renchérissement des loyers, la disparition du parc des chambres de bonne traditionnelles et du parc privé bon marché sous l'effet de la fusion et de la restructuration des appartements, ont encore durci, ces dernières années, les conditions d'accès au parc locatif privé des étudiants franciliens. Ce manque d'offre de petits logements adaptés à une première étape de parcours résidentiel défavorise en effet les étudiants face à la concurrence des jeunes actifs dont la solvabilité et la plus grande stabilité locative satisfont plus facilement les exigences accrues des bailleurs.

Un étudiant occupant un logement autonome sur trois déclarait ainsi dans l'enquête de l'OVE 2000⁸ avoir trouvé son logement « difficilement » ou « très difficilement », contre moins d'un sur quatre dans les autres régions. Il leur est ainsi de plus en plus difficile d'accéder à l'autonomie qu'ils déclarent pourtant majoritairement désirer dans toutes les enquêtes sur leurs souhaits résidentiels.⁹ En témoigne également la sur-représentation des situations de « cohabitation forcée » en Ile-de-France qui concerneraient 12 % de l'ensemble des étudiants d'université franciliens, soit 20 % de l'ensemble des étudiants hébergés par leurs familles, contre moins de 8 % dans les autres régions.¹⁰ Pour

⁸ Corinne de Berny, op. cit.

⁹ IFOP- Iaurif, *Le logement étudiant en Ile-de-France*, C. Taisne, juillet 1996 ;

Enquête Nationale sur le logement des jeunes, Louis Harris, mars 1997 ;

Enquête Citémétrie sur les conditions de logement des jeunes cohabitants, avril 1997.

¹⁰ Concept utilisé dans l'OVE : La cohabitation est considérée comme « forcée » dans les cas où elle est maintenue alors que le temps de transport de l'étudiant est supérieur à une heure pour atteindre son lieu d'étude.

⁶ Corinne de Berny, op. cit.

⁷ Ont été comptabilisés ici tous les individus étudiants repérés dans un ménage dont l'occupant en titre ou l'un des autres occupants est étudiant.

faciliter l'accès des étudiants au parc locatif ordinaire, de nouveaux systèmes d'aides se sont développés. Dans un premier temps par l'impulsion du 1% Logement, à travers les aides du LOCA-PASS étendues aux boursiers, puis plus récemment à travers des initiatives privées, comme celle de La Mutuelle Des Etudiants (Cf. encadrés). Ces aides proposent des systèmes d'avance de dépôt de garantie ou de caution de loyers qui visent à sécuriser l'accès des étudiants au parc locatif privé. Ils restent cependant peu utilisés en Ile-de-France où les délais de mobilisation de ces aides ne permettent pas toujours de faire face à la rapidité des transactions dans des marchés très concurrentiels. Les premiers échos montrent également les difficultés des étudiants sans soutien familial confrontés aux réticences « irrationnelles » de nombreux bailleurs

envers ces systèmes et qui se sentent encore plus en confiance en présence d'une caution parentale.

Pour les étudiants qui ont malgré tout pris leur autonomie, les charges liées au logement sont alors très différentes selon leur mode d'hébergement. La charge de logement s'élève en moyenne à 232 euros en résidence universitaire contre 395 euros dans un logement autonome.¹¹ Cette différence est plus forte en région parisienne que dans les autres régions et s'est accrue sensiblement depuis 1997 (plus de 10 % de hausse). Les allocations ne compensent pas ces écarts car elles couvrent 36% de la dépense des étudiants logés en cité universitaire et 28 % de celles des étudiants locataires de logements ordinaires (contre 41% et 38% en Province).

Les nouvelles aides du 1% en faveur de l'accès au logement : le LOCA-PASS

Les usages du 1% logement ont été modifiés en 1998 afin de répondre aux difficultés d'accès au logement des locataires. Deux aides ont ainsi été mises en place : une aide à l'accès au logement grâce au financement du dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux et une aide au maintien dans les lieux à travers une garantie de paiement des loyers.

Ces aides réservées initialement aux salariés ont été progressivement étendues. Depuis juillet 2001, elles sont ainsi accessibles aux étudiants salariés, en formation professionnelle ou simplement boursiers d'Etat. Elles sont distribuées selon le principe des « droits ouverts » qui permet l'octroi à toute personne répondant aux conditions d'attribution. Depuis leur lancement, ces aides ont été attribuées à près de 2200 étudiants en Ile-de-France au troisième trimestre 2004, dont près de 1500 avances de dépôt de garantie et près de 700 garanties d'impayés. 48% de ces aides ont concerné des étudiants boursiers et 52 % des étudiants salariés. 42 % ont été distribuées aux étudiants résidant dans l'Académie de Versailles, 26% dans celle de Créteil et 32 % à Paris.¹

L'avance du dépôt de garantie :

L'aide au financement du dépôt de garantie peut être délivrée sous la forme d'une avance remboursable non rémunérée consentie pour une durée maximale de trois ans ou sous la forme d'un engagement, d'une durée maximale de trois ans envers le bailleur, de verser le dépôt de garantie à la première demande justifiée. En cas de mise en jeu, les fonds versés prennent la forme d'un prêt à taux nul remboursable par le locataire sur une durée maximale de trois ans. Une mention au contrat de location précise l'existence de l'aide. Cette aide ne peut être cumulée avec une aide du Fond de Solidarité Logement. Elle s'applique dans les logements locatifs privés conventionnés, le parc social et le parc libre.

Les conditions d'octroi de cette aide ont été modifiées récemment en faveur des boursiers : depuis la rentrée 2004 elles peuvent être accordées sur présentation des notifications conditionnelles de bourse, sans attendre les notifications définitives. A charge ensuite pour l'étudiant de présenter dans les 6 mois sa notification définitive sous peine de remboursement de l'aide perçue.

La garantie de paiement des loyers :

Différente des systèmes d'assurances « impayés de loyers » que peuvent souscrire les bailleurs et qui ne peuvent être répercutés sur les loyers, la garantie de paiement des loyers est apportée par l'étudiant locataire : le risque d'impayés est couvert pour une période de 3 ans, sans frais pour le bailleur.

Le CIL s'engage auprès du bailleur, pour une durée de 3 ans à compter de l'entrée du locataire dans les lieux, à assurer le paiement des impayés à hauteur de 18 mois de loyers et de charges (pour un bail de 3 ans). Cette garantie s'effectue sur la base du montant figurant au contrat de location. Elle est mise en œuvre sur demande du bailleur. Les fonds correspondants à l'impayé lui sont alors versés par le CIL et constituent pour le locataire une avance sans frais, remboursable en trois ans maximum. Cette garantie peut se cumuler avec une autre garantie de même nature apportée par une personne physique ou morale, à l'exception du F.S.L.

¹¹ Corinne de Berny, op. cit..

Ces chiffres montrent l'enjeu du développement d'une offre spécifique pour les étudiants les plus modestes et l'accueil des étudiants étrangers et provinciaux.

Une initiative privée en faveur de l'accès à l'autonomie des étudiants: la Clé, Couverture Logement Etudiante

Alertée par les difficultés croissantes de ses adhérents à trouver un logement, La Mutuelle Des Etudiants (LMDE) a mis en place lors de la rentrée universitaire 2004, un dispositif de Couverture Logement Etudiante (la Clé) visant à leur faciliter l'accès au parc locatif privé. A travers un partenariat multiple, associant une banque, une compagnie d'assurance (MATMUT), et un vendeur de mobilier (etc...) et une politique d'information et de conseil auprès des étudiants (service de petites annonces, animation d'une Hot ligne, édition d'un guide papier) il s'agit de proposer une réponse globale aux difficultés d'installation des étudiants.

Au cœur de ce dispositif, le partenariat établi avec la BNP permet de sécuriser l'accès au parc locatif privé des étudiants adhérents de la LMDE à travers deux modes de financements :

- Le financement du dépôt de garantie : la BNP accorde au moment de l'entrée dans les lieux de l'étudiant locataire, un prêt à taux 0 couvrant le montant du dépôt de garantie, remboursable sur toute la durée du bail (3 ans).
- Par ailleurs, la BNP leur propose une couverture annuelle des impayés de loyers, contre le versement de 1% du montant annuel des loyers.

Ces financements sont accessibles à l'ensemble des étudiants affiliés à la LMDE de moins de 30 ans n'ayant pas connu d'incident bancaire. Ils peuvent être mobilisés pour tous les types de logements. Si elles sont soumises à une garantie parentale pour les étudiants de premier cycle non boursiers, ces facilités peuvent être accordées sans caution familiale à partir du deuxième cycle et pour les étudiants boursiers.

A l'exception des dossiers d'étudiants boursiers, les montants cumulés de ces deux aides sont plafonnés à 15000 € pour les étudiants bénéficiant d'une contre garantie parentale et à 5000€ (après déduction des aides au logement) pour un étudiant seul ne disposant pas de garantie parentale (7000 € pour deux étudiants et plus). Enfin le financement du dépôt de garantie plafonne les loyers couverts de 760 € pour une personne seule à 2000 € dans le cas de colocations. Ces plafonds rendent ce dispositif moins attractif en Ile-de-France où les loyers sont souvent supérieurs.

Les financements à destination des étudiants boursiers ne sont pas soumis à ces plafonds. Pour les dossiers les concernant, le dispositif de la Clé est en effet sécurisé par les aides LOCA-PASS distribuées par le 1% Logement sur lequel il s'adosse. La BNP offre alors l'avantage aux étudiants d'être déchargés des démarches de demande du LOCA-PASS, qui sont effectuées par la BNP, par l'intermédiaire d'une de ses filiales CIL.

L'offre de logements spécifique pour étudiants : des modes de production qui se sont diversifiés depuis 20 ans...

Dans un premier temps, la réponse institutionnelle au problème du logement étudiant a d'abord relevé uniquement de la responsabilité des centres régionaux des œuvres scolaires et universitaires. Une première vague de production massive a donné lieu dans les années 1960 à la construction de grandes cités universitaires, comptant jusqu'à plus de 1 000 chambres pour les plus vastes unités. Ces résidences proposent des chambres de petites surfaces (de 9 à 11 m²) et des sanitaires collectifs. Elles sont généralement implantées dans des campus éloignés des centres villes (Antony, Orsay ou Nanterre par exemple¹²).

C'est plus tard, en 1985, qu'un changement de règles redonne vigueur à la construction de résidences collectives. L'Etat autorise en effet à partir de cette date, la construction de résidences pour étudiants avec des financements PLA (Prêts Locatifs Aidés), conventionnés et ouvrant droit à l'A.P.L. pour les occupants. Cette entrée du logement social étudiant dans le droit commun des aides au logement social modifie les conditions de gestion de ce parc et en influence la conception. Le mode de financement de ces nouveaux programmes ne tient en effet pas compte des spécificités du logement étudiant et les promoteurs doivent assurer l'équilibre financier de ces opérations sans subvention affectée à la gestion des résidences et au développement d'une offre de services et d'espaces collectifs. Ces nouvelles opérations sociales banalisées sont principalement construites par des organismes HLM et gérées par les CROUS.

La production de ces opérations est ensuite fortement dynamisée en 1991 par le lancement d'un programme d'Etat ambitieux visant à la production de 30 000 nouvelles

¹² Catherine Taisne, « Le logement étudiant en Ile-de-France », Iaurif, Les cahiers de l'Habitat, n°10, janvier 1995.

places en 5 ans (1991/1995) pour la France entière. En Ile-de-France, le lancement concomitant d'une politique d'incitation à la création de résidences étudiantes par le Conseil Régional vient renforcer la relance de la construction de logements adaptés. Initialement ouverte à tous les investisseurs, cette aide est remaniée en 2001 au profit des seuls opérateurs sociaux et soumise à des conditions de loyers et de confort plus sélectives. Elle sera également étendue à la réhabilitation des cités traditionnelles.

Cette relance a été accompagnée à la fin des années 1980 par l'essor de la construction de résidences privées, encouragée par deux dispositifs fiscaux qui ne ciblaient pas spécifiquement le logement étudiant.

D'une part les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement dits Quilès-Méhaignerie promulgués au milieu des années 1980¹³ qui ont incité de nombreux investisseurs personnes physiques à investir dans des petits logements locatifs pour lesquels les économies d'impôts étaient maximales ; le mode de calcul de la déduction fiscale consentie favorisait en effet les investissements de 400 000 à 600 000 francs ce qui correspondait à l'époque à l'achat de logements neufs de 20 à 30 m², situés dans des quartiers centraux des villes universitaires.¹⁴

D'autre part, par la généralisation des aides personnelles au logement dans le parc privé : l'ouverture des droits à l'A.L.S. pour les étudiants logés dans le parc non conventionné a, en effet, à partir de 1990,

Les aides personnelles au logement : le régime des étudiants

Les aides personnelles pour le logement des étudiants représentent en France une dépense de 1 milliard d'euros par an, soit 13 % de ce que l'Etat consacre à ces aides. Près de 700 000 étudiants en ont bénéficié en 2002. Cela représente un volume d'aide relativement stable depuis 5 ans, mais que la mobilité croissante des étudiants pourrait faire de nouveau augmenter à l'avenir.¹

Les aides personnelles pour le logement étudiant sont calculées sur les mêmes bases que les aides du régime général et financées sur les mêmes budgets, ouvertes à tous les étudiants sous conditions de ressources et sous réserve que les étudiants ne soient pas pris en compte dans le calcul des allocations familiales perçues par leurs parents.

La seule spécificité du calcul des allocations logement des étudiants réside dans la prise en compte d'un plancher forfaitaire de revenu pour les étudiants, de 4400 € annuels pour les boursiers et de 5500 € annuels pour les non boursiers. Ces planchers ont été institués sur l'hypothèse selon laquelle les étudiants bénéficient de transferts familiaux non imposables et non déclarés.

Ce mode de calcul a souvent été critiqué car il tend à pénaliser les étudiants salariés dont les salaires sont intégrés dans le calcul de l'allocation par rapport aux étudiants soutenus par leurs parents, souvent de milieu plus aisé, pour lesquels l'aide familiale n'est pas prise en compte dans les ressources de l'étudiant, qui bénéficie alors de l'allocation logement maximale. Dans leur exploitation de l'Observatoire de la Vie Etudiante de 1997, Claude Grignon et Louis Gruel notaient ainsi que « la prise en charge totale du loyer des décohabitants des milieux les plus aisés est, à 18 ans ou moins, 2,3 fois plus élevée que celle des étudiants des milieux les plus pauvres et à 22 ans le rapport est de 7 à 1. »²

Ce système fait également l'objet de nombreuses polémiques en ce qu'il aurait finalement conduit à l'augmentation des loyers proposés dans les résidences comme dans le parc locatif privé ; les investisseurs et les bailleurs profitant de l'aubaine pour répercuter cette hausse des capacités financières des étudiants dans les loyers proposés. Le système de financement du logement étudiant serait ainsi fragilisé par une trop forte dépendance aux allocations logement dont on a souvent envisagé la suppression et dont rien ne garantit la pérennité...

¹ Données extraites du rapport Anciaux ; janvier 2004

² Claude Grignon, Louis Gruel, *La vie étudiante*, collection Politique d'aujourd'hui, Paris, Puf, 1999.

¹³ Institués par la Loi du 12 septembre 1984, dite Quilès, et la Loi du 23 décembre 1986, dite Méhaignerie, dont les avantages fiscaux ont été reconduits successivement jusqu'à fin 1997.

¹⁴ J-C Driant, Op. Cit.

rendu beaucoup plus attractif l'investissement dans les résidences étudiantes en permettant aux étudiants de supporter des loyers plus élevés proposés dans ces résidences.

De nombreux promoteurs privés et groupes immobiliers ont alors investi ce nouveau marché (la SCIC avec Eurostudiomes et sa gamme de produits les « Lauréades », « Jardins des Sciences », le CFF avec « les Studentes », le Crédit National avec « Réside Etudes », etc.).¹⁵ Ce dynamisme de la construction privée a été ensuite encore relancé en 1996 par de nouvelles incitations fiscales, avec le dispositif Périssol qui permettait de déduire de ses revenus une partie du prix d'achat et de récupérer la TVA.

La fin de ces avantages fiscaux, avec l'extinction du Périssol en 1999, a brutalement ralenti l'investissement privé en faveur du logement étudiant. Les modifications apportées au statut du bailleur privé Besson dans le dispositif « de Robien »¹⁶ et notamment son extension aux locations déléguées (ce qui permet le financement de résidences gérées par des associations spécialisées) et la possibilité de loger un descendant, dynamiseront peut-être la construction de logements étudiants, mais il est encore trop tôt pour le savoir.



Évry, Essonne. Photo : C. Lebon / IAURIF

La modification récente des règles de financement public du logement étudiant a également ralenti la production de résidences sociales étudiantes, déjà freinée par le manque d'opportunités foncières. En effet, depuis 2003, le financement de résidences étudiantes repose sur des prêts PLS et non plus sur des prêts PLUS. Effective depuis 2004 en Ile-de-France, cette modification entraîne des taux d'emprunts plus élevés pour les organismes HLM ainsi que la perte de la subvention PLUS de l'Etat¹⁷ et celle de l'aide régionale, réservée aux opérations en PLUS.

Ces modifications compliquent alors le montage des opérations et conduisent à l'augmentation des loyers de sortie proposés aux étudiants. Des pourparlers sont en cours entre l'Etat et la Région Ile-de-France pour le maintien du financement de résidences en prêts PLUS et à l'inverse l'extension de l'aide régionale aux opérations en PLS afin de permettre le financement de 15 000 nouvelles places sur la durée de la mandature.

... Produisant une standardisation des produits logements mais une différenciation accrue des niveaux de loyers proposés

Hormis les cités universitaires non réhabilitées, dont un grand nombre propose encore des niveaux de confort très inférieurs aux normes actuelles (chambres de 9 m², sanitaires collectifs, mauvaise isolation...), l'évolution de la construction récente et la réhabilitation progressive des anciennes résidences ont conduit à une relative harmonisation de l'offre de logement entre le parc privé et social : production dominante de studios de 18 m², équipés de sanitaires et de kitchenette, et proposés meublés.

¹⁵ C Taisne, Op. cit..

¹⁶ Instauré par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

¹⁷ Une subvention d'Etat est associée aux prêts PLUS et non aux prêts PLS. De plus le prêt PLS implique une obligation de contracter au minimum 50 % de prêt CDC pour financer l'opération et une obligation de 10 % de fonds propres.

En ce qui concerne les services, on constate également une relative homogénéité de l'offre proposée, autour d'un socle de services minimum proposé presque systématiquement : salle de travail, laverie, extension du hall en espace collectif...

La réglementation du logement social rend cependant plus difficile le financement des espaces collectifs et conduit souvent les opérateurs de résidences étudiantes sociales à se limiter à ce socle minimum quand les résidences privées peuvent offrir certains services supplémentaires (salles de gymnastique, service de ménage, salles informatiques, ...).

Mais au-delà d'une harmonisation de la qualité des logements proposés aux étudiants, du moins en terme de service, le coût du logement supporté par les étudiants selon qu'ils sont logés dans une résidence privée ou dans une résidence conventionnée varie désormais considérablement et les allocations logement ne suffisent pas à lisser les taux d'effort des étudiants selon les structures qui les hébergent. Un étudiant résidant dans une chambre en cité universitaire traditionnelle devra ainsi s'acquitter d'une redevance d'un montant généralement inférieur à 150 € et pourra percevoir une allocation de près de 50 € s'il est boursier et de près de 38 € s'il ne l'est pas.

De son côté un étudiant occupant un studio dans une résidence conventionnée (gérée ou non par les CROUS) paiera une redevance comprise entre environ 200 € et 600 € selon les résidences. En percevant une allocation personnalisée au logement, plafonnée à 214 € pour un boursier et à 170 € pour un non boursier Enfin les étudiants logés dans une résidence privée non conventionnée se voient proposer des loyers compris entre 300 € et 900 € pour un studio, et peuvent compter sur les mêmes montants d'allocation que dans une résidence conventionnée.¹⁸

Selon l'exploitation régionale de l'OVE 2000, paradoxalement dans un contexte de surcoût du logement dans la région capitale, les étudiants franciliens sont globalement moins aidés que les autres : 14 % des étudiants franciliens auraient perçu une allocation logement en 2000 contre près de 30 % dans les autres régions. Cela s'explique à la fois par le plus petit nombre d'étudiants autonomes, de nombreux étudiants franciliens restant tardivement dans leur famille et par la sur-représentation des étudiants salariés en Ile-de-France, desservis par le mode de calcul des allocations. Au total 45% des étudiants logés en résidence universitaire perçoivent une allocation logement et 32 % de ceux qui habitent un logement ordinaire.

	Coût mensuel du logement charges comprises	Montants maximums des Allocations Logement			
		Non Boursier		Non Boursier	
		Boursier	Boursier	Boursier	Boursier
Chambre en cité CROUS non réhabilitée	119 à 147 €	49.80 €	37.60 €	50 €	38 €
Chambre en foyer pour étudiant hors CROUS (foyer confessionnel,...)	NR	101.70 €	87.30 €	102 €	88 €
Studio en résidence universitaire conventionnée, gestion CROUS	180 à 441 €				
Studio en résidence conventionnée, autres gestionnaires	240 à 600 €	214.81 €	170.53 €	251 €	
Studio en location meublée (résidences et parc locatif privés)	307 à 880 €				

Source : Site Internet CAF, CROUS – rabbort Corinne de Berny-Riche Ob Cit. , Base ADELE

Une offre spécifique qui reste nettement insuffisante face aux besoins des étudiants, et notamment ceux des plus modestes

Les producteurs de l'offre de logements spécifiquement destinée aux étudiants se sont donc diversifiés depuis 20 ans et de nouveaux opérateurs ont pris le relais des CROUS, y compris dans la production d'une offre sociale. Subventions publiques des opérateurs sociaux et incitations fiscales des investisseurs privés ont ainsi conjointement contribué à augmenter le volume de l'offre, mais sans atteindre, loin s'en faut, la satisfaction des besoins.

En 1996, une étude de la MNEF estimait entre 16 000 et 17 000 le nombre de places disponibles dans la région.¹⁹ En 1999, le recensement comptait 24 600 étudiants logés en résidences universitaires ou en foyers (pour étudiants ou pour travailleurs) alors que les CROUS ne proposaient pas plus de 15 000 lits. Aujourd'hui, les CROUS représentent potentiellement près de 16 200 places dans l'ensemble de la Région. A cela viennent s'ajouter les quelques 14 800 lits recensés par l'ADELE²⁰, les 5 000 logements de La Cité Internationale de Paris et les foyers, les internats privés des classes préparatoires et des grandes écoles.

Il est difficile d'estimer plus précisément le volume global de l'offre spécifique disponible pour l'ensemble des étudiants franciliens car celle-ci n'est pas recensée de manière homogène et relève de multiples gestionnaires. De plus, les frontières entre les différents types d'hébergements ne sont pas étanches ; les foyers de jeunes travailleurs pouvant accueillir une part d'étudiants salariés ou au contraire certaines résidences recensées par l'ADELE pouvant être réservées à certaines catégories d'étudiants (étudiants d'écoles d'ingénieurs, élèves de conservatoires...).

Selon ces chiffres, le parc en service, géré par les CROUS ou les résidences adhérentes de l'ADELE, peut être actuellement estimé à 6 places pour 100 étudiants pour l'ensemble de la Région, contre un peu plus de 12 places pour 100 étudiants en France.²¹ Ce taux varie sensiblement selon les académies, passant de 3,3 places estimées pour 100 étudiants à Paris, à 7,5 places estimées pour 100 étudiants dans l'Académie de Créteil et 10,8 places estimées dans celle de Versailles.

	Créteil	Paris	Versailles	Total
Total CIUP		5 084		5 084
Total CROUS	4 420	2 401	9 339	16 160
Total résidences privées	1 808	2 842	4 440	9 090
Total Conventionné hors CROUS	2 962	213	2 508	5 683
Total offre spécifique étudiant	9 190	10 540	16 287	36 017

Source CNOUS. ADELE

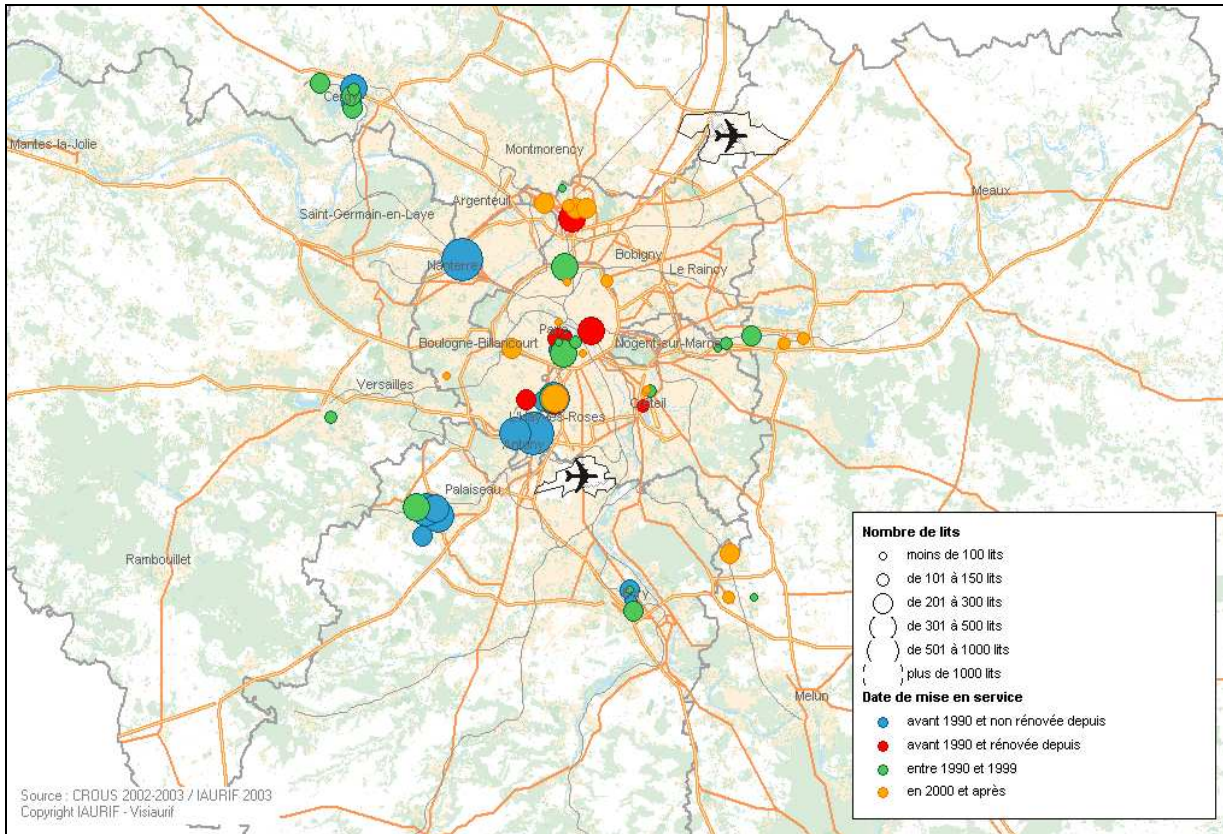
¹⁹ Places tout public, Catherine Taisne, op. cit

²⁰ Association pour le Développement du Logement Etudiant ; elle propose à ses adhérents, gestionnaires de résidences privées ou sociales de bénéficier de son service de communication à travers l'édition depuis 1991 du « guide du logement étudiant » destiné à faciliter leurs démarches et l'administration d'un site Internet dédié au logement étudiant. Environ 80% des résidences seraient adhérentes en France. On peut supposer que parmi les résidences non adhérentes à l'ADELE figure un grand nombre des résidences affiliées à une école spécifique et qui se remplissent automatiquement, sans nécessiter de

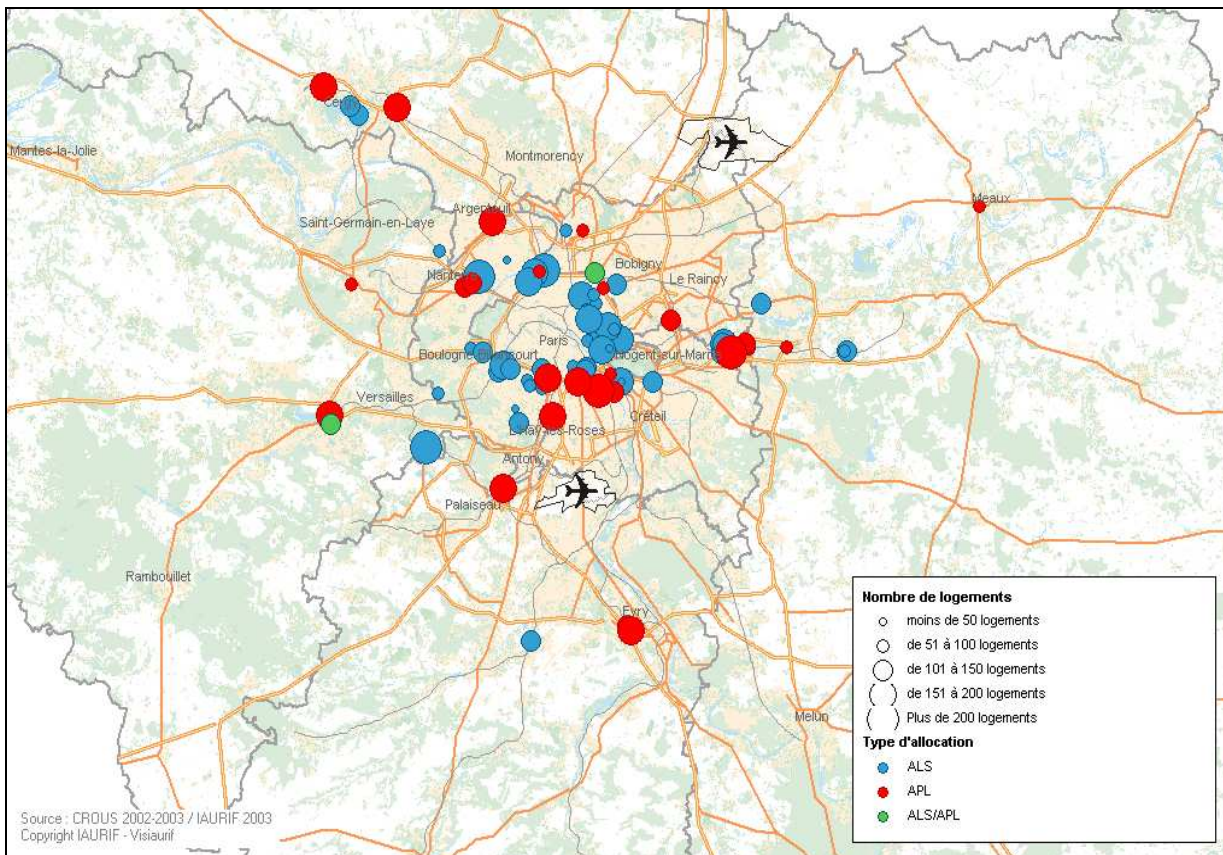
communication auprès de l'ensemble du public étudiant.

²¹ Estimation sur la base des données recensées dans le rapport Anciaux : 150 000 places gérées par les CROUS, 120 000 places privées gérées par les adhérents de l'ADELE (80% de l'offre privée) pour 2,2 millions d'étudiants.

Les résidences universitaires du CROUS en 2001



Les résidences étudiantes adhérentes à l'ADELE en 2004

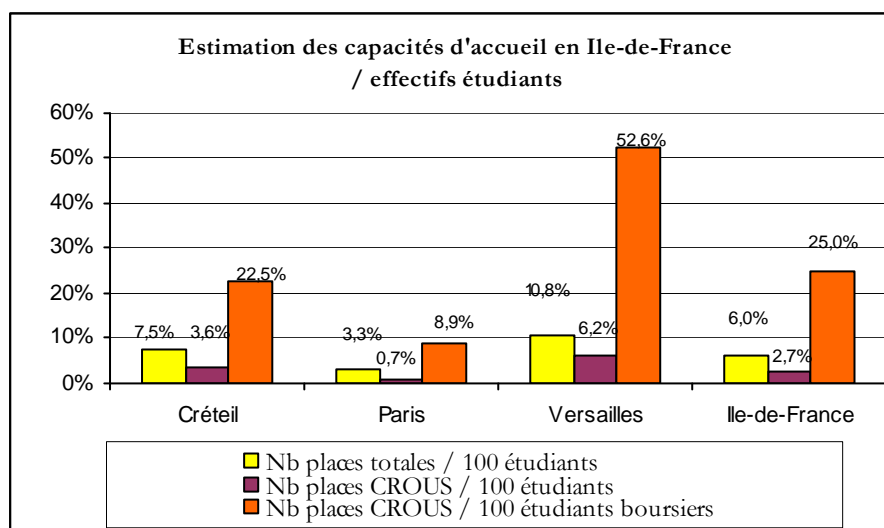


Face à la pénurie, les CROUS se concentrent sur le cœur de leur mission, l'accueil des étudiants boursiers et étrangers

Répondant aux besoins des étudiants les plus modestes, les Crous franciliens n'offrent que 2,7 places pour 100 étudiants. Là encore la situation est très différente selon les académies : Paris ne proposait que 0,7 de places pour 100 étudiants à la rentrée 2004, Créteil 3,6 et Versailles 6,4.²² Les trois académies se situant sous la moyenne nationale de 8,8 places.²³

Dans un contexte de pénurie aggravée de l'offre adaptée aux besoins des étudiants, les CROUS sont plus que jamais centrés sur leurs missions sociales et des critères d'attribution restrictifs ont été adoptés. Ainsi le CROUS de Paris a-t-il accueilli au cours de l'année universitaire 2004/2005, 78 % de boursiers et 22 % d'étudiants étrangers, celui de Créteil, 70 % de boursiers et 30 % d'étudiants étrangers et celui de Versailles plus de 60 % de boursiers et de 40 % d'étrangers.²⁴

Mais ces efforts ne peuvent compenser le manque d'offre disponible, notamment dans le cœur de l'agglomération : rapportée au nombre d'étudiants boursiers, l'offre de lits disponibles gérée par les CROUS franciliens en 2003 était de 8,9 lits pour 100 étudiants boursiers dans l'Académie de Paris, de 22,5 lits dans celle de Créteil et de 52,6 dans celle de Versailles. Ainsi, au sein des académies franciliennes, seule celle de Versailles atteignait l'objectif théorique fixé par le réseau des CROUS d'une offre représentant 30 % du nombre d'étudiants boursiers. Globalement, le nombre de logements offerts par les CROUS franciliens représentent 69 % des demandes enregistrées dans l'Académie de Versailles, moins de 59 % dans l'Académie de Créteil et à peine 10 % à Paris.²⁵



Sources : DEP, CROUS

²² Le CROUS de Paris gère un peu plus de 2 300 logements, celui de Créteil environ 4 000 et le CROUS de Versailles plus de 8 600.

²³ Rapport de J-P Anciaux, Le logement étudiant et les aides personnalisées, octobre 2003.

²⁴ Données citées dans le dossier de presse CNOUS « La préparation de la rentrée universitaire 2005 dans le réseau des œuvres universitaires et scolaires, conférence du 25/03/2005.

²⁵ Données sur la rentrée 2002/2003 extraites des annexes du rapport Anciaux, janvier 2004. Cependant le couplage des demandes de logement avec les demandes de bourse depuis 1998 fausse la réalité de ces chiffres selon les représentants des CROUS en provoquant des demandes de logement « opportunistes » ou au contraire des formes d'autocensure de la part des étudiants dans les zones où la pénurie est connue...

L'insuffisance de l'offre de logements adaptés a donc conduit les CROUS à définir une politique d'attribution selon leur situation propre et à se doter de critères restrictifs supplémentaires à ceux en vigueur (alignés sur les critères de priorité d'obtention des bourses d'enseignement). Les critères appliqués par le CROUS de Paris sont les plus sélectifs, mais aussi les plus centrés sur une logique de réussite scolaire ; il n'accueille en effet que les étudiants ayant achevé avec succès un premier cycle d'études supérieures et pour une durée limitée à trois ans, sauf dérogation.

Le CROUS de Créteil, dont le nombre très important de boursiers est nettement supérieur aux disponibilités, applique, lui aussi, des critères restrictifs particuliers en ne retenant que les moins favorisés des boursiers (selon la catégorie de la bourse). En revanche, il est ouvert aux jeunes étudiants débutant leurs études et permet aux étudiants de rester 4 ans dans leur logement. Versailles, dont la situation est la moins tendue, propose les critères d'accès les plus souples de la région.

Le logement étudiant : un système fragilisé qui menace la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur...

Les enquêtes successives de l'OVE ont montré l'impact du mode de logement des étudiants sur leurs chances de réussite scolaire. Il s'en dégage un taux de succès plus élevé parmi les « décohabitants », qu'ils logent en résidence ou en logement autonome, que chez les étudiants qui logent exclusivement chez leurs parents.²⁶ En effet, le fait de demeurer chez ses parents s'accompagne souvent chez les étudiants hébergés d'une réduction de l'offre d'enseignement accessible à l'offre locale ou de l'augmentation du temps de transport pour se rendre au lieu d'étude, tandis qu'à l'inverse l'autonomie permet l'accès à un

plus grand choix de formation et un mode d'organisation de la vie quotidienne plus studieux (proximité, salle de travail, restauration universitaire...). La concurrence accrue entre les formations obligeant désormais les étudiants à une plus grande mobilité au cours de leurs études, à l'échelle nationale, voire internationale, la question du logement étudiant est plus que jamais gage de l'égalité de choix des étudiants dans l'offre d'enseignement supérieur proposée.

Pour tout cela il y a urgence, comme le démontrait le rapport Anciaux, à réhabiliter les cités traditionnelles, à construire une offre nouvelle et à développer les modes d'accès au logement locatif ordinaire. Paru en janvier 2004, ce rapport a débouché sur une série de mesures en faveur du logement étudiant : engagement de l'Etat sur la réhabilitation de 70 000 chambres en cités universitaires et la construction de 50 000 nouvelles chambres en France en 10 ans (réservation de 2 000 équivalents PLS mobilisables en priorité pour du logement étudiant), inscription de la nécessité d'un volet logement étudiant dans la rédaction des PLH²⁷, gestion déléguée de résidences construites en « de Robien » ouverte aux CROUS,... Ces annonces marquent la prise de conscience de l'intensité des problèmes et devront maintenant être accompagnées des moyens correspondants et confirmées dans la durée pour produire de réels effets.

Elles constituent par ailleurs une réponse imparfaite face à l'importance des enjeux, notamment en ce qui concerne le logement des étudiants les plus modestes. En effet, d'une part le choix de financer désormais le logement social étudiant par des prêts PLS risque de conduire à l'augmentation des redevances de sortie et ne facilite pas le développement d'une offre pérenne de logements abordables pour les étudiants les plus modestes. D'autre part la réhabilitation des cités universitaires traditionnelles va dans le même temps conduire à l'augmentation des redevances très bon

²⁶ Claude Grignon, Louis Gruel, *La vie étudiante*, collection Politique d'aujourd'hui, Paris, Puf, 1999.

²⁷ Loi responsabilités et libertés locales du 13 août 2004.

marché de ces chambres qui répondent aujourd'hui aux besoins des étudiants les plus démunis, et notamment d'un grand nombre d'étudiants boursiers et étrangers.

Ces choix placent la question des allocations logement au cœur du débat. Elément central de l'édifice du financement du logement étudiant, tant dans le parc social que privé (les redevances sont calculées dès le montage des opérations en tenant compte des loyers résiduels après allocations) les allocations logement ont en effet souvent été remises en question. Leur suppression ou leur diminution, souvent évoquées, conduirait pourtant à une redéfinition complète de l'offre et de son accessibilité aux étudiants les plus modestes. La modification de leur régime représente alors un élément d'incertitude de taille et justifie quelques inquiétudes sur tout ce qui peut conduire à une augmentation des loyers de sortie proposés...

... et un enjeu pour le rayonnement des universités franciliennes

Le logement étudiant est également un enjeu de poids pour le développement de la recherche et le rayonnement des universités franciliennes. De la capacité de l'agglomération Ile-de-France à proposer une offre de logement variée, bien située par rapport aux campus et dotée de services idoines, dépendra en partie l'attractivité de l'enseignement supérieur francilien auprès des étudiants provinciaux et étrangers. Or le parc de logements adaptés aux étudiants répond mal à leurs besoins, en volume comme en diversité. En effet l'offre actuelle reste relativement monolithique en termes de produits logements et de modes de gestion et ne permet pas de répondre à la variété des besoins rencontrés : contrats de convention locations inadaptés aux séjours de courtes et moyennes durées, plafonds de revenus dans les résidences étudiantes sociales excluant les jeunes chercheurs invités, ...

L'aide du Conseil Régional d'Ile-de-France

Dès 1991, le Conseil Régional d'Ile-de-France a mis en œuvre une aide afin de pallier les difficultés de montage financier des nouvelles opérations et d'inciter à la création de résidences étudiantes de qualité afin de mieux satisfaire les besoins importants de la Région.

Cette aide était à l'époque ouverte à tous les types d'investisseurs et pouvait couvrir jusqu'à 35 % du prix de revient (dans la limite de 70 000 F par place). Elle était accordée en contrepartie d'un engagement de la part du maître d'ouvrage et du gestionnaire sur les niveaux de loyers et de charges pratiqués. En 1996, le taux de subvention a été ramené à 20 %, avec une aide plafonnée à 40 000 F par lit (45 000 si critère de qualité) et des plafonds de redevances ont été instaurés. Cette subvention a bénéficié à cette période en priorité aux sites accueillant des universités nouvelles, en particulier Cergy et Marne la Vallée et relativement peu à Paris et à la proche banlieue.

La préparation du contrat de plan 2000/2006 a conduit à la définition de nouveaux objectifs pour l'action régionale, à la foi en termes de réalisation de logements bon marché à destination des étudiants les plus modestes et de rééquilibrage des capacités d'accueil au profit des académies centrales.

Les aides régionales en faveur du logement des jeunes ont alors été remaniées en avril 2001 dans le sens d'une plus grande prise en compte des besoins des étudiants boursiers et d'une extension des aides attribuées aux opérations de réhabilitation de résidences universitaires. Depuis, l'aide régionale est réservée aux constructeurs sociaux et soumise à des conditions de loyer plus sélectives (baisse des plafonds de redevances autorisés).

Au total, depuis sa création ; l'aide régionale a concerné plus de 23 000 places pour un montant de plus de 114 millions d'euros.

Fortement mobilisé sur cette question lors de la dernière campagne, l'exécutif régional a modifié en juin 2005 son dispositif en faveur du logement étudiant et plus que doublé ses objectifs de création de places en résidences pour étudiants (objectif de 15000 créations en 6 ans). Le nouveau dispositif régional s'appuie pour cela sur une convention triennale avec l'Etat, portant sur la période 2005-2007, dans laquelle l'Etat s'engage à financer l'équivalent de 1000 PLUS et à agréer l'équivalent de 1000 PLS par an, tandis que la Région ouvre son aide aux opérations en PLS. De nouvelles contreparties ont cependant été introduites par la nouvelle délibération, qui prévoit un droit de réservation au profit des CROUS dans les résidences prises en charges par d'autres gestionnaires, ainsi que des obligations en faveur du logement des boursiers et des étudiants en formation médicale et paramédicale. Par ailleurs, l'aide régionale est maintenue pour les opérations de réhabilitation jusqu'à la fin du CPER et un nouveau dispositif d'aide à l'accès au parc privé des étudiants exclus du LOCA-PASS est créé à titre expérimental.

L'élaboration du schéma régional du logement étudiant, prévu par la loi Libertés et Responsabilités locales, sera également l'occasion pour la Région de définir de nouvelles priorités, notamment en terme de répartition géographique de l'offre créée.

Pour toutes ces raisons le développement d'une offre de logements étudiants variée, notamment à Paris et en première couronne où elle est le plus déficitaire, s'impose alors aujourd'hui de manière plus impérative que jamais. Elle se heurte pourtant à la pénurie générale d'opportunités foncières dans la région. Plus encore que le manque de financements, le manque de disponibilité de terrains vient brider la construction de nouvelles résidences. Les seuls projets ambitieux à venir sont ceux qui s'intègrent dans de vastes projets d'aménagement, tel celui de la ZAC Rive Gauche... L'échec de la candidature de Paris aux jeux Olympiques 2012 éloigne les perspectives de création de nouvelles résidences étudiantes sur le site des Batignolles. La création d'une nouvelle cité universitaire Internationale dans le nord de la capitale reste cependant une hypothèse intéressante. Cela représenterait, en effet, une occasion unique d'améliorer l'accueil des étudiants étrangers, toujours plus nombreux dans la région, de créer une image urbaine forte, en mobilisant des financements innovants et des partenariats internationaux...

en grande partie la cohérence de ce nouveau schéma régional.

S'il n'avait jusque là aucune obligation légale en ce domaine, le Conseil Régional d'Ile-de-France était déjà un acteur incontournable de ce secteur par le soutien financier qu'il apporte aux opérateurs du logement étudiant. Il est encore plus directement impliqué depuis la loi Libertés et Responsabilités locales puisqu'il est désormais chargé d'élaborer un schéma régional du logement étudiant.

Cette nouvelle responsabilité qui lui échoit implique aujourd'hui de tirer le bilan de l'action menée et de réfléchir aux orientations stratégiques à mettre en oeuvre. Cela représente une réelle opportunité pour mener une réflexion collective sur les besoins insatisfaits et les priorités à prendre en compte, notamment en terme de typologie et de répartition géographique de l'offre... De la capacité de l'ensemble des acteurs à entrer dans un processus de concertation et d'échange pérenne dépendra

Chapitre 1

Les caractéristiques de la population étudiante francilienne

Les caractéristiques de la population étudiante francilienne²⁸:

1- Evolution et répartition géographique des effectifs étudiants en Ile-de-France

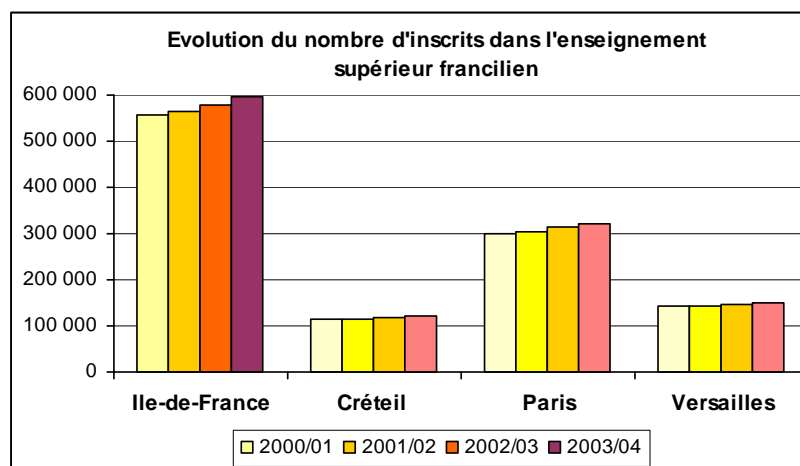
1.1. Des effectifs de nouveau à la hausse dans les universités franciliennes

Après avoir baissé entre 1995 et 1999, les effectifs d'étudiants en Ile-de-France progressent de nouveau chaque année depuis la rentrée 2000. A la rentrée 2003, la Région accueillait près de 596 700 étudiants, soit 42 000 étudiants de plus qu'en 1999 (+7,5%). La Région accueillait ainsi 26,5% des étudiants français (34,5% des étudiants en 3^{ème} cycle), contre seulement 19% des 17-25 ans²⁹.

Evolution du nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur en Ile-de-France de la rentrée 2000/2001 à celle de 2003/2004

	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04
Créteil	113 230	114 472	118 520	122 419
Paris	299 928	305 276	314 854	323 130
Versailles	142 772	143 849	145 314	151 099
Ile-de-France	555 930	563 597	578 688	596 648
Dont université	351 927	349 137	353 689	364 852
France (hors TOM)	2 143 191	2 159 556	2 209 171	2 254 864
Poids de la Région	25,9 %	26,1 %	26,2%	26,5%

Sources : Edition annuelle de « Repères et références statistiques sur les enseignements, la formation et la recherche », DEP, ministère de l'Education. NB : la définition du champ du supérieur a été modifiée en 2001-2002 par les statisticiens de la DEP, conduisant à augmenter les effectifs de 11000 étudiants sur l'ensemble de la France à la rentrée 2001..



²⁸ Pour une description plus détaillée des caractéristiques de la population étudiante francilienne, consulter les rapports suivants, dont sont issues la plupart des données et analyses présentées dans ce chapitre :

- « Les universités en Ile-de-France. Eléments d'analyses préalables à l'évaluation du CPER », C. De Berny-Richelaurif, juillet 2004
- C. De Berny-Riche, Les étudiants franciliens inscrits en université. Origine sociale, cursus et modes de vie, Iaurif, Septembre 2004. (source de tous les tableaux de l'OVE 2000 présentés dans ce document)

²⁹ Source : DEP ministère de l'Education Nationale

Cette progression des effectifs étudiants franciliens est moins due à des effets démographiques qu'à l'augmentation de la scolarisation. Plusieurs facteurs expliquent en effet cette hausse du taux de scolarisation des jeunes franciliens. D'une part l'augmentation de l'offre de formation (augmentation des *numerus clausus* de recrutement des filières santé, des concours universitaires...) et d'autre part l'allongement de la durée des études. En effet, la conjoncture économique difficile conduit les étudiants à retarder leur entrée sur le marché du travail en prolongeant leurs études.

La croissance des effectifs de l'enseignement supérieur est portée à la fois par la croissance de l'offre de formations hors université mais aussi depuis peu par une nouvelle augmentation des effectifs universitaires. Le nombre d'étudiants inscrits dans les universités franciliennes, qui avait enregistré un net recul entre 1996 et 2001, passant de 359 300 à 349 100, a retrouvé en effet son plus haut niveau avec près de 365 000 étudiants à la rentrée 2003/2004.

1.2. Un rééquilibrage progressif des effectifs au sein de la Région qui ralentit ces trois dernières années

Evolution du nombre d'étudiants dans les universités en Ile-de-France

	2000/ 2001	2001/ 2002	2002/ 2003	2003/ 2004
Marne-la Vallée	8 833	9 500	10 503	10 949
Paris VIII	26 804	26 382	25 847	26 744
Paris XII	23 588	24 405	25 117	25 994
Paris XIII	19 347	19 429	19 097	19 915
Académie de Créteil	78 572	79 716	80 564	83 602
Paris I	35 950	36 222	37 452	38 473
Paris II	17 319	17 704	17 355	17 098
Paris III	17 675	17 282	18 006	18 634
Paris IV	23 124	22 656	23 469	24 456
Paris V	27 665	27 638	27 976	30 732
Paris VI	29 594	28 654	29 582	28 238
Paris VII	24 744	24 183	24 347	24 810
Paris IX	7 178	7 223	7 694	7 912
Académie de Paris	183 249	181 562	185 881	190 353
Cergy-Pontoise	10 261	10 312	10 700	11 258
Evry-Val-d'Essonne	9 117	9 267	9 730	10 111
Paris X	33 661	31 569	27 676	29 820
Paris XI	26 488	25 992	26 369	26 413
Versailles-Saint-Quentin	10 579	10 719	12 769	13 295
Académie de Versailles	90 106	87 859	87 244	90 897
Ile-de-France	351 927	349 137	353 689	364 852

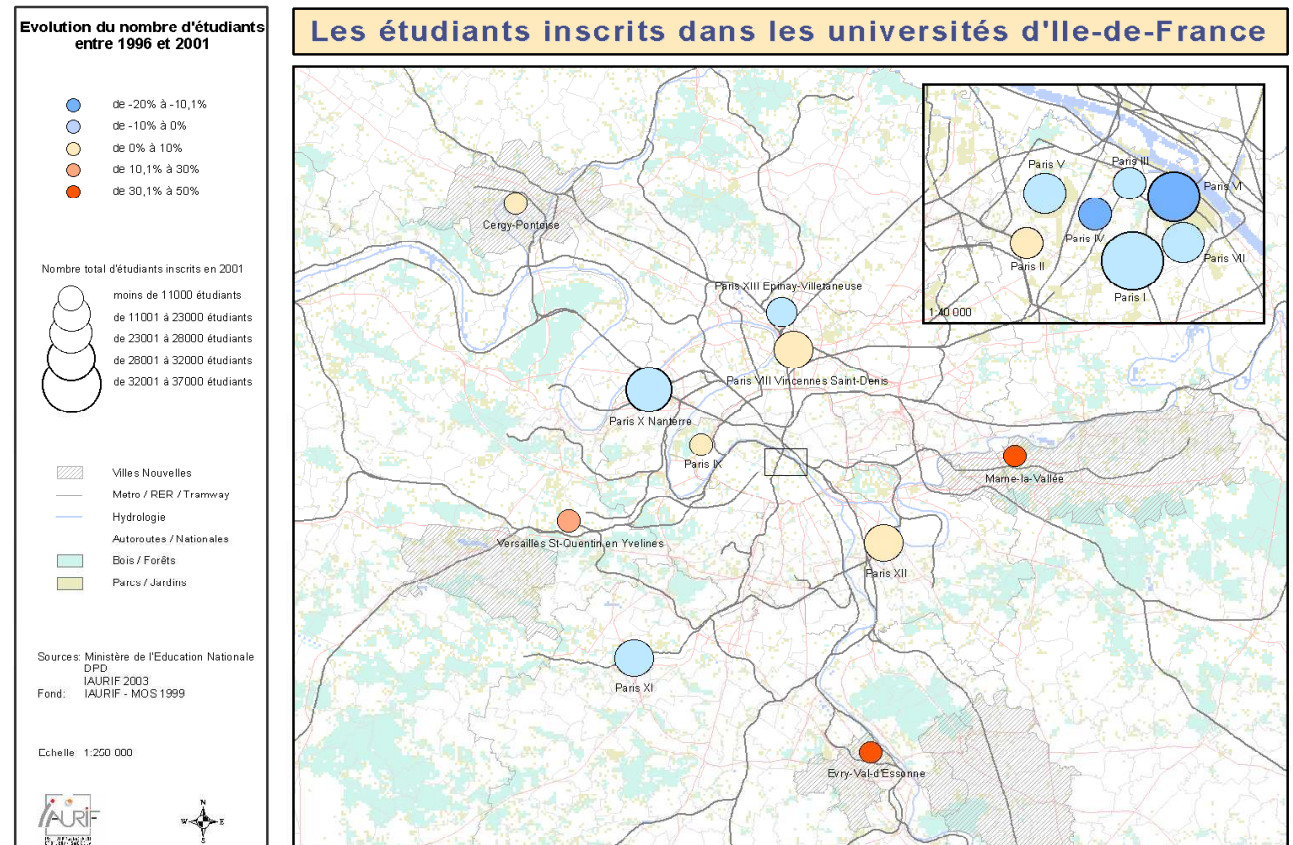
Sources : Edition annuelle de « Repères et références statistiques sur les enseignements, la formation et la recherche », DEP, ministère de l'Education.

La tendance générale sur les huit dernières années semble au rééquilibrage progressif des effectifs étudiants au sein de la région au profit des universités de Grande Couronne et de l'Est francilien et au détriment des anciennes universités du centre et de la Petite Couronne Ouest. Cette tendance semble cependant s'être essouffée ces deux dernières années où Paris renoue avec des effectifs croissants d'étudiants.

Plusieurs universités parisiennes dont les effectifs baissaient entre 1996 et 2001 renouent en effet avec la progression de leurs effectifs lors des trois dernières rentrées (Paris I, III, IV, V et IX).

La progression des effectifs d'étudiants est cependant inégale selon les universités. Paris VI et Paris X qui perdaient déjà des étudiants entre 1996 et 2001, ont ainsi de nouveau vu leurs effectifs diminués entre 2001/2002 et 2003/2004 tandis qu'au contraire les universités de Marne-la Vallée et Evry, qui avaient déjà enregistré de nettes progressions entre 1996 et 2001 (gain de plus de 2000 étudiants), continuent de voir leurs effectifs augmenter.

Paris reste malgré tout l'Académie de loin la plus attractive de la Région ; un étudiant français sur 6 résidait encore à Paris à la rentrée 2003, soit un étudiant francilien sur deux.



1.3. La répartition des étudiants selon les filières

Répartition par filière des étudiants franciliens inscrits en 2002/2003

Formations	Créteil	Paris	Versailles	Ile-de-France	Créteil	Paris	Versailles	Ile-de-France	Créteil	Paris	Versailles	Ile-de-France
CPGE	2 411	13 518	6 529	22 458	11%	60%	29%	100%	2%	5%	4%	4%
STS et assimilés	12 187	18 294	13 352	43 833	28%	42%	30%	100%	10%	6%	8%	8%
Universités et assimilés (hors Ingénieurs)												
IUT	8 160	2 379	6 850	17 389	47%	14%	39%	100%	7%	1%	4%	3%
0et 1er cycle	31 727	65 068	41 273	138 068	23%	47%	30%	100%	26%	22%	26%	24%
2ème cycle	30 100	63 827	35 402	129 329	23%	49%	27%	100%	24%	21%	22%	22%
3ème cycle	15 546	49 320	15 155	80 021	19%	62%	19%	100%	13%	17%	10%	14%
Total	85 533	180 594	98 680	364 807	23%	50%	27%	100%	69%	61%	63%	63%
Ingenieurs												
Universités	718	726	706	2 150	33%	34%	33%	100%	1%	0%	0%	0%
Autres	2 407	11 078	10 328	23 813	10%	47%	43%	100%	2%	4%	7%	4%
IUFM	5 786	4 942	7 133	17 861	32%	28%	40%	100%	5%	2%	5%	3%
Ecoles Normales Supérieures	948	961	0	1 909	50%	50%	0%	100%	1%	0%	0%	0%
Facultés privées	0	2 939	269	3 208	0%	92%	8%	100%	0%	1%	0%	1%
Ecoles de commerce	1 136	17 450	7 878	26 464	4%	66%	30%	100%	1%	6%	5%	5%
Ecoles juridiques et administratives	1 418	2 536	705	4 659	30%	54%	15%	100%	1%	1%	0%	1%
Ecoles sup. art et culture	836	25 919	1 948	28 703	3%	90%	7%	100%	1%	9%	1%	5%
Ecoles sup. para-médicales et sociales	6 443	8 957	6 487	21 887	29%	41%	30%	100%	5%	3%	4%	4%
Autres écoles et formations	4 384	9 095	3 441	16 920	26%	54%	20%	100%	4%	3%	2%	3%
					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Atlas Régional 2002/2003, DEP, Ministère de l'Education.

La Région Ile-de-France propose un très vaste choix de formations supérieures dans l'ensemble des filières. Au sein de cette offre abondante, l'université reste majoritaire et à la rentrée 2002, l'ensemble des formations universitaires rassemblait près de 365 000 étudiants, soit plus de 60% des étudiants de l'enseignement supérieur de la Région.

Après les filières universitaires générales, les Instituts Universitaires de Technologie et les Sections de Techniciens Supérieurs sont la deuxième filière de formation à la fois en termes d'effectifs totaux d'étudiants et de destination des nouveaux bacheliers. BTS et DUT attirent ainsi près du tiers des nouveaux inscrits dans l'enseignement supérieur francilien, un peu moins que le poids de ces formations à l'échelle nationale (37%).³⁰

L'analyse de la répartition des étudiants selon leur filière dans les trois académies franciliennes fait cependant apparaître de notables différences selon les académies et montre le maintien du poids prépondérant de Paris dans l'offre de filières sélectives et culturelles. Paris concentre en effet 60% des étudiants franciliens inscrits en Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles (CPGE), 54% des étudiants en écoles juridiques et administratives et jusqu'à 90% dans les écoles supérieures d'art et de culture. A l'inverse les étudiants inscrits en IUT sont minoritaires à étudier à Paris (14% des étudiants franciliens en IUT) tandis qu'ils sont 47% dans l'Académie de Créteil.

³⁰ Bouillot, Isabelle ; Caraglio, Martine ; *Panorama de l'enseignement supérieur en Île-de-France*, in *les Cahiers de l'Aurif* « Les Universités en Ile-de-France » ; n°143 ; octobre 2005 ; Iaurif ; pp.16-23.

1.4. La répartition par cycle au sein des formations universitaires

Autour de 43 % des étudiants d'université étaient inscrits en 2002 dans un premier cycle, 35 % dans un second cycle et 22 % poursuivaient des études au-delà de la maîtrise. Ces proportions montrent la faiblesse du poids des premiers cycles en Ile-de-France par rapport aux autres régions : en 2003, plus de 50 % des étudiants étaient inscrits en 1^{er} cycle dans les académies de Grenoble, Rennes, Nantes ou Toulouse ; 46,7 % à Lyon ; 48,2 % à Aix-Marseille.

Ce constat général recouvre cependant des situations très inégales parmi les universités de la Région dont la proportion d'étudiants inscrits en premier cycle varie de 25 % à 56 %. En 2003, de 50 à 55 % des étudiants en Villes Nouvelles étaient ainsi en premier cycle et 55 % à Bobigny. A l'inverse, les universités parisiennes se distinguent par la sous-représentation des étudiants de premiers cycles au sein de leur public : moins de 38 % des étudiants inscrits dans l'Académie de Paris en 2003 étaient en premier cycle, 25 % à Paris Dauphine et 33 % à Assas.

La sous-représentation des étudiants de premiers cycles s'est de plus accrue dans les trois académies franciliennes au cours des quatre dernières années, après avoir déjà enregistré une forte baisse entre 1996 et 2001. Ces évolutions récentes tendent cependant à réduire légèrement les écarts entre les universités du centre de l'agglomération et les universités de petite et grande couronne. En effet le nombre d'inscrits en premier cycle semble se stabiliser dans les universités parisiennes où il avait rapidement diminué jusqu'en 2001 (Paris IV notamment), tandis qu'il cesse d'augmenter, voire diminue dans les universités de Villes Nouvelles et de petite couronne. La réforme des cursus en cours pourrait également conduire à modifier le poids des différentes filières au sein des universités, mais il est encore tôt pour en mesurer les effets.³¹

2- Le profil des étudiants franciliens

2.1. Étudiants et étudiantes³²

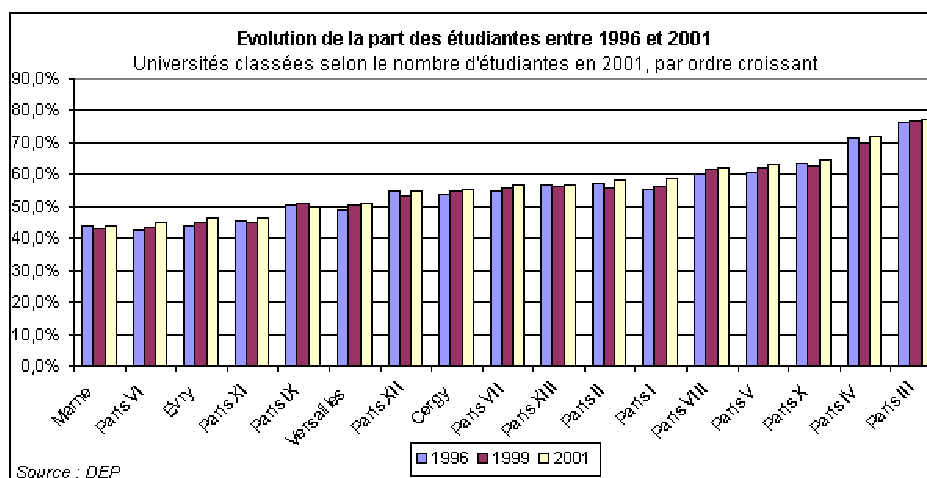
Au niveau national, les filles sont plus nombreuses que les garçons à obtenir leur baccalauréat chaque année. Elles représentaient ainsi près de 55% des bacheliers en 2001, 60% des bacheliers de série générale. Elles sont alors majoritaires dans les principales filières de l'enseignement supérieur (54,8%). Elles s'inscrivent plus fréquemment à l'université, notamment dans les disciplines de la santé, les lettres et le droit, que les garçons, qui optent, eux, plus souvent pour des filières sélectives (CPGE, STS, IUT). La part des filles parmi les bacheliers entrant à l'université en 2001 était de 58%, contre 50% en STS, 44% en CPGE et 40% en IUT. Cette sur-représentation des filles à l'Université se réduit cependant tout au long du cursus et ces dernières sont souvent minoritaires en 3^{ème} cycle.

Cette prédominance des filles à l'université se vérifie au niveau régional, où elles représentent 58 % des inscrits à titre principal. Les choix de filières « féminine » ou « masculine » se reflètent également dans la répartition des filles et des garçons au sein des différentes universités franciliennes. Les filles sont ainsi particulièrement majoritaires dans les universités offrant des enseignements en lettres et sciences humaines et dans les facultés médicales (médecine, dentaire, odontologie) : Paris IV, X, VIII, III. Elles sont à l'inverse moins représentées dans les universités enseignant principalement les sciences dites « dures » (physique, chimie, mathématiques...) : Marne la Vallée, Evry, Versailles, Paris VI, Paris XI. Cette situation évolue cependant avec une

³¹ Afin d'harmoniser les cursus à l'échelle européenne, de promouvoir les échanges inter-universitaires et de faciliter la reconnaissance internationale des diplômes, les universités refondent actuellement leur offre de formation sur un schéma en trois niveaux de diplôme, accessibles après 3, 5 et 8 ans d'études post-baccalauréat.

³² Source : L'Etat de l'école, édition 2002, Education Nationale, DEP et Filles et garçons face à l'orientation, Note d'Information n°02.12, Education Nationale DEP, avril 2002. Cités par Corinne de Berny-Riche, Op. cit.

progression des effectifs féminins dans certaines universités scientifiques (Paris VI, Evry, Versailles et Paris V, ...).



2.2. Près d'un étudiant sur quatre en Ile-de-France est âgé d'au moins 26 ans

Les étudiants franciliens représentent 26 % des étudiants en France métropolitaine mais 35 % des inscrits dans un 3^{ème} cycle. Cette sur-représentation des étudiants inscrits en 3^{ème} en cycle en Ile-de-France (27 % des étudiants franciliens contre 25 % en moyenne selon le RGP99) se traduit par une moyenne d'âge supérieure à la moyenne. Une exploitation régionale de l'OVE 2000 (Observatoire de la Vie Etudiante)³³ montre que près du quart des étudiants franciliens ont dépassé l'âge de 25 ans contre 2 étudiants sur 10 ailleurs.

L'importance du nombre d'étudiants engagés dans des études longues en Ile-de-France s'explique à la fois par la structure sociale de la population francilienne, où la part des enfants de cadres est supérieur à la moyenne, et par le poids des arrivées d'étudiants déjà avancés dans leurs études, originaires de province et de l'étranger, qui viennent suivre l'abondante offre de 3^{ème} cycle de la région. Selon l'OVE, la proportion des inscrits dans une université francilienne en 2000 ayant obtenu leur bac hors de la région augmente ainsi de 21% au niveau bac + 1 à 39% au niveau bac + 5 (30% en moyenne tous cycles confondus).

L'inégale répartition des cycles d'études au sein des sites universitaires franciliens se répercute logiquement sur leurs pyramides des âges : les anciennes universités du centre de l'agglomération accueillant des étudiants plus âgés que les implantations récentes en villes nouvelles. La moyenne d'âge est ainsi de 20,8 ans dans les universités de Ville Nouvelle contre 23,6 à Paris. L'attraction des troisièmes cycles des universités anciennes du centre de l'agglomération reste forte et la mobilité interne à la Région augmente avec le niveau d'études poursuivi.

³³ C. De Berny-Riche, *Les étudiants franciliens inscrits en université. Origine sociale, cursus et modes de vie*, Iaurif, septembre 2004

2.3. Une part importante d'enfants de familles favorisées

La proportion des étudiants dont au moins un parent est cadre ou de profession intellectuelle est supérieure à la moyenne observée dans les autres régions de France ; de même que la part des étudiants dont au moins un des parents est diplômé de l'enseignement supérieur.

La population étudiante francilienne est simplement en cela à l'image de la population totale de la région. En effet, lors du RGP 1999, 24,5% des franciliens âgés de plus de 15 ans se déclaraient titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur contre 15.6 % en moyenne en France. De même, 18 % des chefs de ménages étaient cadres ou exerçaient une profession intellectuelle supérieure, contre 10% pour la moyenne française.

Les caractéristiques des parents des étudiants – OVE 2000

Caractéristiques des parents des étudiants en %	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PACA 2000	Rhône-Alpes 2000	Autres régions 2000*
Niveau d'études (1):					
-pré-bac	31	29	30	34	39
-bac	16	14	19	14	18
-post-bac	51	53	49	50	41
-Non-réponse	2	4	2	2	2
Profession (2) :					
-cadre, prof. intel.	49	45	34	37	31
-prof.intermédiaire	23	23	30	28	29
-employé, ouvrier	14	21	23	23	27
-sans activité	3	1	1	1	1
-autre, non réponse	11	10	12	11	12
Revenus en tranches :					
-< de 10 000 F	18	11	13	12	13
-10 à 20 000 F	31	27	33	34	38
-20 000 F et +	45	42	31	35	30
-non réponse	6	20	22	17	19
Ensemble**	100	100	100	100	100

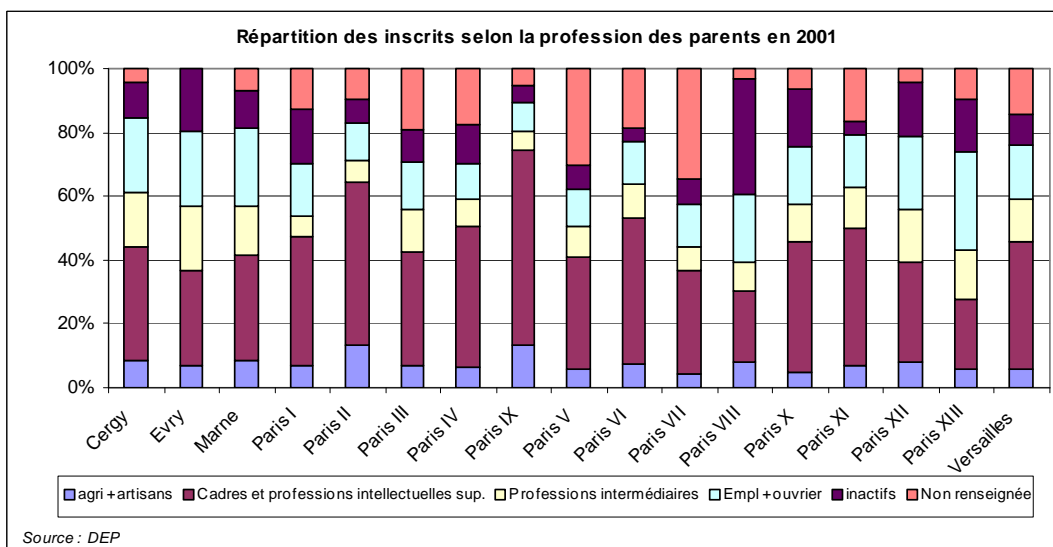
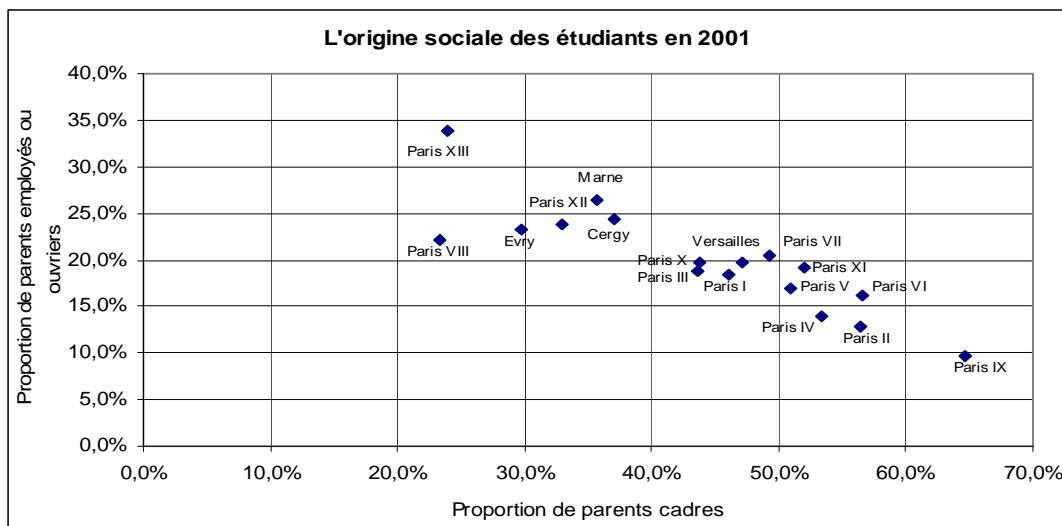
* Hors DOM-TOM

** Y compris non réponses

(1) Niveau d'études le plus élevé des deux parents.

(2) Lecture de la variable : au moins un cadre ou profession intellectuelle supérieure parmi les parents, ou à défaut, au moins une profession intermédiaire, ou à défaut, au moins un employé ou ouvrier, ou à défaut, autre profession (agriculteur, commerçant, chef d'entreprise).

Reflétant les différences internes à la Région, on constate que les parents des étudiants des universités nouvelles sont moins diplômés et moins souvent cadres ou professions intellectuelles que dans les autres universités d'Ile-de-France. En revanche, leurs revenus sont comparables.



L'analyse des informations recueillies lors de l'inscription des étudiants dans les universités franciliennes en 2001 confirme les résultats de l'exploitation régionale de l'OVE 2000. Le positionnement des universités selon deux axes, la part des parents cadres ou professions libérales, et celle des parents employés ou ouvriers, permet en effet de distinguer schématiquement plusieurs profils sociaux d'établissements. Les établissements des Villes Nouvelles et de Créteil se caractérisent dans cette analyse par un profil assez mixte, où la proportion d'enfants de cadres est certes plus élevée que celle des enfants d'ouvriers et d'employés, mais où les écarts sont d'ampleur limitée. A l'inverse, de nombreuses universités parisiennes (Paris IX, Paris II, Paris IV, Paris V et Paris VI) et Orsay présentent un profil plus aisé avec plus de 50 % d'étudiants enfants de cadres. Entre ces deux profils, les autres établissements paraissent plus proches des moyennes régionales.

Trois universités occupent une position un peu marginale : Paris VIII, du fait du nombre considérable d'inscrits dont les parents sont déclarés inactifs (37% contre 15% en moyenne régionale)³⁴, Paris XIII du fait de l'importance des parents employés et ouvriers et Paris IX, où cette catégorie est au contraire très peu représentée.

Source : Exploitation de données MEN-DEP - Corinne de Berny-Riche, « Les universités en Ile-de-France, éléments d'analyse préalable à l'évaluation du Contrat de Plan », Iaurif, juillet 2004

³⁴ Cette particularité est à mettre en relation avec le développement important d'enseignements destinés aux actifs dans cette université.

2.4. Des situations familiales plus diversifiées que dans les autres régions

Plus âgés, les étudiants franciliens sont également plus souvent en couple ou en famille que l'ensemble des étudiants français. 27% des étudiants vivent en couple en Ile-de-France contre 25 % dans les autres régions et près de un sur 10 a déjà un ou plusieurs enfants à charge contre 6 % ailleurs.

La situation familiale des étudiants – OVE 2000

<i>Situation familiale en %</i>	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PACA 2000	Rhône-Alpes 2000	Autres régions 2000*
Célibataire	74	72	73	75	74
Vie en couple	25	27	26	25	25
Autre	1	1	1	-	1
Avec enfant(s)	9	9	6	8	6
Ensemble**	100	100	100	100	100

* Hors DOM-TOM ** Y compris non-réponses

2.5. Des étudiants franciliens plus souvent actifs que la moyenne française

Le RGP 1999 et l'OVE 2000 font tous deux apparaître la sur-représentation des étudiants actifs en Ile-de-France par rapport aux autres régions. Selon l'OVE, la majorité des étudiants franciliens exerceraient ainsi une activité rémunérée. Là encore, l'effet de la structure par âge de la population étudiante intervient, puisque l'on constate une augmentation de la proportion d'étudiants actifs avec l'âge et le niveau d'études : de 47 % au niveau bac + 1 à 67 % au niveau bac+ 5.

Cependant l'écart entre les étudiants franciliens et ceux des autres régions se vérifie quel que soit le niveau d'études considéré, renvoyant probablement au coût de la vie plus élevé en Ile-de-France, notamment en matière de logement et à un marché de l'emploi plus important que dans de nombreuses régions.

L'exercice d'activités rémunérées – OVE 2000

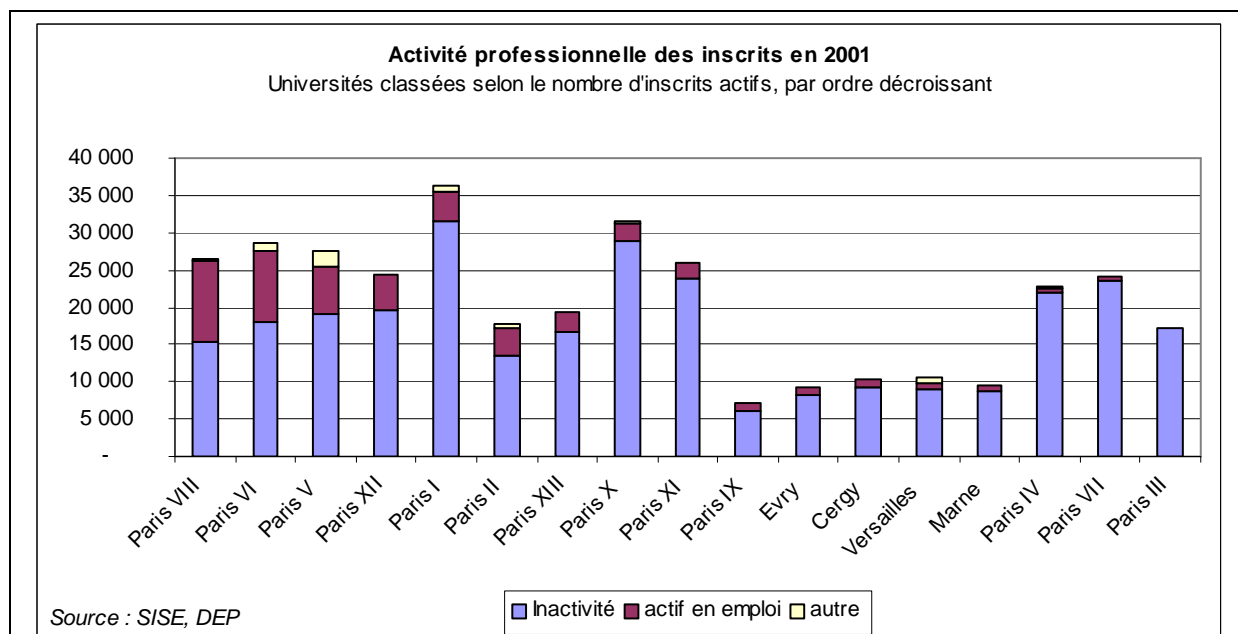
<i>L'exercice d'activités rémunérées en %</i>	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PACA 2000	Rhône-Alpes 2000	Autres régions 2000*
Durant les dernières vacances d'été	35	58	61	65	63
Durant l'année universitaire :					
-ensemble	56	62	46	52	45
-dont activité intégrée aux études (1)	12	15	9	12	11
-dt à temps plein	14	15	10	12	10
-dt au moins à mi-temps, au moins 6 mois par an	13	14	9	10	9
-dt régulièrement mais moins longtemps	14	20	14	15	12
-dt occasionnellement	15	13	12	14	13
Ensemble**	100	100	100	100	100

Source : OVE

* Hors DOM-TOM ** y compris non-réponses

(1) Interne ou externe dans les hôpitaux, allocataire d'enseignement et de recherche, professeur stagiaire, vacataire universitaire ou stagiaires étudiant

Cette sur-représentation des étudiants actifs en Ile-de-France concerne cependant essentiellement les activités régulières exercées pendant l'année universitaire. L'OVE fait de plus apparaître une augmentation importante de l'activité des étudiants franciliens entre 1997 et 2000, de 35 % à 58 % pour les activités exercées pendant les vacances et de 56 % à 62 % pour celles exercées pendant l'année universitaire.



La part des étudiants exerçant une activité professionnelle est variable selon les universités : plus de 30 % à Paris VIII (42 %), Paris VI et Paris V, moins de 10 % à Paris X, Paris XI et Marne la Vallée et moins de 3 % à Paris III, Paris VII et Paris IV. Plusieurs caractéristiques peuvent peser sur ces proportions : l'importance relative des formations professionnelles, qui sont nombreuses à imposer des périodes de stages, l'ouverture plus ou moins grande des formations diplômantes aux stagiaires de la formation continue, etc....

Ainsi, la forte proportion qui caractérise l'université de Paris VIII s'explique par le développement dans cet établissement de formations précisément destinées aux personnes exerçant une activité professionnelle. A Paris VI et Paris V, l'importance des formations de troisième cycle peut justifier le nombre important d'étudiants actifs. En effet, l'exploitation du recensement et l'OVE montrent que la part des étudiants actifs augmente au fur et à mesure de leur progression dans les études. En outre, ces universités dispensent des enseignements en médecine, discipline pour laquelle les étudiants sont tenus de travailler pour valider leur formation.

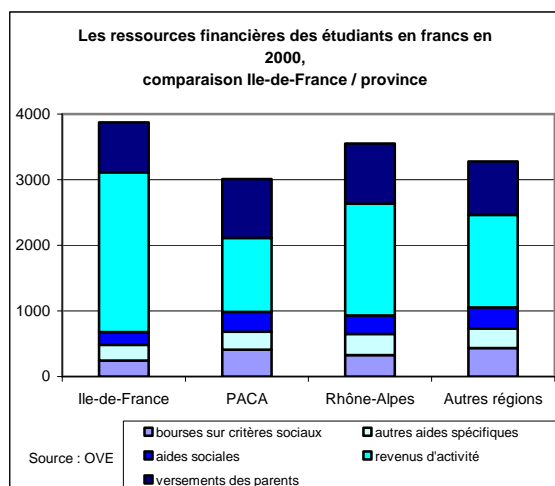
Source : Exploitation des données MEN-DEP - Corinne de Berny-Riche, « Les universités en Ile-de-France, éléments d'analyse préalable à l'évaluation du Contrat de Plan », Iaurif, juillet 2004.

3- Les ressources des étudiants franciliens

3.1. Des ressources plus élevées que dans les autres régions ³⁵...

Cumulées, les ressources financières dont disposent les étudiants d'université franciliens s'élèveraient par hypothèse, au cours du mois précédent l'enquête 2000 de l'OVE, à près de 591 euros en moyenne (3 900 francs). Cette moyenne recouvre cependant des situations personnelles très inégales au sein des étudiants dont la dispersion des ressources directes est importante : un quart des étudiants disposent de moins de 125 euros (820 francs) dans le mois précédent l'enquête, et un autre quart de plus de 1 450 euros (9 500 francs).

Les ressources des étudiants franciliens sont plus élevées que dans les autres régions de France, et différentes dans leur composition. Les revenus du travail y occupent une place nettement plus prépondérante, au contraire des diverses formes d'aides de la collectivité. La plus grande partie des ressources des étudiants franciliens provient en effet des revenus des activités rémunérées : 62 % ; 20 % des versements des parents, et 12 % des diverses aides publiques spécifiques ou de droit commun. Cette composition des ressources des étudiants varie cependant considérablement au cours de la durée des études : si le niveau des aides publiques varie relativement peu au total (aides spécifiques et de droit commun confondues), celui des revenus d'activités croît rapidement à partir de 23 ans, et celui des versements parentaux augmente jusqu'à l'âge de 23 ans, puis diminue.



3.2. Des revenus d'activités professionnelles plus élevés que dans les autres régions universitaires

Les étudiants franciliens exerçant une activité rémunérée durant l'année universitaire (soit 62 % des étudiants en 2000) ont déclaré avoir perçu une rémunération de 595 euros (soit 3965 francs) en moyenne au cours du mois précédant l'enquête³⁶. Elle est supérieure à celle déclarée par les étudiants actifs des universités de province. La rémunération moyenne des franciliens croît de plus nettement avec le niveau d'études : de 322 euros (2 110 francs) au niveau bac+1 à 748 euros (4 910 francs) au niveau bac+5. Elle est très dispersée, reflétant par-là la diversité des situations professionnelles en termes de temps de travail et de niveau de rémunération : un quart des actifs

³⁵ Chapitre extrait du rapport de C. de Berny, *Les étudiants franciliens inscrits en université. Origine sociale, cursus et modes de vie*, Iaurif, Septembre 2004.

³⁶ Parmi ces étudiants actifs, 61 % ont déclaré percevoir approximativement le même revenu chaque mois.

ont perçu moins de 183 euros (1 200 francs), et un autre quart plus de 914 euros (6 000 francs) au cours du mois précédant l'enquête.

Les revenus d'activités professionnelles

Activité(s) rémunérée(s) durant l'année universitaire	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PAC A 2000	Rhône-Alpes 2000	Autres régions 2000*
-% d'étudiants concernés	56	62	46	52	45
-montant moyen de la rémunération perçue le mois dernier, en F	3670	3900	2680	3290	3130
-montant moyen calculé sur l'ensemble des étudiants, en F	2040	2430	1230	1700	1410

Source : OVE

*Hors DOM-TOM

3.3. Les aides de la famille : davantage d'aides indirectes

Les aides financières de la famille sont difficiles à évaluer de façon précise dans la mesure où elles ne prennent pas seulement la forme de versements directs, mais aussi d'aides en nature (repas et hébergement notamment) ou de versements indirects (prise en charge par les parents des frais d'inscription, de carte orange, de factures téléphoniques, etc.)³⁷. Par comparaison avec les étudiants des universités de province, les Franciliens reçoivent en 2000 moins de versements financiers directs de la part de leurs parents. 29 % ne reçoivent aucun versement, contre moins du quart en province, et le montant moyen des sommes versées au cours du mois de février 2000 n'atteint pas 115 euros (800 francs). Cette moindre part des aides directes est tout à fait corrélée en Ile-de-France avec le grand nombre d'étudiants hébergés gratuitement par leurs parents et qui bénéficient ainsi de multiples économies quotidiennes (repas, blanchisserie, etc.). En outre, certains frais sont parfois directement payés par les membres de la famille, en partie ou en totalité. C'est le cas notamment des frais d'inscription, de santé, des achats de livres et fournitures scolaires, des achats de vêtements et des frais de transport en commun.

Les aides de la famille

	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PAC A 2000	Rhône-Alpes 2000	Autres régions 2000*
Versements directs, en % (1) :					
-oui, toute l'année	34	33	32	32	33
-oui, en période de cours	13	11	18	18	18
-non, ils sont très variables	28	19	21	19	20
-non concerné, aucun versement	19	29	22	24	23
Montant moyen des sommes versées en février 2000, en F	922	764	894	919	815
Aides en nature :					
-% d'étudiants logés gratuitement chez leurs parents	49	47	38	33	30
-nombre moyen de repas pris chez les parents (sur 14 repas pris)	5,2	5,1	4,9	4,6	4,6
-% d'étudiants recevant souvent de leurs parents des provisions alimentaires	39	41	40	43	46

* Hors DOM-TOM

(1) Y compris non-réponses

³⁷ Béatrice TIPHAINE, *Les étudiants et l'activité rémunérée*, OVE Infos n°1, février 2002.

3.4. Les aides de la collectivité sont plus limitées en Ile-de-France

L'enquête de l'OVE estime à 16 % la proportion des étudiants d'université qui perçoivent une bourse d'études sur critères sociaux en Ile-de-France en 2000. Cette proportion est en nette croissance depuis 1997, sous l'effet des mesures d'extension mises en œuvre en 1998 dans le cadre du plan social étudiant, mais demeure très inférieure à celle observée dans les autres régions, pour des raisons liées à la façon de déterminer l'éligibilité aux bourses. En effet, les critères de ressources des parents, de ressources issues de l'exercice d'une activité professionnelle, et de distance entre le domicile des parents et le lieu d'étude excluent davantage d'étudiants du dispositif en Ile-de-France.

1- Les aides de la collectivité

	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PACA 2000	Rhône- Alpes 2000	Autres régions 2000*
LES BOURSES SUR CRITÈRES SOCIAUX :					
-% de bénéficiaires	11	16	27	21	28
-montant mensuel moyen des bourses, en F (bénéficiaires)	1740	1570	1500	1540	1710
-montant mensuel moyen des bourses, en F (ens. des étudiants)	192	246	409	326	436
LES AUTRES AIDES SPÉCIFIQUES (1) :					
-% d'étudiants bénéficiant d'au moins une aide		15	17	17	16
- montant mensuel moyen des aides, en F (bénéficiaires)		1230	1250	1430	1350
-montant mensuel moyen des aides, en F (ens. des étudiants)		192	211	244	216
LES PRESTATIONS SOCIALES RÉGULIÈRES (2) :					
-% d'étudiants bénéficiant d'au moins une prestation	21	18	33	32	37
-% d'étudiants bénéficiant de l'allocation logement	16	14	30	27	33
-montant mensuel moy. des prestations, en F (bénéficiaires)	1070	1070	930	890	870
-montant mensuel moy. des prestations, en F (ens. des étudiants)	222	195	305	280	324
LES AIDES EXCEPTIONNELLES :					
-% de bénéficiaires		4	9	7	9
-montant total, en F (bénéficiaires)		3460	2230	3480	2860
-montant total, en F (ens. des étudiants)		138	206	253	258

* Hors DOM-TOM

(1) Allocation d'étude, allocation de préparation à un concours, bourse d'Etat étranger, allocation de recherche-bourse du 3^{ème} cycle, allocation de formation ou de reconversion, bourse régionale, de mérite, privée...

(2) Allocation logement, allocation chômage, allocation familiale ou autre aide régulière.

Le montant moyen des aides versées aux bénéficiaires s'élève en 2000 à près de 238 euros (soit 1 570 francs) en Ile-de-France. Il a baissé depuis 1997, sous l'effet de la mise en place d'une bourse « à taux zéro » couvrant seulement les frais d'inscription et de cotisations sociales.

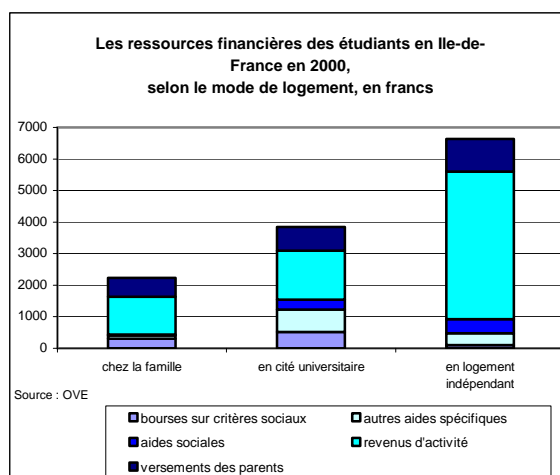
15 % des étudiants franciliens perçoivent un autre type d'aide spécifique aux études, dont le montant mensuel moyen atteint 187 euros (1 230 francs) en 2000. Ces aides portent à 28 % au total la proportion de bénéficiaires d'une allocation publique dédiée à la poursuite d'étude. Les plus courantes sont les allocations de formation ou de reconversion (6,5 %), les allocations de recherche et bourses du 3^{ème} cycle (2,9 %), les allocations d'étude et les bourses d'Etat étranger (1,4 % chacune). Ces proportions sont légèrement inférieures à celles enregistrées dans les autres régions universitaires, notamment en ce qui concerne les bourses régionales, les bourses privées et de mérite...

18 % des étudiants franciliens perçoivent une ou plusieurs aides sociales régulières (14 % une allocation logement, 3 % une allocation familiale, et 1 % une allocation chômage), représentant un montant mensuel moyen de 162 euros (1 070 francs). Les bénéficiaires sont proportionnellement plus nombreux dans les autres régions (au moins un tiers) : plus souvent contraints à la décohabitation, ils sont davantage aidés pour la prise en charge de leur logement.

Enfin, 4 % des étudiants franciliens ont déclaré avoir reçu au cours de l'année universitaire 1999-2000 une aide ponctuelle (FSU, CAF...) ou un prêt d'honneur, d'un montant total moyen de 525 euros (3 460 francs). Ce type de soutien financier est davantage pratiqué dans les autres régions de France.

3.5. Les ressources des étudiants selon le type de logement occupé

Le montant et la composition des ressources financières déclarées par les étudiants franciliens diffèrent très sensiblement selon le type de logement occupé. Les étudiants habitant chez leurs parents ont le niveau de ressources directes le plus bas ; la part des versements parentaux y est très importante (27 %). Ceux résidant dans un logement ordinaire indépendant ont les ressources les plus élevées ; la part des revenus d'activités y est particulièrement forte (70 %). Enfin, les étudiants logés en résidence universitaire ont un niveau de ressources intermédiaire entre les deux situations décrites plus haut ; celles-ci se caractérisent, en outre, par le poids des aides de la collectivité (40 %), équivalent à celui des revenus du travail.



4- Les étudiants boursiers en Ile-de-France : une proportion d'étudiants aidés inférieure à la moyenne nationale

Lors de la rentrée 2002, près de 64 600 étudiants inscrits à titre principal dans une université d'Ile-de-France bénéficiaient d'une bourse sur critères sociaux, 4 300 étudiants bénéficiaient d'une bourse sur critères universitaires et plus de 2000 étudiants d'une autre aide de l'enseignement supérieur (allocation d'études, bourses de 3^{ème} cycle, prêts d'honneurs, bourses au mérite...). Au total, près de 71 000 étudiants étaient ainsi aidés, soit 17,2% des étudiants franciliens concernés par les aides disponibles.

Ces chiffres, en progression par rapport à la rentrée précédente, résultent à la fois de l'application du plan social étudiant³⁸ (et notamment de l'augmentation du nombre de BCS), de la nouvelle augmentation des effectifs universitaires et des effets d'un environnement économique moins favorable.

Effectifs et proportions d'étudiants aidés par académie à la rentrée 2002

	Total BCS (1)	Total BCU (2)	Total étudiants aidés	Total étudiants ayant droit à bourses	% d'étudiants aidés (4)	Aide moyenne reçue pour une BCS (5)
Créteil	19 688	682	20 916	91 736	22,8%	2 866
Paris	27 118	2 715	30 836	205 327	15,0%	2 784
Versailles	17 771	907	19 194	116 420	16,5%	2 763
Ile-de-France	64 577	4 304	70 946	413 483	17,2%	
France métro.	457 473	12 471	483 178	1 643 946	29,40%	2 677

Source : MEN-DEP, Notes d'information : "Les bourses de l'enseignement supérieur à la rentrée 2002", M. Theulière.

(1) Bourses sur critères sociaux

(2) Bourses sur critères universitaires

(3) y compris les allocations d'étude, les bourses de mérite, les prêts d'honneur, non détaillés ici.

(4) Nb d'étudiants aidés rapporté à la population concernée par ces aides.

(5) Aide moyenne reçue par un étudiant boursier sur critère sociaux hors échelon 0.

Répartition des boursiers sur critères sociaux par académie et par échelon en 2002/2003

Académies	Nombre de boursiers sur critères sociaux par échelons						Total BCS	
	Echelon 0	Echelon 1	Echelon 2	Echelon 3	Echelon 4	Echelon 5	Total BCS	Poids de l'académie en % de boursiers
Créteil	975	2675	1839	2091	2351	9757	19688	4,2%
Paris	2147	4272	2736	2900	3008	12055	27118	5,7%
Versailles	1263	2938	1798	2005	2043	7724	17771	3,8%
Ile-de-France	4385	9885	6373	6996	7402	29536	64577	13,7%

Source : Rapport Anciaux, janvier 2004

³⁸ Ce Plan lancé en 1997 prévoyait en effet plusieurs mesures visant à accroître la proportion d'étudiants aidés jusqu'à 30% au niveau national en 2001 (augmentation des plafonds de ressources ouvrant droit à une bourse, développement des prêts à 0%, maintien du droit à une bourse une année supplémentaire en cas d'échec, extension aux étudiants en DESS...) et à augmenter le niveau des bourses versées.

Les différents dispositifs d'aides financières en faveur des étudiants

- **les bourses sur critères sociaux**, les plus répandues, sont attribuées normalement aux étudiants de premier et de deuxième cycle en prenant en compte à la fois les ressources et les charges de l'étudiant et de sa famille appréciées selon un barème national. Leur montant est établi selon un barème national fixé pour chaque année universitaire. Généralement versées sur 9 mois, elles varient en 2004-2005 de 1315 € (échelon 1) à 3 554 € (échelon 5). L'échelon 0 des bourses ne donne pas lieu à un versement mais simplement à une exonération des droits d'inscription dans les établissements publics et de la cotisation de sécurité sociale,
- **les bourses sur critères universitaires** comprennent les bourses pour la préparation d'un DESS ou d'un DEA, les bourses d'agrégation et les bourses de service public. A la différence des précédentes, ces bourses sont contingentées et attribuées par le rectorat sur proposition des universités. Toutefois les étudiants de DESS ne bénéficiant pas d'une bourse sur critères universitaires contingentée peuvent continuer à prétendre à une bourse sur critères sociaux,
- **les bourses de mérite** créées à la rentrée 1998 pour les étudiants bacheliers avec mention très bien, par ailleurs éligibles à une bourse sur critères sociaux, s'engageant à préparer l'ENA, l'Ecole nationale de la magistrature, un concours d'entrée dans une grande école, ou à suivre des études de médecine. Ces bourses sont également contingentées ; 30 étudiants d'université en ont bénéficié en Ile-de-France en 2001,
- **les allocations d'études** destinées aux étudiants se trouvant dans des situations de rupture ou d'indépendance familiale ne trouvant pas de réponse dans le cadre du dispositif boursier. Elles sont, elles, contingentées et attribuées par une commission académique présidée par le recteur.
- **les prêts d'honneur accordés aux étudiants non boursiers**, sans intérêt et remboursables au plus tard dix ans après la fin des études. Ils sont attribués dans la limite des crédits disponibles et en fonction de la situation sociale de l'étudiant par un comité académique spécialisé.

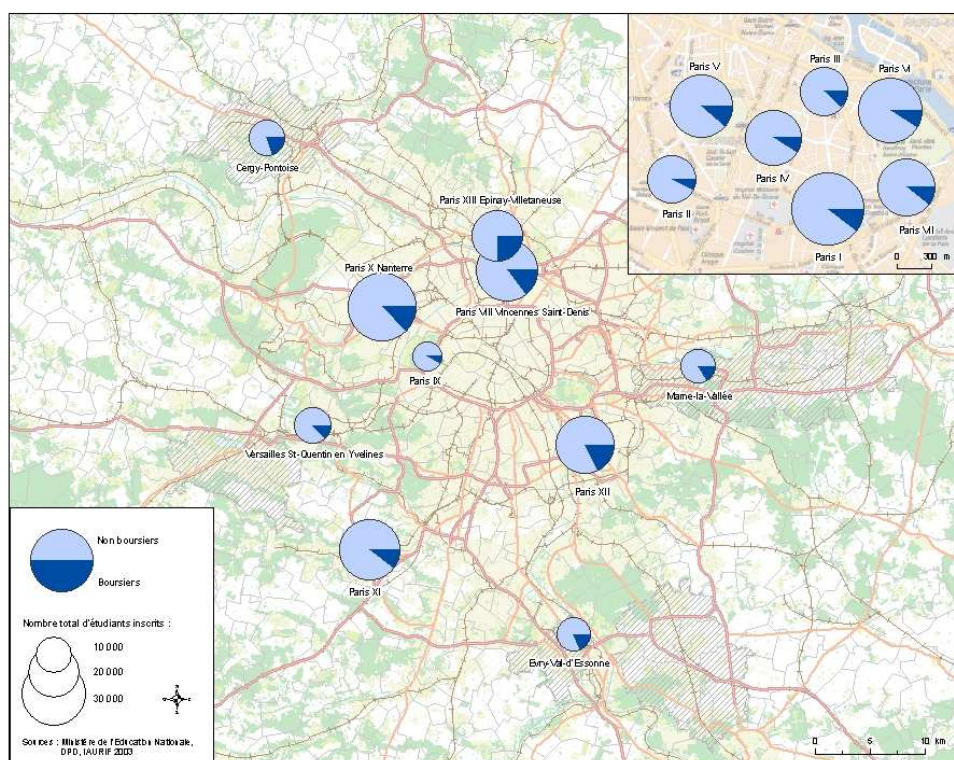
Au total les étudiants boursiers franciliens représentent près de 14% de l'ensemble des étudiants aidés en France, contre plus de 26% de l'ensemble des étudiants. Cela s'explique en partie par la sur-représentation déjà évoquée des enfants de familles aisées en Ile-de-France et des étudiants de troisièmes cycles, moins nombreux à bénéficier de bourses sur critères sociaux...

Les trois académies franciliennes accueillent une part d'étudiants aidés inférieure à la moyenne des académies. Elles sont, en revanche, les Académies où les montants moyens alloués sont les plus élevés. Dans une note d'information sur les bourses de l'enseignement supérieur, M. Theulière en tire la conclusion que « s'il y a peu d'étudiants en situation difficile en Ile-de-France, ceux-ci sont dans une situation sociale plus défavorisée qu'ailleurs. »

Au sein de la Région, le poids des étudiants aidés est très variable : près de 23 % des étudiants ayant droit à une bourse en sont bénéficiaires dans l'Académie de Créteil, contre 16,5% des étudiants de l'Académie de Versailles et 15 % de celle de Paris.³⁹

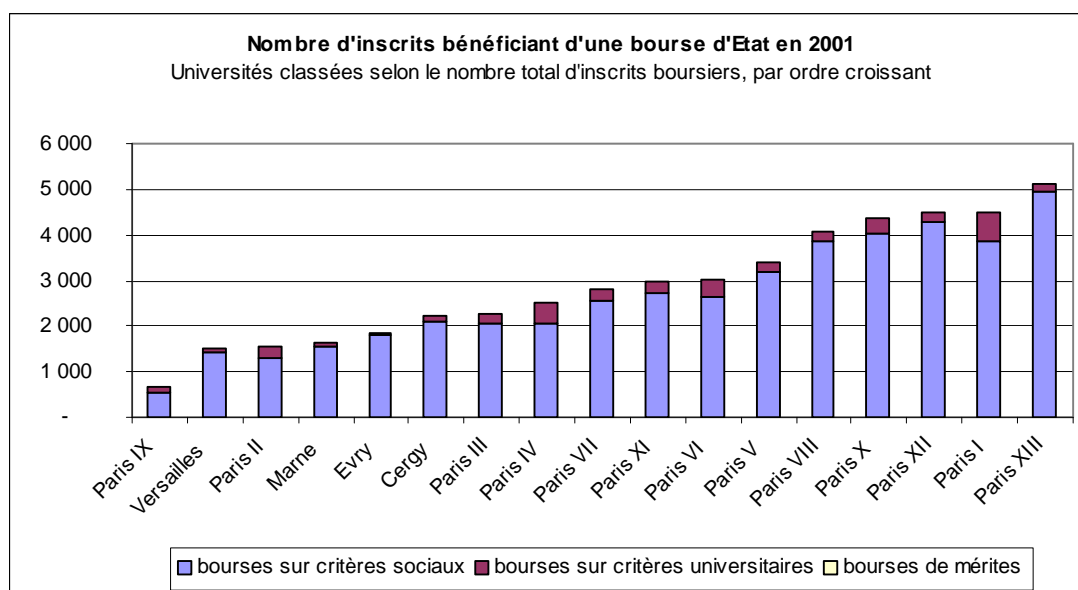
De plus le poids des différents types de bourses est également inégal selon les académies. Parmi les étudiants aidés, inscrits dans l'Académie de Créteil, 94 % perçoivent une bourse sur critères sociaux et seulement 3% une bourse sur critères universitaires. A Versailles 93 % perçoivent une bourse sur critères sociaux et 5% une bourse sur critères universitaires. Enfin, l'Académie de Paris se distingue par le poids important des boursiers sur critères universitaires qui représentent 9 % des étudiants aidés (les étudiants bénéficiaires de bourses sur critères sociaux représentant 88% des étudiants boursiers).

Part des étudiants bénéficiant d'une bourse sur critères sociaux en 2001



³⁹ Note d'information 04.02, janvier 2004 : « Les bourses de l'enseignement supérieur à la rentrée 2002. », DEP, Ministère de l'Education Nationale

Poids des boursiers dans les universités franciliennes



Le poids des différentes catégories de bourses varie ainsi d'une université à l'autre : les bourses sur critères universitaires sont nettement plus nombreuses en proportion à Paris IV, Paris II, Paris I, Paris IX et Paris VI. Les universités de couronne dont l'offre d'enseignement de troisième cycle est encore limitée comptent relativement moins d'étudiants bénéficiaires pour ce type de bourses.

La comparaison de cet indicateur entre les différentes universités d'Ile-de-France montre la diversité de leur recrutement. Toutes les universités parisiennes et Paris XI affichent une proportion d'étudiants boursiers inférieure à la moyenne régionale ; à Paris II et Paris IX, elle n'atteint pas 10 % des effectifs. A l'inverse, plus d'un étudiant de Paris XIII sur quatre bénéficie d'une bourse, et un sur cinq à Evry et Cergy. Les proportions sont également élevées à Paris XII, Marne la Vallée et Paris VIII, où elle est en outre manifestement sous évaluée en raison de la forte présence d'étudiants étrangers.

Source : Exploitation de la base centrale de gestion AGLAE, CNOUS - Corinne de Berny-Riche, « Les universités en Ile-de-France, éléments d'analyse préalable à l'évaluation du Contrat de Plan », Iaurif, juillet 2004.

5- Les étudiants étrangers inscrits dans les universités franciliennes

L'Ile-de-France accueillait plus de 86 000 étudiants étrangers pendant l'année universitaire 2003/2004, soit 14,4% des étudiants franciliens. Les étudiants étrangers inscrits en Ile-de-France représentaient 39% de l'ensemble des étudiants étrangers étudiant en France contre seulement 26% de l'ensemble des étudiants. 22,6 % étaient inscrits dans l'Académie de Paris, 9,6 % dans celle de Créteil et 6,8 % dans celle de Versailles.

En ce qui concerne les seules universités de la Région, elles accueillait en 2002 plus de 60 000 étudiants étrangers, soit 16,5% des inscrits (contre moins de 10% en moyenne dans les universités de province) et 37% des étudiants étrangers inscrits dans une université française ; 20% à Paris, 10,1% à Créteil et 6,4% à Versailles.

Au sein de la Région, l'accueil des étudiants étrangers est encore assuré principalement par les anciennes universités de Paris (61% des étudiants étrangers de la Région) et de Petite Couronne, bien avant les universités des Villes Nouvelles. Pratiquement toutes les universités des académies de Paris et Créteil accueillait ainsi plus de 15% d'étudiants étrangers (jusqu'à 30% à Paris VIII et 23,5% à Paris III pour les taux les plus élevés).⁴⁰. Ces deux académies accueillait ainsi à elles seules près d'un étudiant étranger inscrit en France sur trois en 2003/2004 alors qu'elles ne regroupent au total qu'un étudiant sur cinq.⁴¹

Répartition des étudiants étrangers par académie et par cycle en 2003-2004

Académie	1er cycle	2ème cycle	3ème cycle	Total	Total tous étudiants	Ecart étudiants étrangers/ ens. des étudiants
Aix-Marseille	4,9	3,6	4,2	4,2	5,0	-0,8
Amiens	1,4	1,7	1,5	1,5	1,6	-0,1
Besançon	1,6	1,4	1,1	1,4	1,6	-0,2
Bordeaux	4,3	3,8	3,5	3,9	4,7	-0,8
Caen	1,5	1,4	1,1	1,3	1,7	-0,4
Clermont-Ferrand	2,7	1,7	1,7	2,0	1,9	0,1
Corse	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	-0,1
Créteil	8,7	13,2	7,9	10,1	5,7	4,4
Dijon	1,1	1,2	1,2	1,2	1,7	-0,5
Grenoble	3,7	4,2	3,8	3,9	4,1	-0,2
Guadeloupe	0,3	0,2	0,2	0,2	0,8	-0,5
Lille	4,5	5,6	3,9	4,7	6,4	-1,8
Limoges	0,7	0,6	0,6	0,6	1,0	-0,3
Lyon	4,5	6,4	5,4	5,4	6,1	-0,6
Montpellier	6,4	4	4,7	5,0	4,4	0,6
Nancy-Metz	4,1	3,1	3,1	3,5	3,8	-0,3
Nantes	3,1	2,4	2,4	2,6	3,8	-1,2
Nice	3,3	2,4	1,9	2,5	2,5	0,1
Nouvelle calédonie	0,1	0	0	0,1	0,1	-0,1
Orléans-Tours	3,0	2,2	1,8	2,3	2,6	-0,2
Paris	15,9	17,5	27,3	20,0	14,0	6,0
Poitiers	2,1	1,8	2,1	2,0	2,1	-0,1
Polynésie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	-0,1
Reims	1,6	1,1	1,2	1,3	1,6	-0,3
Rennes	2,9	2,9	2,4	2,7	4,7	-2,0
Réunion	0,3	0,2	0,1	0,2	0,7	-0,6
Rouen	1,4	1,9	1,3	1,5	2,1	-0,5
Strasbourg	5,4	5	4,1	4,9	3,3	1,6
Toulouse	4,7	4,4	3,7	4,3	5,3	-1,0
Versailles	5,5	6,2	7,5	6,4	6,2	0,1
Total 2003-2004	100	100	100	100	100	

Source : MEN-SISE

Note de lecture : L'Académie de Paris accueille 15,9% des étudiants étrangers inscrits en 1er cycle à l'université, 17,5% des inscrits en deuxième cycle et 27,3% des inscrits en troisième cycle. Au total 20% des étudiants étrangers sont inscrits dans les universités de l'académie de Paris, contre 14% de l'ensemble des étudiants, soit un écart de 6 points.

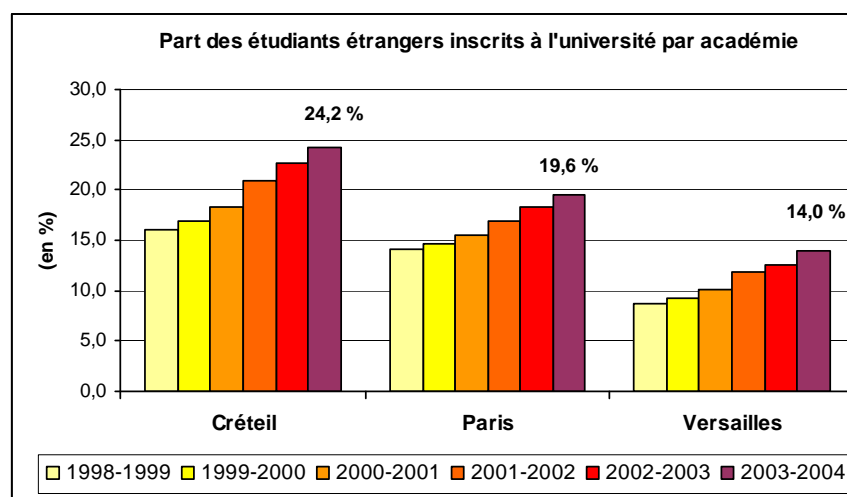
⁴⁰ DEP, Ministère de l'Education Nationale « Les étudiants étrangers à l'université : la reprise de la croissance », Note d'information n°02.59, décembre 2002

⁴¹ Source : Les étudiants étrangers en France, note d'information de l'Education Nationale, 04.23, septembre 2003.

Part des étudiants étrangers inscrits à l'université par académie et par cycle

Académie	Cycle	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004
Créteil	1er cycle	10,8	11,9	13,0	14,2	14,7	15,6
	2ème cycle	17,6	18,2	20,5	24,5	27,5	29,8
	3ème cycle	31,5	32,1	31,6	33,6	34,8	35,4
	Total	16,0	16,9	18,3	20,9	22,6	24,2
Paris	1er cycle	9,7	10,2	11,5	12,5	13,1	13,8
	2ème cycle	11,6	11,9	12,9	14,1	16,3	17,6
	3ème cycle	25,0	25,0	25,3	27,0	28,8	30,5
	Total	14,2	14,6	15,5	16,9	18,4	19,6
Versailles	1er cycle	5,6	6,1	6,8	8	8,8	8,8
	2ème cycle	8,4	9	10,1	11,8	12,2	14,1
	3ème cycle	20,4	20,6	20,9	22,3	24,2	26,7
	Total	8,7	9,3	10,2	11,8	12,5	14,0

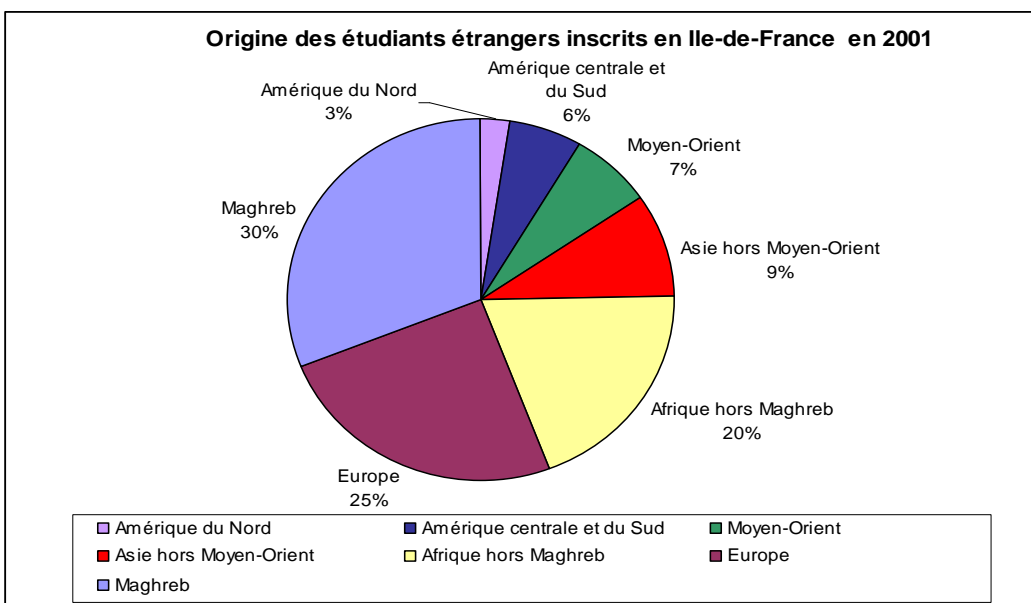
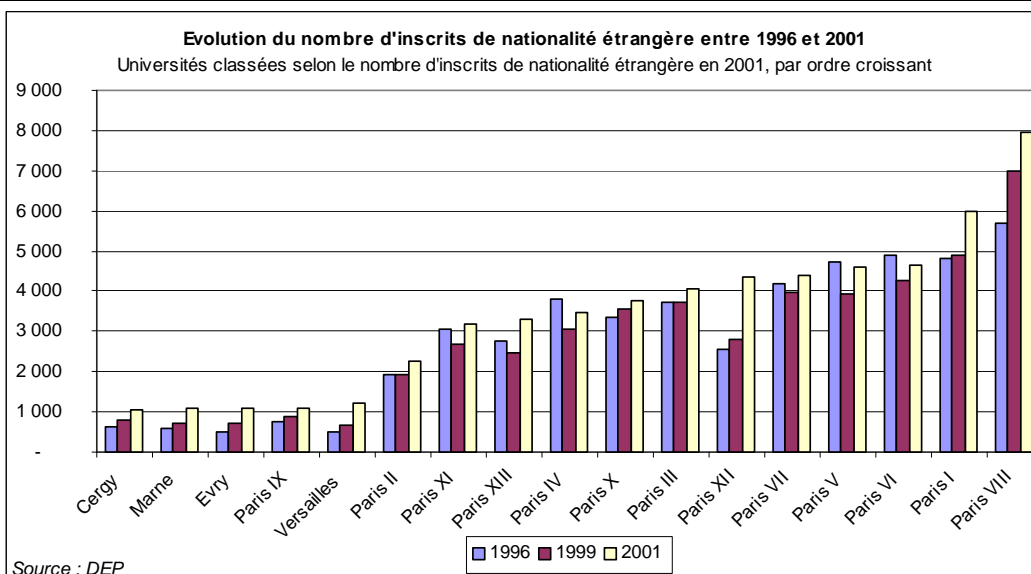
Source : MEN-SISE



L'afflux d'étudiants étrangers dans les universités franciliennes est chaque année plus important depuis 1998 et semble s'accélérer encore ces dernières années. Entre 1998 et 2003 la part des étudiants étrangers dans les effectifs d'étudiants a augmenté de plus de 8 points dans l'Académie de Créteil et de plus de 5 points dans les Académies de Paris et Versailles. Si cette augmentation concerne l'ensemble des filières, le nombre d'inscrits étrangers augmente cependant fortement avec le niveau d'étude, témoignant de l'abondance de l'offre de 3^{ème} cycle en Ile-de-France. Ainsi en 3^{ème} cycle, ce sont près de 43% des étudiants étrangers inscrits en France qui dépendent d'une université francilienne. Néanmoins, l'attractivité de l'Ile-de-France se confirme quel que soit le niveau d'étude considéré. Ce sont les filières des sciences économiques et politiques, des langues et des lettres où cette présence des étudiants étrangers est la plus nette.

Cette forte croissance a été favorisée par l'adoption depuis la fin des années 1990 de plusieurs mesures incitatives en faveur du développement et de l'amélioration de l'accueil des étudiants étrangers en France : augmentation du nombre de bourses attribuées par le gouvernement français, amélioration de l'accueil des étudiants étrangers, organisation semestrielle des études et réforme des cursus (LMD)...

En parallèle, la baisse du nombre d'étudiants français inscrits en premier cycle ces dix dernières années et le développement des accords d'échanges internationaux ont sans doute facilité une plus grande ouverture des universités aux candidats étrangers.



Les étudiants étrangers sont très inégalement répartis entre les différentes universités. Avec 6 500 inscrits de nationalité étrangère, Paris VIII affiche la proportion la plus élevée de France : 30 %, devant Paris III (23 %). A l'inverse, les quatre universités de ville nouvelle, Paris X, Paris XI et Paris II comptent moins de 13 % d'étudiants étrangers.

L'origine des étudiants étrangers inscrits en Ile-de-France est diverse en 2001. Les pays d'Afrique sont les plus représentés avec 29 500 étudiants, dont 18 200 pour les seuls pays du Maghreb, devant les pays européens (15 100). 5 600 étudiants sont originaires d'Asie (hors Moyen-Orient), 4 200 du Moyen-Orient, 3 500 d'Amérique centrale ou du Sud, et 1 600 d'Amérique du Nord. Par comparaison avec le reste du territoire français, les universités d'Ile-de-France accueillent moins d'Européens en proportion ; en revanche l'attraction de la région est nette pour la population étudiante originaire d'Amérique et du Moyen-Orient.

Au sein de la région les étudiants en provenance d'Europe, d'Amérique du Nord et du Moyen-Orient sont plus nombreux dans les universités parisiennes, tandis qu'au contraire les étudiants originaires d'Afrique sont plus nombreux dans les universités de couronne. La répartition des étudiants originaires d'Asie est la plus équilibrée entre Paris et la Couronne.

Source : Exploitation des données MEN-DEP - Corinne de Berry-Riche, « Les universités en Ile-de-France, éléments d'analyse préalable à l'évaluation du Contrat de Plan », Iaurif, juillet 2004.

Chapitre 2

Les conditions de logement des étudiants franciliens

Les conditions de logement des étudiants franciliens

1- Lieux d'études et lieux de résidences

1.1. Une forte concentration résidentielle des étudiants à Paris et autour des sites universitaires

Selon le recensement de 1999, 35 % des étudiants franciliens résident à Paris, alors que la capitale abrite moins de 20 % de la population francilienne totale (32% des étudiants vivant dans le parc ordinaire - hors résidences et foyers - selon l'ENL 2002). Paris est en particulier le lieu de résidence principal des étudiants non franciliens (58% des étrangers et 55% des provinciaux) et des étudiants qui ne vivent plus chez leurs parents (54%).

L'analyse du RGP montre que la part des étudiants parmi les 15-34 ans recensés en 1999 varie très fortement entre les communes d'Ile-de-France selon leur desserte en transports, l'offre d'enseignement disponible à proximité, leur structure sociale et les caractéristiques de leur parc de logements : cette part varie de plus du tiers dans certains arrondissements parisiens à moins de 5 % dans les communes rurales de grande couronne. Un déséquilibre important apparaît également entre l'est et l'ouest de la Région, à l'image de la polarisation sociale du territoire régional.

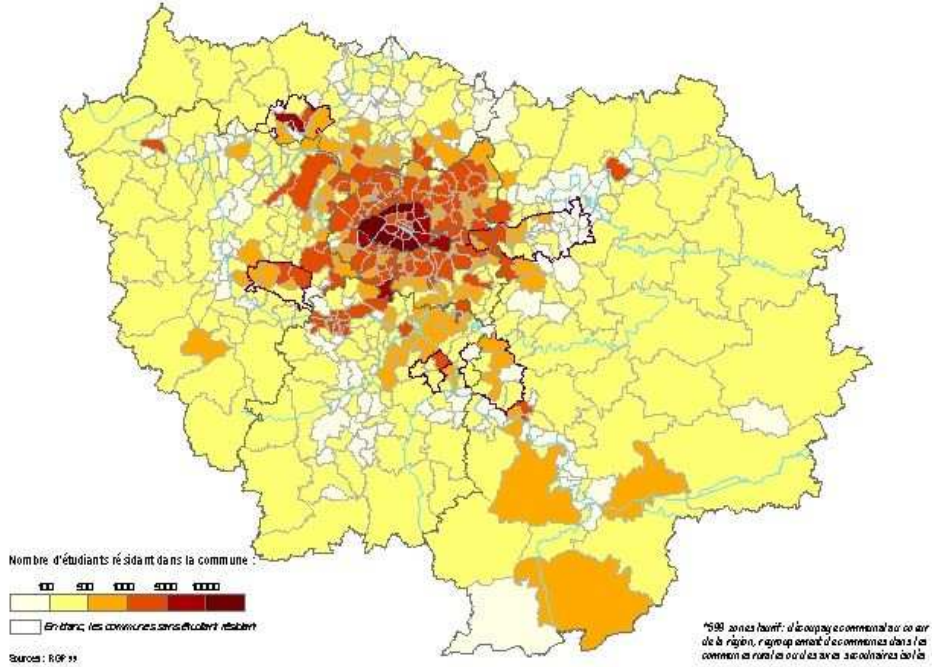
Cette concentration résidentielle des étudiants dans la capitale renvoie à l'abondance de l'offre de 3^{ème} cycle dans les universités anciennes du cœur de l'agglomération et à la spécificité du marché immobilier de la capitale. 58% du parc de logements parisiens se compose de studios et de deux pièces contre 34% du parc de petite couronne et 18% de celui de grande couronne.

La grande couronne accueille un pourcentage d'étudiants inférieur à son poids dans la population francilienne (près 37% pour 44% de la population totale selon l'ENL 2002). Les situations sont cependant très différentes au sein de la grande couronne. Le RGP99 mettait en effet en évidence des phénomènes de concentration résidentielle des étudiants autour des sites universitaires implantés en périphérie (Villes Nouvelles de Cergy, Evry, ou Versailles, Orsay...). Certaines communes dont le parc de logement ne semble pas a priori correspondre aux besoins des étudiants s'avéraient également relativement attractives auprès des publics étudiants en raison d'une bonne desserte des grands sites d'enseignement universitaire.

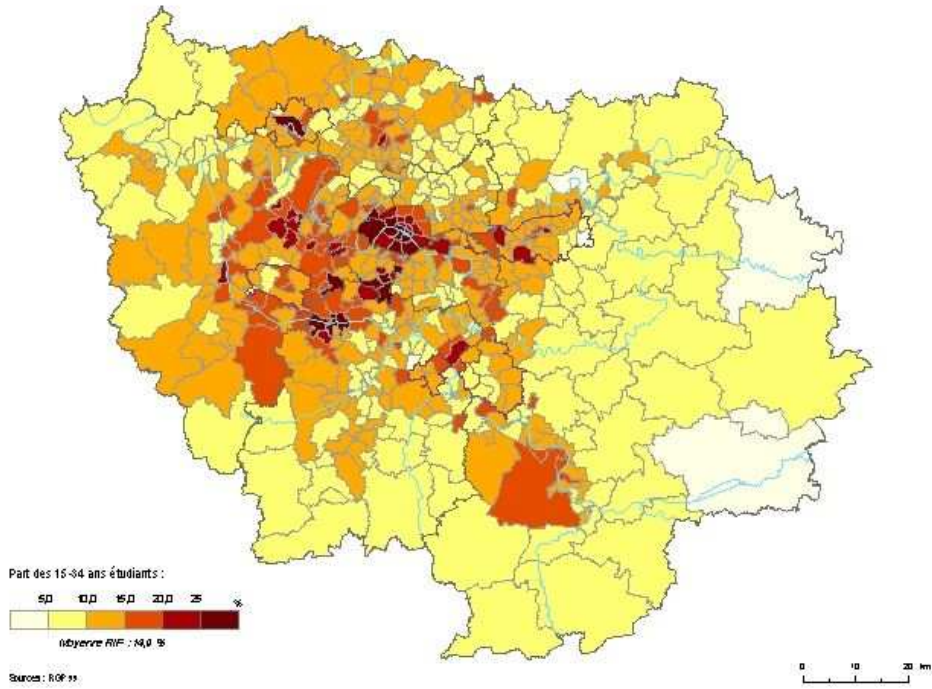
Lieu de résidence des étudiants franciliens en 1999



Nombre d'étudiants résidant dans la commune*



Part des étudiants parmi les 15-34 ans résidant



1.2. Mobilité domicile-étude des étudiants franciliens⁴²

Lieu d'étude et lieu de résidence ne vont pas toujours de pair : moins d'un quart des étudiants franciliens résident et étudient dans la même commune et un tiers doit parcourir plus de 10Km pour se rendre sur son lieu d'étude.

Lieu d'étude Lieu de résidence	Total	Etudiant dans leur commune* de résidence		Etudiant à moins de 10 km de leur lieu de résidence		Etudiant à Paris	
		eff.	%	eff.	%	eff.	%
Paris	161 778	59 116	36,5	145 746	90,1	131 021	81,0
Hauts-de-Seine	63 258	9 226	14,6	48 243	76,3	29 263	46,3
Seine-Saint-Denis	42 019	4 704	11,2	24 250	57,7	16 547	39,4
Val-de-Marne	46 219	6 385	13,8	32 361	70,0	18 814	40,7
Petite couronne	151 496	20 315	13,4	104 854	69,2	64 624	42,7
Seine-et-Marne	30 968	3 378	10,9	8 323	26,9	11 269	36,4
Yvelines	46 459	5 239	11,3	17 103	36,8	14 085	30,3
Essonne	39 062	6 318	16,2	16 425	42,0	12 074	30,9
Val d'Oise	36 704	5 769	15,7	16 411	44,7	9 769	26,6
Grande couronne	153 193	20 704	13,5	58 262	38,0	47 197	30,8
Total IdF	466 467	100 135	21,5	308 862	66,2	242 842	52,1

* Même arrondissement pour Paris

Champ : franciliens de 15-34 ans, inscrits dans un établissement d'enseignement francilien et ayant atteint un niveau d'enseignement supérieur.

Source : Insee, RGP 1999, exploitation principale.

Cette distinction entre le lieu d'étude et le lieu de vie est très marquée à Paris où selon le RGP 1999 les étudiants poursuivant leurs études dans la capitale sont plus d'une fois et demie plus nombreux que ceux qui y résident. Parmi les étudiants résidant à Paris 4/5 étudient également dans la capitale et seulement 1/5 sont inscrits dans une autre Académie.

7 étudiants de petite couronne sur 10 étudient à moins de 10km de chez eux. En revanche au sein de la petite couronne les situations sont inégales. Les étudiants de l'est de la Seine Saint Denis et du nord du Val de Marne sont notamment généralement plus éloignés de leurs lieux d'études

En grande couronne les distances s'accroissent à mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération. A l'exception des communes directement desservies par des pôles d'enseignement, les étudiants vivant en périphérie font de longues distances : la structure de la desserte en commun et notamment les lignes de RER facilitant leur inscription à Paris davantage que l'accès aux pôles les plus proches en terme de distance.

⁴² Exploitation des données MEN-DEP Extrait du rapport de Corinne de Berny-Riche, « Les universités en Ile-de-France, éléments d'analyse préalable à l'évaluation du Contrat de Plan », Iaurif, juillet 2004.

Département de résidence et département d'étude des étudiants franciliens en 1999

Effectifs	Département du lieu d'étude								
	Département de résidence	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Paris	131 021	12 694	6 853	4 690	1 158	1 661	2 254	1 447	161 778
Hauts-de-Seine	29 263	24 075	2 395	1 943	290	2 243	2 312	737	63 258
Seine-Saint-Denis	16 547	2 039	17 686	2 914	1 890	137	369	437	42 019
Val-de-Marne	18 814	2 851	1 905	19 651	1 215	226	1 389	168	46 219
Petite couronne	64 624	28 965	21 986	24 508	3 395	2 606	4 070	1 342	151 496
Seine-et-Marne	11 269	1 051	2 565	2 819	11 995	104	1 080	85	30 968
Yvelines	14 085	9 163	834	667	197	16 862	1 438	3 213	46 459
Essonne	12 074	3 272	633	2 092	803	751	19 343	94	39 062
Val-d'Oise	9 769	3 082	7 699	439	171	575	263	14 706	36 704
Grande couronne	47 197	16 568	11 731	6 017	13 166	18 292	22 124	18 098	153 193
Total	242 842	58 227	40 570	35 215	17 719	22 559	28 448	20 887	466 467

Pourcentages	Département du lieu d'étude								
	Département de résidence	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Paris	81	8	4	3	1	1	1	1	100 %
Hauts-de-Seine	46	38	4	3	0	4	4	1	100 %
Seine-Saint-Denis	39	5	42	7	4	0	1	1	100 %
Val-de-Marne	41	6	4	43	3	0	3	0	100 %
Petite couronne	43	19	15	16	2	2	3	1	100 %
Seine-et-Marne	36	3	8	9	39	0	3	0	100 %
Yvelines	30	20	2	1	0	36	3	7	100 %
Essonne	31	8	2	5	2	2	50	0	100 %
Val-d'Oise	27	8	21	1	0	2	1	40	100 %
Grande couronne	31	11	8	4	9	12	14	12	100 %
Total	52	12	9	8	4	5	6	4	100 %

Champ : franciliens de 15-34 ans, inscrits dans un établissement d'enseignement francilien et ayant atteint un niveau d'enseignement supérieur.

Source : Insee, RGP 1999, exploitation principale.

1.2.1 La mobilité des étudiants à Paris et en Petite couronne :

La plupart des flux entre départements se font au profit de Paris : 8 étudiants sur 10 vivant à Paris y étudient également, ainsi que 4 étudiants sur 10 vivant en petite couronne et 3 étudiants sur 10 vivant en grande couronne. Les autres déplacements sont essentiellement des déplacements de proximité (département de résidence ou limitrophes).

8 étudiants de petite couronne sur 10 étudient à Paris ou dans leur département de résidence. En revanche les échanges avec la grande couronne ou les autres départements de petite couronne sont très limités. Il n'est cependant pas possible de savoir s'ils sont restés dans leur département de résidence pour étudier ou s'ils se sont rapprochés de leurs lieux d'études par leurs choix résidentiels (manque d'information sur le lieu de résidence d'origine ou de celui des parents).

Navettes domicile-lieu d'étude des étudiants résidant en petite couronne en 1999

Origine-destination du trajet
Lieu de résidence Lieu d'étude

Nombre total d'étudiants concernés

- de 30 à 50 étudiants
- de 50 à 100 étudiants
- de 100 à 200 étudiants
- de 200 à 300 étudiants
- de 300 à 400 étudiants
- de 400 à 500 étudiants
- de 500 à 600 étudiants
- de 600 à 1000 étudiants
- de 1000 à 2500 étudiants
- de 2500 à 5000 étudiants
- plus de 5000 étudiants

Ne sont représentés sur les cartes que les flux de plus de 25 étudiants

Pourcentage d'étudiants qui n'apparaissent pas sur la carte :

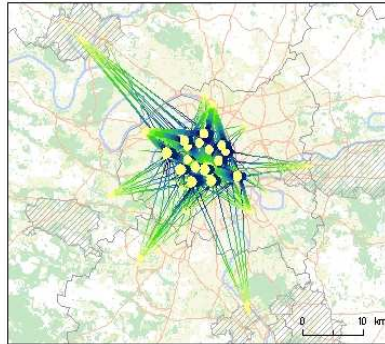
- Seine-et-Marne : 64,03 %
- Yvelines : 48,58 %
- Essonne : 60,22 %
- Val-d'Oise : 46,61 %

— Hydrographie
— Vies principales
— Départements
— Villes nouvelles

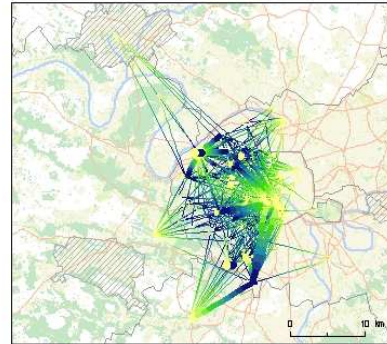
* Distance moyenne effectuée par l'ensemble des étudiants résidant dans le département. Distance à vol d'oiseau entre les baroquantes des zones d'origine et de destination.

Source : RSP 99, exploitation principale INSEE, IURIF 2003

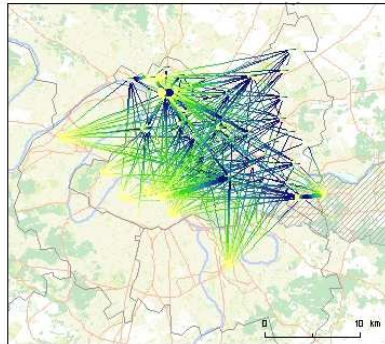
Les étudiants résidant à Paris (distance moyenne* = 3,9 km)



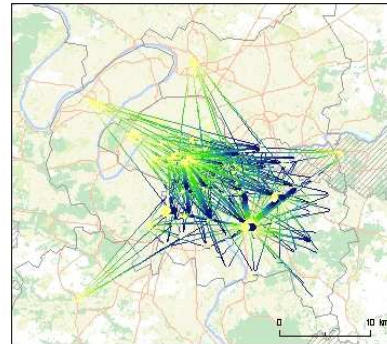
Les étudiants résidant dans les Hauts-de-Seine (distance moyenne* = 6,5 km)



Les étudiants résidant en Seine-Saint-Denis (distance moyenne* = 8,8 km)



Les étudiants résidant dans le Val-de-Marne (distance moyenne* = 7,4 km)



Navettes domicile-lieu d'étude des étudiants résidant en grande couronne en 1999

Origine-destination du trajet
Lieu de résidence Lieu d'étude

Nombre total d'étudiants concernés

- de 30 à 50 étudiants
- de 50 à 100 étudiants
- de 100 à 200 étudiants
- de 200 à 300 étudiants
- de 300 à 400 étudiants
- de 400 à 500 étudiants
- de 500 à 600 étudiants
- de 600 à 1000 étudiants
- de 1000 à 2500 étudiants
- de 2500 à 5000 étudiants
- plus de 5000 étudiants

Ne sont représentés sur les cartes que les flux de plus de 25 étudiants

Pourcentage d'étudiants qui n'apparaissent pas sur la carte :

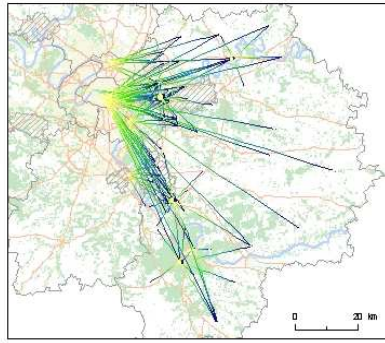
- Seine-et-Marne : 64,03 %
- Yvelines : 48,58 %
- Essonne : 60,22 %
- Val-d'Oise : 46,61 %

— Hydrographie
— Vies principales
— Départements
— Villes nouvelles

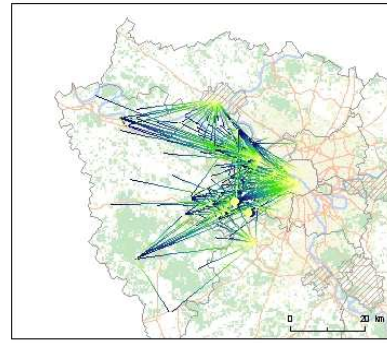
* Distance moyenne effectuée par l'ensemble des étudiants résidant dans le département. Distance à vol d'oiseau entre les baroquantes des zones d'origine et de destination.

Source : RSP 99, exploitation principale INSEE, IURIF 2003

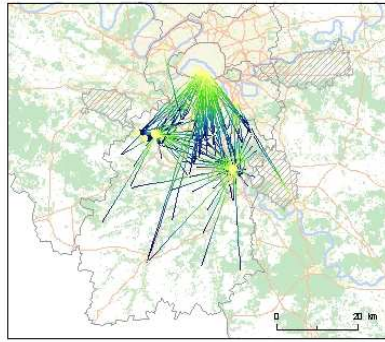
Les étudiants résidant en Seine-et-Marne (distance moyenne* = 23,5 km)



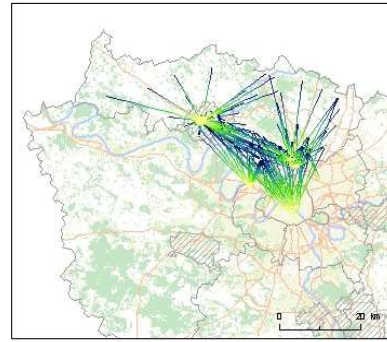
Les étudiants résidant dans les Yvelines (distance moyenne* = 15,6 km)



Les étudiants résidant en Essonne (distance moyenne* = 13,6 km)



Les étudiants résidant dans le Val d'Oise (distance moyenne* = 11,9 km)

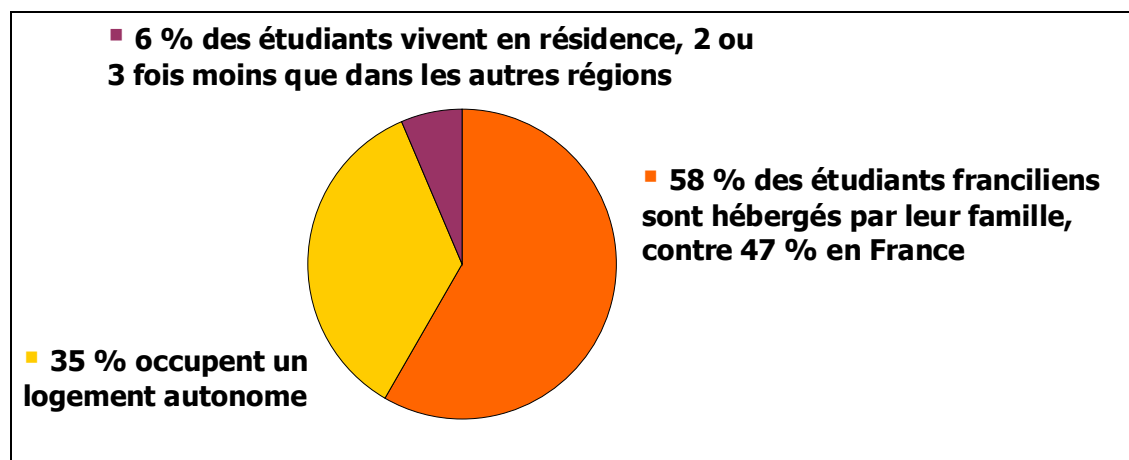


1.2.2 La mobilité des étudiants de Grande couronne :

Pour les étudiants résidant dans un des quatre départements de grande couronne, l'attractivité de Paris est également forte : un tiers environ se rend à Paris pour étudier. Mais les situations sont un peu plus diverses entre les départements.

- La moitié des étudiants qui résident en Essonne étudient également dans ce département. Bien sûr, du fait de l'importance des sites, la majorité suivent leurs cours à Evry ou à Orsay. Mais d'autres communes accueillent aussi de 500 à 800 étudiants essonniers. Citons Bures-sur-Yvettes, Gif-sur-Yvettes, Marolles-en-Hurepoix, Corbeil-Essonnes. Un certain nombre d'étudiants essonniers vont également suivre leurs cours dans les Hauts-de-Seine, mais privilégient alors le sud de ce département (1 200 se rendent à Sceaux, 480 à Châtenay-Malabry, 220 à Malakoff) ou bien se rendent à Nanterre (600 environ). Par contre, les étudiants essonniers se dirigent très peu vers les autres départements de petite couronne ou vers les autres départements de grande couronne.
- La situation dans le Val-d'Oise est quelque peu différente : 40 % des étudiants qui y résident étudient dans le département, 27 % se rendent à Paris. Si les flux de ce département vers les autres départements de grande couronne sont quasiment nuls, une grande partie des étudiants se dirigent vers Saint-Denis/Villetaneuse en Seine-Saint-Denis (18 %) et dans une moindre mesure vers Nanterre dans les Hauts-de-Seine (6 %). Le site de Cergy-Pontoise semble drainer, entre autre, la partie ouest du département, tandis que les étudiants résidant dans les communes périphériques du nord est du département se dirigent majoritairement vers Saint-Denis/Villetaneuse.
- Dans le département de Seine-et-Marne, 40 % environ des étudiants suivent également leurs cours dans leur département de résidence. Ils sont par contre plus nombreux que dans le Val-d'Oise à suivre leurs enseignements à Paris (plus du tiers). Les flux en direction des autres départements de grande couronne sont inexistantes ou presque tandis que ceux en direction de Seine-Saint-Denis ou du Val-de-Marne sont relativement limités, même si 1 560 étudiants Seine-et-Marnais étudient à Créteil et 1 100 à Saint-Denis/Villetaneuse. La Seine-et-Marne, département le plus vaste d'Île-de-France, est aussi le département où la dispersion des étudiants entre leur lieu de résidence et leur lieu d'étude est la plus forte. Ainsi, si l'on ne prend en compte que les déplacements domicile-lieu d'étude concernant au moins 30 étudiants, l'on ne représente que le tiers des étudiants résidant en Seine-et-Marne. Autrement dit, les deux-tiers restants effectuent des déplacements qui concernent moins de 30 étudiants au total. Si bien que la Seine-et-Marne, qui est le département francilien abritant le moins d'étudiants, est aussi un des départements franciliens qui connaît le plus de navettes domicile-étude différentes de la part de ses étudiants. C'est enfin le département où la distance moyenne parcourue par les étudiants pour se rendre sur leur lieu d'enseignement est la plus forte. La dispersion des flux quotidiens rend difficile la mise en place d'une desserte par les transports en commun plus performante. Elle trouve sans doute son origine dans la faible densité de peuplement d'une bonne partie du territoire départemental.
- Le département des Yvelines est le département de grande couronne qui, en proportion, envoie le plus d'étudiants dans les autres départements de grande couronne : 7 % dans le Val d'Oise à Cergy principalement, et 3 % dans l'Essonne (Orsay). C'est aussi celui où les étudiants qui y résident restent le moins pour suivre leurs cours (36 %). Ils se dirigent à Paris (30 %) ou dans les Hauts-de-Seine (20 %), essentiellement à Nanterre.

2- Cohabitation, décohabitation et modes de vie



2.1. Les étudiants hébergés : plus de la moitié des étudiants franciliens vivent chez leurs parents ou un membre de leur famille⁴³

Malgré une moyenne d'âge plus élevée que la moyenne, les étudiants franciliens sont plus nombreux que les provinciaux à être hébergés par leurs parents ou un autre membre de la famille : selon l'OVE 2000, 58 % des étudiants franciliens sont ainsi hébergés contre 47 % dans les autres régions. Les chiffres de l'ENL 2002, qui permettent de connaître la situation des étudiants logés dans le parc hors résidences universitaires, confirment cette situation et estiment à plus de 340 000 le nombre d'étudiants franciliens qui seraient logés dans leur famille, dont 19% à Paris, 32% en petite couronne et près de 49% en grande couronne.

La concentration d'une offre d'enseignement supérieur abondante et de qualité dans le cœur de l'agglomération, en tissu urbain dense et bien desservi par les transports en commun permet, on le voit, de retarder la décohabitation des étudiants franciliens de chez leurs parents. L'augmentation des tensions sur le marché locatif et la flambée des loyers proposés freinent également considérablement l'autonomisation des étudiants de la région parisienne, et en particulier de ceux dont les parents vivent dans le centre de l'agglomération. Ainsi, la moitié des étudiants franciliens interrogés lors de l'enquête de l'OVE 2000 ont estimé à moins de 30 km la distance entre leur lieu d'étude et le domicile parental, contre 36% en PACA et 30% en Rhône-Alpes.

Statut d'occupation des ménages hébergeant des étudiants

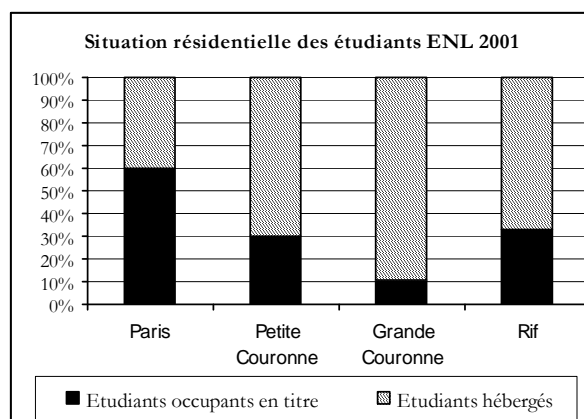
	Locataires			Propriétaire	Logé gratuit	Total
	Secteur privé	Secteur social	Sous-location, meublé			
Ménages hébergeant des Etudiants	12 %	22,6 %	–	61,9 %	3,5 %	100 %
Total ménages	22,8 %	24,9 %	1,6 %	45,9 %	4,7 %	100 %

Source : ENL 2002-Iaurif

⁴³ Source : C. de Berny-Riche : « Les étudiants franciliens inscrits en université : origine sociale, cursus et modes de vie. Exploitation régionale des enquêtes de l'Observatoire de la Vie étudiante, 1997-2000 ». Iaurif, septembre 2004.

2.1.1 Des situations contrastées au sein de la Région

Les situations résidentielles des étudiants sont cependant contrastées au sein de la Région. Toujours selon l'ENL 2002, 40% des étudiants résidant à Paris dans le parc de logement ordinaire seraient hébergés par leur famille, 70 % des étudiants vivant en petite couronne et environ 90% de ceux vivant en grande couronne. Les étudiants résidant dans le cœur de l'agglomération sont ainsi beaucoup moins souvent hébergés par leurs parents ou un autre membre de la famille que dans le reste de la Région. Les résultats de l'exploitation régionale de l'OVE vont en partie dans le même sens et montrent que les étudiants inscrits dans les universités en Ville Nouvelle sont beaucoup plus souvent hébergés par la famille (81% en 2000) que ceux du centre de l'agglomération.



Ces écarts ne s'expliquent que partiellement par la sur-représentation des troisièmes cycles en cœur d'agglomération. En effet les différences de situation résidentielle entre les étudiants en Ville Nouvelle et dans le centre de l'agglomération se maintiennent quel que soit le niveau d'étude envisagé (OVE 2000). Cela s'explique en partie par la structure du parc des logements qui sont plus grands et moins souvent sur-occupés en grande couronne qu'en petite couronne et à Paris.

2.1.2 Des étudiants hébergés en majorité par des ménages propriétaires occupants...

Selon l'ENL 2002, près des deux tiers des étudiants hébergés par leurs parents ou un autre membre de leur famille en Ile-de-France vivent dans un ménage propriétaire de son logement, environ 20 % vivent dans un ménage locataire du parc social et près de 11 % vivent dans un ménage locataire du parc privé.

Au sein de la région on constate là encore des différences sensibles, reflétant la structure du parc francilien : en grande couronne la grande majorité des ménages hébergeant des étudiants sont ainsi propriétaires tandis que dans le cœur de l'agglomération près d'un étudiant sur deux vit au sein d'un ménage locataire, dont un grand nombre dans le parc social, en particulier en petite couronne.⁴⁴

2.1.3 Près de 16% d'étudiants vivent dans une famille monoparentale

Près de 80 000 étudiants hébergés par leurs parents ou un membre de leur famille vivent dans une famille monoparentale en Ile-de-France, soit environ 16% des étudiants franciliens vivant dans le parc décrit par l'ENL, contre moins de 10% dans les autres régions (seuls 7% de l'ensemble des ménages franciliens sont des familles mono-parentales). Ces ménages sont sur-

⁴⁴ Nous ne citons ici que des tendances, car le nombre d'enquêtes de l'ENL ne permet pas de citer des chiffres précis à ce niveau de sous-croisement.

représentés dans le parc locatif social et à l'inverse sous-représentés dans le parc locatif privé et le parc occupé en propriété. Ils sont plus nombreux en Petite Couronne qu'à Paris.

2.1.4 Sur-représentation des cadres parmi les ménages hébergeant au moins un étudiant

Près de la moitié des étudiants hébergés vivent dans un ménage dont le chef de famille est cadre ou profession intellectuelle supérieure tandis que moins du quart vivent dans un ménage d'ouvriers ou d'employés.

Ces résultats reflètent à la fois la sur-représentation des enfants de milieux aisés parmi les publics étudiants, mais également les conditions de logement des différentes catégories sociales qui facilitent plus ou moins le maintien à domicile à la fois en termes de surface des logements que de localisation par rapport aux sites d'enseignement.

Les travaux de l'OVE ont en effet mis en évidence que, si les étudiants de milieux aisés quittent un peu plus fréquemment le domicile parental sans y être contraints (autonomie dans la ville de résidence des parents ou mobilité scolaire liée à la recherche de formations éloignées mais prestigieuses), ils sont globalement moins souvent obligés de décohabiter pour accéder à l'enseignement supérieur (exemple : lieux de résidence des cadres supérieurs plus centraux, mieux desservis...).

2.2. Les « décohabitants » : 41% des étudiants sont logés de manière autonome en Ile-de-France

Au moment de l'OVE 2000, 41 % des étudiants ne vivaient plus avec leurs parents : 35% des étudiants franciliens habitaient un logement autonome et 6% une chambre dans une cité universitaire, un foyer ou un internat. Cette proportion augmente avec l'âge des étudiants, leur niveau de diplôme et en fonction de leur activité professionnelle.

2.2.1 Le développement des solutions partagées : plus de 7 % des étudiants franciliens vivent dans des ménages « sans famille »



DOUTRE / © BASOH ; LAURIF

Dans ce contexte difficile, une nouvelle solution a émergé depuis la fin des années 1990 pour avoir accès à une plus grande offre, la colocation. Sur le modèle d'une pratique fréquente dans les pays anglo-saxons et restée longtemps relativement rare en France, le nombre d'étudiants partageant de grands logements à plusieurs a ainsi fortement progressé malgré les réticences initiales des propriétaires face un groupe de locataires dont ils craignent la fragilité et la dilution des responsabilités (garantie sur l'ensemble du loyer demandé à chacun).

Selon l'ENL 2002, la moitié des étudiants indépendants vivaient seuls, un tiers vivaient en couple et 22 % vivaient dans des ménages « sans famille » (correspondant en grande partie aux situations de colocation et de sous-location). Ce type de solutions partagées concernait ainsi plus de 7% des étudiants franciliens. Ces ménages se concentrent essentiellement dans le parc locatif privé et un peu dans le parc mis à disposition gratuitement et sont plus rares dans le parc occupé en propriété et le locatif social.

Ils sont par ailleurs nettement sur-représentés à Paris et, dans une moindre mesure, en petite couronne tandis qu'ils sont quasi-inexistants en grande couronne. Le choix de la colocation, imposée par des prix en hausse et la pénurie des petites surfaces permet ainsi aux étudiants d'élargir le choix de logements accessible et de privilégier des implantations centrales, inabornables pour un étudiant louant seul, tout en offrant un mode de vie convivial.

Par ailleurs la structuration d'un réseau de professionnels a fortement soutenu la croissance de ce type de pratiques, notamment par le biais de sites Internet spécialisés. On recense en région parisienne près de 7 500 annonces de colocation sur ces sites (dont 4000 à 4500 à Paris), avec un taux de renouvellement mensuel de près de 75%⁴⁵.

2.2.2 Le parc d'accueil des étudiants reste majoritairement le parc locatif privé...

Selon l'ENL 2002, plus de 50,3% des étudiants vivant dans un logement ordinaire autonome louaient un logement vide non-HLM. Le parc privé reste donc de loin la première forme d'accueil des étudiants. Central et comptant un grand nombre de petites surfaces, ce parc propose en effet une offre adaptée au mode de vie et à la mobilité des étudiants.

A l'inverse, le nombre d'étudiants propriétaires de leur logement est relativement faible. 9,7% des étudiants vivant dans un logement autonome en seraient propriétaires. Les contraintes financières et juridiques de ce statut, l'âge, le niveau de ressources et le mode de vie des étudiants expliquent aisément ce faible pourcentage.

Après la location classique, le logement gratuit est le deuxième statut d'occupation des étudiants franciliens : selon l'ENL, 20,4% des étudiants vivant dans un logement ordinaire étaient logés gratuitement en 2001.

Selon l'ENL 2002, 12,3 % des étudiants vivant dans un logement ordinaire louaient un logement meublé. Ce parc est essentiellement constitué de chambres de bonnes équipées, notamment dans le cœur de l'agglomération, de studios meublés mis en location par des particuliers mais aussi de logements proposés au sein de résidences privées pour étudiants. Il compte également quelques chambres d'hôtel meublées.

Le parc social ordinaire reste enfin peu accessible aux étudiants. Selon l'ENL, seuls 7,3% des étudiants occupant un logement autonome en Ile-de-France louaient un logement HLM en 2001. Destiné essentiellement à l'hébergement des familles, il compte en effet peu de petites surfaces adaptées aux besoins des étudiants (plus de la moitié du parc est constitué de 3 et 4 pièces) et offre déjà une structure de parc déficitaire pour répondre à la demande émanant de l'ensemble des jeunes ménages.

Statut d'occupation des résidences principales des étudiants autonomes

	Locataires			Propriétaire	Logé gratuit	Total
	Secteur privé	Secteur social	Sous-location, meublé			
Etudiants occupants en titre	49,1 %	8,4 %	13 %	9,1 %	20,4 %	100 %
Total ménages	22,8 %	24,9 %	1,6 %	45,9 %	4,7 %	100 %

Source : ENL 2002-Iaurif

⁴⁵ H. Joinet, Le logement étudiant à Paris, APUR, octobre 2002

2.2.3 ... le parc des petits logements,

Si les solutions partagées gagnent du terrain, elles restent largement minoritaires par rapport à l'occupation seul ou à deux de petites surfaces locatives. Plus de la moitié des étudiants recensés par l'ENL 2002 vivaient dans un logement d'une seule pièce contre 11 % des ménages franciliens et près de 82 % dans un logement de moins de 2 pièces contre à peine un tiers de l'ensemble des ménages.



THIOT © IAURIF

14% des logements de une pièce en Ile-de-France sont ainsi occupés par des étudiants et près de 10 % des logements de moins de deux pièces. En octobre 2002, une étude de l'APUR constatait de même que, selon le RGP 1999, une pièce indépendante sur 5 était occupée par un étudiant dans la capitale, correspondant en grande partie au parc des chambres de bonnes des immeubles anciens parisiens.

Dans son intervention lors du colloque sur les « formes et formules du logement étudiant » organisé par Grenoble Universités en juin 2005, portant sur le marché du logement des étudiants, J-C Driant démontrait ainsi qu'à l'échelle nationale un studio mis en location au cours d'une année sur quatre était loué à un étudiant.

La surface moyenne des logements occupés par des étudiants est de 37 m² contre 83 m² pour l'ensemble des ménages. Cet écart est important quel que soit le secteur d'occupation : la surface des logements locatifs libres occupés par des étudiants est de 34 m² contre 53 m² pour l'ensemble du secteur libre. De même, les étudiants sous-locataires disposent de 24 m² contre 36 m² pour l'ensemble des sous-locataires, et les étudiants hébergés gratuitement de 40m² contre 61m² pour l'ensemble des ménages hébergés.

Caractéristiques des logements occupés en titre par des étudiants

	Epoque de construction		Nb de pièces			Surface moyenne	Confort	
	Avant 1949	Après 1949	1 p.	2 p.	3p et +		Sans Confort ⁽¹⁾	Avec Confort
Etudiants occupant en titre	59,2 %	40,8 %	50,4 %	31,3 %	18,3 %	37 m ²	5,6 %	94,4 %
Total ménages	33,4 %	66,6 %	10,9 %	20,3 %	68,8 %	83 m ²	3,7 %	96,2 %

Source :ENL 2002-IAURIF

(1) : où il manque au moins un des éléments de confort : installation sanitaire ou chauffage central

2.2.4 ... et les logements plus anciens et inconfortables que la moyenne régionale

Les logements occupés par les étudiants franciliens sont en moyenne plus anciens et moins confortables que ceux occupés par l'ensemble des ménages franciliens. 59% des logements occupés par des étudiants appartiennent ainsi à des immeubles achevés avant 1949, contre 33 % de l'ensemble des logements.

De plus, 3,4% des logements occupés par des étudiants sont inconfortables (Sans eau ou sans WC ou sans installations sanitaires) contre 2,4 % de l'ensemble des ménages. Parmi les logements occupés par des étudiants, au total près de 6 % ne sont pas équipés de tous les éléments de confort (installation sanitaire, w-c et chauffage central), parmi lesquels un grand nombre de chambres de bonnes, contre moins de 4% de l'ensemble des ménages franciliens.

2.2.5 Un parc de plus en plus fermé

Avec la hausse très forte des loyers dans l'agglomération (+ 9 % entre le 1^{er} janvier 2003 et 2004 selon l'O.L.A.P) et la raréfaction des logements sans confort, la situation des étudiants s'est dégradée ces dernières années. La loi sur l'habitat indigne (dont on évoque un éventuel assouplissement actuellement) et les effets de ce marché actif ont en effet maintenu le mouvement continu de disparition du parc de petits logements inconfortables et bon marché et encore réduit l'offre de petits logements accessible aux étudiants les plus modestes. Entre 1962 et 1999, le parc francilien des logements de 1 pièce a ainsi diminué de 12 % (soit une perte de 90 000 logements) dans l'ensemble de la Région et de 24 % à Paris et en Seine-Saint-Denis.

Par ailleurs, dans ce marché tendu l'accès des étudiants au parc privé est rendu plus difficile par la concurrence des jeunes actifs qui disposent de meilleurs revenus et garanties pour les bailleurs, à la fois en terme de ressources et de stabilité locative (limitant les coûts de vacance et de relocation)... Les bailleurs ayant le choix ont ainsi souvent des exigences très fortes en terme de niveau de ressources (4 fois le loyer), de dépôt de garantie (2 mois) et de cautions solidaires... La plupart des étudiants ne peuvent donc pas accéder à cette offre sans un apport parental. Or cet apport pour le dépôt de garantie ou le cautionnement des loyers demande alors des revenus parentaux élevés (jusqu'à 6 fois le loyer pour certains bailleurs...).

Dans ce contexte, les nouvelles aides à l'accès au logement autonome prennent tout leur sens. Elles commencent à produire des effets puisque le nombre de LOCAPASS accordés dans le parc privé ne cesse d'augmenter. Elles peinent cependant à venir à bout des réticences des bailleurs envers les étudiants dont ils craignent l'insuffisance de ressources, mais aussi des problèmes de comportement et de cohabitation avec le voisinage... Les jeunes étudiants de milieu modeste ou provenant de quartiers sensibles, pour lesquels le LOCA-PASS devrait palier à l'absence de caution familiale, ou les étudiants étrangers sont particulièrement défavorisés par cette concurrence dans leur recherche de logement.

2.3. « Décohabitation de voisinage » et « cohabitation forcée »

Les différentes particularités de la situation francilienne transparaissent dans la sur-représentation dans la région des deux types extrêmes de décohabitation et de cohabitation distingués par les travaux de l'OVE :

- D'une part, **la décohabitation dite « de voisinage »** qui regroupe les cas de décohabitation des étudiants dont le domicile des parents est proche du lieu d'étude : 11% des étudiants franciliens étaient dans cette situation en 2000, soit 27% des décohabitants, un nombre nettement plus élevé que la moyenne nationale (13% en PACA, 11% dans les autres régions). Claude Grignon et Louis Gruel dans l'analyse de l'OVE de 1997⁴⁶ montraient en effet que cette pratique est davantage celle des enfants de familles aisées, sur-représentées à Paris. Cela renvoie également à la plus grande fréquence des activités rémunérées des étudiants franciliens, une moyenne d'âge plus élevée et des situations familiales plus diverses qu'en moyenne ;
- **la cohabitation forcée** (maintenue à l'inverse malgré la distance entre le lieu d'études et le domicile des parents) : le nombre d'étudiants concernés par cette cohabitation subie est également plus important en Ile-de-France que dans les autres régions. En effet, 12% de l'ensemble des étudiants d'université franciliens sont dans cette situation, soit 20 % de l'ensemble des étudiants hébergés par leur famille, contre moins de 8 % dans les autres

⁴⁶ Cf. La vie étudiante, Louis Gruel, 1998.

régions. Nombreux sont, en effet, les étudiants pour qui cette cohabitation est liée à la difficulté d'accéder à un logement autonome dans le contexte francilien : Prix élevés du parc locatif privé et exigences des bailleurs, pénurie des résidences collectives dédiées aux étudiants dans certains secteurs... Les étudiants logés de manière indépendante témoignent ainsi de la difficulté de l'accès à un logement autonome : un sur trois a déclaré dans l'OVE avoir trouvé son logement difficilement ou très difficilement (contre moins du quart dans les autres régions).

Cohabitation de voisinage et décohabitation forcée

	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PACA 2000	Rhône-Alpes 2000	Autres régions 2000*
Décohabitation de voisinage (1) :					
-En % de l'ensemble des étudiants	12	11	6	7	7
-En % des étudiants décohabitants	27	27	12	13	11
Cohabitation forcée(2):					
-En % de l'ensemble des étudiants	12	12	4	3	3
-En % des étudiants logés par la famille	21	20	8	7	7
Jugement porté sur le logement, en %					
-satisfaisant	68	66	67	68	63
-acceptable	24	24	25	24	29
-insatisfaisant	8	9	7	6	8
Ensemble**	100	100	100	100	100

* Hors DOM-TOM

2.4. les nouvelles aides en faveur de l'accès des étudiants à un logement ordinaire

Pour faciliter l'accès des étudiants au parc locatif ordinaire, de nouveaux systèmes d'aides se sont développés. Dans un premier temps par l'impulsion du 1% Logement, à travers les aides du LOCA-PASS étendues aux boursiers, puis plus récemment à travers des initiatives privées, comme celle de La Mutuelle Des Etudiants, et locales comme celle de la Ville de Paris, avec le « loca-Paris ». Ces aides proposent des systèmes d'avance de dépôt de garantie ou de caution de loyers qui visent à sécuriser l'accès des étudiants au parc locatif privé. Ils restent cependant peu utilisés en Ile-de-France où les délais de mobilisation de ces aides ne permettent pas toujours de faire face à la rapidité des transactions dans des marchés très concurrentiels. Les premiers échos montrent également les difficultés des étudiants sans soutien familial confrontés aux réticences « irrationnelles » de nombreux bailleurs envers ces systèmes et qui se sentent encore malgré tout plus en confiance en présence d'une caution parentale.

2.4.1. Les aides du 1% en faveur de l'accès au logement : le LOCA-PASS

Les usages du 1% logement ont été modifiés en 1998 afin de répondre aux difficultés d'accès au logement des locataires. Deux aides ont ainsi été mises en place : une aide à l'accès au logement grâce au financement du dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux et une aide au maintien dans les lieux à travers une garantie de paiement des loyers.

Ces aides réservées initialement aux salariés ont été progressivement étendues. Depuis juillet 2001, elles sont ainsi accessibles aux étudiants salariés, en formation professionnelle ou

simplement boursiers d'Etat. Elles sont distribuées selon le principe des « droits ouverts » qui en permet l'octroi à toute personne répondant aux conditions d'attribution.

Depuis leur lancement, ces aides ont été attribuées à près de 2200 étudiants en Ile-de-France au troisième trimestre 2004, dont près de 1500 avances de dépôt de garantie et près de 700 garanties d'impayés. 48% de ces aides ont concerné des étudiants boursiers et 52 % des étudiants salariés. 42 % ont été distribuées aux étudiants résidant dans l'Académie de Versailles, 26% dans celle de Créteil et 32 % à Paris.¹

L'avance du dépôt de garantie :

L'aide au financement du dépôt de garantie peut être délivrée sous la forme d'une avance remboursable non rémunérée consentie pour une durée maximale de trois ans ou sous la forme d'un engagement, d'une durée maximale de trois ans envers le bailleur, de verser le dépôt de garantie à la première demande justifiée. En cas de mise en jeu, les fonds versés prennent la forme d'un prêt à taux nul remboursable par le locataire sur une durée maximale de trois ans. Une mention au contrat de location précise l'existence de l'aide. Cette aide ne peut être cumulée avec une aide du Fond de Solidarité Logement. Elle s'applique dans les logements locatifs privés conventionnés, le parc social et le parc libre.

Les conditions d'octroi de cette aide ont été modifiées récemment en faveur des boursiers : depuis la rentrée 2004 elles peuvent être accordées sur présentation des notifications conditionnelles de bourse, sans attendre les notifications définitives. A charge ensuite pour l'étudiant de présenter dans les 6 mois sa notification définitive sous peine de remboursement de l'aide perçue.

La garantie de paiement des loyers :

Différant des systèmes d'assurances « impayés de loyers » que peuvent souscrire les bailleurs et qui ne peuvent être répercutés sur les loyers, la garantie de paiement des loyers est apportée par l'étudiant locataire : le risque d'impayés est couvert pour une période de 3 ans, sans frais pour le bailleur.

Le CIL s'engage auprès du bailleur, pour une durée de 3 ans à compter de l'entrée du locataire dans les lieux, à assurer le paiement des impayés à hauteur de 18 mois de loyers et de charges (pour un bail de 3 ans). Cette garantie s'effectue sur la base du montant figurant au contrat de location. Elle est mise en œuvre sur demande du bailleur. Les fonds correspondants à l'impayé lui sont alors versés par le CIL et constituent pour le locataire une avance sans frais, remboursable en trois ans maximums. Cette garantie peut se cumuler avec une autre garantie de même nature apportée par une personne physique ou morale, à l'exception du F.S.L.

2.4.2. Une initiative privée en faveur de l'accès à l'autonomie des étudiants: la Clé, Couverture Logement Etudiante



DOUTRE © BaSoh ;IAURIF

Alertée par les difficultés croissantes de ses adhérents à trouver un logement, La Mutuelle Des Etudiants (LMDE) a mis en place lors de la rentrée universitaire 2004, un dispositif de Couverture Logement Etudiante (la Clé) visant à leur faciliter l'accès au parc locatif privé. A travers un partenariat multiple, associant une banque, une compagnie d'assurance (MATMUT), et un vendeur de mobilier (etc...) et une politique d'information et de conseil auprès des étudiants (service de petites annonces,

animation d'une Hot ligne, édition d'un guide papier) il s'agit de proposer une réponse globale aux difficultés d'installation des étudiants.

Au cœur de ce dispositif, le partenariat établi avec la BNP permet de sécuriser l'accès au parc locatif privé des étudiants adhérents de la LMDE à travers deux modes de financements :

- Le financement du dépôt de garantie : la BNP accorde au moment de l'entrée dans les lieux de l'étudiant locataire, un prêt à taux 0 couvrant le montant du dépôt de garantie, remboursable sur toute la durée du bail (3 ans).
- Par ailleurs, la BNP leur propose une couverture annuelle des impayés de loyers, contre le versement de 1% du montant annuel des loyers.

Ces financements sont accessibles à l'ensemble des étudiants affiliés à la LMDE de moins de 30 ans n'ayant pas connu d'incident bancaire. Ils peuvent être mobilisés pour tous les types de logements. Si elles sont soumises à une garantie parentale pour les étudiants de premier cycle non boursiers, ces facilités peuvent être accordées sans caution familiale à partir du deuxième cycle et pour les étudiants boursiers.

A l'exception des dossiers d'étudiants boursiers, les montants cumulés de ces deux aides sont plafonnés à 15000 € pour les étudiants bénéficiant d'une contre garantie parentale et à 5000€ (après déduction des aides au logement) pour un étudiant seul ne disposant pas de garantie parentale (7000 € pour deux étudiants et plus). Enfin le financement du dépôt de garantie plafonne les loyers couverts de 760 € pour une personne seule à 2000 € dans le cas de colocations. Ces plafonds rendent ce dispositif moins attractif en Ile-de-France où les loyers sont souvent supérieurs.

Les financements à destination des étudiants boursiers ne sont pas soumis à ces plafonds. Pour les dossiers les concernant, le dispositif de la Clé est en effet sécurisé par les aides LOCA-PASS distribuées par le 1% Logement sur lequel il s'adosse. La BNP offre alors l'avantage aux étudiants d'être déchargés des démarches de demande du LOCA-PASS, qui sont effectuées par la BNP, par l'intermédiaire d'une de ses filiales CIL.

2.4.3. Le LOCA-PARIS étudiant : une nouvelle aide pour les étudiants parisiens

Dans le même esprit que ces dispositifs d'aide à l'accès au parc ordinaire, la Ville de Paris réfléchit actuellement à la mise en place d'un dispositif local de cautionnement à destination des étudiants non boursiers et des étudiants étrangers qui ne peuvent pas bénéficier du LOCA-PASS.

Freinée par des difficultés juridiques qui lui interdisent de gérer directement un fonds de garantie, la Ville envisage de mettre en œuvre un dispositif en partenariat avec des établissements bancaires ou des assureurs. Dans ce cas de figure la Ville interviendrait dans une démarche de « labellisation » des produits proposés et de communication autour du dispositif mis en place.

Une étude préalable à l'élaboration du Cahier des charges à remplir pour bénéficier de la subvention et du label de la Ville est en cours pour définir les produits et partenariats éventuellement mobilisables.

2.4.4. Le LOCA-JEUNE pour la location de logements vacants à des étudiants

Dans le cadre de sa politique de lutte contre la vacance dans le parc privé, confiée à la SIEMP, la Ville de Paris a également prévu quelques incitations favorables aux étudiants et aux jeunes : le LOCA-JEUNE.

Ce dispositif offre la possibilité aux propriétaires de logements vacants en état d'être loués et qui ont des projet à court ou moyen termes de louer leur logement à un jeune ou un étudiant sous le régime de la location saisonnière.⁴⁷ Sollicités par voie de presse, ces propriétaires se voient proposer ainsi de louer pendant la durée de l'année universitaire, c'est à dire maximum 10 mois, de septembre à juin ou d'octobre à juillet.

Les conditions de ce contrat de location prévoient un loyer plafonné en contre-partie :

- d'une garantie de paiement des loyers par le LOCA-PASS ;
- de la présentation de 3 candidats locataires étudiants boursiers (envoyés par le service logement en ville des CROUS)
- de l'accompagnement de la SIEMP dans la gestion locative jusqu'à l'entrée dans les lieux du locataire
- de la possibilité de confier un mandat de gestion à la SIEMP (offre payante)

Le loyer mensuel minimum pour ces contrats était de 14,51€/m² au 1/09/05 (hors charges). Ce loyer pouvait être augmenté suivant la surface et le niveau de confort avec un coefficient maximum de 15 %.

Ce dispositif reste cependant relativement peu incitatif, avec près de 80 contrats de signés depuis sa mise en place en avril 2002.

2.4.5. La charte « un toit, deux générations »

Devant l'ampleur des besoins insatisfaits dans les grandes villes universitaires, de nouvelles initiatives voient le jour promouvant la solidarité inter-générationnelle sur le modèle d'expériences espagnoles basées sur l'échange d'un hébergement gratuit contre de légers services...

La secrétaire d'Etat aux personnes âgées a ainsi présenté en mars 2005 une Charte « un toit, deux générations » destinée à faciliter et à encadrer ces échanges entre seniors et étudiants (hébergement gratuit contre services).

Rédigée à partir d'une étude réalisée par les étudiants de Sciences-politiques, la fondation nationale de gérontologie, des associations et des juristes, cette charte répond, selon la secrétaire d'Etat, a plusieurs objectifs d'intérêt général :

- « la prévention de la solitude des personnes âgées et la reconnaissance de leur utilité sociale, notamment au service des plus jeunes »;
- « une réponse nouvelle aux difficultés de logements rencontrées par les étudiants »;
- « le renforcement des solidarités entre générations ».

⁴⁷ Le cas échéant, dans le cadre de son dispositif de lutte contre la vacance, la SIEMP peut, sous mandat rémunéré, assister le propriétaire dans le suivi de travaux de rénovation et l'aider à les financer par un crédit à taux préférentiel avant la mise en location (qu'elle soit saisonnière à destination d'un étudiant ou sur un mode classique de bail de trois ans ouvert à tous types de ménages sous conditions de ressources).

Les échanges encadrés par la charte « un toit, deux générations » doivent être supervisés par un organisme agréé qui coordonne les relations en désignant un médiateur. En Ile-de-France, c'est l'association le Pari Solidaire qui a ouvert la voie au développement de ces échanges.

L'association centralise les offres des personnes âgées proposant d'accueillir un étudiant chez elles et les demandes de logement des étudiants (en relation avec le service logement en ville du CROUS de Paris). C'est elle qui étudie les demandes et organise les rencontres entre les étudiants et les personnes âgées. Lorsque les deux personnes se sont mises d'accord sur les conditions de l'échange, une « *convention de vie en commun* » est rédigée définissant les droits et les devoirs de chacun. Ces conventions précisent ainsi les conditions d'hébergement proposées à l'étudiant et les services qu'il doit rendre en échange (courses, préparation de repas, séance de lectures, horaires de présence...). Une centaine d'échanges ont ainsi été mis en œuvre depuis la mise en place de cette initiative en août 2004.

Deux autres associations devaient être opérationnelles dans la région à la rentrée 2005 : Atout'âge et Logement Inter génération.

3- Les dépenses logement des étudiants franciliens

3.1. Les dépenses logement des étudiants selon l'OVE 2000

Près d'un étudiant sur deux est logé de façon autonome en Ile-de-France en 2000, et doit donc assumer une charge de logement⁴⁸. Celle-ci s'élève en moyenne à 1 530 francs (soit 232 euros) par mois en cité universitaire, et 2 600 francs (soit 395 euros) en logement ordinaire. Elle est nettement plus importante que celle observée en province (+30 % en logement individuel et +18 % en cité universitaire), et s'est accrue de façon sensible par rapport à 1997 (plus de 10 % de hausse).

Les écarts de prix selon les lieux d'inscription en Ile-de-France (Paris, universités de petite couronne, universités de villes nouvelles) apparaissent peu significatifs. L'enquête ne permet pas, en effet, de connaître le lieu de résidence des inscrits.

45 % des étudiants logés en cité universitaire et 32 % de ceux habitant un logement ordinaire indépendant bénéficient d'une allocation logement, dont le montant atteint, en moyenne, 590 francs (soit 89 euros) en résidence et 810 francs (soit 123 euros) en logement ordinaire. Cette aide couvre 36 % de la dépense (loyers et charges) en cité universitaire et 28 % en logement ordinaire, taux très inférieurs à ceux observés en province (respectivement 41 % et 38 %), du fait des loyers plus élevés.

⁴⁸ Pour 22 % des étudiants logés de façon autonome, le loyer est au moins en partie directement pris en charge par les membres de la famille (30 % en cité universitaire et 21% en logement individuel).

Les principales dépenses des étudiants

	Ile-de-France 1997	Ile-de-France 2000	PACA 2000	Rhône-Alpes 2000	Autres régions 2000*
LES DÉPENSES DE LOGEMENT :					
-% d'étudiants logés de façon autonome	48	49	59	64	67
-dépense mensuelle moyenne des étudiants logés en résidence, en F	1320	1530	1310	1420	1280
-dépense mensuelle moy. des étudiants logés en logement ordinaire, en F	2340	2600	2160	1280	1990
-dépense mensuelle moy. calculée sur l'ensemble des étudiants, en F	990	1040	1070	1090	1140
LES DÉPENSES DE TRANSPORT, EN F/MOIS :					
-étudiants utilisant les transports en commun	430	420	460	380	390
-étudiants utilisant une voiture individuelle	660	750	820	720	720
-ensemble des étudiants	450	460	590	480	500
LES AUTRES DÉPENSES, EN F/MOIS (1):					
-alimentation	990	1170	1040	1020	1010
-livres et fournitures	300	250	210	190	190
-vêtements	250	260	220	180	200
-sorties	390	380	310	330	290

* Hors DOM-TOM

(1) Les dépenses déclarées par les étudiants couvrent les 7 derniers jours précédant l'enquête pour les dépenses d'alimentation, et les quinze jours précédant l'enquête pour les autres dépenses. Leur montant a été artificiellement mensualisé pour donner plus de cohérence aux données présentées.

Des dépenses de transport moins élevées

Contrairement au coût du logement, celui des transports apparaît plus limité en Ile-de-France que dans les autres régions en 2000. Il s'établit en moyenne à 450 francs par mois (soit 68 euros), avec un écart important entre les étudiants utilisant les transports en commun (420 francs ou 64 euros), et ceux utilisant une voiture individuelle (750 francs ou 114 euros)⁴⁹.

Les frais de transport ressortent à un niveau supérieur à la moyenne pour les étudiants inscrits dans une université de ville nouvelle : 510 francs par mois, contre moins de 450 francs à Paris et dans les universités de la petite couronne.

⁴⁹ Pour 45 % des étudiants empruntant les transports en commun, les frais de transport sont au moins en partie directement pris en charge par les membres de la famille.

Pour les étudiants empruntant une voiture individuelle, 36 % ont au moins une partie de leurs frais d'essence et 52 % au moins une partie de leurs autres frais (entretien, assurance) prises en charge par la famille.

3.2. Grille comparative des redevances et des allocations logements selon le type de résidences

Le coût du logement supporté par les étudiants selon qu'ils sont logés dans une résidence privée ou dans une résidence conventionnée varie considérablement et les allocations logement ne contribuent pas à lisser les taux d'effort des étudiants selon les structures qui les hébergent. Un étudiant résidant dans une chambre en cité universitaire traditionnelle non réhabilitée devra ainsi s'acquitter d'une redevance d'un montant généralement inférieur à 150 € et pourra percevoir une allocation de près de 50 € s'il est boursier et de près de 38 € s'il ne l'est pas.

De son côté un étudiant occupant un studio dans une résidence conventionnée (gérée ou non par les CROUS) paiera une redevance comprise entre environ 200 € et 600 € selon les résidences. En percevant une allocation personnalisée au logement, plafonnée à 214 € pour un boursier et à 170 € pour un non boursier.

Enfin les étudiants logés dans une résidence privée non conventionnée se voient proposer des loyers compris entre 300 € et 900 € pour un studio, et peuvent compter sur les mêmes montants d'allocation que dans une résidence conventionnée.⁵⁰

Redevances et allocations logement selon le type d'hébergement

	Coût mensuel du logement charges comprises	Montants maximums des Allocations Logement			
		Non Boursier		Loyers plafonds des allocations logement	
		Boursier	Non Boursier	Boursier	Non Boursier
Chambre en cité CROUS non réhabilitée	119 à 147 €	49.80 €	37.60 €	50 €	38 €
Chambre en foyer pour étudiant hors CROUS (foyer confessionnel,...)	NR	101.70 €	87.30 €	102 €	88 €
Studio en résidence universitaire conventionnée, gestion CROUS	180 à 441 €				
Studio en résidence conventionnée, autres gestionnaires	240 à 600 €	214.81 €	170.53 €	251 €	
Studio en location meublée (résidences et parc locatif privés)	307 à 880 €				

Source : Site Internet CAF, CROUS – rapport Corinne de Berny-Riche , Base ADELE

Les aides personnelles au logement : le régime des étudiants

Les aides personnelles pour le logement des étudiants représentent en France une dépense de un milliard d'euros par an, soit 13 % de ce que l'Etat consacre à ces aides. Près de 700 000 étudiants en ont bénéficié en 2002. Cela représente un volume d'aide relativement stable depuis 5 ans, mais que la mobilité croissante des étudiants pourrait faire de nouveau augmenter à l'avenir.⁵¹

Les aides personnelles pour le logement étudiant sont calculées sur les mêmes bases que les aides du régime général et financées sur les mêmes budgets, ouvertes à tous les étudiants sous conditions de ressources et sous réserve que les étudiants ne soient pas pris en compte dans le calcul des allocations familiales perçues par leurs parents.

La seule spécificité du calcul des allocations logement des étudiants réside dans la prise en compte d'un plancher forfaitaire de revenu pour les étudiants, de 4400 € annuels pour les boursiers et de 5500 € annuels pour les non boursiers. Ces planchers ont été institués sur l'hypothèse selon laquelle les étudiants bénéficient de transferts familiaux non imposables et non déclarés.

Ce mode de calcul a souvent été critiqué car il tend à pénaliser les étudiants salariés dont les salaires sont intégrés dans le calcul de l'allocation par rapport aux étudiants soutenus par leurs parents, souvent de milieu plus aisé, pour lesquels l'aide familiale n'est pas prise en compte dans les ressources de l'étudiant, qui bénéficie alors de l'allocation logement maximale. Dans leur exploitation de l'Observatoire de la Vie Etudiante de 1997, Claude Grignon et Louis Gruel notaient ainsi que « la prise en charge totale du loyer des décohabitants des milieux les plus aisés est, à 18 ans ou moins, 2,3 fois plus élevée que celle des étudiants des milieux les plus pauvres et à 22 ans le rapport est de 7 à 1 »⁵² (allocations familiales et soutien parental compris).

Ce système fait également l'objet de nombreuses polémiques en ce qu'il aurait finalement conduit à l'augmentation des loyers proposés dans les résidences comme dans le parc locatif privé ; les investisseurs et les bailleurs profitant de l'aubaine pour répercuter cette hausse des capacités financières des étudiants dans les loyers proposés. Le système de financement du logement étudiant serait ainsi fragilisé par une trop forte dépendance aux allocations logement dont on a souvent envisagé la suppression et dont rien ne garantit la pérennité...

Selon l'exploitation régionale de l'OVE 2000, paradoxalement dans un contexte de surcoût du logement dans la région capitale, les étudiants franciliens sont globalement moins aidés que les autres : 14 % des étudiants franciliens auraient perçu une allocation logement en 2000 contre près de 30 % dans les autres régions. Cela s'explique à la fois par le plus petit nombre d'étudiants autonomes, de nombreux étudiants franciliens restant tardivement dans leur famille et par la sur-représentation des étudiants salariés en Ile-de-France, desservis par le mode de calcul des allocations. Au total 45% des étudiants logés en résidence universitaire perçoivent une allocation logement et 32 % de ceux qui habitent un logement ordinaire.

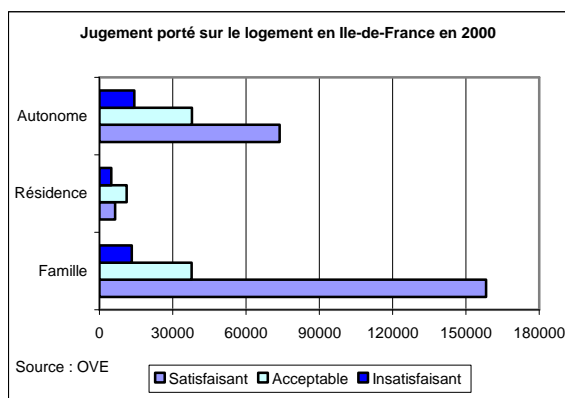
⁵¹ Données extraites du rapport Anciaux ; janvier 2004

⁵² Claude Grignon, Louis Gruel, *La vie étudiante*, collection *Politique d'aujourd'hui*, Paris, Puf, 1999.

2 étudiants sur trois se déclarent satisfaits de leurs conditions de logement, mais cette proportion est en baisse par rapport à 1997...

Selon l'OVE 2000 deux étudiants sur trois se déclarent satisfaits et moins de 10% insatisfaits : les étudiants les plus satisfaits sont ceux qui résident chez leurs parents tandis que les moins satisfaits sont les résidents de structures collectives. Les prix des résidences et l'ambiance générale sont attractifs mais le confort et le calme suscitent plus de critiques ; les étudiants hébergés sont aussi plus satisfaits de leur rythme de vie et de leur vie sociale que les résidents et logés autonomes...

Par rapport à l'enquête de 1997 la satisfaction semble s'être dégradée pour la sous-population des étudiants logés en résidences collectives : la proportion d'insatisfaits passant de 10 à 21% entre les deux enquêtes. Cependant les étudiants logés en résidence ont une meilleure opinion que ceux qui n'y résident pas.



Source : OVE 2000

Chapitre 3

L'offre francilienne de logements pour étudiants

L'offre de logements pour étudiants

1- Les capacités d'accueil des résidences pour étudiants en Ile-de-France

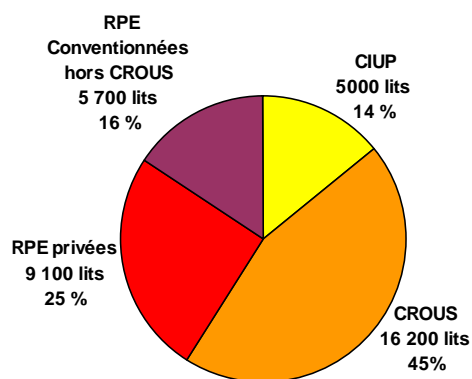
L'offre de logements étudiants dite « spécifique » se définit par opposition au parc ordinaire en offrant des solutions adaptées au(x) mode(s) de vie des étudiants en termes de conception des logements et des résidences, en terme d'équipements intérieurs, de réglementation locative et de mode de gestion...

Ce type d'habitat spécifique a longtemps relevé uniquement de la responsabilité des Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Sociales (CROUS) qui en étaient à l'origine les seuls producteurs. Mais dans les années 1980 et 1990, de nouveaux acteurs, privés puis sociaux, ont investi ce secteur, diversifiant l'offre de logements destinée aux étudiants, ses modes de production et de gestion et interrogeant la conception même de ce que peut être ce logement dit « étudiant ». Ainsi en 1999, alors que le recensement comptait 24 600 étudiants logés en résidences universitaires ou en foyers (pour étudiants ou pour travailleurs) les CROUS ne proposaient pas plus de 15 000 lits, soit autour de 60% de l'offre disponible.

L'offre s'est ainsi segmentée en 3 grands secteurs (hors la Cité Internationale Universitaire de Paris – 5000 places- qui reste un cas à part) : les résidences du CROUS (16 200 places), les résidences privées (9100 places) et les résidences sociales financées avec des prêts locatifs sociaux et gérées par des gestionnaires associatifs (5 700 lits).

En 2004 l'offre spécifique comptait ainsi 36 000 places tous publics pour l'ensemble de la région⁵³, dont seulement 45 % étaient gérées par les CROUS. Au total ce type d'hébergement concernait environ 6 % des étudiants franciliens en 2004.

L'offre de logements spécifique en Ile-de-France en 2004



L'offre en résidences pour étudiants en 2004 par type et par Académie

	Créteil	Paris	Versailles	Total
Cité CROUS non rénovées	320	410	7 386	8 116
cités CROUS rénovées non conventionné	306	891	212	1 409
CIUP		5 084		5 084
RPE conventionnées CROUS	3 794	1 100	1 741	6 635
RPE conventionnées autres gestionnaires	2 962	213	2 508	5 683
RPE non conventionnées	1 808	2 842	4 440	9 090
Total	9 190	10 540	16 287	36 017

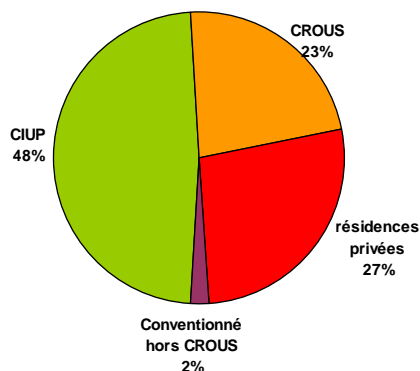
⁵³ Hors offre spécifique : internats, foyers confessionnels, grandes écoles.

Cette offre est très inégalement répartie au sein de la région : elle représente 10 500 places à Paris, 9 200 places à Créteil et 16 300 places à Versailles.

Par ailleurs elle est très différemment structurée selon les académies :

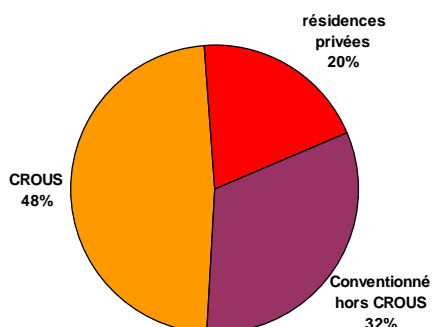
Structure de l'offre de logement pour étudiants par type et par Académie en 2004 :

Paris : 10 500 places :



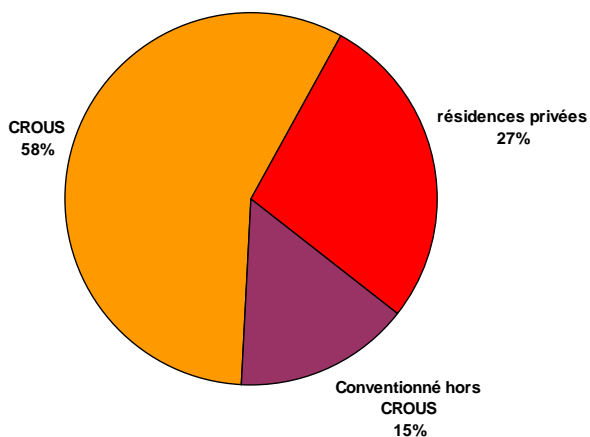
L'offre de l'Académie parisienne est marquée par le poids de la Cité Internationale qui représente près de la moitié de l'offre de l'Académie et par la sur-représentation de l'offre privée (près du 1/3). Les Crous représentent 23 % de l'offre et l'offre sociale conventionnée d'autres gestionnaires est encore quasiment nulle.

Créteil : 9 200 places :



Dans l'Académie de Créteil, l'offre est marquée par la domination de l'offre sociale, gérée par les CROUS (48%) et les autres gestionnaires associatifs (32 %). C'est l'Académie où l'offre privée est la moins développée.

Versailles : 16 300 places :



Dans l'Académie de Versailles, le parc des CROUS est encore largement dominant, et notamment celui des résidences traditionnelles.

2- Les résidences gérées par les CROUS

2.1. Les missions du réseau des CROUS

Créés en 1946 et institués en établissements publics à caractère administratif en 1955, le Centre National (CNOUS) et les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) ont depuis leur mise en place pour mission de « donner à tous les étudiants les mêmes chances d'accès et de réussite à l'enseignement supérieur en accompagnant leur vie quotidienne ». Parmi les premières difficultés des étudiants, la question de l'accès à un logement abordable à proximité des sites d'enseignements supérieurs a ainsi dès l'origine été au cœur de leur action.

Ils sont depuis lors chargés de proposer une offre de logement accessible aux étudiants les plus modestes. Actuellement, ils perçoivent pour cela, par l'intermédiaire du CNOUS, des subventions du ministère de l'Éducation Nationale, de la jeunesse et des sports.⁵⁴

Le parc de résidences géré par les CROUS est très hétérogène et les logements qu'ils proposent à la location sont de natures très diverses en regard de leurs caractéristiques physiques, de leurs localisations, des services associés et des niveaux de redevance proposés. Deux types de résidences peuvent essentiellement être distingués, relevant de deux périodes distinctes de production : les résidences universitaires « traditionnelles » issues de la vague de construction massive des années 1960 et 1970 et les résidences récentes, construites depuis la fin des années 1980 par des organismes HLM et sous-louées par les CROUS.

2.2. Les résidences traditionnelles : un parc encore majoritaire dans l'offre des CROUS



Campus de Nanterre - © IAURIF

Une première vague de construction de résidences universitaires a été lancée dans les années 1950 à 1970, construites par l'État et gérées par les CROUS. Ces résidences étaient soit prises en charge intégralement par l'État, soit financées par le biais de partenariats avec des sociétés HLM (souvent des organismes départementaux ou inter-départementaux, dont certains ont éclaté depuis), auxquelles étaient proposés des baux emphytéotiques ou des AOT (Autorisations d'occupation temporaire) du terrain.

En 2003, le parc de résidences non rénovées représentait plus de 8000 places, soit 50% de la capacité d'hébergement totale des CROUS. Au sein de la Région, elles sont cependant inégalement réparties et représentaient en 2003, 79% de la capacité d'hébergement du CROUS de Versailles, 7% de celle de Créteil et 17% de celle de Paris. La situation s'est nettement améliorée entre 1999 et 2003 dans les Académies de Paris et Créteil, où les objectifs fixés par le contrat de Plan État-Région ont été quasiment atteints. En revanche la situation de l'Académie de Versailles est restée inchangée car très peu d'opérations de rénovations ont été réalisées dans cette Académie.

⁵⁴ Un peu plus de 2,5 millions d'euros chaque année en Ile-de-France, dont 2 millions pour le seul CROUS de Versailles.

2.2.1. Un parc marqué par des problèmes d'obsolescence et de gestion, mais très bon marché



Résidence Jean Zay à Antony –DOUTRE
© BaSoh ; IAURIF

Les cités universitaires de cette génération sont généralement implantées dans les campus universitaires créés à la même époque et relativement éloignées des centres-villes. Elles sont composées généralement de grandes unités, comptant jusqu'à plus de 1000 chambres. En moyenne, les résidences franciliennes de cette époque comptent 580 lits. Les plus importantes sont celles d'Antony (2540 lits)⁵⁵, Nanterre (1 400) et Orsay (920). Trois autres résidences comptent plus de 500 lits, à Orsay, Cachan et Châtenay-Malabry. Cette taille est souvent considérée aujourd'hui comme trop élevée, en particulier par les municipalités⁵⁶ qui les accueillent.

Elles se composaient à l'origine de chambres de petite taille (9 m² en général) équipées d'un lavabo, les WC et sanitaires étant utilisés de façon collective, de même que les installations permettant de se restaurer. Ces résidences bénéficiaient, au moins à l'origine, d'équipements d'accompagnement de la vie étudiante : salles de travail ou de détente, laveries, et pour les plus importantes restaurant universitaire, bibliothèque, ... La résidence Jean Zay d'Antony avait même été dotée d'une crèche pour les enfants des étudiants, mais elle est aujourd'hui fermée.

La redevance versée par les occupants est le plus souvent inférieure à 150 euros; elle couvre les charges collectives et individuelles. Les locataires peuvent en outre bénéficier des allocations logements, ce qui porte à moins de 80 € le loyer restant à la charge de l'étudiant.

De nombreuses résidences connaissent aujourd'hui de grandes difficultés, liées notamment à l'obsolescence de leur parc. En effet, principalement construites entre 1960 et 1970, un grand nombre d'entre elles se sont dégradées physiquement et nécessitent toutes en même temps de profondes réhabilitations.

Dans un rapport de la Commission des Affaires Culturelles du Sénat, les propos d'un ancien directeur du CNOUS, qualifiant un tiers des cités universitaires comme des « taudis dangereux » et mal entretenus, montre l'ampleur de ces dégradations. Dans ce même rapport il est rappelé qu'un tiers des résidences n'est en effet pas conforme aux normes de sécurité et notamment aux normes incendie.

Cette situation préoccupante est aggravée par le fait que « les cités universitaires, à la différence des restaurants universitaires, ne relèvent pas des commissions sécurité » et qu'un certain nombre seraient immédiatement fermées si elles étaient réellement contrôlées.

⁵⁵ La résidence d'Antony est atypique : elle appartient à l'ODHLM des Hauts de Seine et est louée au C.R.O.U.S. de Versailles ; mais sa conception l'apparente davantage aux résidences traditionnelles.

⁵⁶ Alain SINOÛ, Le logement social étudiant dans l'académie de Créteil, Institut Français d'urbanisme, septembre 1999.

Par ailleurs, au-delà de la dégradation physique des bâtiments ces résidences offrent des cellules logements et un niveau de commodités qui ne répondent plus du tout aux standards de confort actuels, et notamment en ce qui concerne les sanitaires collectifs.

Pour faire face à ces dysfonctionnements et à cette obsolescence de leur parc, les CROUS ont entrepris depuis le début des années 1990 un gros effort de réhabilitation de leur parc traditionnel.

2.2.2. La réhabilitation des résidences traditionnelles : modernisation du parc et reprise en mains de la gestion

Depuis 1990, un gros effort de réhabilitation des bâtiments a été entrepris:

L'Etat et le Conseil Régional se sont engagés, dans le cadre du contrat de plan, à apporter leur soutien financier à la réhabilitation de ce patrimoine ancien. Le financement de ces réhabilitations nécessite en effet l'intervention de fonds complémentaires aux fonds propres du CNOUS et des CROUS. Les résidences construites dans les années 1960 et 1970 n'ont pas fait l'objet de constitutions de provisions pour grosses réparations et représentent aujourd'hui un enjeu financier que les CROUS ne peuvent assumer seuls.

A Paris, 5 résidences ont fait l'objet de travaux de rénovation depuis 1999, regroupant environ 900 lits. La plupart des logements ont été rénovés à l'identique, dans leur volume antérieur, de sorte que les capacités d'accueil n'ont été que faiblement réduites. En 2003, 68 % des places disponibles dans les résidences traditionnelles sont donc rénovées. Ces opérations ont été réalisées avec l'aide de la Région et de la Ville de Paris. Selon les prévisions du CNOUS l'ensemble du parc des résidences traditionnelles devrait ainsi être réhabilité à l'issue de l'actuel Contrat de Plan.

Dans l'Académie de Créteil, où le parc est plus récent que dans le reste de la Région les besoins de réhabilitation étaient moins importants et la plupart des résidences le méritant ont été réhabilitées depuis 1999. Il reste encore près de 300 places à réhabiliter à Cachan et le parc de l'Académie sera entièrement traité en ce qui concerne les dégradations physiques.

En revanche, l'Académie de Versailles reste dans une situation épineuse. Aucune réhabilitation n'y a, en effet, été entreprise, alors qu'elle concentre près des trois-quarts des résidences traditionnelles de la Région et en dépit des crédits inscrits au contrat de plan à cette fin (150 millions d'euros). Les engagements pris par l'Etat (ministères de l'Equipement et de l'Education nationale) n'ont pas été tenus, si bien que la Région n'a pas pu, faute de co-financement, engager ses propres crédits.

Des différences entre les différents acteurs sur la conception même des transformations à entreprendre sont également à l'origine des retards pris dans ce programme de réhabilitation. En effet, le CROUS privilégie les projets de réhabilitation ne diminuant pas le nombre de chambres offertes aux étudiants et défend l'intérêt du maintien d'espaces collectifs, en veillant à leur qualité, tandis que la Région se prononce pour une augmentation des surfaces individuelles des chambres et favorise les transformations de chambres en studios.

Dans son rapport sur le patrimoine immobilier universitaire, la commission des affaires culturelles du Sénat estime que le coût de réhabilitation d'une chambre de 9 m² dans une résidence universitaire susceptible d'accueillir 200 étudiants est de 13 000 euros (85 000 F), alors

que le coût de transformation de trois chambres en deux studios est de l'ordre de 16 800 euros (110 000 francs) par chambre. Ces montants peuvent être comparés au coût de construction d'une chambre de 19 m², (33 500 euros ; soit 220 000 francs) ou d'un studio (34 300 euros ; soit 225 000 francs).

... accompagné depuis peu d'une reprise en main de la gestion

La désuétude des cités universitaires traditionnelles s'est accompagnée dans certaines résidences d'un manque d'entretien et de contrôle de la part des CROUS, dont la gestion de patrimoine immobilier n'était pas le cœur du métier.

Elle s'est également doublée dans certains sites de problèmes de gestion et de peuplement de ces cités universitaires qui en ont encore accéléré la dégradation. Une situation de laisser faire a ainsi prévalu dans certains sites où l'absence de contrôle a conduit au maintien de locataires bien au-delà de leur durée d'étude, à la mise en place de filières de sous-location, à la concentration de communautés ethniques ou de populations défavorisées et au surpeuplement de certaines résidences, ... Ces concentrations de publics en difficulté placent les CROUS devant des problèmes d'accompagnement social qui ne relèvent pas de leur mission et entravent leur capacité de modernisation et de gestion de leur parc.

Conscient de ces dérives et de leur impact négatif sur la réputation du réseau des œuvres universitaires et scolaires, notamment auprès des collectivités locales, le CNOUS et les CROUS ont engagé récemment une politique de reprise en main de ces sites difficiles et de remise en ordre de leurs modes de gestion : demande d'expulsion des locataires ne répondant pas aux critères d'admission des CROUS, vérification des conditions d'accès chaque année, formation des responsables de résidences, rédaction d'une charte qualité du logement étudiant et des services proposés... Ce redressement est cependant encore trop récent pour produire d'ores et déjà des effets.

2.3. Le renouvellement de l'offre récente des CROUS, à travers la gestion de résidences conventionnées :

Après la période d'intense production des années 1960 et 1970, les CROUS ont cessé de construire de nouvelles résidences universitaires jusqu'à la fin des années 1980, au moment où la réforme réglementaire du financement du logement étudiant a été mise en oeuvre. En effet, c'est à partir de cette date que la production de résidences étudiantes a pu être financée par des outils financiers de droit commun, les PLA puis les PLUS utilisés pour la production de logements locatifs sociaux. Au total, plus de 6600 places avaient été construites dans ce type de résidences en 2003.

A la différence des résidences traditionnelles, celles-ci n'appartiennent pas aux C.R.O.U.S. mais aux sociétés d'HLM qui les ont construites ou réhabilitées ; une convention de location globale est conclue entre les deux partenaires pour une durée correspondant en général à la durée des emprunts contractés. Les C.R.O.U.S. prennent en charge l'équipement mobilier des logements et établissent des contrats de sous-location aux attributaires.

Devant répondre à la réglementation du logement social, les logements étudiants livrés à partir des années 1990 sont conformes aux normes utilisées dans les logements « ordinaires ». Ils sont plus spacieux que ceux datant des années 1960 ou 1970 et comportent des équipements individuels. La taille des résidences est également nettement moins importante : 158 places en moyenne dans les trois académies. Elle semble s'être encore réduite ces dernières années,

puisqu'elle n'est plus que de 126 lits en moyenne dans les programmes livrés après 1999 (85 seulement à Paris⁵⁷).

Les redevances payées par les occupants de ces résidences sont plus élevées : entre 250 et 400 Euros par mois en moyenne, et exigées parfois durant 12 mois consécutifs. Elles couvrent le loyer versé par le C.R.O.U.S. au propriétaire, majoré d'un complément mobilier et d'une provision pour charges.

Les niveaux de redevance peuvent varier de façon importante entre les différents programmes selon la taille des logements notamment, mais aussi selon les conditions de financement des programmes : plus ils ont bénéficié d'aides publiques, sous la forme de subventions ou d'apport de terrain, moins le montant des redevances est élevé. Or, l'investissement financier des collectivités locales est très variable selon les résidences. Depuis quelques années notamment, l'effort de la Ville de Paris s'est beaucoup accru.



Le Pré Saint-Gervais – CROUS de Créteil
DOUTRE © BaSoh ; I AURIF

Le parc parisien de résidences conventionnées et gérées par les CROUS s'est ainsi développé rapidement ces dernières années, les opérateurs confiant quasi exclusivement la gestion de leurs résidences au CROUS de Paris. Plus de mille places ont été créées depuis l'engagement de la ville sur cette question et près de 1500 projets de création de places sont déjà financés et devraient porter à plus de 2600 le nombre total de places supplémentaires mis en service à l'horizon 2006 dans la capitale.

Le montant des redevances dépend aussi des prestations collectives dont les résidences sont équipées : les plus courantes semblent être les laveries et les salles de travail. Le gardiennage est aussi assez fréquent. Compte tenu de leur petite taille, ces résidences n'offrent pas ou rarement, au contraire des plus anciennes, de services du type restauration, bibliothèques ou activités sportives. De plus, les caractéristiques techniques et réglementaires des financements publics utilisés rendent difficile la réalisation de pareils

équipements sans incidence forte sur le montant des redevances. En revanche, les résidences récentes sont équipées pour répondre à de nouvelles attentes des étudiants, en particulier pour l'accès à l'Internet haut débit et aux ressources documentaires qu'il recèle.

D'après les données recueillies auprès des C.R.O.U.S., le niveau des redevances s'échelonne entre 180 euros par mois dans la résidence excentrée de Champagne-sur-Seine à plus de 400 euros dans les nouvelles résidences de Torcy et de la rue du Colonel Avia dans le 15^{ème} arrondissement parisien. La plupart se situent néanmoins entre 250 et 350 euros. Ces chiffres doivent cependant être interprétés avec précaution dans la mesure où certains programmes incluent des logements plus spacieux et plus onéreux destinés à loger des étudiants étrangers en séjour en France.

Les résidences étant financées au moyen de crédits aidés par l'Etat (PLA puis PLUS), les occupants peuvent bénéficier de l'APL (Aide personnalisée au logement) qui réduit le montant de leur effort financier. Cependant, la réglementation propre à l'APL s'applique mal aux occupations de courte durée.

⁵⁷ A Paris en outre, sur les 25 projets connus du C.R.O.U.S. début 2003, 14 ne dépassent pas 50 chambres.

2.4. Les capacités d'accueil totales des résidences gérées par les CROUS franciliens.

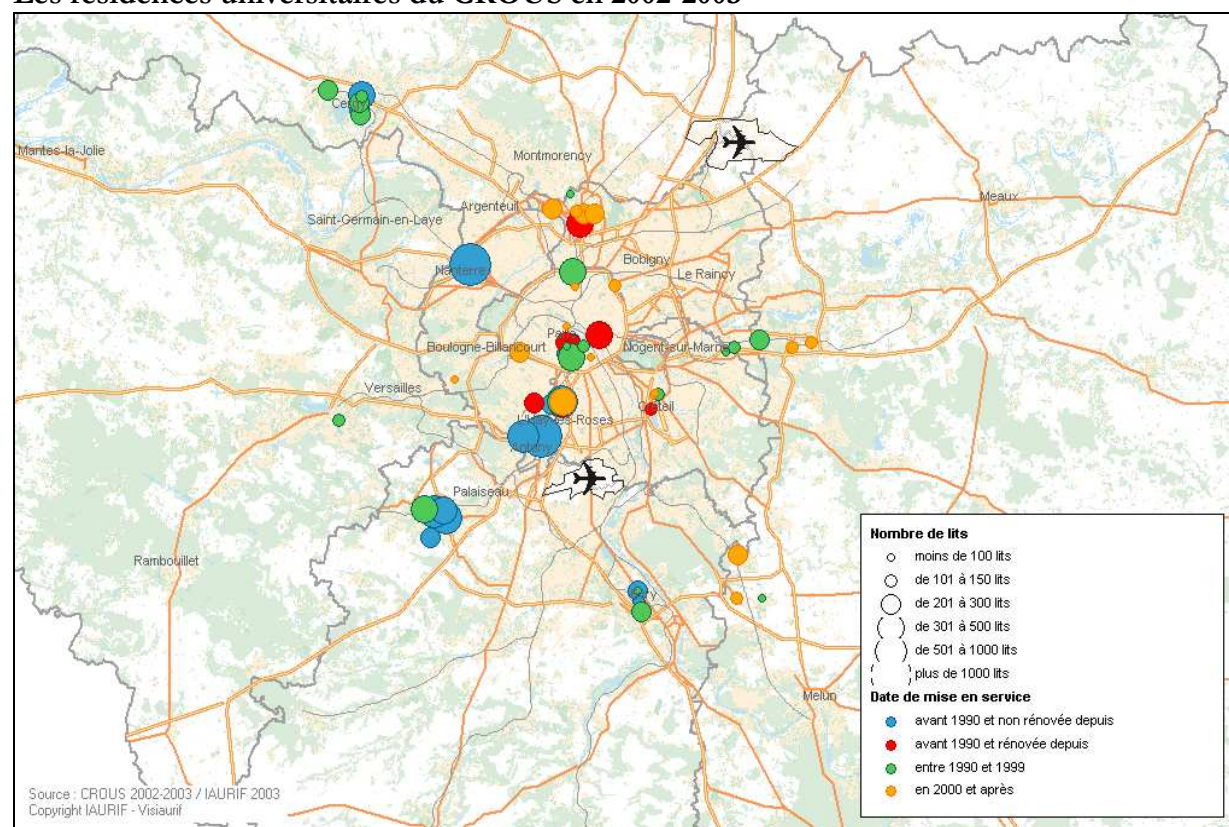
Lors de la rentrée 2004, les trois CROUS franciliens géraient au total près de 16 200 lits, très inégalement répartis au sein de la Région puisque l'Académie de Versailles représente encore près de 58 % de l'offre disponible, Créteil près de 27% et Paris à peine 15%.

Les capacités d'accueil des structures CROUS à la rentrée 2003-2004 :

CROUS de Créteil	4 420
CROUS de Paris	2 401
CROUS de Versailles	9 339
Total Ile-de-France	16 160

Sources : CROUS

Les résidences universitaires du CROUS en 2002-2003



Ce constat des disparités géographiques de l'offre de résidences étudiantes en Ile-de-France est récurrent :

- Paris reste nettement sous-équipé, mais l'implication de la ville en faveur du logement étudiant n'est pas sans effet : le CROUS de Paris a ainsi mis en service 4 nouvelles résidences depuis 2000, regroupant au total 340 lits ; elles sont situées dans les 5^{ème}, 13^{ème}, 15^{ème} et 18^{ème} arrondissements
- le secteur Est de la région dispose toujours d'une offre très limitée, à l'exception de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée. Le site universitaire de Bobigny ne comprend ainsi aucune résidence à proximité et celui de Créteil a toujours de très faibles capacités d'accueil, malgré l'ouverture de nombreuses résidences des dernières années. Plusieurs nouvelles résidences ont ainsi été construites ou agrandies dans cette Académie depuis 1999 dont deux desservant le site d'enseignement de Créteil (représentant plus d'une centaine de lits), deux celui de Marne La Vallée (à Torcy et Lognes, soit 224 lits)...

- Dans la proche banlieue Nord de Paris, l'offre est un peu plus développée, mais encore insuffisante au regard de la taille des deux grands pôles universitaires, Saint-Denis et Villetaneuse, qui rassemblent à eux deux plus de 40 000 étudiants. Ces secteurs ont cependant été eux-aussi très dynamiques ces dernières années et plusieurs résidences y ont été ouvertes depuis 1999 : à Epinay, à Saint-Denis, Stains et au Pré-Saint-Gervais totalisant une offre de plus de 700 logements.
- Par comparaison, dans la banlieue Sud et l'Académie de Versailles, les sites universitaires d'Orsay, Sceaux, Châtenay-Malabry apparaissent nettement mieux équipés. Les sites de cette Académie ne sont cependant pas tous aussi bien équipés (Versailles-St-Quentin).
- Parmi les sites universitaires des Villes Nouvelles, celui de Cergy regroupe le plus grand nombre d'hébergements gérés par le CROUS, devant Evry et Marne la Vallée. A l'inverse, les sites de Versailles-Saint-Quentin ne sont desservis que par une résidence du CROUS.

2.5. Face à la pénurie, les CROUS franciliens se concentrent sur le cœur de leur mission : l'accueil des étudiants boursiers et étrangers

Selon les modalités nationales, tout étudiant peut déposer une demande de logement par le C.R.O.U.S. Toutefois les admissions s'effectuent sur la seule base de critères sociaux qui définissent un ordre de priorité. Depuis la création du « Dossier social étudiant », ces critères sont alignés sur ceux applicables aux bourses d'enseignement supérieur et prennent notamment en compte les revenus de la famille, sa composition, et l'éloignement du domicile familial.

Modalités d'inscription appliquées par les CROUS

Durant l'année universitaire sont hébergés les étudiants admis selon une procédure particulière, le « Dossier social étudiant », qui combine, depuis la mise en œuvre du Plan social étudiant en 1998, les demandes de bourses d'études aux demandes de logement.

Les demandes sont adressées au rectorat dont dépendent les candidats entre le 15 janvier et le 30 avril. A ce moment, beaucoup de futurs étudiants ne disposent pas encore d'une carte d'étudiant et n'expriment que des vœux d'inscription : 7 au total, dont 4 au maximum dans la même Académie. Quand vient la rentrée, beaucoup de demandes sont caduques, de sorte que les C.R.O.U.S. sont amenés à attribuer le même logement à plusieurs candidats⁵⁸.

Une commission d'admission se réunit en juin pour donner un avis au directeur du C.R.O.U.S.. Les logements attribués sont en principe situés dans l'Académie d'inscription de l'étudiant ; mais le site d'inscription lui-même n'est pas pris en compte, ce qui peut entraîner des déplacements importants dans les académies périphériques pour les étudiants qui n'ont pas d'autres choix.

La réponse est signifiée aux candidats sous une forme conditionnelle dès le mois de juillet précédant la rentrée, et en septembre débutent les campagnes d'attribution, qui se déroulent en plusieurs « tours » successifs en fonction des lieux d'inscription effectifs des candidats et de leurs souhaits.

Le principe d'une campagne annuelle d'admission semble aujourd'hui poser aux C.R.O.U.S. quelques difficultés de gestion, en raison de l'accroissement de la mobilité étudiante. Les périodes de stages ou de séjours à l'étranger sont en effet de plus en plus fréquentes, et contraignent parfois les étudiants ou bien à renoncer au logement qu'ils occupent, ou bien à continuer à s'acquitter de la redevance en leur absence.

Source : Corinne de Berny

Tous les candidats sont classés selon le barème utilisé pour le calcul des droits à bourse puis les logements disponibles sont attribués à ceux classés au plus bas de cette échelle. **Le seuil d'éligibilité dépend donc concrètement du nombre de logements disponibles** : dans les académies mal équipées, les étudiants servis sont les plus défavorisés ; mais l'occupation est plus diversifiée dans les académies disposant d'une offre plus importante, qui peuvent aussi loger des étudiants non boursiers.

⁵⁸ En moyenne, à Paris, le C.R.O.U.S. prévoit 3 attributaires pour 2 lits disponibles.

L'insuffisance des capacités d'accueil des Crous franciliens, qui n'offrent que 2,7 places pour 100 étudiants⁵⁹ (0,7 places pour 100 étudiants à Paris, 3,6 à Créteil et 6,2 à Versailles) se situent nettement sous la moyenne nationale de 8,8 places⁶⁰ pour 100 étudiants et les conduit à se concentrer sur leur mission sociale : le logement des boursiers et des étudiants étrangers. Pour pallier cette insuffisance de l'offre de logements adaptés les CROUS franciliens ont en effet défini une politique d'attribution selon leur situation propre et se sont dotés de critères restrictifs supplémentaires à ceux en vigueur.

Les critères d'attribution des CROUS franciliens :

Les critères appliqués par le CROUS de Paris sont les plus sélectifs, mais aussi les plus centrés sur une logique de réussite scolaire ; il n'accueille en effet que les étudiants boursiers du CROUS ou les ressortissant d'un Etat lié par une convention avec le CROUS ayant achevé avec succès un premier cycle d'études supérieures⁶¹ (à l'exception du Foyer Pierre de Coubertin réservé aux jeunes filles et des chambres doubles ou studios réservés aux couples sans enfants). Les étudiants en début d'étude sont donc exclus des résidences du C.R.O.U.S., même lorsqu'ils bénéficient d'une bourse⁶². De plus les étudiants ne sont admis que pour une durée de trois ans, sauf dérogation spécifique. Cependant, même à Paris, les règles communes ne sont pas appliquées dans toutes les résidences avec la même rigueur : celle-ci sera d'autant plus grande que la demande enregistrée est importante.

Le CROUS de Créteil, dont le nombre très important de boursiers est nettement supérieur aux disponibilités, applique, lui aussi, des critères restrictifs particuliers en ne retenant que les moins favorisés des boursiers (selon la catégorie de la bourse). En revanche, il est ouvert aux jeunes étudiants débutant leurs études et permet aux étudiants de rester 4 ans dans leur logement. L'étudiant admis en résidence doit solliciter chaque année une réadmission par le biais d'un avenant délivré par le responsable de la résidence. Cette candidature est soumise à l'appréciation d'une commission paritaire. Toutefois, le C.R.O.U.S. peut être amené à loger des élèves de lycées majeurs, des élèves d'écoles ou des jeunes travailleurs, voire même des personnes non étudiantes dans les résidences inadaptées à la demande des étudiants⁶³.

L'Académie de Versailles ne connaît pas globalement les tensions des autres académies, du fait d'un parc de logement assez abondant. Les critères d'accès y sont plus souples que ceux appliqués pour le bénéfice des bourses⁶⁴ et les contrats établis pour une durée de cinq ans⁶⁵. Elle connaît cependant des situations inégales selon les sites d'enseignement. Au regard des vœux exprimés, l'offre est satisfaisante dans le secteur de Cergy (1 place/7 demandes), mais avec des déséquilibres locaux liés à la dispersion des sites d'enseignement. De gros besoins existent encore à Versailles-Saint-Quentin (1 place/93 demandes), alors que ceux de Melun-Sénart ont été en partie satisfaits avec deux nouvelles résidences livrées en 2003 à Lieusaint et Combs-la-Ville. L'offre existe sur le site d'Evry (1 place pour 7 demandes), mais c'est la qualité du parc qui pose problème.

Le CROUS de Paris a ainsi accueilli au cours de l'année universitaire 2003/2004, 78 % de boursiers et près de 22 % d'étudiants étrangers, celui de Créteil près de 70 % de boursiers et 30 % d'étudiants étrangers et celui de Versailles 60,5 % de boursiers et 39,5 % d'étrangers⁶⁶.

⁵⁹ Source CROUS : Rentrée 2003/2004

⁶⁰ Rapport de J-P Anciaux, Le logement étudiant et les aides personnalisées, octobre 2003.

⁶¹ Les inscriptions en université étant sectorisées en 1^{er} cycle, les étudiants peuvent en règle générale accomplir leur premier cycle en résidant chez leurs parents sans avoir de trop longs déplacements.

⁶² Jusqu'en 2003, le C.R.O.U.S. de Paris disposait d'un droit de réservation sur 500 des 2 500 chambres situées dans la résidence Jean Zay à Antony et gérées par le C.R.O.U.S. de Versailles. Il l'utilisait notamment pour loger des étudiants ne pouvant être admis dans les résidences de la capitale. Depuis, seuls les logements n'ayant pas trouvé preneurs dans l'Académie de Versailles sont proposés au C.R.O.U.S. de Paris.

⁶³ C'est notamment le cas de celle de Champagne-sur-Seine.

⁶⁴ Les logements comprenant deux lits sont attribués à un seul candidat, qui est libre de le partager avec la personne de son choix, mais reste seul responsable au regard du C.R.O.U.S., ce qui n'est pas le cas dans l'Académie de Créteil en raison du nombre très limité de logements remis en circulation chaque année.

⁶⁵ Cette durée a été réduite à 4 ans en 2003.

⁶⁶ Données citées dans le dossier de presse CNOUS « La rentrée universitaire 2004 dans le réseau des œuvres universitaires et scolaires, conférence du 8/10/2004.

Mais ces efforts ne peuvent compenser le manque d'offre disponible, notamment dans le cœur de l'agglomération : rapportée au nombre d'étudiants boursiers, l'offre de lits disponibles gérée par les CROUS franciliens en 2003 était de 8,9 lits pour 100 étudiants boursiers dans l'Académie de Paris, de 22,5 lits dans celle de Créteil et de 52,6 dans celle de Versailles. Ainsi, au sein des académies franciliennes, seule celle de Versailles atteignait l'objectif théorique fixé par le réseau des CROUS d'une offre représentant 30 % du nombre d'étudiants boursiers. Globalement, le nombre de logements offerts par les CROUS franciliens représentent 69 % des demandes enregistrées dans l'Académie de Versailles, moins de 59 % dans l'Académie de Créteil et à peine 10 % à Paris.⁶⁷

3- La Cité Universitaire Internationale de Paris :

3.1 Une cité dédiée à l'accueil des étudiants étrangers

La Cité Internationale Universitaire de Paris représentait une offre de près de 5 100 lits à la rentrée 2003, répartie entre 37 « maisons ». Elle accueillait en décembre 2000 85% d'étudiants ainsi qu'un petit nombre de post-doctorants, de stagiaires et de chercheurs et d'artistes en mobilité.

Au total la CIUP accueille environ 70% d'étudiants étrangers et 30% d'étudiants français. Les étudiants hébergés viennent de plus de 120 pays et chaque pavillon accueille environ 30% d'étudiants d'autres nationalités afin de favoriser les échanges inter-culturels.

Les résidents de la Cité Internationale Universitaire de Paris – décembre 2000

	Résidents CIUP	Nationalité		Catégorie de résidents		
	Total	Etrangers	Français	Etudiants	Stagiaires	Post-doctorants
Effectifs	4 699	3 354	1 345	3 987	616	96
Part	100 %	71,4%	28,6%	84,9 %	13,1%	2 %

Source : CIUP, service des admissions, bilan décembre 2000⁶⁸

3.2 Un statut juridique et des modes de gestion spécifiques, basés sur de nombreux partenariats

Fondation reconnue d'utilité publique, la CIUP a été créée dans les années 1920 pour favoriser les échanges entre étudiants du monde entier, en leur offrant un logement et des services permettant de poursuivre leurs études dans de bonnes conditions.

Elle bénéficie d'importants financements de partenaires étrangers (pour un montant supérieur à l'ensemble des aides publiques française) et repose sur une organisation décentralisée.

30 pays et partenaires disposent en contre-partie d'un quota de chambres pour leurs ressortissants ou leurs étudiants. Environ 2000 lits sont affectés aux ressortissants des pays non représentés par une maison. La sélection s'opère en lien étroit avec les établissements d'enseignement supérieur et de recherche parisiens. Elle privilégie les « primo-arrivants » sans solution de logement et les étudiants inscrits en 2^{ème} et 3^{ème} cycles, qui constituent l'essentiel du public en mobilité. La

⁶⁷ Données sur la rentrée 2002/2003 extraites des annexes du rapport Anciaux, janvier 2004. Cependant le couplage des demandes de logement avec les demandes de bourse depuis 1998 fausse la réalité de ces chiffres selon les représentants des CROUS en provoquant des demandes de logement « opportunistes » ou au contraire des formes d'autocensure de la part des étudiants dans les zones où la pénurie est connue...

⁶⁸ H. Joinet, Le logement étudiant à Paris, APUR, octobre 2002

politique d'admission s'oriente aujourd'hui vers l'accueil des publics spécifiques (courts séjours, chercheurs, Erasmus...).

Les admissions sont gérées sur un mode paritaire avec les pays et fondations partenaires, sur critères de mérite et sociaux (la majorité des candidats sont boursiers de leur gouvernement). Les durées de séjour sont plafonnées à 3 années. En moyenne, elles sont un peu inférieures à un an. 60% des capacités d'accueil sont ainsi remises en location chaque année.

3.3 Un « campus » exemplaire



DOUTRE / © BaSoH. IAURIF

Implantée au sein d'un parc boisé de 35 hectares, la CIUP offre un cadre de vie de grande qualité aux étudiants qui y résident. De nombreux atouts contribuent à en faire un « campus » exceptionnel et exemplaire : diversité et qualité architecturale des pavillons, richesse de l'offre de services (bureau de poste, bibliothèque, restaurant universitaire, ...), des installations sportives (gymnase, piscine, terrains de sports, courts de tennis...) et de l'offre culturelle (Théâtre, événements festifs).

Au sein de chaque maison, des espaces collectifs sont de plus mis à disposition des étudiants ; salle de travail, salles informatiques, espaces télévision, salles des fêtes...)

Seule la proximité du boulevard périphérique et des maréchaux et les nuisances qu'elle génère (bruit et pollution) viennent altérer la qualité du cadre de vie offert aux étudiants de la Cité, notamment pour les maisons directement en bordure de ces grands axes.

3.4 Des niveaux de confort et de redevances inégaux

Les niveaux de confort proposés au sein de la CIUP varient considérablement d'un pavillon à l'autre. Certains n'offrent que des sanitaires tandis que d'autres proposent des studios entièrement équipés de sanitaires privatifs (douche, lavabo, w-c). La grande majorité des logements restent cependant sur le modèle du lavabo privatif et des cuisines et sanitaires collectifs.

De même la taille des logements proposés varie sensiblement, pouvant aller de 12 à 20 m².

Avec l'aide de financements publics, 25 % du parc a été réhabilité en 5 ans. Ainsi, au cours des années 1998/2003, près de 1 300 unités d'hébergement ont été réhabilitées et 250 ont été créées. Cet effort s'accompagne d'une harmonisation progressive du confort dans les différentes maisons, tendant à généraliser la formule du studio équipé et conduisant à une hausse progressive des redevances proposées.

La redevance moyenne s'élève à 400 euros Mais cette moyenne recouvre des redevances très variées. Elles s'échelonnent de 274 € à 396 € pour les chambres traditionnelles, toutes charges comprises et de 380 € à 610 € par mois dans les studios équipés récemment réhabilités. Enfin, certains logements pour couples, créés au cours des réhabilitations, proposent des redevances de 640 € à 740 €

Les résidents étant éligibles à l'ALS (montant moyen 91 euros), le loyer résiduel mensuel à la charge de l'étudiant varie, après déduction des allocations logement, de 183 € à 305 € pour les chambres traditionnelles et de 290 € à 520 € pour les studios rénovés.

3.5 Une demande élevée qui pousse la CIUP à se développer

Pour répondre au nombre croissant de demandes d'accueil, la Cité prévoit d'accroître ses capacités, en partenariat avec la Ville de Paris, certains établissements d'enseignement supérieur et regroupements d'écoles (Sciences Politiques, Paritech), plusieurs partenaires étrangers (Algérie, Russie, Chine).

Le Schéma Directeur de la Cité prévoit ainsi la création de 1000 nouveaux logements et de nouveaux pavillons. Ces nouvelles résidences seront principalement construites sur le site historique, dos au périphérique, afin de ne pas trop densifier le site et de ne pas nuire à la qualité des espaces verts de la CIUP. Des extensions sont également envisagées sur le territoire de Gentilly et dans le nord-est de Paris (19^{ém}, Les Lilas...).

4- Les résidences privées

4.1. Développement de l'offre privée et structuration d'un réseau professionnel

4.1.1. Les années 1980 : lancement des premières résidences privées pour étudiants

Les CROUS ne sont donc plus les acteurs uniques de la gestion de résidences étudiantes et leur poids a diminué en Ile-de-France au cours des années 1980 et 1990 sous l'effet de la construction privée. Plusieurs dispositifs fiscaux successifs ont en effet fait du logement étudiant, sous formes de résidences service, un « produit rentable », tandis que l'explosion du nombre de bacheliers enregistrée à cette époque laissait espérer un marché porteur. De grands groupes privés se sont alors engagés à partir de cette époque dans la construction de résidences pour étudiants.

Les premiers dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif qui auront des effets sur la production de logements étudiants sont les incitations dites "Quilès-Méhaignerie". Promulguées au milieu des années 1980⁶⁹ elles ont incité de nombreux investisseurs personnes physiques à investir dans des petits logements locatifs pour lesquels les économies d'impôts étaient maximales. Le mode de calcul de la déduction fiscale consentie dans le cadre de ce dispositif favorisait en effet les investissements de 400 000 à 600 000 francs ce qui correspondait à l'époque à l'achat de logements neufs de 20 à 30 m², situés dans des quartiers centraux des villes universitaires⁷⁰.

De nombreux promoteurs privés et groupes immobiliers ont investi ce nouveau marché à l'époque :

- la SCIC avec Eurostudiomes et ses gammes de produits les « Lauréades », « Jardins des Sciences »,
- le Crédit Foncier avec « les Studentes », puis le réseau des résidences gérées par Gestrim Campus- SOGIPA (« les Estudiales », « Les Académies »...)
- le Crédit National avec « Réside Etudes », filiale revendue en 1998 à son management et aujourd'hui indépendante.
- Meunier Habitat (Groupe BNP Paribas) et les résidences gérées par COMADIM en Ile-de-France.

⁶⁹ Institués par la Loi du 12 septembre 1984, dite Quilès, et la Loi du 23 décembre 1986, dite Méhaignerie, dont les avantages fiscaux ont été reconduits successivement jusqu'à fin 1997.

⁷⁰ J-C Driant, Le logement étudiant : un marché en crise ? Urbanisme, n°317, mars/avril 2001.

4.1.2. Les années 1990 : l'âge d'or de l'amortissement Périissol et le boom de la construction de résidences étudiantes privées

Ce dynamisme de la construction privée a été ensuite encore accentué dans les années 1990 par deux mesures renforçant en peu de temps l'attractivité de l'investissement dans les résidences étudiantes. D'une part, par la généralisation des aides personnelles au logement dans le parc privé et l'ouverture des droits à l'A.L.S. aux étudiants logés dans le parc non conventionné, qui permettait à ces derniers de supporter les loyers plus élevés proposés dans ces résidences. D'autre part, par le lancement, en 1996, d'un nouveau dispositif fiscal encore plus incitatif, « l'amortissement Périissol », qui permettait de déduire de ses revenus une partie du prix d'achat et de récupérer la TVA. Très avantageux, ce dispositif était de plus relativement peu contraignant et s'il imposait une obligation de location (d'une durée de 9 ans), n'excluait pas la possibilité pour le propriétaire de louer à ses enfants et ne prévoyait pas de plafond de quittance.

S'inscrivant dans une période de forte croissance des effectifs étudiants, ce dispositif a alors rencontré un grand succès et conduit à la production d'un grand nombre de résidences. Celles-ci étaient le plus souvent constituées en copropriétés vendues à la découpe et louées à des gestionnaires spécialisés qui déchargeaient les acquéreurs, souvent des personnes physiques, de tous les problèmes de gestion et leur garantissaient le loyer.

4.1.3. Après un ralentissement brutal à la fin des années 1990, reprise récente de l'activité grâce aux avantages du statut de Loueur Meublé Professionnel

La fin de ces avantages fiscaux, avec l'extinction du Périissol en 1999 et son remplacement par le dispositif Besson qui intégrait des plafonds de loyers et interdisait la location à ses descendants, a brutalement ralenti la construction de résidences privées pour étudiants.

Toutefois, le dispositif Périissol avait mis en lumière les avantages du montage d'opérations sous le statut de Loueur Meublé Professionnel qui permettait de cumuler l'avantage fiscal avec une récupération de la TVA (certains acquéreurs récupérant ainsi jusqu'à 50% de la valeur de leur investissement). L'explosion de la production portée par le dispositif Périissol en donnant lieu au développement du secteur du logement étudiant a conduit à la structuration de réseaux de professionnels qui se sont reportés sur l'exploitation de ce statut avantageux. Après une période de sommeil, les promoteurs de résidences privées ont alors repris leur activité en exploitant les opportunités contenues dans ce statut.

4.1.4. Mise en place du dispositif de Robien : quelles perspectives ?

Les modifications apportées au statut du bailleur privé Besson dans le dispositif « de Robien »⁷¹ et notamment son extension aux locations déléguées et à la possibilité de loger un descendant, ne semblent pas devoir produire beaucoup d'effet dans la production de résidences privées pour étudiants. Il reste en effet peu attractif, selon les professionnels interrogés, en raison de la complexité du système de gestion qu'il implique. Ces derniers déplorent en effet qu'il affaiblisse la position du gestionnaire face au propriétaire en reposant sur la gestion par mandat des propriétaires et non par bail. Les acteurs lui préfèrent en effet pour l'instant les avantages du statut de Loueur en Meublé Professionnel qu'il ne permet pas.

Si ces résidences ont répondu à un besoin réel, comme en témoignent leurs bons taux d'occupation, la production de résidences privées ne semble pas devoir retrouver un jour les niveaux de production de l'âge d'or du Périissol. En effet d'une part la demande solvable

⁷¹ Instauré par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

étudiante pouvant accepter le niveau de quittance de ces résidences est probablement déjà en partie satisfaite. D'autre part le développement d'une offre de résidences pour étudiants réalisées par des organismes HLM constitue désormais une concurrence importante en offrant des résidences où pour un loyer sensiblement moins élevé, on obtient un confort relativement comparable. Ce qui conduit d'ailleurs certains acteurs de ce secteur à se tourner vers la production de résidences étudiantes avec des prêts PLS, ouverts aux opérateurs privés.

4.2. Le cadre légal des résidences privées : le statut de « résidences avec services » et le régime de la location meublée

La résidence avec services : Pour obtenir l'appellation de « résidence avec service » et permettre aux investisseurs impliqués de bénéficier des avantages fiscaux afférents, un bâtiment doit offrir au moins trois des quatre prestations suivantes : l'accueil des résidents, le nettoyage des chambres, la location de linge de maison et la possibilité de le faire nettoyer, un service de petits déjeuners.

Une fois ce statut reconnu, l'investisseur peut solliciter auprès des services fiscaux le remboursement de la TVA de 19,6%, acquittée sur le prix d'achat. Dans la pratique, les promoteurs avancent souvent cette somme aux acquéreurs en vendant les biens hors taxes. En cas de revente avant 20 ans, l'investisseur doit cependant rembourser aux services fiscaux la TVA économisée, au prorata du nombre d'années restant.

L'investisseur a ensuite le choix entre plusieurs statuts fiscaux :

- **La location « nue » :**

Le régime locatif classique est celui encadré par la loi Méhaignerie (1989) avec bail de 3 ans. Les loyers sont considérés comme des revenus fonciers bénéficiant d'un abattement forfaitaire de 14%. Ils sont additionnés au revenu global et soumis à l'impôt sur le revenu. L'éventuel déficit foncier peut être reporté sur le revenu global à hauteur de 10 700 € annuels.

Si l'investisseur perçoit des revenus inférieurs à 15000 € le régime du « micro foncier » lui offre la possibilité de n'être imposé que sur 60% des loyers, sans faculté de déduire, pour leur montant réel, la taxe foncière ou les charges de copropriété non-récupérables.

Dans tous les cas (y compris meublé), les revenus locatifs sont soumis au barème général et aux 11% de prélèvements sociaux.

- **Le dispositif « de Robien » :**

Dans ce cadre le propriétaire est tenu de louer pendant 9 ans et de respecter des plafonds de loyers.

Pour les logements neufs acquis depuis le 3 avril 2003, l'amortissement de Robien autorise de déduire des revenus 8% du prix d'achat pendant les 5 premières années de location, puis 2,5% pendant les 4 années suivantes, avec prolongation possible les 6 suivantes. Au cas où les revenus fonciers seraient inférieurs au montant déductible, l'investisseur peut imputer le solde sur le revenu global dans la limite de 10 700 € annuels.

Pendant toute la durée de l'amortissement l'abattement forfaitaire applicable aux loyers annuels est alors de 6%. Sous le régime de Robien l'investisseur peut loger son enfant dès lors qu'il n'est plus rattaché à son foyer fiscal, avantage cumulable avec la déduction de revenu global de la pension alimentaire.

Le « de Robien » en gestion déléguée permet de profiter de l'amortissement théoriquement réservé à la location « nue » en confiant la gestion à une société qui meublera les locaux et les sous-louera à des étudiants.

- **Le régime de la location meublée :**

Le contrat de location est libre. Si le propriétaire détient plus de 4 logements, il doit conclure un contrat minimal d'un an (loi du 29/07/1998). Les loyers sont, dans ce régime, considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le propriétaire qui louant en meublé perçoit moins de 76 300 euros de recettes locatives brutes annuelles est soumis au régime du « micro-BIC » : il n'est imposé que sur 28% des recettes. Il ne peut pas en revanche déduire les charges pour leur montant réel. Lorsque le bailleur perçoit plus de 23 000 € de loyers annuels (taxes comprises), ou que les revenus nets encaissés représentent plus de 50% de ses revenus annuels, le bailleur peut opter pour le statut de **loueur en meublé professionnel**. Il doit alors s'inscrire au registre du commerce et payer les cotisations sociales induites. En contre-partie, il peut amortir son investissement et imputer les déficits sur cinq ans sur son revenu global et non sur ses seuls revenus locatifs.

4.3. Des capacités d'accueil qui représentent près de la moitié des capacités du CROUS, sur-représentées dans les secteurs valorisés



Courbevoie Les Lauréades – DOUTRE ©BaSoH ; IAURIF

Les résidences privées adhérentes de l'ADELE⁷² représentaient une capacité d'accueil de près de 8 600 logements en Ile-de-France lors de la rentrée 2004/2005, représentant près de 9100 lits répartis entre 72 résidences. L'Adèle estimant couvrir 80% de l'offre existante on peut estimer à près de 11 000 lits l'offre privée réellement disponible dans la Région. Au total le parc des résidences privées offrirait ainsi des capacités d'accueil équivalentes à plus de la moitié de celle des CROUS pour l'ensemble de la région.

Les résidences privées franciliennes comptent en moyenne 122 logements. Leur taille est cependant très variable, de 33 logements pour la plus petite à 262 logements pour la plus vaste. Plus de la moitié de ces résidences compte plus de 100 logements et un tiers plus de 150 logements. La taille moyenne des résidences varie de plus sensiblement selon les académies : de 115 logements par résidence à Paris à 129 logements dans l'Académie de Versailles. Une dizaine de gestionnaires se partagent la gestion de ces résidences mais ils sont à la tête de parcs de tailles très inégales : de moins de 100 à plus de 2000 logements. 4 gestionnaires sont à la tête d'un parc de résidences privées⁷³ de plus 1000 logements en Ile-de-France : Comadim, Eurostudiomes, Gestrim Campus et Réside études. A eux quatre, ils détiennent près de 80% de l'offre disponible dans ce secteur. C'est ensuite OSE Point Logement qui gère le plus gros parc de logements non conventionnés, avec environ 600 logements⁷⁴. Au total 5 gestionnaires représentent ainsi plus de 90% de l'offre francilienne.

La répartition géographique de l'offre privée est par ailleurs très inégale selon les académies et relativement concentrée dans les secteurs valorisés : environ 20% des résidences privées sont implantées dans l'Académie de Créteil, 30% dans celle de Paris et 50% dans celle de Versailles. La part des résidences privées dans l'offre globale est alors très disparate au sein de la Région. Elles représentent environ la moitié de l'offre parisienne, 30 % de l'offre disponible dans l'Académie

⁷² Source : ADELE et site Internet OSE Point Logement, ancien adhérent de l'ADELE.

⁷³ Nous ne prenons en compte ici que les résidences privées, non conventionnées.

⁷⁴ Si l'on y ajoute les logements conventionnés, Ose Point Logement gère un parc total de près de 1500 logements.

de Versailles et 20% de celle de l'Académie de Créteil, Paris et les Hauts-de-Seine concentrant à eux seuls près des deux-tiers des résidences privées.

L'Association pour le Développement du Logement Etudiant

L'Association pour le Développement du Logement Etudiant (ADELE) vise à soutenir les étudiants dans leur recherche de logement à travers un travail de mise à disposition d'informations juridiques et pratiques et surtout le recensement de l'ensemble de l'offre de logement disponible. Pour cela elle propose aux gestionnaires de résidences pour étudiants (privées ou sociales) de bénéficier de son service de communication à travers l'édition depuis 1991 du « guide du logement étudiant » destiné à faciliter leurs démarches et l'administration d'un site Internet dédié au logement étudiant. Environ 80% des résidences seraient adhérentes en France. On peut supposer que parmi les résidences non adhérentes à l'ADELE figure un grand nombre des résidences affiliées à une école spécifique et qui se remplissent automatiquement, sans nécessiter de communication auprès de l'ensemble du public étudiant.

4.4. Une offre relativement homogène de studios et de services para-hôteliers



Saint-Mandé – © BaSoH ; IAURIF

95% des logements proposés dans ce type de résidence sont des studios ou des studettes, dont la surface est généralement comprise entre 16 et 22 m². De manière plus marginale, quelques studios doubles, en duplex et quelques T2, de 30 à 40 m² sont proposés pour permettre la cohabitation de deux étudiants ou des couples d'étudiants (avec deux chambres ou un couchage double). Les gestionnaires préfèrent limiter cette offre plus contraignante en terme de gestion.

Répondant aux normes de confort du logement standard, ces résidences proposent toutes des logements équipés de salles d'eau complète (douche, lavabos, WC) et d'un coin cuisine avec évier et équipé (réfrigérateur, plaques de cuisson au minimum). Les logements sont, de plus, souvent entièrement meublés par les gestionnaires : table, literie, chaise et rangements sont fournis. De plus ces studios sont équipés pour faciliter les conditions d'études : grand plan de travail, connexion Internet...

Souvent construites et gérées par des filiales du même groupe ces résidences sont en général gérées par un responsable sur site ou au minimum contrôlée par un gardien. Le bon entretien et la sécurité des résidences sont en effet des arguments importants dans la commercialisation de ce type de logement et une demande récurrente des étudiants et de leurs parents.

Enfin, l'ensemble de ces résidences offrent des services collectifs : salles de travail et de détente, laveries automatiques, locaux communs pour les vélos, ... Au-delà de ces espaces collectifs, un grand nombre de résidences privées offrent des services de type para-hôteliers, conformément au cadre juridique et au régime fiscal des « résidences avec service » : ménage des chambres, blanchisserie, service de petits déjeuners... Ces services sont alors compris dans le montant de la redevance.

4.5. Modes de gestion et caractéristiques du public accueilli

Le cœur de cible de ces résidences est essentiellement celui des jeunes étudiants (1^{er} cycle) qui représentent la grande majorité des occupants de ces résidences. Ces résidences offrent souvent un point d'arrivée dans la région ou le cœur de l'agglomération pour les étudiants venus d'ailleurs.

Les durées d'occupation enregistrées sont ensuite relativement courtes (de 1 à 2 ans), peu d'étudiants restant dans ce type de résidence au-delà de leur premier cycle d'études.

Toutes les durées de séjour sont possibles dans ce type de résidences, y compris les très courtes durées, mais plus les durées seront courtes plus le loyer sera élevé pour compenser le surcoût de gestion induit par un plus grand turn-over (plus forts taux de vacances, augmentation des actes de gestion...). Ces formules restent cependant marginales en Ile-de-France où dans un marché très tendu où les résidences sont facilement complètes. Elles restent plutôt un choix par défaut pour les gestionnaires qui préfèrent les baux de 1 an.

En effet, malgré des niveaux de redevances élevés, ces résidences rencontrent une forte demande et enregistrent dans certains secteurs des listes d'attente importantes de candidats locataires, en particulier à Paris où leurs redevances restent plus concurrentielles que dans le reste de la région compte tenu du niveau des loyers de la capitale.

4.6. Des niveaux de redevances élevés proches de ceux du marché

Les étudiants logés dans une résidence privée non conventionnée se voient proposer des loyers compris entre 300 € et 900 € pour un studio, et peuvent compter sur une allocation maximale de 102 € pour un boursier et de 87 € pour un non boursier, soit un reste à charge pouvant varier de 200 à 800 € pour un étudiant non boursier.

Les loyers au mètre carré, charges comprises, proposés dans ces résidences sont très élevés : ils varient pour l'essentiel de 15 € à 30 € le m², soient des prix comparables ou supérieurs à ceux pratiqués dans le parc locatif classique. Selon les données de l'OLAP, le loyer moyen hors charges à la relocation des logements d'une pièce variait au 1^{er} janvier 2003 de 13,7 €/ m² en Seine-Saint-Denis à 20 €/ m² à Paris selon les départements franciliens.

5- Les résidences conventionnées gérées par le secteur associatif

5.1. Depuis 1985, une nouvelle offre à caractère social vient compléter le panel de l'offre spécifique de logements étudiants

A côté des résidences CROUS des années 1960 non réhabilitées et de la promotion privée, une nouvelle offre de résidences publiques et de logements construits par des organismes d'HLM avec des financements du logement social et intermédiaire (PLA, PLS, PLUS) s'est développée.

Un premier système s'appuyant sur des financements sociaux a été mis en place de 1968 à 1977 reposant sur une participation du ministère de l'Education Nationale au financement de logements HLM en contrepartie de réservations de logements au profit des CROUS. Mais elle n'a eu que peu d'effets et ce système a été stoppé par la réforme de 1977 excluant les sous-locataires du régime de l'A.P.L.

C'est surtout à partir de 1985, avec la loi du 18 juillet 1985 et le plan social étudiant permettant l'utilisation de crédits PLA que le logement social étudiant s'est réellement développé. L'Etat autorise en effet à partir de cette date, la construction de résidences pour étudiants avec des financements PLA (Prêts Locatifs Aidés), conventionnés et ouvrant droit à l'A.P.L. pour leurs occupants.

La production de ces opérations est ensuite fortement dynamisée en 1991 par le lancement d'un programme d'Etat ambitieux visant à la production de 30 000 nouvelles places en 5 ans (1991/1995) pour la France entière. En Ile-de-France, le lancement concomitant d'une politique d'incitation à la création de résidences étudiantes par le Conseil Régional vient renforcer la relance de la construction de logements adaptés. Initialement ouverte à tous les investisseurs, cette aide est remaniée en 2001 au profit des seuls opérateurs sociaux finançant des opérations en PLUS, soumises à des conditions de loyers et de confort plus sélectives.

Ces opérations sociales banalisées sont construites par des organismes HLM qui peuvent les gérer directement mais les confient généralement à des gestionnaires spécialisés par le biais de convention de location. Cette convention globale est conclue entre les partenaires pour une durée correspondant généralement à la durée des emprunts. Les gestionnaires paient alors une redevance couvrant le remboursement des emprunts, les provisions pour grosses réparations et un forfait fixe pour la gestion. Les gestionnaires prennent ensuite en charge l'équipement mobilier des logements et établissent des contrats de sous-location aux étudiants auxquels sont attribués les logements.

Ces résidences peuvent être gérées par les CROUS mais pas seulement. Elles peuvent en effet également être confiées à des gestionnaires spécialisés relevant du secteur associatif et mutualiste. Les CROUS figurent dans ce contexte comme des concurrents parmi d'autres. Le secteur concurrentiel de la gestion de résidences conventionnées reste cependant très étroit en Ile-de-France où interviennent moins de 10 gestionnaires.

Après avoir été relativement dynamique, la production de résidences conventionnées a cependant été freinée depuis 2003 par une incertitude sur les conditions de financement de ces opérations. En effet, en juillet 2003 une circulaire gouvernementale prévoyait que les résidences étudiantes seraient désormais financées par des prêts PLS et non plus par des PLUS comme c'était le cas auparavant et l'Ile-de-France n'avait pu continuer à produire des résidences en PLUS qu'à titre dérogatoire. Effective en 2004, cette modification des règles du financement avait eu pour conséquence de déséquilibrer les montages programmés d'opérations en Ile-de-France en entraînant la perte de la subvention PLUS et celle de l'aide régionale réservée au PLUS ainsi que la hausse des taux d'emprunts des organismes.

Regrettant cette évolution des conditions de financement des opérations étudiantes la Région, soucieuse de soutenir la constitution d'une offre de logements pour les étudiants les plus modestes, a révisé les modalités de l'aide régionale et négocié avec l'Etat un dispositif contractuel triennal (2005-2007) prévoyant la mobilisation de financements PLUS de la part de l'Etat, à hauteur de 1000 logements, en contrepartie de l'ouverture de l'aide régionale aux opérations en PLS, à hauteur de 1000 logements également.

Comparatif des montages PLUS et PLS

PLS	PLUS
Exonération de la Taxe Foncière sur 15 ans Subvention surcharge foncière de l'Etat possible TVA à 5,5%	
Taux : de 3,75 % à 3,91 % (CDC)	Taux : 3,45 %
Durée max. du prêt : 30 ans (50 ans pour le foncier)	Durée max. du prêt : 35 ans (50 ans pour le foncier)
Pas de subvention d'Etat (hors surcharge foncière)	Subvention Etat : 5 % (hors surcharge foncière)
Quotité min de Fonds Propres : 10 %	Pas de quotité minimum
Quotité du prêt PLS : de 50 % à 90 %	Pas de bornes min et max
Loyers Plafonds 150% du PLUS : Zone Ibis : 8,25 €/m ² Zone I : 7,77 €/m ²	Loyers Plafonds 90% PLA (= plafonds APL) Zone Ibis : 5,50 €/m ² Zone I : 5,18 €/m ²
Plafonds de ressources (ménages 1 pers.) : Paris et communes limitrophes : 22086 Reste Ile-de-France : 22086	Plafonds de ressources (ménages 1 pers.) : Paris et communes limitrophes : 16 989 Reste Ile-de-France : 16 989
Opérateurs privés et sociaux	Bailleurs sociaux uniquement

Valeurs 2004

Les avis des professionnels sont partagés sur les avantages et les inconvénients de ces deux types de prêts locatifs sociaux (PLUS ou PLS).

Pour ses défenseurs, le PLS aurait pour avantage :

- de faciliter l'équilibre financier des opérations grâce à des loyers de référence nettement plus élevés...
- ... sans que le reste à charge de l'étudiant n'en soit vraiment affecté, l'augmentation du loyer étant prise en charge quasi totalement par l'APL. Ces professionnels montrent en effet qu'une des manières d'équilibrer les opérations en PLUS est d'augmenter les loyers « accessoires » (non pris en compte par les allocations) alors que les loyers de référence du PLS, plus élevés, permettent d'obtenir l'équilibre des opérations sans proposer des loyers accessoires artificiellement élevés.
- notamment pour les étudiants boursiers dont les écarts de quittance sont la plupart du temps totalement couverts par l'APL (qui n'est pas menacée par les mêmes polémiques que l'ALS).

En revanche, ses détracteurs rappellent que :

- les économies de subvention liées au recours au PLS (perte de la subvention PLUS) devraient probablement être rapidement neutralisées, voire dépassées, pour les finances publiques par la hausse induite des APL.
- les plafonds de ressources plus ouverts du PLS élargissent le panel des étudiants éligibles au risque d'exclure les plus modestes.
- l'obligation d'apporter 10 % en fonds propre n'est possible dans la plupart des cas qu'avec le concours de la Région ou du 1% Logement dans la mesure où les bailleurs sociaux refusent d'investir des fonds propres dans des opérations étudiantes mises en gestion.
- A l'inverse pour les opérateurs en mesure d'investir des fonds propres, l'obligation de recourir à une quotité de prêt de 50 % est parfois handicapante pour l'équilibre des opérations et limite la marge de manœuvre sur les loyers de sortie.

Au-delà de ces comparaisons techniques entre ces deux modes de financement, de nombreux acteurs se prononcent en faveur d'un financement spécifique du logement étudiant, adapté à toutes ses particularités : les montages d'opérations de résidences étudiantes se trouvent en effet souvent à la limite de la réglementation du logement social (% places de parking/logement, règles d'adaptabilité au handicap dans des surfaces contraintes...).

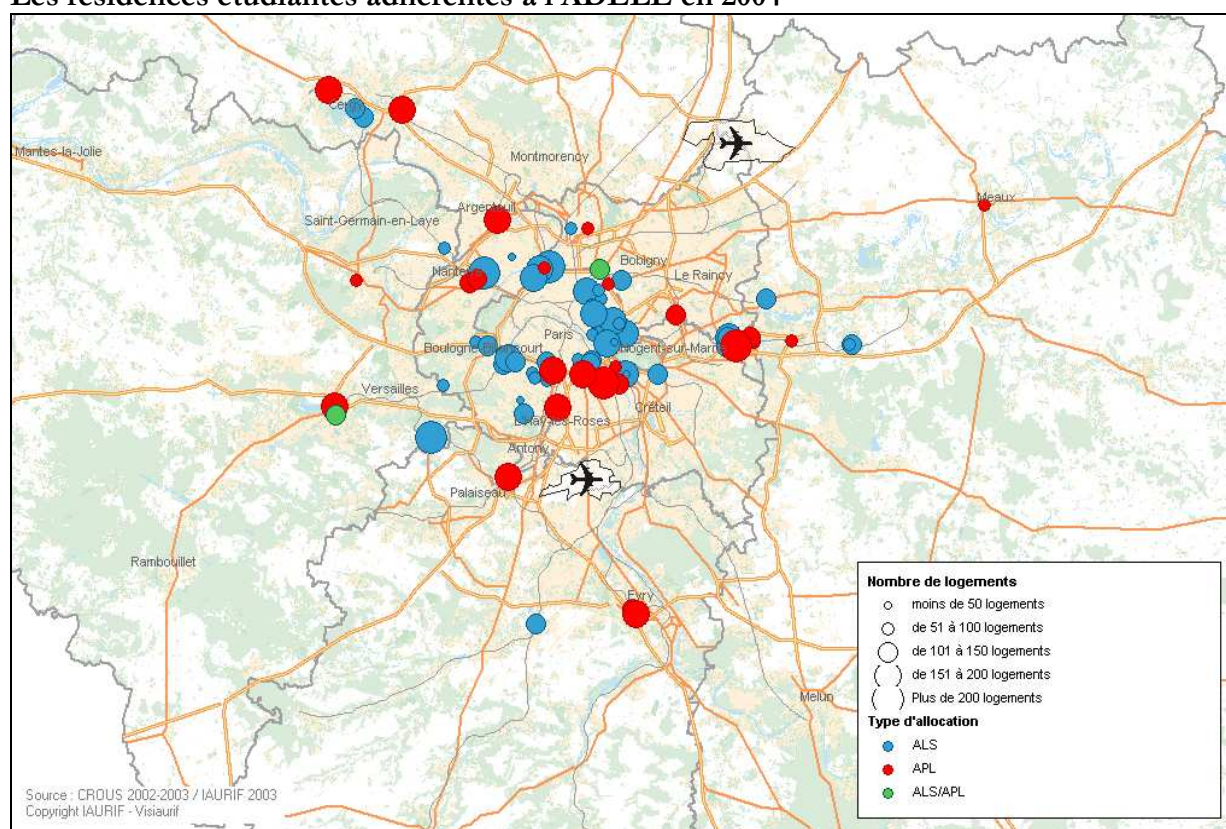
5.2. Capacités d'accueil croissantes

Les résidences conventionnées représentent au total près de 10 600 logements sur l'ensemble de la région Ile-de-France, soit plus de 12 300 lits. 55% de ces places sont situées dans l'Académie de Créteil, un peu moins de 35 % dans celle de Versailles et plus de 10% dans celle de Paris, où les opérateurs parisiens confient quasiment exclusivement la gestion de leur résidence au CROUS de Paris.

Au total, les places en résidences conventionnées représentent plus de 34 % du total de l'offre de logements en résidences étudiantes tous statuts confondus dans l'ensemble de la région, mais plus des deux-tiers des places dans l'Académie de Créteil, plus de 12,5 places pour 100 dans l'Académie de Paris et environ un peu plus du quart des places dans celle de Versailles.

Selon l'Association Interprofessionnelle des gestionnaires de Résidences pour Etudiants (AIRE), ces capacités d'accueil devraient encore augmenter sensiblement au cours des prochaines années. Elle recensait, en effet, auprès de ses adhérents un grand nombre de projets de création de résidences pour les années à venir, stimulés par la révision de l'aide régionale et son ouverture au PLS, représentant près de 1000 créations de places en 2005, plus de 2000 pour 2006 et entre 2000 et 3000 pour 2007. L'ensemble de ces projets n'arriveront peut-être pas tous au bout, mais ces chiffres témoignent cependant bien du dynamisme croissant de ces nouveaux acteurs du logement étudiant et de leur conviction que l'offre de résidences pour étudiants en Ile-de-France est loin de son seuil de saturation.

Les résidences étudiantes adhérentes à l'ADELE en 2004



Plus de la moitié (54%) des résidences conventionnées en Ile-de-France est gérée par les CROUS, mais cette proportion est de près de 85% dans la capitale et de moins de 50% dans l'Académie de Versailles. Après les CROUS, les plus importants gestionnaires de la région sont les associations ARPEJ (environ 1400 logements), Ose Point Logement (environ 1 200 logements) et FAC HABITAT (environ 800 logements) ainsi que la société Réside études avec sa filiale Résidence

Service Gestion (environ 600 logements conventionnés). A eux quatre, ces gestionnaires représentent plus de 90% du reste des places disponibles hors CROUS. Quelques rares promoteurs gèrent leurs résidences en direct, à l'image d'ESPACIL, filiale d'un important collecteur 1% Logement de l'ouest de la France ou de la SA HLM EFIDIS.

5.3. Une nouvelle conception du logement public étudiant, proche des normes du privé et relativement standardisée



©BAPH

L'entrée du logement social étudiant dans le droit commun des aides au logement social modifie les conditions de gestion de ce parc et en influence la conception. Ces résidences sociales pour étudiants, si elles visent à satisfaire les besoins de logements des étudiants modestes, sont en effet très différentes des anciennes cités universitaires du CROUS et plus proches dans leur conception des résidences construites par la promotion privée à la fois en terme de produit logement et de mode de gestion.

Il s'agit en effet d'un parc récent, de résidences de petites tailles (de 80 à 180 logements, rarement plus de 200 logements), composées essentiellement de studios. Elles offrent dans les logements des prestations tout à fait comparables à ce que proposent les résidences privées avec des surfaces comprises entre 18 et 25 m². Ces logements offrent également des niveaux de confort comparables à ceux des résidences privées et sont entièrement équipés et meublés. Seule la typologie des résidences est légèrement différente avec un pourcentage un peu plus important de logement pour deux étudiants que dans le privé (environ 15% des logements dans les résidences conventionnées, moins de 10 % dans le privé).

En ce qui concerne les services, on constate également une relative homogénéité de l'offre proposée avec celle du privé, autour d'un socle de services minimum presque systématique : salle de travail, laverie, extension du hall en espace collectif, la présence d'un gardien ou la mise en place d'un système de surveillance nuit et jour... La réglementation du logement social rend cependant plus difficile le financement de ces espaces collectifs et conduit souvent les opérateurs de résidences étudiantes sociales à se limiter à ce socle minimum quand les résidences privées peuvent offrir certains services supplémentaires (salles de gymnastique, service de ménage, salles informatiques, ...).

Le mode de financement de ces nouveaux programmes ne tient en effet pas compte des spécificités du logement étudiant et les bailleurs doivent assurer l'équilibre financier de ces opérations sans subvention affectée à la gestion des résidences et au développement d'une offre de services et d'espaces collectifs.

Par ailleurs les résidences conventionnées ne proposent aucun des services de type para-hôtelier proposés par les opérateurs privés pour accéder au statut fiscal avantageux de résidences avec services.

5.4. Mode de gestion et public accueilli

Les modes de gestion des résidences conventionnées sont également proche de ceux du privé : les résidences sont la plupart du temps gérées de manière rapprochée par un responsable sur site chargé de la gestion locative, de l'entretien et des relations avec les étudiants.

Les associations gestionnaires proposent généralement des baux d'un an aux étudiants sous-locataires. Au-delà des questions juridiques que pose l'accueil de courte durée (les APL sont normalement ouvertes pour les logements occupés au moins 8 mois par an), les taux d'occupation de la plupart des résidences limitent les possibilités de développement d'une offre de moyen séjour dans les résidences conventionnées franciliennes. Conscientes du développement de la demande pour des séjours de courte et moyenne durée en cours d'année, certaines résidences récentes prévoient cependant de réserver une part des logements à ce type de séjour avec des redevances plus élevées (ex de la résidence des Carmes à Paris gérée par le CROUS).

Lorsqu'il s'agit d'un bailleur gérant son patrimoine en direct, les logements sont loués avec des baux locatifs sociaux classiques et il n'y a pas la même possibilité de créer une offre de courts et moyens séjours.

Si les modes de gestion des résidences étudiantes sont assez proches entre le privé et le social, les caractéristiques du public accueilli sont légèrement différentes. Comme les résidences du privé, les résidences sociales accueillent une plus grande diversité d'étudiants que les résidences du CROUS et notamment moins d'étudiants inscrits à l'université, plus d'étudiants de STS ou d'écoles spécifiques. En revanche, ces résidences accueillent plus fréquemment des étudiants boursiers que les résidences privées (la part des boursiers serait environ de 25% dans ce type de résidence⁷⁵).

Comme dans le privé ces résidences séduisent un public relativement jeune, mais elles enregistrent des turn-over plus lents que dans le privé et gardent plus longtemps leurs résidents. Les gestionnaires ont de plus ressenti ces dernières années un ralentissement du turn-over dans leurs résidences, témoignant des difficultés des étudiants à accéder à un logement autonome.

Les nouveaux programmes mis en service depuis 1985 sont nombreux, de surcroît, à être soumis à des « contingents » de réservation : les collectivités et organismes ayant participé au financement des constructions disposent en effet, dans le cadre de la réglementation HLM, d'un droit de réservation à leur usage sur une partie des logements créés. C'est notamment le cas de la Préfecture au titre des prêts aidés accordés par l'État, qui vraisemblablement renonce à ses droits dans la plupart des cas, de la Région au bénéfice des candidats inscrits dans les lycées et les centres de formation par l'apprentissage, des communes en contrepartie de la garantie d'emprunt qu'elles apportent (et parfois des subventions complémentaires), des organismes collecteurs du 1 % patronal lorsqu'ils contribuent également au montage financier... Si ces différents réservataires abandonnaient auparavant facilement leurs droits de réservation dans les résidences pour étudiants, ils tendraient aujourd'hui, selon les gestionnaires, à faire valoir leurs droits de plus en plus souvent.

⁷⁵ Il est difficile d'établir un pourcentage réel car les gestionnaires n'établissent pas tous des statistiques

5.5. Des redevances intermédiaires entre l'offre très sociale des résidences traditionnelles des CROUS et l'offre des résidences privées

Les logements ordinaires, d'au moins 18 m², dotés d'un coin cuisine et d'un équipement sanitaire complet proposés par les résidences conventionnées sont relativement chers. Les redevances proposées variaient ainsi en 2004 de 180 à 440 euros dans les résidences gérées par les CROUS et de 240 à près de 600 euros dans les résidences gérées directement par le bailleur ou par une association spécialisée. Si l'A.P.L. compense en partie ce surcoût, les quittances après A.P.L. dans les résidences conventionnées restent nettement supérieures, notamment pour les boursiers, à celles pratiquées dans les résidences traditionnelles du CROUS où ces derniers peuvent se loger pour moins de 50 euros dans les cités non réhabilitées et pour un peu plus de 100 euros dans les résidences réhabilitées à l'identique.

6- Les autres modes d'hébergement collectifs ouverts aux étudiants

A côté de l'offre spécifique des résidences étudiantes, plusieurs types de structures d'hébergement collectif peuvent accueillir des étudiants : foyers associatifs et confessionnels, foyers de travailleurs ou internat représentent ainsi une offre complémentaire non négligeable, même si elle est mal connue et plus difficile à estimer que l'offre de résidence pour étudiant.

6.1. Les foyers confessionnels et associatifs : une offre mal connue

Les foyers privés pour étudiants sont en grande partie des foyers dits « confessionnels », dont un grand nombre sont en fait laïcs aujourd'hui. Ils sont un héritage du passé et sont essentiellement implantés dans le cœur de l'agglomération où s'est longtemps concentrée l'offre universitaire de la région. A côté de ces foyers confessionnels, une offre de foyers de type associatifs s'est également développée au fil du temps pour accueillir certains publics spécifiques (étudiants étrangers, élèves de classes préparatoires, de certaines grandes écoles, formations spécifiques...)

Il est difficile de recenser correctement les capacités d'accueil offertes par ce type de structure car elles sont gérées par une multitude d'acteurs différents. Si l'on se base sur les informations diffusées par l'Union Nationale des Maisons d'étudiants et le Centre d'Information et de Documentation de la Jeunesse (CIDJ), il y aurait une cinquantaine de foyers de ce type en Ile-de-France, essentiellement situés à Paris, en particulier Rive gauche, et en Première Couronne représentant de 2000 à 3000 places en Ile-de-France.

Ces foyers peuvent accueillir de moins de 20 à plus de 100 étudiants selon les foyers mais sont en général de relativement petite taille par rapport aux résidences pour étudiants et comptent en moyenne 40 chambres. Ils logent en majorité des étudiantes car un grand nombre d'entre eux ne sont pas mixtes. Il s'agit souvent d'étudiants en premier cycle ou en classes préparatoires même s'ils peuvent être ouverts aux étudiants jusqu'à 25 ans.

Les niveaux de confort proposés sont très variables mais souvent relativement rudimentaires en comparaison avec les résidences étudiantes récentes. Ils proposent majoritairement des chambres (y compris encore quelques chambres doubles) et très peu de studios. Les sanitaires sont le plus souvent collectifs.

Ils se distinguent également des résidences pour étudiants par leur mode de gestion spécifique et fonctionnent souvent sur un mode plus proche de celui de l'internat : hébergement en demi-

pension ou en pension complète, règlements intérieurs relativement contraignants (horaires d'ouvertures étroits, fermeture pendant les vacances, parfois les week-end, interdiction ou limitation des visites...).

En l'absence de source d'information centralisée, il est difficile d'annoncer un coût du logement précis dans ces structures. Et ce d'autant qu'il existe des écarts importants d'un foyer à l'autre. Selon une étude de l'Apur, le coût moyen dans les foyers confessionnels était de l'ordre de 400 €/mois en 2002 à Paris. Cette moyenne couvrant des réalités contrastées et pouvant aller jusqu'à 700 euros en cas de pension complète. Il s'agit quoi qu'il en soit d'un coût relativement économique si l'on prend en compte le budget global mensuel de l'étudiant compte tenu des prestations fournies.

6.2. Les foyers de jeunes travailleurs

Certains foyers pour Jeunes travailleurs accueillent des étudiants. Il est cependant difficile d'estimer le nombre d'étudiants logés car l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs ne diffuse pas cette statistique et que la situation est extrêmement variable d'un gestionnaire à l'autre.

En effet si l'on sait que les FJT peuvent théoriquement accueillir jusqu'à 20% de résidents ne répondant pas aux critères traditionnels des FJT (par exemple les étudiants ne cotisant pas aux organismes sociaux ou les jeunes cotisants de plus de 24 ans) pour répondre aux critères de la CAF, il est difficile de savoir quelle est la situation réelle dans les différents foyers.

Dans la pratique les choses sont, en effet, relativement compliquées car chaque situation résulte de la politique du gestionnaire et des négociations entreprises avec la CAF pour le financement des subventions du foyer. Selon l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs, 9 FJT sur les 66 que compte la Région refusent ainsi d'accueillir des étudiants tandis qu'à l'inverse certains foyers jonglent avec différents régimes et partenariats et accueillent une part d'étudiants supérieure à 20%. Une partie des résidents autorisés peut par ailleurs être composée d'étudiants sans entrer dans le quota des 20% lorsqu'il s'agit de formations en alternance (quoi que la CAF de Paris refuse parfois la prise en charge d'étudiants cotisants dans leur entreprise considérant que le statut d'étudiant prime sur celui de salarié).

Les étudiants logés dans les foyers de jeunes travailleurs sont dans les faits souvent stagiaires en entreprises, étudiants en formation professionnelle ou salariés (exemple des petits boulots pour financer leurs études). Parmi les étudiants non cotisants aux organismes sociaux, un grand nombre sont originaires de province et de l'étranger...

Si l'on s'en tient au ratio théorique de 20 %, environ 1400 places seraient ainsi accessibles aux publics non prioritaires des FJT (étudiants mais aussi chômeurs ou salariés de plus de 24 ans).

6.3. Les foyers de travailleurs migrants

La plupart des gestionnaires de FTM disent ne recenser que de manière très marginale des étudiants parmi leurs résidents. Les conditions de vie et le niveau de confort proposés dans les foyers traditionnels de travailleurs migrants ne correspondent pas, en effet, aux exigences et aux modes de vie des étudiants. Cependant avec les tensions sur le marché locatif et l'accroissement de la pénurie, la demande des étudiants, et principalement des étudiants étrangers, auprès des gestionnaires de FTM tend légèrement à augmenter ces dernières années et notamment auprès de la Sonacotra.

Parmi les gestionnaires de FTM, la Sonacotra, qui est en train de modifier le régime de ses foyers au gré des réhabilitations et des constructions pour devenir gestionnaire de résidences sociales, est en effet une figure à part. Traditionnellement concentrée sur l'accueil des foyers de travailleurs migrants, elle accueille désormais tous les publics pouvant vivre en résidence sociale. L'accueil des étudiants entre dans cette diversification des publics. La Sonacotra héberge ainsi 4% d'étudiants dans son parc de résidences franciliennes (33 000 logements), soit plus de 1300 étudiants logés.

Ce pourcentage général varie cependant considérablement selon les départements. En Seine et Marne et dans les Yvelines, où le parc Sonacotra est constitué de foyers traditionnels, les étudiants représentent moins de 2 % des résidents. Dans le centre de l'agglomération, où le marché est très tendu, la situation est différente : les étudiants représentent 5% des résidents des foyers parisiens et 8 % de ceux des foyers du Val-de-Marne. Par ailleurs, la Sonacotra a développé dans certains sites une offre de résidences majoritairement dédiées à l'accueil des étudiants. C'est le cas notamment en Essonne où plus de 15 % de ses résidents sont étudiants, notamment en raison de la présence de deux résidences (Blaise Pascal et Elsa Triollet à Evry) qui comptent de 50% à 70 % d'étudiants (200 à 250 étudiants logés). De même en Seine-Saint-Denis les résidences de Rosny et Montreuil logent principalement des étudiants (80 personnes environ au total). En revanche en Seine-Saint-Denis, les autres foyers n'accueillent quasiment pas d'étudiants et seuls 2% des résidents du département sont étudiants.

6.4. Les internats des lycées et des grandes écoles

6.4.1. Les internats des classes préparatoires :

Près de 50 lycées franciliens disposent d'un internat en Ile-de-France, dont 21 lycées proposant un enseignement en Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles (CPGE). Au total, l'offre en internat représente près de 5 900 places disponibles, dont plus de 40% sont occupées par des étudiants de CPGE, soit près de 2400 étudiants logés de cette manière. Près de 11 % des élèves en CPGE seraient ainsi logés en internats en Ile-de-France.

Ce type de solution, qui peut sembler marginale à l'échelle régionale (moins de 1 % des étudiants), n'est pas négligeable si l'on observe uniquement l'offre de logement pour étudiants dans le cœur de l'agglomération. Paris représente en effet à elle seule près de la moitié de l'offre des internats en lycées, soit plus de 1300 places. Un volume qui n'est pas négligeable dans la capitale si on le compare aux 2400 places gérées par le CROUS de Paris et aux 10 500 places disponibles au total dans les résidences parisiennes.

Dans certains internats de la capitale et des grands lycées franciliens, la demande est très importante et une sélection - basée sur des critères de réussite scolaires, des critères sociaux et la prise en compte de l'éloignement du domicile familial- est appliquée par les établissements. Par ailleurs un grand nombre d'internats restent exclusivement masculin et l'offre accessible aux étudiantes (internats mixtes ou féminins) est plus restreinte.

Le coût de ce type d'hébergement est généralement annoncé en terme de forfait annuel intégrant le coût de la pension complète et les frais de blanchissage et se compare donc difficilement à ceux des autres structures accueillant des étudiants. Ces prix sont assez variables selon les établissements allant de moins de 1500 € à près de 2 500 € par an pour les établissements publics. Ces variations de prix renvoient aux différences de localisation et aux écarts de confort des internats franciliens. Les internats privés peuvent en effet être plus onéreux.

Le confort proposé dans ces internats est, en effet inégal, relativement selon les établissements. La taille des chambres y est généralement assez réduite (de cellules de moins de 7m² à des chambres de 10-12m²). Les niveaux de confort sont également variables, allant des sanitaires collectifs à des chambres équipées de sanitaires privés ou à partager à 2. La question de l'équipement de kitchenettes ne se pose pas dans ce type d'hébergement, les repas étant pris dans les cantines des établissements.

Dernière particularité qui distingue ce mode d'hébergement, les règlements et les horaires imposés aux internes sont souvent assez stricts et impérativement respectés.

Liste des internats en lycées en Ile-de-France - 2003

Commune	Nom	Nb de Place	Remplissage (%)	CPGE ?
PARIS	HENRI IV	137	100%	CPGE
PARIS	LOUIS LE GRAND	339	100%	CPGE
PARIS	SAINT-LOUIS	356	100%	CPGE
PARIS	CHAPTAL	109	88%	CPGE
PARIS	DORIAN	60	77%	CPGE
PARIS	JANSON DE SAILLY	170	100%	CPGE
PARIS	JEAN-BAPTISTE SAY	80	94%	CPGE
PARIS	MAURICE RAVEL	80	91%	
AVON CEDEX	URUGUAY FRANCE	198	100%	
CHAMPAGNE SUR SEINE CEDEX	LA FAYETTE	205	100%	CPGE
FONTAINEBLEAU CEDEX	FRANCOIS COUPERIN	60	95%	
FONTAINEBLEAU	FRANCOIS 1ER	92	76%	CPGE
MEAUX	HENRI MOISSAN	80	81%	CPGE
MEAUX	PIERRE DE COUBERTIN	49	92%	CPGE
MELUN	JACQUES AMYOT	81	100%	CPGE
MELUN CEDEX	LEONARD DE VINCI	72	100%	
MONTEREAU-FAULT-YONNE	ANDRE MALRAUX	192	62%	
PROVINS	THIBAUT DE CHAMPAGNE	21	90%	
MELUN CEDEX	BENJAMIN FRANKLIN	85	78%	
THORIGNY SUR MARNE CEDEX	AUGUSTE PERDONNET	60	50%	
VARENNES SUR SEINE	GUSTAVE EIFFEL	42	76%	
PROVINS CEDEX	LES PANNEVELLES	247	84%	
CONGIS SUR THEROUANNE	DU GUE A TRESMES	340	81%	
COULOMMIERS CEDEX	GEORGES CORMIER	250	76%	
TOURNAN EN BRIE	CLEMENT ADER	100	70%	
GUYANCOURT CEDEX	HOTELLERIE ET TOURISME	228	81%	
ST GERMAIN EN LAYE CEDEX	JEANNE D'ALBRET	150	83%	CPGE
RAMBOUILLET CEDEX	LOUIS BASCAN	48	100%	
VERSAILLES	HOCHÉ	221	NC	CPGE
VILLIERS ST FREDERIC	VIOLLET-LE-DUC	120	67%	
CONFLANS STE HONORINE	SIMONE WEIL	172	77%	
ETIOLLES	CHATEAU DES COUDRAIES	75	87%	
CERNY	ALEXANDRE DENIS	151	94%	
BRETIIGNY SUR ORGE	JEAN PIERRE TIMBAUD	240	83%	
CLICHY	NEWTON-ENREA	80	74%	CPGE
SCEAUX CEDEX	LAKANAL	195	100%	CPGE
VANVES CEDEX	MICHELET	147	100%	CPGE
CLICHY	AUFFRAY	24	100%	
AULNAY SOUS BOIS CEDEX	VOILLAUME	40	58%	CPGE
ST MAUR DES FOSSES	MARCELIN BERTHELOT	82	100%	CPGE
CACHAN	MAXIMILIEN SORRE	45	100%	CPGE
ARGENTEUIL	JEAN JAURES	57	61%	CPGE
CORMEILLES EN PARISIS	LE CORBUSIER	80	48%	
ST OUEN L AUMONE	CHATEAU D EPLUCHES	90	33%	
ERAGNY SUR OISE	AUGUSTE ESCOFFIER	46	98%	
BEZONS CEDEX	EUGENE RONCERAY	55	73%	

Source : Enquête Parc Immobilier et capacité d'accueil des établissements du second degré –EN- 2003

6.4.2. Les internats des grandes écoles



DOUTRE © BaSoH ; IAURIF

Certaines grandes écoles, soit parce qu'elles veulent promouvoir la cohésion de leurs promotions annuelles d'étudiants et encourager le développement d'une vie interne au sein du campus, soit pour assurer leur attractivité auprès d'un grand nombre d'étudiants, cherchent à proposer directement à leurs étudiants une offre de logement.

Plusieurs types de solutions sont mises en œuvre par ces écoles allant de la gestion directe d'une résidence ou d'un internat dédié à l'école en question (par le biais d'une association ou directement par l'école lorsque celle-ci est également propriétaire des locaux) à la signature de convention de réservations dans des résidences privées ou conventionnées ou au développement de partenariat avec la Cité Internationale de Paris.

Certaines proposent également en complément, lorsqu'elles ne peuvent satisfaire l'ensemble de la demande de leurs étudiants, un annuaire de propriétaires de logements locatifs privés à proximité de l'école (chambre chez l'habitant et logements indépendants) ;

Cette offre de logements mise à disposition de leurs étudiants par les grandes écoles, ne faisant l'objet d'aucun recensement centralisé, est mal connue et difficile à estimer de manière exhaustive.

Exemples de résidences gérées directement par les Grandes Ecoles en Ile-de-France (liste non exhaustive)

Ecole	Commune d'implantation	Nombre de places	Eléments de confort	Redevances
Ecole Nationale Supérieure	Paris 6	338	Lavabo individuel Sanitaires et cuisines collectifs	219 €/mois
	Paris 14 –CIUP	91		
	Montrouge	180		
Ecole Nationale Supérieure des Télécommunications (ENST)	Paris 13	400	Ch. individuelles et studios pour couples tout confort	De 341€ à 361€ /mois
Polytechnique	Palaiseau	1 000	NR	NR
Institut National d'Agronomie (INA)	Paris 14 - CIUP	164	Lavabo individuel Sanitaires et cuisines collectifs	De 240€ à 350€ /mois
Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC)	Paris 5	100 (environ)	Ch. simples et doubles	De 200€ à 370€ /mois
Ecole Centrale de Paris (ECP)	Châtenay-Malabry	1330	Ch. individuelles et studios couples	NR
Ecole Spéciale des Travaux Publics, du bâtiment et de l'industrie (ENSTP)	Cachan	200	NR	NR
SUPELEC	Gif/Yvette	758	NR	De 334€ à 384€ /mois

Exemples de réservations effectuées par les grandes Ecoles dans des résidences extérieures - CROUS, CIUP ou adhérents ADELE (liste non exhaustive)

Ecole	Commune d'implantation	Nb. de places	Gestionnaire de la résidence	Eléments de confort	Redevances
Ecole Nationale Supérieure des Télécommunications (ENST)	Ivry/Seine	80	COMADIM	Tout confort	De 389€ à 534€ /mois
	Paris 14 - CIUP	NR	CIUP		434 € /mois
Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC)	Champs/Marne	130	ARPEJ	Ch. Individuelles studios couples Tout confort	De 300€ à 555€ / mois
	Champs/Marne	10	CROUS	Tout Confort	De 286€ à 410€ / mois
	Torcy	10	CROUS		
	Lognes	10	CROUS		
Paris 14 - CIUP	12	CIUP	NR	345 €/mois	
HEC	Jouy en Josas	225	Eurostudiomes	Ch. Individuelles studios couples Tout confort	NR
Conservatoire national de Musique	Paris 19	133	ARPEJ	Tout Confort	463 €/mois
Ecole Supérieure de Commerce de Paris	Paris 12	212	Eurostudiomes	Ch. Individuelles studios couples Tout confort	De 400€ à 600€ / mois
Ecole Spéciale des Travaux Publics, du bâtiment et de l'industrie (ENSTP)	Cachan	50	ARPEJ	Ch. Individuelles studios couples Tout confort	De 318€ à 585 € / mois

Sources : sites Web des écoles concernées, consultation septembre 2005

Ce rapide recensement de l'offre de logements proposés par les principales grandes écoles dans le parc de résidences gérées en direct nous conduit à estimer à environ 5000 le nombre d'étudiants logés de cette manière en Ile-de-France, auxquels viennent s'ajouter près d'un millier de logements réservés dans des résidences privées ou conventionnées. Ces chiffres, qui ne sont donnés qu'à titre indicatif, faute d'un recensement exhaustif, précis et centralisé, témoignent néanmoins de l'importance du rôle des établissements d'enseignement dans la création de l'offre de logements pour étudiants.

Ce rôle de producteur et de prescripteurs des Ecoles dans le développement potentiel de l'offre de logements pour étudiants devrait se maintenir et peut-être même s'accroître. En effet, devant la concurrence accrue des filières sélectives au niveau international, la capacité des différents établissements à proposer un accueil de qualité à leurs étudiants, enjeux de taille pour améliorer l'attractivité des écoles auprès des étudiants étrangers, place la question de leur hébergement au cœur des stratégies de développement des écoles.

Chapitre 4

Estimation des besoins en logement des étudiants franciliens

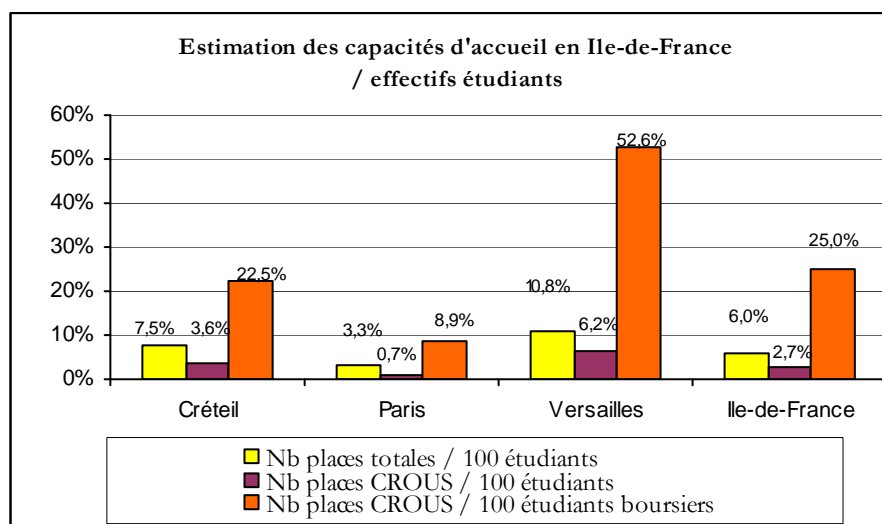
Estimation des besoins en logements des étudiants franciliens

1- Les limites de l'approche quantitative

1.1. Quelques chiffres de cadrage

Au total, avec 36 000 logements pour près de 596 000 étudiants, l'offre de logement décrite dans les chapitres précédents dans les foyers tous publics réservés aux étudiants et gérés par les CROUS et les associations spécialisées spécifiques représente près de 6 places pour 100 étudiants en Ile-de-France contre 12 places pour 100 étudiants dans l'ensemble du pays.

	Créteil	Paris	Versailles	Total
Cité CROUS non rénovées	320	410	7 386	8 116
cités CROUS rénovées non conventionné	306	891	212	1 409
CIUP		5 084		5 084
RPE conventionnées CROUS	3 794	1 100	1 741	6 635
RPE conventionnées autres gestionnaires	2 962	213	2 508	5 683
RPE non conventionnées	1 808	2 842	4 440	9 090
Total	9 190	10 540	16 287	36 017

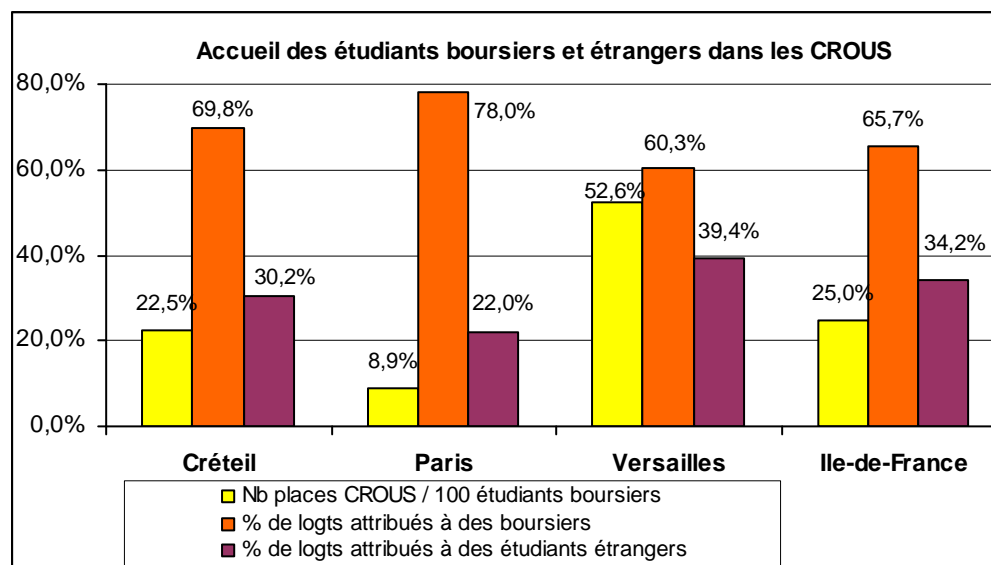


Le ratio du volume de places gérées par les CROUS et les adhérents de l'ADELE pour 100 étudiants en Ile-de-France, comparé à celui du reste de la France montre bien ici les tensions particulières que rencontre la région Ile-de-France en matière de logement étudiant.

Ce ratio, calculé pour chaque Académie met par ailleurs en évidence les différences infra-régionales dans la réponse aux besoins des étudiants et met l'accent sur la pénurie de logements adaptés dans le cœur de l'agglomération : Paris ne compte ainsi que 3 places pour 100 étudiants, soit quatre fois moins que la moyenne nationale, et Créteil avec 7,5 places pour 100 étudiants est 4 points inférieur à cette moyenne. L'Académie Versailles, est certes la mieux lotie de la région, mais elle reste elle aussi en dessous de la moyenne nationale avec près de 11 places pour 100 étudiants.

Nous avons également vu dans le chapitre consacré au parc de logements du CROUS que ces résidences, qui constituent en pratique une offre réservée à l'accueil des étudiants les plus

modestes et des étudiants étrangers, proposent elles aussi des capacités d'accueil très inférieures à la moyenne nationale : les CROUS franciliens disposent ainsi de moins de 3 places pour 100 étudiants, soit un ratio trois fois moins élevé que la moyenne nationale (8,8 /100 étudiants). Là encore les académies connaissent des situations inégales avec moins d'une place CROUS pour 100 étudiants à Paris, moins de 4 places pour 100 étudiants à Créteil et 6 places pour 100 étudiants à Versailles. Toutes les académies franciliennes sont là encore sous la moyenne nationale.



A cette offre tout public viennent cependant s'ajouter les places disponibles dans des structures réservées de type :

- Foyers confessionnels (environ 2500 places souvent réservées aux étudiantes) ;
- FJT, souvent réservés aux étudiants - salariés en alternance ou stagiaires- (environ 1000 étudiants logés) ;
- Résidences sociales et foyers de la SONACOTRA (environ 1300 étudiants)
- Internats des lycées pour les élèves de CPGE (environ 2400 élèves logés) ;
- Maisons et foyers des grandes écoles (environ 4 500 places offertes)

Au total, cette offre complémentaire représenterait près de 12 000 places accessibles aux étudiants selon nos estimations. Le poids réel de ces différents types d'hébergement dans la satisfaction des besoins généraux des étudiants franciliens est cependant plus difficile à estimer et à prendre en compte dans la mesure où ils font l'objet de réservations et de conditions d'accès restrictives.

L'offre cumulée de logements pour étudiants tout public et de places en structures réservées représenterait alors un marché de près de 50 000 logements, soit 8 places pour 100 étudiants. Ce chiffre n'étant donné qu'à titre indicatif compte tenu de l'absence de recensement centralisé et exhaustif et de l'éclatement des structures de gestion des logements hors résidences du CROUS et de l'ADELE. Par ailleurs, il n'est pas possible de le comparer à une quelconque moyenne nationale, ce chiffre n'étant pas connu.

1.2. Une demande réelle difficile à évaluer

Comme l'offre, qui est difficile à connaître précisément dans tous ses segments, la demande de logement des étudiants est très difficile à mesurer. Les informations permettant de l'approcher sont en effet très éclatées, renvoyant à la diversité des acteurs et des publics concernés et aucun recensement centralisé n'est disponible.

Les seuls éléments disponibles sont ceux fournis par les CROUS à travers le nombre de demandes déposées par les étudiants à travers leur dossier social rassemblant leur demande de bourse et leur demande de logement en résidence. Selon ces chiffres, les CROUS franciliens enregistraient en novembre 2004 près de 39 000 demandes, dont 14 000 dans l'Académie de Paris, 11 500 dans celle de Créteil et 13 500 dans celle de Versailles. Au total le parc disponible dans les CROUS représenterait alors près de 41% de la demande exprimée : 69% dans l'Académie de Versailles, 59 % dans celle de Créteil et 10% des demandes enregistrées à Paris.

Ces chiffres, s'ils confirment le sentiment qu'il y a bien une pénurie de logements étudiants dans la région, restent difficilement exploitables tels quels. En effet, le couplage des dossiers de bourses et des demandes de logement à travers le dossier social étudiant fausse, de l'avis même des représentants des CROUS, la réalité de la demande exprimée en provoquant à la fois des demandes de logements « opportunistes » ou au contraire des formes d'autocensure de la part des étudiants dans les secteurs où la faiblesse de l'offre est connue.

Par ailleurs, si aucun recensement de la demande enregistrée par les autres gestionnaires de résidences n'est disponible, ces derniers enregistrent tous une demande excédentaire par rapport à l'offre disponible et constituent chaque année une longue liste d'attente pour une location de logements dans leur parc. Les taux d'occupation enregistrés dans la plupart de ces résidences, y compris dans le privé où les loyers sont très élevés, sont à ce propos très significatifs (en général >95% sur l'année).

Il est enfin très difficile de se prononcer sur la fluctuation future de la demande en logements étudiants tant l'importance du développement de leur mobilité et des échanges internationaux et le renouvellement des cursus lié à la réforme LMD compliquent l'anticipation des besoins futurs du public étudiant.

1.3. Des exercices d'évaluations théoriques

Malgré toutes ces difficultés, plusieurs évaluations théoriques ont régulièrement été menées au cours des 15 dernières années, dont les résultats montrent à la fois le caractère aléatoire de l'exercice et le consensus des analystes sur l'existence d'une pénurie de logements adaptés aux étudiants en Ile-de-France.

Le rappel des différentes estimations réalisées illustre la difficulté de l'exercice de quantification de ses besoins.

1.3.1. L'étude de la DREIF, 1991

Dans une étude parue en 1991 sur le logement des étudiants en Ile-de-France, la DREIF estimait **de 35 000 à 75 000** le nombre de chambres à créer dans la région pour répondre aux besoins des étudiants. Cette estimation s'appuyait sur plusieurs calculs théoriques des besoins des étudiants en l'an 2000 basés sur la projection des modes d'habiter des étudiants en 1982 (en reconduisant les comportements constatés dans le RGP 1982 pour les étudiants de 20-24 ans), sur l'hypothèse

d'un pourcentage de boursiers constant en universités et des hypothèses de besoins de logement différenciés selon le niveau d'études. Ces places à créer devaient l'être dans des structures d'hébergement collectif, mais également dans le parc banalisé avec un mode de gestion spécifique (« logements à caractère temporaire »).

1.3.2. L'étude de la MNEF, 1994

Dans une étude sur le logement étudiant dans les principaux sites universitaires publiée en 1994, la MNEF évaluait de son côté à **125 000** le nombre de lits à créer en Ile-de-France. Cette estimation reposait sur un objectif théorique d'un nombre de places idéal représentant 30% des effectifs étudiants inscrits par site universitaire. Le nombre de lits à créer était donc calculé par différence avec le nombre de places existantes en 1994. Cet exercice purement théorique devait faire apparaître les situations de crise et montrer l'inégalité des situations selon les sites, mais devait, selon les auteurs, être évidemment mis en parallèle avec la manière dont le marché global du logement des sites universitaires, et notamment le locatif privé, répondait par ailleurs aux besoins des étudiants.

1.3.3. L'étude de l'Iaurif, 1996

Dans une étude sur le logement étudiant en Ile-de-France, C. Taisne évaluait à près de 63 000 le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins théoriques des étudiants, dont 13000 pour les élèves des écoles d'ingénieurs et 50 000 pour les étudiants des universités.

Cette estimation reposait sur :

- la définition de 14 pôles d'enseignement supérieur en retenant toutes les communes qui accueillait des étudiants universitaires et les communes sièges d'écoles d'ingénieurs ;
- le calcul de « taux théorique d'hébergement » en projetant les comportements résidentiels (hébergement dans une structure collective ou pas) constatés par une enquête qualitative menée auprès d'étudiants par l'Iaurif, selon l'âge, la filière et l'origine géographique (provinciaux, franciliens) des étudiants ;
- l'application de ces taux théoriques aux effectifs étudiants de chaque filière et chaque pôle pour définir des besoins théoriques par pôle d'enseignement supérieur.

Le calcul de l'écart entre cette estimation théorique et les places existantes la conduisait à préconiser **la création de 19 000 places tout public et 5000 places pour les élèves des écoles** pour satisfaire la demande. L'étude mettait cependant en avant d'importantes différences au sein de l'offre régionale en pointant le fait que l'offre représentait moins de 50% des besoins estimés à Paris et moins de 25 % dans les pôles du nord et de l'est de l'agglomération (Saint-Denis, Villetaneuse et Créteil).

Ces chiffres ne se voulaient cependant pas l'exact reflet des actions à entreprendre mais davantage un indicateur des efforts à fournir et des secteurs où construire en priorité.

1.3.4. Le rapport de la commission culturelle du Sénat, 2003

Dans un rapport d'information de la Commission des affaires culturelles du Sénat sur le patrimoine immobilier universitaire de l'Etat, les besoins de construction de résidences pour étudiants sont estimés à 20 000 au niveau national, dont **15 000 pour l'Ile-de-France**⁷⁶. Selon cette commission, un tiers de ces créations, soit 6 700 logements, devrait « présenter un caractère très social » pour répondre aux besoins des étudiants les plus modestes, dont 5 000 logements en Ile-de-France.

⁷⁶ Le mode de calcul de ces chiffres n'est pas détaillé dans ce document.

Le rapport souligne que le parc de la région Ile-de-France est déficitaire et mal adapté pour faire face à la demande croissante des étudiants étrangers. L'accent est mis par ailleurs sur le mauvais état du parc des résidences du CROUS, y compris parmi celles construites après les années 1980, et sur la nécessité de prolonger l'effort de réhabilitation et de mise en sécurité de ce parc.

En conclusion, la commission des Affaires Culturelles établit une liste de propositions d'actions autour de 6 priorités parmi lesquelles figure « l'amélioration des conditions de vie des étudiants ». Cet objectif fait alors l'objet de 4 propositions :

- Accélérer la rénovation du parc des cités universitaires (CROUS)
- Etendre les compétences des grandes agglomérations au logement étudiant ; celles-ci seraient appelées à jouer en ce domaine un rôle de chef de file, en mobilisant les financements de toutes les collectivités ;
- Lancer un Plan d'Urgence en faveur du logement étudiant à Paris
- Etendre la compétence des commissions de sécurité aux résidences universitaires et y faire appliquer les réglementations existantes.

1.3.5. Le rapport Anciaux et les objectifs théoriques du CROUS

Dans son rapport sur le logement étudiant, remis au Premier Ministre en janvier 2004, le député Jean-Paul Anciaux préconise de construire 50 000 nouvelles places et de réhabiliter 70 000 places existantes.

Ces objectifs ambitieux découlent à la fois d'une volonté d'affichage politique fort et de l'application d'un ratio théorique proposé par le CNOUS d'une offre de logements pour étudiants équivalente à 40 places pour 100 étudiants boursiers. Ce ratio est en effet considéré, de manière empirique par l'observation de la situation des académies qui l'atteignent, par le réseau des CROUS comme le seuil permettant de traiter à peu près l'ensemble des demandes de logements déposées par les étudiants boursiers.

Le Plan Anciaux en faveur du logement étudiant :

Le Premier ministre a confié un rapport au député Jean-Paul Anciaux sur le logement étudiant et les aides qu'ils perçoivent pour y accéder. Ce rapport, remis en janvier 2004 a été suivi d'un comité inter-ministériel le 21 juillet 2004 qui a retenu un grand nombre de ces propositions.

Le ministère du Logement a pris à cette occasion un certain nombre d'engagements :

- Intégrer le logement étudiant dans chaque Plan Local de l'Habitat de manière à ce que cette question soit intégrée à une approche globale des questions d'habitat (art.302-1 du CCH modifié par la loi libertés et responsabilités locales)
- Accélérer la construction de nouvelles résidences CROUS. A ce titre, 2000 équivalents logements par an de prêts locatifs sociaux (PLS) doivent être mobilisés prioritairement pour cela...
- Moderniser le parc ancien des CROUS : il y aurait 70 000 chambres à réhabiliter selon le rapport Anciaux. Pour équilibrer le financement d'un tel programme il est nécessaire de déplaçonner l'ALS pour qu'elle soit au niveau de celle versée dans les autres résidences services. Il pourra également être décidé par ordonnance qu'elle soit versée en tiers payant au bénéfice du CROUS...
- Construire de nouvelles résidences privées : La loi de Robien sur l'investissement locatif permet une relance de la construction de résidences étudiantes par des investisseurs privés. Il préconise que le CROUS puisse prendre en gestion ce type de résidences pour y accueillir les étudiants disposant de ressources suffisantes et notamment les étudiants étrangers (cf. instruction fiscale...)
- Renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles aux étudiants : statut quo sur les aides personnelles au logement (mesures restrictives de juillet 2003 restent suspendues).
- Sécuriser l'accès au logement : LOCAPASS amélioré pour les boursiers grâce à son attribution sur notification conditionnelle de la bourse (déjà en vigueur à la rentrée 2004).

Par ailleurs, le rapport Anciaux met en avant la nécessité d'élaborer des politiques de sites afin de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés par le logement étudiant dans chaque ville universitaire, en tenant compte de l'extrême diversité des situations.

La construction de ces 50 000 nouvelles places permettrait d'offrir 40 places en résidence étudiante pour 100 étudiants boursiers à l'échelle nationale. Pour rejoindre cette moyenne nationale à la fin du Plan Anciaux, il faudrait construire 15 000 places en Ile-de-France (hypothèse d'un pourcentage d'étudiants boursiers constant).

2- Approche qualitative des besoins de logement des étudiants

2.1. Définition et enjeux

Si l'on ne peut aisément chiffrer les besoins de logements des étudiants, il est en revanche possible de mieux les qualifier. Les enquêtes de l'OVE et la professionnalisation des acteurs de ce secteur enrichissent en effet depuis quelques années les réflexions sur les spécificités du logement étudiant. La relance d'une politique du logement pour les étudiants et l'implication accrue des acteurs locaux sur cette question dans le cadre de la décentralisation rendent de plus en plus nécessaire une réflexion collective et partenariale sur le renouvellement de la conception et de la gestion des résidences universitaires et des formes d'habitat adaptées aux étudiants dans les villes concernées.

Lors d'un colloque organisé sur les « formes et formules du logement étudiant »⁷⁷ à l'instigation du CNOUS et des Ministères de la Culture et de l'Éducation par Grenoble Universités, P. Chézaud (Président de Grenoble Universités) dans son discours d'inauguration résumait ainsi les enjeux de cette question : « Le défi du logement étudiant n'est pas seulement quantitatif et économique : en faire plus et le moins cher. La perspective de relancer un programme de rénovation ou de construction actuelle nous oblige à réfléchir à la « forme » et à la qualité architecturale des résidences. Ce défi nous oblige aussi à réfléchir à une échelle plus large à leur insertion dans la ville, à nous interroger sur le modèle même de la résidence universitaire. Penser l'architecture des logements étudiants c'est aussi réfléchir au lien social entre les étudiants, aux liens entre les campus et la ville. C'est s'interroger sur le rôle des universités dans la ville. » Plus loin, il met l'accent sur la définition des « formules » du logement étudiant en évoquant « la diversité des solutions à développer pour répondre à la diversité des besoins et des attentes des étudiants ».

2.1.1. Les « étudiants » : un public faussement homogène

Un point s'impose en premier lieu sur la diversité cachée de la notion « d'étudiant ». En effet dans un premier temps la définition de ce public spécifique paraît aisée : « il est a priori composé de jeunes ménages, de petites tailles, mobiles et disposant de revenus modestes ». Mais un examen plus poussé des situations réelles des étudiants fait, dans un second temps, apparaître que « l'homogénéité des besoins en logement que suggère l'étroitesse de la tranche d'âge concernée par les études supérieures n'est qu'une illusion ».⁷⁸

Ainsi, comme le souligne Jean-Claude Driant, entre la première et la dernière année de ses études, la situation d'un étudiant peut changer plusieurs fois. Des premières années où il est totalement dépendant des aides familiales qu'il perçoit et découvre l'autonomie, aux années de fin de cursus où il peut s'être engagé dans la vie de couple et avoir commencé à travailler pour financer ses études, ses besoins de logement peuvent varier considérablement.

⁷⁷ Thème du colloque organisé à Grenoble, les 1^{er} et 2 juin 2005- Grenoble Universités. Interventions en ligne sur le site : www.grenoble-universités.org.

⁷⁸ Jean-Claude Driant, Le logement étudiant : un marché en crise, *Urbanisme*, pp.63-67, n°317, mars-avril 2001.

La démocratisation de l'enseignement supérieur et l'augmentation des effectifs d'étudiants ont conduit de plus à une grande diversification de la population étudiante et de ses besoins au cours des 20 dernières années. L'allongement de la durée des études et l'explosion de la mobilité nationale et internationale en cours de cursus accentuent encore l'hétérogénéité de ce public et de ses besoins. La croissance des flux d'étudiants étrangers vient également créer une nouvelle demande spécifique de solution d'hébergement à la fois en termes de produit et de modes de gestion (offre de courts et moyens séjours, facilités des démarches).

Cette diversification est d'autant plus sensible en Ile-de-France qui est la Région où la dispersion des âges, la diversité de l'offre de formation et le poids des troisièmes cycles sont les plus forts.

2.1.2. Le choix de son mode de logement : un enjeu réel du succès des études

Dans leur exploitation de l'Observatoire de la Vie Etudiante de 1998⁷⁹, L. Gruel et C. Grignon présentaient ainsi l'effet des conditions de logement des étudiants sur leurs chances de succès aux examens :

« D'une manière générale les décohabitants ont plus de chances de réussir et moins de chances d'échouer que les étudiants qui logent exclusivement chez leurs parents ; C'est le cas de ceux qui habitent un logement indépendant mais aussi de ceux qui habitent en location en couple ou avec des amis. Les étudiants qui vivent en résidence universitaire, en foyer ou en internat ont des risques d'échec réduits et des chances particulièrement fortes de passer avec succès tous leurs examens ; Parmi les « décohabitants », les chances de réussite sont également supérieures pour ceux qui vivent en cité universitaire et pour ceux qui partagent un logement avec des amis par rapport au groupe majoritaire de ceux qui habitent seuls un logement indépendant.



Bref, plus l'organisation matérielle de la vie est studieuse, plus elle s'écarte du mode de vie standard, plus elle favorise la réussite. »⁸⁰

2.1.3. Une aspiration majoritaire au logement indépendant

Le principal parc d'accueil des étudiants indépendants reste le parc locatif privé. Il est également le parc ciblé en priorité par les étudiants qui cherchent à prendre leur autonomie, qui reste une forte aspiration comme le rappellent régulièrement les enquêtes menées auprès des étudiants et les associations étudiantes. Dans son intervention au colloque de Grenoble, le représentant de l'UNEF au Conseil d'Administration du CNOUS (R. Chambon) rappelait ainsi la force de cette aspiration pour un grand nombre d'étudiants, même peu fortunés, l'identité estudiantine associant selon lui « le statut d'adulte au logement privé de centre ville ».

Le profil des étudiants franciliens, plus âgés que la moyenne, travaillant davantage et vivant plus souvent en couple, augmente encore le poids de ce type d'aspiration dans la Région. Il est donc

⁷⁹ C. Grignon ; L. Gruel, La vie étudiante, 1998, p.69.

particulièrement important de rappeler que le logement étudiant ne peut se résumer aux studios offerts dans les résidences spécialisées, y compris pour les étudiants plus modestes.

Les logements de type T1bis ou T2 pouvant accueillir des couples ou deux étudiants, qui représentent en général de 5% à 20 % des logements selon les résidences, sont une première réponse aux besoins spécifiques des couples et ne doivent pas être oubliés dans la conception des résidences.

Les couples et les étudiants plus âgés sont cependant souvent à la recherche d'un mode de vie plus souple que celui que permettent les résidences étudiantes et il faut également rechercher des solutions de développement d'une offre dispersée dans le parc banal. Le phénomène croissant de la colocation représente à ce propos une des façons qu'ont trouvées les étudiants de contourner la pénurie de petits logements abordables dans le centre de l'agglomération et les centres urbains bien desservis.

2.2. Quels enjeux en matière d'insertion urbaine des logements spécifique pour étudiants ?

2.2.1. Un impératif : l'accès aux transports en commun



Station Jussieu © BaSoH ; IAURIF

Selon les témoignages recueillis auprès des producteurs de logements pour étudiants, le premier impératif guidant leurs choix en matière d'insertion urbaine est évidemment la desserte en transports en commun. Tous, promoteurs privés ou responsables des Crous, nous ont déclaré évaluer à 30 minutes maximums le temps de transport acceptable entre les nouveaux sites d'implantations de leurs résidences et les principaux établissements d'enseignement supérieur desservis.

Ce ratio correspond à la fois à un objectif théorique, mais provient également de l'observation des gestionnaires qui constatent très nettement l'impact de ce critère sur le succès locatif des résidences.

L'enquête de l'OVE témoigne à ce propos des performances du réseau de transports franciliens, puisque les trois-quarts des étudiants des universités franciliennes empruntent les transports en commun pour les trajets entre leur domicile et l'établissement où ils suivent leurs études contre la moitié des étudiants dans l'ensemble de la France. De même les étudiants franciliens sont les moins équipés en voiture individuelle puisque moins de 44 % des parisiens et près de 53 % des étudiants de petite et grande couronne possèdent une voiture, contre plus de 65 % dans les grandes villes et près de 78 % dans les petites villes⁸¹.

La bonne desserte des résidences par les transports en commun est également une garantie d'accès à l'ensemble des équipements universitaires nécessaires aux étudiants lorsque ceux-ci ne sont pas à proximité ou qu'ils exercent une activité rémunérée et ont des horaires décalés (accès aux bibliothèques ouvertes le soir, aux restaurants universitaires, aux installations sportives...).

⁸¹ Ronan Vour'ch, « Le transport des étudiants, moyens, durée et coûts », Notes d'information de l'Ove, n°10, février 2005.

2.2.2. Mode de vie étudiant et « centralité » :

Pour les nouvelles résidences implantées dans le diffus, comme c'est désormais le cas majoritaire, la question de leur « centralité » et de la qualité des services urbains accessibles est également essentielle. Les enquêtes sur le mode de vie étudiant ont en effet montré que c'est un des âges de la vie où l'usage de la ville est le plus intense (notamment en matière de pratiques culturelles et sportives).

Les producteurs se disent vigilants quant à l'insertion de leurs résidences dans des quartiers proposant un minimum de commodités et de commerces de proximité (boulangerie, épicerie, presse,...). Certains gestionnaires de résidences conventionnées, dont l'offre de service et les espaces collectifs sont plus limités, développent de plus des conventions avec des équipements voisins pour obtenir un accès privilégié pour leurs résidents (équipements culturels, sportifs, ...).

La qualité du réseau de transports et la densité des services et des commerces du cœur de l'agglomération rendent cette question moins cruciale en Ile-de-France que dans d'autres villes de province. Les deux-tiers des étudiants franciliens déclarent ainsi que leur établissement d'étude est proche du centre ville contre près de 56 % dans les autres régions. On constate cependant une réelle préférence des étudiants pour les résidences les plus centrales, y compris à Paris. Cette préférence est un des ressorts du succès de la colocation, qui se développe particulièrement bien dans la capitale, les étudiants préférant se réunir pour diviser leur loyer et pouvoir se maintenir dans la capitale, plutôt que de s'éloigner pour habiter un logement seul.

Là encore, l'expérience des gestionnaires, qui ont parfois rencontré des difficultés de location en raison d'une insertion dans un quartier peu équipé confirme l'importance de la proximité d'un centre urbain et de son offre de commerces et de services dans le succès des résidences auprès des étudiants.

2.2.3. L'impact du cadre de vie : de fortes attentes en termes de sécurité et de tranquillité

Animé et commerçant, l'environnement des résidences doit cependant garantir la sécurité et la tranquillité des résidents étudiants. Dans un rapport d'information sur le patrimoine immobilier universitaire, la commission des affaires culturelles du Sénat constate en effet qu'« un besoin de sécurité s'exprime aujourd'hui chez les étudiants, tant en termes de logement et de restauration que de locaux d'enseignement ». Contrairement aux idées souvent entendues et à la réputation des étudiants auprès des propriétaires, ces deux critères figurent parmi les éléments prioritaires cités par les étudiants dans les enquêtes sur leurs conditions de logement.

Cette demande est d'ailleurs prise en compte par les gestionnaires et les producteurs de résidences pour étudiants qui équipent leurs résidences de vidéo-surveillance ou mettent en place des systèmes de gardiennage 24H/24H. Le manque de sécurité et la dégradation de l'environnement figure parmi les raisons du rejet de certaines résidences du CROUS par de nombreux étudiants.

2.2.4. Proximité du lieu d'étude ou accès à la mobilité : logique de « campus » ou dispersion des sites ?

L'extension rapide du patrimoine universitaire des années 1960 jusqu'aux années 1980 a conduit à développer les campus « hors de la cité », qu'il s'agisse des locaux d'enseignements comme des équipements associés (restauration universitaire, bibliothèques et résidences étudiantes). Or de nombreux logements construits dans ce cadre sont aujourd'hui boudés par les étudiants en

France en raison de la dégradation de leur environnement, de la promiscuité de ce type d'hébergement...

La notion de campus est ainsi souvent décriée en France et associée à l'isolement et à la dégradation des campus des années 1960 construits loin des centres urbains et pas toujours bien desservis par les transports en commun. Les opérations construites depuis la fin des années 1980 l'ont alors été dans une logique souvent opposée à celle des campus, et ont été, autant que possible, implantées à proximité des centres urbains et autour des nœuds de transport de la Région. Les promoteurs privés et associatifs de résidences pour étudiants privilégient une stratégie de connexion à la trame de transports franciliens plutôt qu'une logique de proximité du lieu d'études. Ils opposent à la notion de « campus » où tous les équipements sont rassemblés et offrent à l'étudiant un panel de services en un lieu unique, l'accès, par la mobilité, à l'ensemble de l'offre d'équipements culturels et sportifs de l'Ile-de-France.

Dans un contexte de pénurie foncière, le recours à de vastes projets repose pourtant la question du retour du modèle des campus. Plus encore que le manque de financements, c'est en effet le manque d'opportunités foncières qui vient brider la construction de nouvelles résidences. Les opérations produites actuellement le sont sur des parcelles de très petite surface et sont de plus en plus modestes, notamment à Paris. Ces conditions de production ne permettent pas de répondre rapidement à l'ampleur des besoins dans le cœur de l'agglomération et les seuls projets ambitieux de nature à accroître considérablement l'offre de logements adaptés sont ceux qui s'intègrent dans de vastes projets d'aménagement, tel celui de la ZAC Rive Gauche...

La question du développement de campus à l'anglo-saxonne ou sur le modèle de la CIUP, c'est-à-dire associé à un environnement et une offre de service de grande qualité, est dans ce contexte de nouveau posée. Si l'échec de la candidature de Paris aux Jeux Olympiques 2012 éloigne les perspectives de création de nouvelles résidences étudiantes sur le site des Batignolles, la création d'une nouvelle cité universitaire Internationale dans le nord de la capitale reste cependant une hypothèse intéressante. Cela représenterait, en effet, une occasion unique d'améliorer l'accueil des étudiants étrangers, toujours plus nombreux dans la région, de créer une image urbaine forte, en mobilisant des financements innovants et des partenariats internationaux...

2.2.5. Logement étudiant et mixité sociale ?

Avec la production de résidences conventionnées, la question de l'implantation des logements étudiants rejoint le débat sur la mixité sociale et les décomptes de la loi SRU. C'est un argument utilisé à double sens par les producteurs de logements étudiants auprès des collectivités locales :

- Auprès des communes ayant des obligations de loi SRU : l'accueil de résidences conventionnées peut être comptabilisé dans leurs objectifs SRU tout en accueillant un public volatile, peu demandeur d'aides sociales distribuées par les CCAS, et en cours d'intégration sociale et professionnelle, qui effraie moins les élus locaux (mais souvent freiné par un fort rejet de la gestion des CROUS de la part des élus qui privilégient d'autres partenaires).
- Auprès des communes accueillant un important parc social, l'étudiant, en cours d'intégration professionnelle, peut être considéré comme un élément de mixité sociale... Jeune et mobile, ce public est censé être plus ouvert et moins hostile à une implantation proche des quartiers sensibles.

L'implantation de résidences pour étudiants au nom de la mixité sociale dans des quartiers sensibles fait cependant débat. Les exemples de ce type d'implantations ont ainsi révélé les limites

de cette logique. Une étude sur une expérience de ce type menée à Marseille par une sociologue montrait ainsi le rôle symbolique ambigu que jouait la résidence étudiante au sein de son quartier d'implantation : les habitants du quartier « villageois » les considéraient comme un rempart contre « les gens des cités » tandis que les jeunes du quartier éprouvaient un ressentiment virulent contre ces étudiants qui représentaient pour eux une jeunesse insouciante à laquelle ils n'avaient pas accès. La sociologue en concluait qu'il fallait « se méfier de l'instrumentalisation de la population étudiante » pour créer de la mixité sociale dans les quartiers.



Les Choux © IAURIF

Cette difficulté pour certains jeunes du quartier à accepter l'arrivée d'étudiants dans des logements spécialement réhabilités pour eux s'était également manifestée dans le cas du quartier des Choux à Créteil... Ces problèmes de voisinage avaient été combattus par une politique d'animation et d'ouverture de la résidence sur le quartier (locaux de soutien scolaire...).

Ces expériences doivent alors rester prudentes et assorties de contre-parties réelles pour les étudiants en matière de qualité des logements et de desserte en transports. Le public des étudiants, peut-être plus tolérant, plus ouvert est en effet également un public que sa jeunesse peut fragiliser, notamment dans les cas d'étudiants pour lesquels il s'agit d'une première étape de décohabitation.

Il est en revanche intéressant de penser en terme de mixité au sein même des résidences, en mélangeant des étudiants de profil social varié : boursier, non boursier, universitaires et écoles, filières et cycles d'études différents, nationalités (...) pour contribuer au brassage des étudiants, facteur de réussite pour les plus fragiles d'entre eux. Cette mixité est encore difficile à atteindre dans le parc des CROUS compte tenu des tensions de la demande et de leur mission sociale qui tend à spécialiser leur public (boursiers, étrangers, universitaires). Une ouverture sur d'autres types d'établissements se développe cependant dans les CROUS et la nouvelle aide régionale devrait y contribuer avec l'accord de réservation de logements pour les filières paramédicales.

Pour des raisons inverses, les résidences du privé ne sont également pas toujours très mixtes : les niveaux de loyers et leur plus grand attrait auprès des étudiants en début de parcours limitant la diversité des publics accueillis.

Parmi les trois segments de l'offre, ce sont les résidences conventionnées gérées par des associations qui offrent la plus grande diversité de public. Proposant des loyers aidés, avec un nombre de T2 légèrement supérieur aux autres et des implantations diffuses dans l'ensemble de la région, ce sont les résidences qui proposent le plus grand brassage d'étudiants : entre étudiants des universités et des écoles, premiers cycles et étudiants plus âgés, étrangers et provinciaux...

A l'exception de certaines résidences où un grand nombre de places ont été réservées par une école, ce brassage est souvent le fruit d'une politique volontaire de la part des gestionnaires qui y voient à la fois une garantie de réussite et d'intégration pour les étudiants et un moyen d'assurer une plus grande tranquillité de leurs résidences en préservant leur neutralité.

2.3. Les « formes » du logement étudiant...

La question des « formes et formules » du logement étudiant est au cœur de l'actualité au moment où l'Etat s'engage à construire 50 000 nouvelles places et à en réhabiliter 70 000 dans les dix années à venir. Elle fait l'objet de nombreux travaux comme en témoigne la richesse des présentations du colloque organisé par Grenoble Universités en juin 2005.

En terme d'offre de logement spécifique pour étudiants, certaines caractéristiques se sont imposées, d'autres font davantage débat.

2.3.1. Les sanitaires privatifs semblent désormais une norme incontournable en France

La présence de sanitaires privatifs est désormais conçue comme une norme incontournable par l'ensemble des constructeurs de logements pour étudiants. La très grande majorité des étudiants ne peuvent plus supporter cette perte d'intimité et c'est là une des principales raisons de la désaffectation de certaines résidences du CROUS.

Lors des réhabilitations des cités traditionnelles, ces éléments de confort sont souvent réintroduits dans les chambres, en prenant sur les espaces communs et les couloirs. Ces transformations entraînent souvent des majorations de redevances. L'augmentation de l'ALS couvre une partie de ce surcoût et une grande partie des étudiants sont prêts à payer ce supplément de confort. A l'inverse, de nombreux étudiants étrangers aux ressources très modestes privilégient les cités traditionnelles bon marché.

2.3.2. Des cuisines collectives, mais à accès limité et sécurisé

En revanche, si de nombreuses enquêtes tendent à laisser apparaître le désir des étudiants de cuisiner dans leur logement et que les kitchenettes sont quasiment systématiques dans les constructions neuves, cette possibilité ne paraît pas avoir le même caractère impératif que celle des sanitaires privatifs. Certaines réhabilitations du CROUS avec des espaces de cuisine collective de qualité ne rencontrent pas d'hostilité de la part des étudiants, notamment dans des implantations centrales. C'est par ailleurs un espace de sociabilité apprécié pour l'intégration des étudiants.

Plusieurs expériences nouvelles réalisées en Europe montrent à ce propos que c'est de plus en plus l'organisation en appartements partagés qui l'emporte dans les programmes de rénovation et de construction des résidences universitaires. Ces appartements comportent des cuisines et des salles à manger collectives partagées par un groupe limité d'étudiants. Ces formes nouvelles de résidences limitent les frais d'entretien des espaces collectifs et favorisent la sociabilité des étudiants au sein de leur résidence. Elles sont privilégiées dans de nombreux pays européens (Allemagne, Belgique, Angleterre...).

2.3.3. Un socle commun de services attendus se dessine

En termes de services, les opinions des producteurs privés et associatifs de logements pour étudiants en région parisienne semblent se rencontrer. Lors des lancements des années 1980, les résidences privées proposaient une gamme de services très étendue tandis que les résidences conventionnées étaient contraintes à une offre nettement moins diversifiée. Aujourd'hui, les services offerts par ces deux types de résidences tendent en revanche, au-delà des obligations liées aux services hôteliers induits par les obligations du statut de résidence pour étudiants, à converger

vers une offre relativement limitée, axée sur un socle minimum commun : surveillance continue des locaux, accès Internet, laverie, petites salles de travail ou de réunion pour les travaux de groupes. Selon les gestionnaires privés et associatifs de résidences, cette offre de services suffit à contenter les besoins des résidents en raison de choix d'implantation dans des quartiers animés et bien desservis.

Cette logique n'est pas tout à fait partagée par les CROUS qui sont à la tête d'un parc de cités universitaires traditionnelles et défendent davantage le principe d'un logement spécifique tandis que les gestionnaires de logements possédés par des bailleurs sociaux défendent davantage l'idée de la banalisation du logement étudiant et du maintien de ses possibilités de reconversion en logement ordinaire le cas échéant. Souvent de petite taille et insérées dans la ville, leurs résidences relèvent cependant d'une problématique atypique par rapport aux cités universitaires traditionnelles des CROUS et aux résidences implantées à proximité des campus et plus éloignées des centres urbains. Dans un environnement plus périphérique, ce socle minimal de services peut s'avérer très insuffisant.

La difficulté de financement des espaces collectifs par les organismes sociaux conduit alors parfois les gestionnaires de résidences conventionnées à développer des partenariats avec des écoles pour améliorer cette offre minimale. Certaines écoles s'associent en effet aux financements de résidences dont elles réservent tout ou partie des places pour leurs étudiants afin d'enrichir les espaces collectifs (salle de sport, salles informatiques...)

Quels que soient les services proposés, ils ne peuvent rencontrer la demande des étudiants qu'en étant concurrentiel économiquement avec l'offre extérieure à la résidence (ex des photocopieuses...) ou en proposant un service de dépannage en dehors des horaires d'ouverture des commerces voisins (type distributeur alimentaire, épicerie).

2.3.4. Vers « un cahier des charges » ou un « référentiel du logement étudiant »

Plusieurs réseaux professionnels du logement étudiant travaillent aujourd'hui à définir les normes de ce logement spécifique :

- **Les gestionnaires de résidences étudiantes, structurés en une association (AIRE),** se sont ainsi dotés d'une « **charte de Qualité** » du logement étudiant, à la fois lieu de vie et de travail, établissant des normes auxquelles doivent se conformer tous les adhérents de l'association. Cette charte stipule que :
 - une résidence étudiante est un ensemble homogène de 30 logements au moins, à usage d'habitation, loués nus ou meublés, à des étudiants ou des personnes poursuivant des études, stages ou formations ;
 - chaque logement comporte au minimum 16 m² habitables et comprend une salle d'eau équipée d'accessoires, WC, une kitchenette avec meuble de rangement, réfrigérateur, point d'eau, évier et plaque de cuisson ;
 - chaque résidence dispose de locaux communs de services tels que bureau d'accueil, salle polyvalente, cafétéria, laverie automatique...
 - des places de stationnement (voitures et deux-roues) sont prévues ;
 - une résidence peut proposer des prestations supplémentaires : ménage, petit-déjeuner, linge de maison, accueil, accès internet. Dans ce cas, les services optionnels font l'objet d'un affichage systématique de leurs conditions d'attribution et de tarification.

Dans leur plaquette, les adhérents de l'AIRE précisent également que les résidences doivent « bénéficier d'une bonne localisation, offrir un cadre propice à leurs utilisateurs à un moment crucial de leur vie et contribuer à la réussite de leurs études. »

- **La Ville de Paris**, de son côté envisageait selon une étude de l'APUR de rédiger un cahier des charges à destination des sociétés d'économie mixte de la Ville actives dans ce domaine. Cette charte devait leur fixer des critères en termes de typologie des opérations, de confort des logements, de nature de l'offre de services et des espaces communs...
- **Le CROUS : le référentiel du logement étudiant**

Le CNOUS, chargé en grande partie de la mise en œuvre du plan ANCIAUX à l'origine de la politique actuelle du gouvernement travaille à élaborer le « référentiel logement étudiant » comme le préconisait le rapport. Son conseil d'administration a en effet mandaté un groupe de travail composé d'élus étudiants, de représentants des personnels et des acteurs du réseau pour réfléchir au contenu d'un tel « référentiel du logement étudiant ».

Ces travaux de réflexion sur les formes adaptées du logement étudiant se sont axés sur deux notions centrales : les besoins spécifiques de la population accueillie (plus jeune et plus modeste) et leur traduction en termes de répartition et l'utilisation des espaces privés et collectifs.

Les premiers travaux ont conduit à inscrire quelques impératifs dans le futur référentiel du logement CROUS :

- avoir un prix social ;
- offrir une alternative aux résidences traditionnelles qui seront rénovées ;
- réfléchir aux services à destination des étudiants étrangers ;
- les espaces privés doivent satisfaire les fonctions sommeil, travail (téléphonie, accès Internet) et hygiène (douches, WC, lavabo). De même ils doivent permettre la conservation (réfrigérateur) et le réchauffage d'aliments (bouilloire, micro-ondes pour le petit déjeuner), le lavage et le séchage du petit linge (ventilation et hauteur sous plafond suffisantes) ;
- l'accès à une cuisine équipée (cuisson plus élaborée : plaques et four) peut être proposé dans les espaces privés ou dans des espaces semi-collectifs avec une salle à manger dont l'accès doit alors être limité à un groupe identifié de chambres. Les normes de surfaces des chambres peuvent être modulées dans le cas d'organisation en unités de vie restreintes ou en « appartements » et pourraient être inférieures à 18m² en cas de surfaces affectées à des espaces collectifs partagés entre peu de chambres ;
- les espaces semi-collectifs peuvent par ailleurs proposer des zones de détente et de convivialité de type salon, petites salles de travail, dans des lieux visible et accueillant dont l'accès et l'usage doivent être réglementés. Ces espaces doivent être pensés en fonction des publics accueillis en tenant compte de la présence importante d'étudiants étrangers pour lesquels la demande de vie collective est plus forte et continue (week-end et vacances sur place) ;
- des espaces collectifs à l'échelle d'une résidence ou d'un site plus vaste peuvent être proposés : salle de spectacle, salle de sport, salle informatique (élément obligatoire), laverie et espace épicerie ou distribution automatique...
- une attention particulière devra être mise sur les espaces d'accueil, qui peuvent remplir une fonction conviviale ;
- la liaison avec l'environnement et les problèmes de sécurité doivent faire l'objet d'une attention approfondie.

- le **PUCA** a par ailleurs annoncé lors du colloque de juin 2005 qu'il apporterait sa contribution sur cette question du référentiel du logement étudiant en faisant de la question du mode de vie et du logement des étudiants l'objet d'un atelier thématique dans son programme de travail 2005/2006.

2.3.5. Une exigence de qualité

Tous ces travaux montrent l'importance d'utiliser des matériaux de qualité, notamment en ce qui concerne le mobilier, l'isolation thermique et phonique. L'ensemble des acteurs a signalé cet enjeu compte tenu de la forte densité des résidences pour étudiants, du rythme de turn-over dans les appartements ou des ressources modestes des étudiants qui doivent chauffer leur logement... De nombreux projets pour étudiants en Europe se sont ainsi appuyés sur une démarche de type Haute Qualité Environnementale.

2.4. ... Et ses «formules»⁸²

Enfin au-delà des formes du logement, des réflexions doivent être menées sur les « formules » et les pratiques de gestion adaptées au public étudiant et à l'évolution de ses besoins, notamment pour faire face au développement de la mobilité des étudiants ; mobilité ponctuelle pour les échanges, les stages professionnels au sein du territoire national, mobilité internationale annuelle ou semestrielle, accueil des étudiants étrangers voulant réaliser un cursus en France...

2.4.1. L'accueil des étudiants en mobilité pour de courtes durées

Le développement des stages professionnels en cours d'études, des programmes d'échanges semestriels européens ou de la mobilité des jeunes chercheurs ont fait exploser la demande pour des solutions d'hébergement en court séjour. Or l'offre francilienne d'hébergement pouvant répondre à ces nouveaux besoins est dérisoire par rapport à la demande enregistrée par les gestionnaires et exprimée par les établissements d'enseignement.

Actuellement dans un contexte de pénurie générale du logement étudiant dans la région, même si juridiquement il serait possible, sous certaines conditions, de proposer des formules d'hébergement de courtes et moyennes durées, les gestionnaires enregistrent des taux de remplissage à l'année tellement importants, qu'ils ne sont pas incités à développer une offre de séjours plus variée, qui complique leur gestion locative... Néanmoins devant la pression de la demande, les gestionnaires proposent progressivement de nouvelles formules plus souples en court séjour, mais à des prix relativement plus élevés. Dans les résidences conventionnées, les conditions d'attribution des allocations logement qui ne permettent pas d'alléger les charges des locataires résidant moins de 6 mois, rendent de plus ces solutions très onéreuses pour les locataires modestes en mobilité de court séjour.

Malgré ces difficultés, de nouvelles formules se développent. Le Crous de Paris a ainsi ouvert en plein cœur de Paris une résidence réservée aux chercheurs et enseignants de passage proposant des studios en location mensuelle, hebdomadaire ou à la nuitée (résidence des Carmes, Paris 5ème).

Mais la croissance de ce type d'offre particulier est encore modeste compte tenu des besoins. En première ligne pour mesurer l'ampleur de la demande et les enjeux en terme d'attractivité nationale et internationale de l'enseignement supérieur francilien, certaines universités se

⁸² Selon le titre du colloque « Le logement des étudiants en France et en Europe : Formes et formules », Grenoble Universités, juin 2005.

mobilisent alors pour inciter les promoteurs et les gestionnaires à la création d'une offre adaptée, soit en finançant directement des opérations, soit en proposant l'exploitation du foncier disponible sur leur campus.

C'est le cas de l'université de Créteil (Paris VIII) qui soutient ainsi actuellement un projet de résidence réservée à l'accueil des étudiants ERASMUS et des chercheurs en court séjour sur son campus dans lequel elle est prête à engager une participation de 2 millions d'euros. De même l'université de Villetaneuse qui dispose d'importantes ressources foncières cherche actuellement à développer des partenariats pour la construction de nouvelles résidences sur le campus.

Le développement de ces nouveaux modes d'hébergement est également à l'ordre du jour dans de nombreux pays européens, à l'instar de l'Allemagne qui a mis en place un programme national de « Maisons de l'Europe » où les étudiants peuvent être accueillis pendant un semestre dans la plupart des grandes villes allemandes.

2.4.2. L'accueil des étudiants étrangers

Dans le cadre des réflexions sur les innovations possibles dans la gestion des résidences, la question du développement de formules d'hébergement proposant des durées de séjour plus modulables est souvent croisée avec celle de l'accueil des étudiants étrangers, de plus en plus nombreux dans les universités franciliennes⁸³ et qui sont un public très demandeur de moyens et courts séjours.

L'accès au logement est, en effet, particulièrement difficile pour les étudiants étrangers en Ile-de-France et de gros progrès sont à faire pour les accueillir et les accompagner dans leurs démarches avant et après leur arrivée. Loyers élevés, complexité des démarches administratives, insuffisance de l'offre spécifique et exigences des bailleurs privés se conjuguent pour faire de leur installation un vrai parcours du combattant, notamment lorsqu'il s'agit d'étudiants en « individuel » (hors programme d'échange, ne bénéficiant d'aucune convention d'hébergement par l'intermédiaire de leur établissement d'étude ou de système d'accompagnement dans leurs démarches).

Par ailleurs, au-delà des problèmes liés à la pénurie et à la cherté de l'offre, la question de la qualité de l'offre existante doit également être posée. Parmi les étudiants qui ont eu accès à un logement, beaucoup se voient en effet attribuer une chambre dans une des cités traditionnelles du CROUS, au confort assez sommaire et pas toujours très centrales.

Pour répondre à ces difficultés bien connues, dont l'impact négatif sur l'image de la France auprès des étudiants et des chercheurs étrangers est tout à fait dommageable à l'attractivité de l'enseignement supérieur francilien, de nouvelles initiatives commencent à se développer.



CIUP – DOUTRE © BaSoH ; IAURIF

Spécialisée dans l'accueil des étudiants étrangers, la Cité Internationale Universitaire de Paris a ainsi créé et rénové 212 logements pour chercheurs étrangers en mobilité scientifique dans la région parisienne et leur a dédié à partir de la rentrée 2002 un dispositif d'accueil complet, le Bureau d'Accueil des Chercheurs Etrangers (BACE). Ce BACE a pour mission d'assister les chercheurs en mobilité dans l'ensemble de leurs démarches, avant même leur arrivée et tant que dure leur

⁸³ Entre 1998 et 2003 la part des étudiants étrangers dans les effectifs d'étudiants franciliens a augmenté de plus de 8 points dans l'académie de Créteil et de plus de 5 points dans les académies de Paris et Versailles

séjour en Ile-de-France. Il propose pour cela des modes de gestion renouvelés, souples et rapides (réservation par Internet, logiciel de gestion des demandes...). 12 établissements scientifiques ont signé une convention d'accueil avec la CIUP pour leur chercheurs invités. Des programmes culturels et linguistiques sont de plus proposés aux chercheurs pour faciliter leur intégration. Ce dispositif est offert pour des séjours de durée très variée (de 1 mois à 1 an ...).

Sur ce modèle, il est important de noter que le développement des possibilités de location à distance est un point essentiel pour favoriser les universités franciliennes dans la concurrence internationale en permettant également aux étudiants étrangers de régler les démarches avant leur départ afin de se mettre au niveau des grandes universités internationales qui proposent souvent ce type de solutions (kits inscriptions + logement). Ce point est particulièrement important pour les étudiants étrangers individuels (hors programme d'échange des universités) pour lesquels très peu de prise en charge est organisée.

De même, sur le modèle du BACE, le développement de dispositifs d'accompagnement social au logement, avant et pendant le séjour en Ile-de-France, serait de nature à faciliter les démarches des étudiants auprès des résidences et dans le parc locatif, notamment pour les étudiants « en individuel » qui sont très isolés lors de leur arrivée dans la région. Un système de cautionnement ouvert aux étrangers pourrait également faciliter l'accès des étudiants étrangers au parc locatif.

Enfin, une politique de brassage des étudiants paraît indispensable pour faciliter leur intégration, à l'inverse de ce que l'on constate dans certaines cités traditionnelles où sont concentrés les étudiants étrangers et sur le modèle de ce que pratique la CIUP au sein de ses maisons.

Chapitre 5

L'action régionale en faveur du logement étudiant

Bilan et enjeux

L'action régionale en faveur du logement étudiant : bilan et enjeux

1. La Région, un acteur engagé de longue date en faveur du développement du logement étudiant...

1.1 Plus de 20 000 places créées avec l'aide du Conseil Régional depuis 1991⁸⁴

Dès 1991, le Conseil Régional d'Ile-de-France a mis en œuvre une aide afin de pallier les difficultés de montage financier des nouvelles opérations et d'inciter à la création de résidences étudiantes de qualité afin de mieux satisfaire les besoins, déjà importants, des étudiants franciliens.

Cette aide était à l'époque ouverte à tous les types d'investisseurs et pouvait couvrir jusqu'à 35 % du prix de revient (dans la limite de 70 000 F par place). Elle était accordée en contrepartie d'un engagement de la part du maître d'ouvrage et du gestionnaire sur les niveaux de loyers et de charges pratiqués. Puis, en 1996, le taux de subvention a été ramené à 20 %, avec une aide plafonnée à 40 000 F par lit (45 000 F si certains critères de qualité étaient respectés) et des plafonds de redevances ont été instaurés.

Bilan de l'aide au logement des étudiants de 1991 à 1999 (en milliers d'euros)

	Paris	Créteil	Versailles	Total RIF
Montant des subventions distribuées	74 658	40 106	45 9243	93 496
Nombre de places créées	1 087	6 251	7 143	14 481

Au total, entre 1991 et 1999, le Conseil Régional a participé au financement de près de 14 500 nouvelles places dans des résidences pour étudiants dans l'ensemble de l'Ile-de-France pour un montant de près de 93,5 millions d'euros. Au sein de la région, ces subventions ont bénéficié pendant cette période en priorité aux sites accueillant des universités nouvelles, en particulier Cergy et Marne la Vallée et relativement peu à Paris et à la proche banlieue.

Jusqu'en 1998, cette aide régionale en faveur du logement des étudiants était, de plus, peu ciblée et concernait de nombreuses opérations de type « investisseurs ». En 1999, le rapport Payan, issu des réflexions menées par le Comité inter-académique Universités du troisième millénaire U3M-Ile-de-France, souligne à nouveau l'insuffisance des capacités d'hébergement des CROUS et la nécessité de réhabiliter les résidences anciennes.

La préparation du contrat de plan 2000/2006 a ensuite conduit à la définition de nouveaux objectifs à l'action régionale, à la fois en termes de réalisation de logements bon marché à destination des étudiants les plus modestes et de rééquilibrage des capacités d'accueil des académies centrales.

Le développement du logement étudiant est alors inscrit dans les enjeux du CPER, au titre de l'amélioration de la vie étudiante, et se voit réserver 150 MF par Académie, correspondant à un objectif d'environ 6000 places à créer et 6000 places à réhabiliter dans l'ensemble de la région. Pour mener à bien cet effort, l'Etat s'appuie sur les aides au logement social (PLUS et PALULOS), avec un complément de financement au titre des crédits U3M. Pour sa part, le Conseil régional remanie son dispositif, en avril 2001, dans le sens d'une plus grande prise en compte des besoins des étudiants boursiers et d'une extension des aides attribuées aux opérations de réhabilitation de résidences universitaires. L'aide régionale est à partir de ce moment réservée

⁸⁴ Chiffres actualisés en juillet 2005.

aux constructeurs sociaux et soumise à des conditions de loyer plus sélectives (baisse des plafonds de redevances autorisés).

Au total, l'aide régionale aura depuis sa création contribué au financement de plus de 23 000 places dont près de 20 500 créations, pour un montant de plus de 140 millions d'euros.

**Bilan de l'aide au logement des étudiants 2000-2006 par Académie
Situation au 1^{er} juin 2005 (en milliers d'euros)**

	Paris	Créteil	Versailles	Total RIF
Montant des subventions distribuées	13 744	23 017	10 571	47 332
Nombre de places créées	1 798	3 566	747	6 111
Objectifs CPER	2 000	3 500	500	6000
Nombre de places réhabilitées	606	282	1 721	2 609
Objectifs CPER	920	600	4 659	6 179

Source : rapport du Conseil Régional n°30-05 relatif à l'aide régionale à la création de 15 000 places nouvelles, juin 2005.

Depuis le début du contrat de plan, 6 111 places ont été créées et 2 609 places réhabilitées dans la région pour un montant de plus de 47 millions d'euros de subventions (sur les 66,8 millions inscrits par la région pour 2000-2006). Les objectifs définis lors de la négociation du contrat de plan (par les services de la Région, de la préfecture de région, de la DRE et des rectorats) ont d'ores et déjà été atteints, voire dépassés, dans les académies de Créteil et Versailles en matière de création d'une offre nouvelle et devraient être atteints à Paris à la fin de la période du contrat de plan.

Les objectifs fixés pour la réhabilitation des résidences traditionnelles sont en revanche encore très loin d'être atteints (42% des objectifs). La complexité technique et sociale des opérations de réhabilitation, mais aussi parfois les négociations qu'elles occasionnent dans la programmation des restructurations ont en effet freiné la sortie de ces dossiers (cf. chapitre sur les résidences traditionnelles du CROUS).

1.2 Construction et réhabilitation des résidences pour étudiants, des objectifs plus que doublés pour la nouvelle mandature⁸⁵

Malgré cet engagement du Conseil Régional en faveur du logement étudiant et ses résultats tangibles, la pénurie reste forte dans la région. Dans un contexte de crise générale du logement et après une période de forte hausse des loyers dans le parc privé, la nécessité d'accroître l'offre de logements adaptés est plus que jamais d'actualité comme le rappelle les témoignages multiples des étudiants à la recherche d'un logement en ce début d'année universitaire.

C'est pourquoi, fortement mobilisé sur cette question lors de la dernière campagne, l'exécutif régional a modifié en juin 2005 son dispositif en faveur du logement étudiant et plus que doublé ses objectifs de création de places en résidences pour étudiants (objectif de 15000 créations en 6 ans, soit 2,5 fois plus que pour la période du Contrat de Plan). Pour atteindre ces objectifs très

⁸⁵ Source : rapport du Conseil Régional n°30-05 relatif à l'aide régionale à la création de 15 000 places nouvelles, juin 2005.

ambitieux, le dispositif régional a été remanié en juin 2005, en mettant la priorité sur **le soutien à la création d'une offre de logement sociale et diversifiée**, s'appuyant principalement sur le réseau des CROUS et adossé à des financements de l'Etat. Pour cela, le nouveau dispositif régional s'appuie sur une nouvelle convention triennale avec l'Etat, portant pour la première sur la période 2005-2007, dans laquelle l'Etat s'engage à financer au minimum l'équivalent de 1000 logements PLUS, tandis que la Région ouvre son aide aux opérations en PLS à hauteur de 1000 logements également.

Plafonds de ressources annuelles

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes		Ile-de-France (Hors Paris et les communes limitrophes)	
	PLUS	PLS	PLUS	PLS
1	16 989	20 868	16 989	20 868
2	25 390	33 007	25 390	33 007

L'aide régionale en faveur de la création de résidences sociales est donc maintenue et les opérations en PLUS (ou PLAI) continueront de percevoir une subvention à hauteur de 20 % du prix de revient de l'opération, limitée à 6.100 € par place, l'extension aux opérations en PLS se faisant selon les mêmes modalités mais dans la limite de 4 600 € par place.

Les contreparties pour les bénéficiaires de la subvention régionale dans le cadre de la construction de résidences ont cependant été modifiées et étendues par la nouvelle délibération :

- Le principe du **respect de plafonds de redevance** pour les opérations financées par la région est bien sûr maintenu. Les plafonds applicables sont cependant désormais indexés à l'indice Insee du coût de la construction et à l'indice BT01. Deux barèmes différents sont définis pour les opérations en PLUS et en PLS. Pour les logements PLUS, les plafonds de redevance sont de 340€ en zone 1bis, 329 € en zone 1 et 308 € en zone 2. Pour les PLS, ils sont de 380 € en zone 1bis, 376 € en zone 1 et 348 € en zone 2. Une attention nouvelle sera, de plus, accordée dans le traitement des dossiers, à la part des charges locatives et des prestations dans la quittance totale des étudiants afin de maîtriser l'inflation de ces frais non pris en compte par l'APL.

OPERATIONS PLUS (Plafonds pour un logement de 18 m² -valeur deuxième trimestre 2005)

Zone géographique	Loyer plafond (1)	Charges et prestations maximum(1)	Redevance maximum avant APL
Zone 1 bis	190 €	150 €	340 €
Zone 1	179 €	150 €	329 €
Zone 2	158 €	150 €	308 €

(1) montants indicatifs

OPERATIONS PLS (Plafonds pour un logement de 18 m² -valeur deuxième trimestre 2005)

Zone géographique	Loyer plafond (1)	Charges et prestations maximum(1)	Redevance maximum avant APL
Zone 1 bis	230 €	150 €	380 €
Zone 1	226 €	150 €	376 €
Zone 2	198 €	150 €	348 €

(1) montants indicatifs

- Le droit de réservation au profit des étudiants désignés par les CROUS dans les résidences prises en charge par d'autres gestionnaires qui rencontrait des difficultés de mise en œuvre a été remplacé par le principe d'une « **obligation de proposition d'un droit d'entrée au CROUS** » afin de ne pas pénaliser les gestionnaires en cas de désintérêt du CROUS pour le projet proposé.
- Les gestionnaires autres que le CROUS doivent désormais s'engager à loger au moins 30 % de boursiers de l'enseignement supérieur ou des formations médicales, paramédicales et de travail social pour percevoir l'aide régionale (contre environ 25 % actuellement, sans quotas obligatoires).

- L'ensemble des opérations soutenues par une subvention du Conseil Régional doit réserver 10 % de leurs places aux étudiants des formations médicales, paramédicales et de travail social, quel que soit le gestionnaire, CROUS ou autre.
- Enfin, les nouvelles résidences financées par la Région devront proposer un accès individuel à Internet et prévoir 5 % de logements adaptés minimum et l'adaptabilité totale des autres logements.

Par ailleurs, **l'aide régionale est maintenue pour les opérations de réhabilitation jusqu'à la fin du CPER**, assortie de nouvelles contreparties : réservation de 10 % des places réhabilitées aux étudiants des formations médicales, paramédicales et de travail social ; obligation, sauf impossibilité technique liée au bâti existant, d'adapter 5 % des chambres au handicap... Une aide pour la création de 40 chambres pour étudiants gravement handicapés est mise en place en concertation avec le CROUS et la CIUP dans les opérations dont ils sont gestionnaires.

Le nouveau dispositif prévoit enfin une aide spécifique pour la Cité Universitaire Internationale de Paris pour la soutenir dans ses projets de réhabilitation et de développement d'une offre nouvelle. L'aide régionale pour les opérations engagées en tant que maître d'ouvrage par la CIUP sera alors attribuée au prorata des lits ouverts aux étudiants boursiers sur critères sociaux de l'enseignement supérieur, aux étudiants des formations médicales, paramédicales et de travail social et aux étudiants étrangers provenant des zones prioritaires de coopération de la Région.

Enfin, de nouveaux modes d'intervention dans le parc privé sont envisagés. Voulant prendre en compte la diversité des publics étudiants et de leurs aspirations et le rôle central du parc privé dans la satisfaction de leurs besoins, la Région a en effet introduit dans son dispositif en faveur du logement des étudiants, de nouvelles pistes d'intervention dans le parc privé :

- Constatant l'inadaptation des dispositifs de droit commun face aux besoins des étudiants, un nouveau « système régional de caution ou de garantie permettant de faciliter l'accès des étudiants à un logement dans le parc privé » est ainsi mis à l'étude. Sa création devrait faire l'objet d'un rapport présenté au CR avant la fin du premier semestre 2006.
- Pour soutenir les initiatives des associations développant l'accueil d'étudiants au domicile de personnes âgées, une aide expérimentale à l'investissement pour l'aménagement et l'équipement de locaux destinés à l'activité de ces associations est mise en place.

La Région a ainsi développé ces 20 dernières années une politique régionale spécifique en faveur du logement étudiant à travers l'accompagnement financier des producteurs de résidences conventionnées et le soutien des réhabilitations du CROUS. Par cet engagement, elle est aujourd'hui, de l'avis de tous les acteurs du logement étudiant rencontrés, devenu un maillon indispensable du montage d'opérations sociales dans le contexte francilien (coûts élevés du foncier notamment) et du maintien d'une offre à destination des étudiants les plus modestes. Ses responsabilités sont de plus renforcées aujourd'hui à la suite de la loi du 13 août 2004.

2 ... Aux responsabilités renforcées par la loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004

Les premières lois de décentralisation de 1983 qui encadraient jusque-là l'action régionale ne lui attribuaient aucune compétence propre en matière d'habitat. Elles n'avaient pas entraîné, en effet, de partage des responsabilités dans ce domaine et avaient plutôt rappelé la prééminence de l'Etat dans le financement du logement et la définition des systèmes d'aides publiques.

La loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, qui vise à renforcer ce mouvement de décentralisation n'a pas donné plus de compétence aux Régions en matière d'habitat, privilégiant au contraire les délégations ou transferts de compétence aux EPCI et aux Départements. La crise du marché du logement francilien et le poids des mécanismes ségrégatifs en œuvre dans la Région justifiaient selon l'ensemble des acteurs régionaux une exception francilienne et le transfert de la compétence logement à la Région. Cette option n'a pas été retenue par le gouvernement et l'Ile-de-France n'a pas obtenu de compétence particulière en la matière. Elle a toutefois bénéficié d'un traitement spécifique en ce qui concerne le logement étudiant.

La loi Libertés et Responsabilités locales confie en effet à la Région Ile-de-France deux responsabilités nouvelles. D'une part, celle-ci se voit offrir la possibilité, à sa demande, de se voir déléguer la charge de la construction, de la reconstruction, des grosses réparations et de l'entretien des résidences du réseau des œuvres universitaires lorsque les collectivités territoriales (communes et EPCI) invitées à l'exercer y ont renoncé (dans un délai de 1 an). Elle est chargée d'autre part d'élaborer un Schéma Régional du Logement Etudiant.

L'éventuelle reprise des propriétés des bâtiments à usage de résidences pour étudiants du CROUS n'était qu'optionnelle et la Région a d'ores déjà refusé un tel transfert lors du vote de la délibération du 25 juin 2005. En effet, la prise en charge des résidences des CROUS a été rejetée par la Région compte tenu de l'absence d'indemnités prévues pour faire face aux importants besoins de modernisation de ce parc ; de l'impossibilité de porter la responsabilité de ces résidences dont beaucoup posent de gros problèmes de sécurité ; du risque de voir l'Etat se désengager à travers la diminution des subventions du CROUS. Enfin la Région n'a pas souhaité reprendre la responsabilité des seules résidences dont n'auront pas voulu les collectivités territoriales (et donc celles posant les plus lourdes difficultés), craignant « d'introduire de fait une inégalité de traitement en matière de logement étudiant ».

Seule l'élaboration du schéma régional du logement étudiant revêt un caractère d'obligation au titre de la loi. Celle-ci ne définit cependant pas la nature du document que doit produire la Région et le contenu de ce document ainsi que sa valeur juridique ne sont pas précisées. La région a néanmoins engagé une procédure de lancement de ce schéma afin d'éclairer « l'orientation de l'utilisation des crédits régionaux ». Elle a décidé d'appuyer cette démarche sur un principe de concertation avec l'ensemble des acteurs concernés et de compatibilité avec les travaux actuels d'élaboration du SDRIF. L'objectif est de présenter un projet de schéma avant la fin de l'année 2006.

3 Les enjeux de l'action régionale à la veille de l'élaboration d'un Schéma Régional du logement étudiant

Le premier enjeu du futur schéma régional du logement étudiant sera de **favoriser le rééquilibrage territorial de l'offre de logements pour étudiants et son adéquation avec la demande locale exprimée**. Il s'agit de lutter contre les déséquilibres observés au sein de la région afin de permettre une égalité de traitement des étudiants dans l'ensemble de la région. Cette définition d'objectifs infra-régionaux s'appuiera alors sur une deuxième phase d'étude présentant les caractéristiques de l'offre de logement étudiant et les besoins des universités et des établissements d'enseignement supérieur à l'échelle des 14 aires de recrutement des universités franciliennes définies par l'Iaurif (cf. annexes).

Avant d'entrer dans cette phase de préconisations territoriales, quelques grands enjeux auxquels devra répondre le futur Schéma Régional du Logement Etudiant peuvent être dégagés :

- Garantir la production d'une offre très sociale

Les étudiants franciliens rencontrent des difficultés croissantes pour se loger dans l'ensemble de la région. La faiblesse de l'offre bon marché adaptée aux besoins des étudiants, la forte hausse des loyers et l'exacerbation de la concurrence avec l'ensemble des jeunes ménages qui peinent eux aussi à avancer dans leurs parcours résidentiels ainsi que les exigences toujours plus strictes des bailleurs accentuent chaque année les tensions de la rentrée universitaire. Les associations étudiantes témoignent de la baisse constante du pouvoir d'achat des étudiants pour lesquels la hausse des droits d'inscription et des coûts d'hébergement est loin d'être rattrapée par l'évolution des bourses sociales auxquelles ils peuvent prétendre.

La rentrée 2005 est ainsi marquée par les multiples témoignages, dans la presse, d'étudiants qui n'ont toujours pas trouvé de solution à la veille du début des cours universitaires et restent hébergés par des amis, se ruinent en billets de trains ou en chambres d'hôtels... De nouveau certaines structures d'hébergement inadaptées aux besoins des étudiants reçoivent des demandes d'étudiants (foyers Sonacotra traditionnels, foyers Emmaüs...).

Dans ce « parcours du combattant »⁸⁶, les étudiants de milieu modeste parviennent de moins en moins à trouver des solutions de logement satisfaisantes et offrant des conditions de vie propices à la poursuite de leurs études. Pour faire face aux frais occasionnés lors de leur emménagement (jusqu'à 3 mois de caution peuvent être demandés), dont les effets se feront sentir sur leur budget toute l'année, ils multiplient les petits boulots, s'éloignent de plus en plus loin du cœur de l'agglomération et augmentent leurs frais et temps de transports... Plus problématique encore d'un point de vue démocratique, certains étudiants ne pouvant compter sur des garanties ou des moyens parentaux suffisants choisissent même une « orientation forcée » en se restreignant aux cursus proches de chez eux (IUT, BTS de proximité). Selon G. Houzel, président de l'Observatoire de la Vie Etudiante, « les classes populaires sont d'autant plus touchées qu'elles vivent souvent loin des filières spécialisées ».

Ces situations de contraintes extrêmes démontrent à quel point la mise à disposition d'une offre de logements pour étudiants diversifiée et accessible au plus grand nombre est un enjeu démocratique pour garantir le droit de tous à accéder à un cursus correspondant à ses possibilités et à ses ambitions et celui de pouvoir en suivre les enseignements sans être pénalisé par de trop fortes contraintes quotidiennes (transports, emplois alimentaires permanents...). Un des enjeux

⁸⁶ Les échos du 19/09/05.

majeurs du futur Schéma régional sera donc de traduire cette urgence et de favoriser le développement d'une offre nouvelle et notamment d'une offre sociale à destination des étudiants les plus modestes.

- Favoriser la diversification des produits et des modes d'hébergement proposés et la mixité des publics accueillis...

Au-delà de l'augmentation de l'offre sociale de logement pour étudiants, se pose la question plus générale de la diversité des solutions proposées aux étudiants. Comme nous l'avons souligné dans ce rapport, les besoins des étudiants sont extrêmement hétérogènes et variables dans le temps et le monolithisme de l'offre spécifique francilienne répond mal à cette diversité :

- En termes de produits : la norme du studio équipé de 18 m² est en effet ultra majoritaire alors que pour répondre à l'ensemble des besoins des étudiants et pour anticiper sur d'éventuels besoins futurs de reconversion de ces résidences, il pourrait être utile de soutenir le développement d'une offre de logements permettant la cohabitation de deux étudiants, voire le développement d'une offre de logements adaptés aux jeunes couples d'étudiants avec enfants.

Se pose également la question de la diversification architecturale du logement étudiant et de la création de nouveaux produits spécifiques. A l'image de ce qui se développe dans certains pays européens voisins où les réhabilitations du parc ancien et les constructions récentes proposent parfois de nouveaux produits, répondant au mode de vie et à la sociabilité spécifiques des étudiants, tels que les « appartements partagés » (plusieurs chambres tout confort réunies autour d'espaces de vie communs en accès réservé aux occupants des chambres)... Ce succès croissant de la colocation montre bien l'intérêt que de telles solutions rencontrent auprès de nombreux étudiants, au-delà de la mutualisation des efforts à faire pour accéder à certaines localisations avantageuses.

En termes de formules de gestion : la location par un bail à l'année est quasi systématique dans le secteur du logement étudiant et l'offre d'hébergement en courts et moyens séjours commence à peine à se développer, ainsi que l'offre de logements pour chercheurs. De nombreux projets de mobilité se font pourtant sur des durées inférieures à 6 mois, à l'échelle nationale comme internationale (stages, inscriptions semestrielles...) et la faiblesse de l'offre adaptée à ces projets freine le développement des programmes d'échanges des universités franciliennes et leur attractivité auprès des étudiants de tout horizon.

A une plus grande diversité de l'offre, doit également répondre une plus grande capacité de brassage des étudiants et de mixité de peuplement des résidences. Le fonctionnement des différents réseaux du logement étudiant et les caractéristiques propres de chaque résidence tendent en effet à produire des spécialisations par résidence plus ou moins fortes, parfois contraires au principe général de mixité sociale, valable dans le logement social ordinaire. Que ce soit l'état de l'offre des résidences traditionnelles où se concentrent les étudiants étrangers, ou la spécialisation des résidences privées auprès des étudiants primo-arrivants dans la région ou encore le phénomène de coopération privilégiée entre certains gestionnaires associatifs et les grandes écoles, le brassage des publics n'est pas toujours très grand. La modification récente de l'aide régionale imposant une part d'étudiants boursiers dans l'ensemble des résidences subventionnées est d'ailleurs un pas positif dans ce sens. L'examen des caractéristiques plus ou

moins homogènes de l'offre existante par aires infra-régionale sera de ce point de vue riche d'enseignements pour le futur Schéma Régional.

Un dernier point peut être soulevé sur le thème de l'adaptation de l'offre à la diversité des publics : il s'agit du développement des dispositifs concernant le parc privé. Un des moyens de répondre à la grande diversité des publics étudiants est en effet de favoriser leur accès aux logements centraux et bien desservis du parc locatif privé. Des pistes de travail sur un dispositif régional de cautionnement favorisant l'accès des étudiants au parc privé sont d'ores et déjà à l'étude.

- Soutenir l'attractivité des universités franciliennes dans un contexte de concurrence internationale croissante

Que ce soit à travers la question de l'accueil des étudiants étrangers, de celle du développement des modes d'hébergement en court et moyen séjour ou encore à travers la création d'une offre de logements adaptés aux jeunes chercheurs en mobilité, la question du logement étudiant est au cœur des politiques de développement des universités et de la recherche franciliennes.

L'accueil des étudiants étrangers

Parmi les étudiants les plus fragilisés par la situation de pénurie du logement étudiant en Ile-de-France figurent les étudiants étrangers et notamment les étudiants en « mobilité individuelle », qui ne participent pas à un programme d'échange universitaire et dont les universités acceptent l'inscription sans prendre d'engagement sur leurs conditions d'accueil.

Les étudiants étrangers occupent souvent en effet des logements plus dégradés, plus surpeuplés et moins confortables que la moyenne des étudiants, que ce soit dans le parc privé ou le parc des résidences pour étudiants. Les bailleurs privés et les gestionnaires de résidences, les CROUS y compris, exigent d'eux des conditions de cautionnement très rigoureuses et souvent difficiles à remplir pour les étudiants étrangers qui ne disposent souvent pas de caution familiale en France. Par ailleurs au sein du parc des CROUS, ils sont sur-représentés dans les résidences traditionnelles non rénovées dont ils supportent mieux les normes de confort obsolètes que la plupart des étudiants français.

Au-delà des conditions du logement occupé, les questions de l'accompagnement des démarches des étudiants et de la qualité de leur accueil se posent. Même lorsqu'il s'agit d'étudiants ayant quelques moyens pour se loger et qui finissent par trouver des solutions satisfaisantes, ces derniers doivent souvent naviguer seuls dans leurs démarches d'installation et découvrir par eux-mêmes le réseau des transports, les démarches administratives à régler pour leur emménagement, l'ouverture de leurs compteurs et autres lignes de téléphone... Et tout cela parfois en ne parlant pas encore très bien le Français courant, sans parler du langage administratif...

Leurs conditions de logement et l'absence d'accompagnement personnalisé à leur arrivée et pendant leur séjour entachent alors pour les étudiants étrangers leur séjour en France d'une très mauvaise image qu'ils diffusent ensuite dans leurs pays d'origine.

Le « Point noir »⁸⁷ constitué par les conditions d'accueil des étudiants étrangers, de l'avis de tous les acteurs concernés, dessert considérablement les universités franciliennes dans la concurrence

⁸⁷ Mme Cerisier-Ben Guiga et M. Blanc, Rapport sur « L'accueil des étudiants étrangers », Commission des Affaires Etrangères du Sénat », juin 2005.

internationale que se livrent actuellement les grands établissements d'enseignement supérieur à l'échelle européenne comme à l'échelle mondiale. L'amélioration des conditions de vie proposées aux étudiants étrangers et le développement d'une offre favorisant la mobilité de l'ensemble des étudiants constituent ainsi un des enjeux auquel devra répondre le futur schéma régional du logement étudiant.

Il peut y contribuer à la fois en définissant des priorités en terme de construction et de public à accueillir, mais également en facilitant le partage des connaissances et la constitution d'un diagnostic partagé entre les acteurs engagés dans la définition des projets de développement des universités et les professionnels du logement étudiant.

- Définir des orientations stratégiques concertées et favoriser les synergies entre acteurs

Le Conseil Régional souhaite engager un processus de consultation des universités, du CNOUS, des CROUS et des autres gestionnaires, des associations d'étudiants, des associations d'élus des collectivités territoriales et de l'AORIF... Comme pour tout exercice de programmation de ce type, l'un des enjeux de l'élaboration du futur Schéma Régional du logement étudiant est en effet de réunir dans un processus de concertation l'ensemble des acteurs intervenant dans ce domaine et plus généralement celui de la vie étudiante.

Un tel exercice devrait en effet permettre de dégager un diagnostic partagé par l'ensemble des acteurs sur une question complexe aux multiples implications sociales, urbaines et stratégiques. Il s'agit, de plus, d'un enjeu particulièrement central en Ile-de-France où le jeu des acteurs est plus éclaté qu'ailleurs, à la fois en raison du nombre exceptionnel d'établissements d'enseignement supérieur (17 universités, ...) et de la division du territoire régional en trois académies (et donc trois rectorats, trois CROUS...). Ce type de consultation devrait ainsi permettre d'éviter que ne se reproduisent les aberrations rencontrées parfois par le passé dans les choix d'implantation des résidences en raison de la division de la région en académies et des divisions administratives qui en découlent.

L'émergence d'un diagnostic partagé pourrait également donner corps aux pôles universitaires inscrits dans le plan U3M mais qui se sont peu concrétisés jusque là...

De plus, au-delà de la mise en commun des informations détenues par chacun et de la définition d'un diagnostic commun, la réunion de l'ensemble des acteurs peut leur permettre de mettre en commun leurs moyens et de développer des solutions difficiles à appliquer de manière isolée. A titre d'exemple, dans leur rapport sur l'accueil des étudiants étrangers, les sénateurs énoncent toute une série d'outils qui pourraient être créés en mutualisant les ressources des services des relations internationales des universités, parmi lesquels ils évoquent, la création d'un fonds mutualisé de cautionnement des chambres CROUS pour les étudiants étrangers...

Annexes

Annexe 1 - Bibliographie

Annexe 2 - Présentation des 14 aires de recrutement des principaux sites d'enseignement supérieur franciliens :

- Présentation de la méthode à l'origine de la définition des aires de recrutement des principaux sites d'enseignement supérieur
- Cartes des 14 aires de recrutement définies par l'IAURIF

Annexe 1

Bibliographie

Bertrand, Marianne, *Logement étudiant, une filière pour les investisseurs*, in *Le particulier Immobilier*, n°208, avril 2005, pp.15-25

Blanc, Jacques ; Cerisier-Ben Guiga, Monique, *L'accueil des étudiants étrangers en France*, Commission des affaires étrangères du Sénat, rapport d'information n°446, juin 2005, 50 p.

Bouillot, Isabelle ; Caraglio, Martine, *Panorama de l'enseignement supérieur en Île-de-France*, in *Les Cahiers de l'Aurif « Les Universités en Ile-de-France »*, n°143, oct. 2005, pp.16-23

Chezaud, Patrick, *Le logement étudiant en France et en Europe – « formes et formules »* ; Allocution d'ouverture du colloque « Formes et formules du logement étudiant », Grenoble Universités, 1^{er} et 2 juin 2005 (texte disponible en ligne sur le site <http://grenoble-univ-rech.org>)¹

Davy, Anne-Claire, *Le logement étudiant en Ile-de-France : développer une offre diversifiée*, in *Les Cahiers de l'Aurif « Les Universités en Ile-de-France »*, n° 143, oct. 2005, pp. 161-174

Ficek, Isabelle, *Etudiants : les « galères » de la rentrée*, in *Les Echos*, 19 septembre 2005, page 9

Guyet, Jean-Pierre, *Les enjeux du logement étudiant pour le CNOUS*, intervention présentée au colloque « Formes et formules du logement étudiant », Grenoble Universités, 1^{er} et 2 juin 2005, (texte disponible en ligne sur le site <http://grenoble-univ-rech.org>)¹

Paivandi, Saeed ; Vourc'h, Ronan, *Profils et conditions de vie des étudiants étrangers (première partie)*, in *Observatoire de la Vie Etudiante Infos*, n° 12, juin 2005, 8 p.

Pillot, Michel, *La mobilité internationale des jeunes en Ile-de-France dans le contexte européen*, Conseil Economique et Social de la Région Ile-de-France, avril 2005, 127 p.

Rathier, Francis, *Sociabilité étudiante et services collectifs en résidence étudiante*, intervention présentée au colloque « Formes et formules du logement étudiant », Grenoble Universités, 1^{er} et 2 juin 2005, (texte disponible en ligne sur le site <http://grenoble-univ-rech.org>)¹

Rathier, Francis, *Prendre en compte l'usage dans le processus de conception*, Intervention présentée au colloque « Formes et formules du logement étudiant », Grenoble Universités, 1^{er} et 2 juin 2005, (texte disponible en ligne sur le site <http://grenoble-univ-rech.org>)¹

Vourc'h, Ronan , *Le transport des étudiants, moyens, durée et coûts*, in *Observatoire de la Vie Etudiante Infos*, n° 10, février 2005, 8 p.

¹ les renvois vers les sites internet sont signalés sous réserve de pérennité du lien

Amrous, Nadia ; Gruel, Louis ; Vourc'h, Ronan, *Les conditions de vie des étudiants de trois universités franciliennes : Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée et Paris 13. Enquête réalisée au printemps 2004 pour la Région Ile-de-France*, Paris : OVE, 2004, 120 p.

Anciaux, Jean-Paul, *Le logement étudiant et les aides personnalisées. Rapport de la mission confiée par le Premier ministre*, Paris : Assemblée nationale, 2004, 64 p.

Atlas régional de l'Ile-de-France, Direction de l'Evaluation et de la Prospective, Ministère de l'éducation, édition 2003-2004

Berny, Corinne de, *Les universités en Ile-de-France*, in *Les notes rapides sur le bilan du SDRIF*, n° 365, Iaurif, octobre 2004, 6 p.

Berny, Corinne de, *Les étudiants franciliens inscrits en université : origine sociale, cursus et modes de vie. Exploitation régionale des enquêtes de l'Observatoire de la Vie étudiante 1997-2000*, Paris : Iaurif, 2004, 44 p.

Berny, Corinne de ; Mangeney, Catherine ; Peuvergne, Claire, *Les universités en Ile-de-France. Eléments d'analyse préalables à l'évaluation du Contrat de Plan (article 11)*, Paris : Iaurif, 2004, 180 p.

Stratégies de développement de la mobilité internationale des étudiants et l'attractivité de l'enseignement supérieur français, Conseil national pour le développement de la mobilité internationale des étudiants, rapport annuel 2003-2004, septembre-octobre 2004, 73 p.

Gorge, Bernard ; Monegier, Pierre ; Moulins, Gwenaëlle, *Dossier « étudiants et salarié, quel boulot ! »*, in *La Croix*, 9-10 octobre 2004, pp. 3-5

Guide pratique adèle du logement étudiant 2004-2005, Paris : ADELE, 2004, 143 p.

Paoletti-Benaziez, Françoise, *Les résidences pour étudiants dopées par la pénurie*, in *Investir Magazine*, novembre 2004, pp. 38-44

Serafini, Tonino, *Etudiants, génération sans-abri*, in *Libération*, mercredi 22 septembre 2004, pp. 8-9.

Teissier, Claire ; Theulière, Maël ; Tomasini, Magda, *Les étudiants étrangers en France*, in *Note d'information*, n°04.23, Direction de l'Evaluation et de la Prospective, Ministère de l'éducation Nationale, septembre 2004, 6 p.

Teissier, Claire ; Theulière, Maël ; Tomasini, Magda, *Les étudiants étrangers en France*, in *Les Dossiers*, n°153, Direction de l'Evaluation et de la Prospective, Ministère de l'éducation Nationale, juin 2004, 55 p.

Theulière, Maël, *Les bourses de l'enseignement supérieur à la rentrée 2002*, in *Note d'information*, n°04.02, Direction de l'Evaluation et de la Prospective, Ministère de l'éducation Nationale, janvier 2004, 6 p.

Aumont, C. ; O'Neill, D. ; Rocchi, S. ; Da Costa Belov, M. ; Pleyvel, E. ; Clerval, A., Université de Paris I Panthéon-Sorbonne ; Université de Paris VIII ; EPA de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée ; *Les logements étudiants au Val d'Europe (1) - Généralités sur le logement étudiant (2)* ; Paris : Atelier Magistram, 2003, 110 p.

Berny, Corinne de, *D'Université 2000 à U3M : les objectifs du SDRIF à l'épreuve du temps*, in *Les notes rapides sur le bilan du SDRIF*, n°331, Iaurif, avril 2003, 6 p.

Dupont, Jean-Léonce, *Le patrimoine immobilier universitaire*, Commission des affaires culturelles, rapport d'information n°213, 2003, 235 p.

Grignon, Claude ; Gruel, Louis, *Le logement étudiant : Rapport au ministre de la Jeunesse, de l'Education nationale et de la Recherche*, Paris : OVE, 2003, 16 p.

Mangency, Catherine, *Les étudiants en Ile-de-France : portrait*, in *Les notes rapides sur l'éducation et la formation*, n°336, Iaurif, mai 2003, 7 p.

Vourc'h, Ronan, *Vivre à Paris, vivre en province. Grandes, villes moyennes et petites villes*, in *Observatoire de la Vie Etudiante Infos*, n° 8, décembre 2003, 7 p.

Dubois, Mireille, *Les étudiants étrangers à l'université : la reprise de la croissance*, in *Note d'information*, n°02.59, Direction de l'Evaluation et de la Prospective, Ministère de l'éducation Nationale, décembre 2002, 6 p.

L'Etat de l'école, édition 2002, Direction de l'Evaluation et de la Prospective, Ministère de l'éducation Nationale

Filles et garçons face à l'orientation, in *Note d'Information* n°02.12, Direction de l'Evaluation et de la Prospective, Ministère de l'éducation Nationale, avril 2002

Joinet, Hélène, *Le logement étudiant à Paris*, Paris : APUR, 2002, 90 p.

Legros, Michel (dir.) ; Minonzio, Jérôme (dir.), *Les étudiants*, in *Informations sociales*, n° 99, 2002, 142 p.

Tiphaine, Béatrice, *Etudes supérieures et départ du domicile parental*, in *Observatoire de la Vie Etudiante Infos*, n° 3, septembre 2002, 14 p.

Tiphaine, Béatrice, *Les étudiants et l'activité rémunérée*, in *Observatoire de la Vie Etudiante Infos*, n°1, février 2002

Driant, Jean-Claude, *Le logement étudiant, un marché en crise*, in *Urbanisme*, n°317, mars-avril 2001, pp. 63-67

Roumieux, Marie-Paule, *Le logement des jeunes en Ile-de-France*, Conseil Economique et Social de la Région Ile-de-France, 2001, 52 p.

Logement étudiant, potassez avant d'acheter, in *Le particulier immobilier*, n°156, juillet-août 2000, pp.12-26

Grignon, Claude ; Gruel, Louis, *La vie étudiante*, Paris : PUF, 1999, 194 p.

Ragu, Denise ; Berny, Corinne de, *Le logement des jeunes en Ile-de-France*, Paris : Iaurif, 1999, 12 p.

Sinou, Alain, *Le logement social étudiant dans l'académie de Créteil*, étude réalisée pour le compte de la Direction Régionale de l'Equipement d'Ile-de-France, septembre 1999, 87 p.

Amaouche, Marie-Dominique, *Le logement des étudiants dans les Yvelines*, Versailles : DDE des Yvelines, 1998, 80 p.

Taisne, Catherine, *Les logements pour étudiants : une approche normative et qualitative des besoins*, in *Les Cahiers de l'Aurif. Supplément habitat*, n°16, janv. 1997, pp. 13-18

Globet, Francine, *Le logement des étudiants à Paris*, in *Regards sur l'Ile-de-France*, n°31, mars 1996, pp. 15-17

“Logement étudiant”, dossier, in *Perspectives immobilières*, n°131, sept-octobre 1996, pp.13-17

Annexe 2

Méthode de définition des aires de recrutement des principaux sites les d'enseignement supérieur en Ile-de-France⁸⁸

L'Iaurif a défini les aires de recrutement des principaux sites d'enseignement supérieur en Ile-de-France à travers l'exploitation des données sur les lieux de résidence des étudiants du recensement de 1999.

Les informations disponibles sur cette question ne sont connues qu'à la commune et non à l'établissement d'inscription. Elles tiennent donc compte de toutes les filières d'enseignement supérieur, universitaire et autres.

16 grands sites ont ainsi été déterminés, dont 9 correspondant aux communes sièges des grandes universités de banlieue (Cergy-Pontoise, Créteil-Saint-Maur, Evry, Noisy-Champs-sur-Marne, Nanterre, Orsay, Saint-Denis, Versailles-Guyancourt et Villetaneuse), 2 à des sites d'implantations secondaires mais néanmoins conséquentes (Bobigny pour Paris XIII et Sceaux-Châtenay-Malabry pour Paris XI), et enfin 5 aux arrondissement de Paris accueillant le plus d'étudiants d'universités (5^{ème}, 13^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} et 18^{ème} arrondissements).

Pour ces 16 communes ou groupes de communes à vocation universitaire, on a cherché à représenter l'aire de recrutement principal des établissements d'enseignement supérieur. Les communes « émettant » des étudiants ont d'abord été classées en fonction du nombre d'étudiants « émis » ; Seules celles rassemblant au total 75 % des étudiants inscrits dans la ou les communes d'études ont été retenues.

Pour ces communes sélectionnées, dont le nombre varie selon le site universitaire, deux types d'indicateurs sont représentés. Le premier mesure le nombre d'étudiants résidant dans la commune qui suivent des enseignements dans le site concerné ; il permet une lecture géographique de la dispersion relative des étudiants. Le second mesure un « taux de pénétration » du site considéré sur chacune des communes ; il s'obtient en rapportant le nombre d'étudiants inscrits dans ce site sur le nombre d'étudiants total recensés dans la commune. Cet indicateur permet d'apprécier localement l'attractivité relative du site universitaire étudié par rapport aux autres pôles d'enseignement supérieur.

Ces 16 aires seront le guide du second volet de cette étude portant sur la définition des enjeux infra-régionaux du futur schéma régional du logement étudiant.

L'analyse des sites parisiens pourra cependant être partiellement réunie pour ramener à 12 le nombre d'aires d'études, sans oublier cependant de présenter les spécificités des 5 sites parisiens distingués, dont les aires de recrutement peuvent être sensiblement différentes (cf. logique de recrutement par grand quadrant constatée dans l'analyse des mobilités lieux de résidence - lieux d'étude)

⁸⁸ Rapport Corinne de Berny. Les universités en Ile-de-France. Eléments d'analyse préalable à l'évaluation du Contrat de Plan, IAURIF, juillet 2004.