

## Le logement étudiant en Île-de-France : éléments pour un schéma régional



photo: C. Doutré/BAS/IAU/Idf

**En 2006, l'Île-de-France accueillait 594 100 étudiants, plus du quart des effectifs français. Ce poids de la population étudiante rend criante la pénurie de l'offre en résidences spécifiques, estimée à 8 places pour 100 étudiants, dans un marché marqué par des loyers élevés.**

Après une baisse de 1995 à 1999, le nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur en Île-de-France a progressé de 2000 à 2005, principalement au profit du cœur de l'agglomération. Cette hausse tient en grande partie à l'attractivité des cursus franciliens, notamment de troisième cycle, auprès des étudiants provinciaux et étrangers. On observe toutefois, depuis 2005, une diminution du nombre d'étudiants franciliens en raison

de la réduction du taux de scolarisation (moindre taux d'inscription immédiate des bacheliers dans l'enseignement supérieur)

et d'une baisse des flux d'étudiants étrangers.

### Des étudiants au profil particulier

Plus souvent en troisième cycle, les étudiants franciliens sont plus âgés que la moyenne. Un sur quatre a plus de 25 ans. Ils sont aussi plus actifs, quel que soit leur niveau d'études. Leurs ressources sont de ce fait plus élevées. Ce

constat recouvre toutefois des situations très inégales.

Près de 83 700 étudiants franciliens bénéficiaient d'une bourse à la rentrée 2005, soit 14 % des étudiants (22 % en France), avec de fortes différences entre académies : 19 % de boursiers à Créteil, près de 12 % et 14 % à Paris et Versailles. Dans l'académie de Créteil, la part d'étudiants percevant une bourse sur critères sociaux d'échelon quatre et cinq (11,5 %) est près du double de celle de Paris (6 %).

Les boursiers franciliens perçoivent des montants moyens de bourse plus élevés : 309 euros contre 289 euros dans les autres régions en 2006<sup>(1)</sup>. Autrement dit, «il y a moins d'étudiants en situation difficile en Île-de-France, mais ceux-ci sont dans une situation sociale plus défavorisée qu'ailleurs»<sup>(2)</sup>.

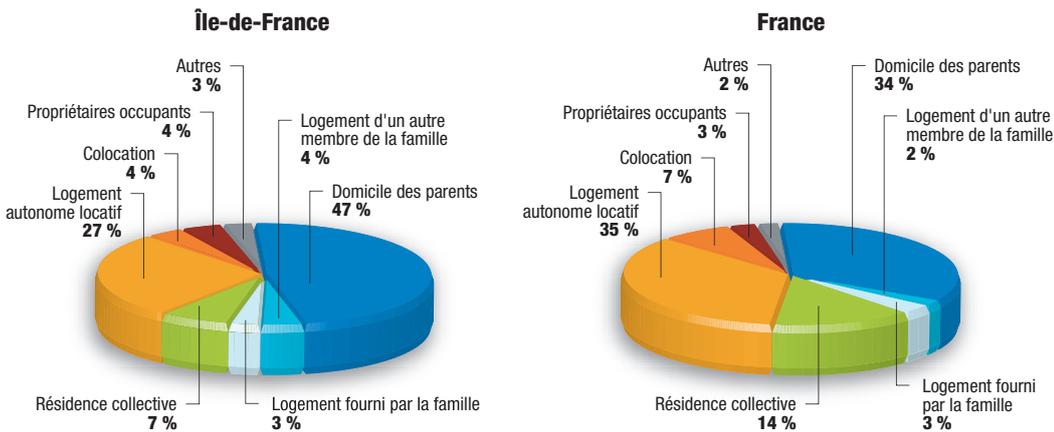
(1) Source : Observatoire de la vie étudiante (OVE), 2006.

(2) M. Theuillière, «Les bourses dans l'enseignement supérieur en 2002». Note d'information 04.02. DEPP. Analyse confirmée par la dernière enquête de l'OVE (2006).

### Les effectifs du supérieur en Île-de-France, depuis la rentrée 2000-2001

	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07
Créteil	113 230	114 472	118 520	122 419	122 839	126 847	124 607
Paris	299 928	305 276	314 854	323 130	323 861	306 947	303 991
Versailles	142 772	143 849	145 314	151 099	153 927	165 487	165 500
<b>Île-de-France</b>	<b>555 930</b>	<b>563 597</b>	<b>578 688</b>	<b>596 648</b>	<b>600 627</b>	<b>599 281</b>	<b>594 098</b>
dont universités	351 927	349 137	353 689	364 852	359 749	354 677	346 854
<b>France (hors TOM)</b>	<b>2 143 191</b>	<b>2 159 556</b>	<b>2 209 171</b>	<b>2 254 864</b>	<b>2 268 423</b>	<b>2 275 044</b>	<b>2 254 386</b>
<b>Poids de la région</b>	<b>25,9 %</b>	<b>26,1 %</b>	<b>26,2 %</b>	<b>26,5 %</b>	<b>26,5 %</b>	<b>26,3 %</b>	<b>26,4 %</b>

## Cohabitation et décohabitation des étudiants franciliens (Île-de-France et France)



Source : OVE, 2006.

### Foyers et internats, une offre complémentaire dispersée d'environ 7 000 places

Les internats, les foyers associatifs, de jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants constituent une offre plus difficile à estimer, mais conséquente, totalisant environ 7 000 places en Île-de-France.

Près de cinquante lycées franciliens disposent d'un internat. 40 % des places y sont occupées par des étudiants de classes préparatoires (soit environ 2 400 étudiants). Cette offre est particulièrement développée dans la capitale.

Les foyers associatifs et confessionnels (plus d'une cinquantaine en Île-de-France, représentant entre 2 000 et 3 000 places) sont eux aussi concentrés en cœur d'agglomération. Ces hébergements proposent souvent un moindre niveau de confort et une gestion spécifique (demi-pension ou pension complète, horaires stricts, visites encadrées).

Enfin, les foyers de jeunes travailleurs peuvent théoriquement accueillir jusqu'à 20 % de résidents ne répondant pas aux critères traditionnels. Les étudiants logés dans ces foyers sont souvent stagiaires en entreprises, en formation professionnelle ou salariés. Les foyers de travailleurs migrants n'accueillent des étudiants qu'à la marge (moins de 5 %), mais observent une hausse récente de ce public.

### Une autonomie résidentielle difficile et plus tardive

Malgré une moyenne d'âge élevée, plus de la moitié des étudiants franciliens<sup>(3)</sup> sont hébergés par leur famille, dont 48 % au domicile de leurs parents (34 % en France). Ils sont seulement 45 % à occuper un logement autonome : 38 % un logement ordinaire, 7 % une résidence collective, un foyer ou un internat. L'offre d'enseignement abondante et la desserte en transports en commun permettent en effet aux Franciliens de rester plus longtemps au domicile familial. Les niveaux des loyers (19,6 €/m<sup>2</sup> pour un studio<sup>(4)</sup>) et les exigences accrues des bailleurs retardent aussi leur décohabitation. La cohabitation forcée<sup>(5)</sup> concernerait ainsi 22 % des étudiants franciliens hébergés par leur famille en 2006 (8 % dans les autres régions).

Pour les étudiants qui ont pris leur autonomie, le secteur locatif privé, riche en petites surfaces, reste, et de loin, le principal parc d'accueil. 31 % des étudiants franciliens étaient locataires ou sous-locataires, dont 4 % en colocation.

### Une offre spécifique insuffisante

À la rentrée 2007, l'offre spécifique (hors foyers et internats des lycées) est estimée à 8 places pour 100 étudiants en Île-de-France. Paris ne compte que quatre places pour cent étudiants, Créteil, neuf places et Versailles, mieux lotie, quinze places. Les

gestionnaires sont confrontés à des demandes pléthoriques et doivent s'adapter à de nouvelles pratiques, notamment l'essor de la mobilité et la réduction des durées de séjour.

### Les Crous : 2,8 places pour 100 étudiants

Avec 16 500 places, l'insuffisance des capacités d'accueil des Crous<sup>(6)</sup> franciliens reste manifeste. Ils n'offrent que 2,8 places pour 100 étudiants (1,2 place pour 100 étudiants à Paris, 3,4 à Créteil et 5,2 à Versailles). Ces ratios situent les académies de la Région nettement en-deçà de la moyenne nationale de près de 7 places<sup>(7)</sup> pour 100 étudiants.

Ce parc est hétérogène. Les résidences « traditionnelles » forment généralement de grandes unités (580 lits en moyenne) composées à l'origine de chambres de petite taille (9 m<sup>2</sup> équipés d'un lavabo)<sup>(8)</sup>. Une fraction d'entre elles ont été réhabilitées et conventionnées. D'autres sont en attente de rénovation. Les besoins de remise à niveau restent forts dans l'académie de Versailles, tandis que les Crous de Créteil et Paris ont satisfait une grande partie de leurs besoins de réhabilitation, parfois au prix de la réduction de leurs capacités d'accueil sur les sites concernés. Depuis 1985 et l'entrée du logement social étudiant dans le droit commun des aides au logement social, les Crous se développent essentiellement par le biais de résidences conventionnées

construites par des organismes HLM. Elles sont ensuite sous-louées aux étudiants par les Crous qui en assurent la gestion. Ces résidences sont souvent de taille moins importante et n'offrent plus de services de type restauration, bibliothèques, mais les logements y sont plus spacieux.

Dans un contexte de forte pénurie, les Crous franciliens privilégient leur mission sociale d'accueil des boursiers. Toutefois, avec 52,6 places pour 100 étudiants boursiers, seule l'académie de Versailles atteignait en 2006 l'objectif théorique fixé par le réseau des Crous de 30 places pour 100 étudiants boursiers. L'offre de lits proposée ne dépassait pas 8,9 lits pour 100 étudiants boursiers dans l'académie de Paris et 22,5 lits dans celle de Créteil.

Pour gérer cette pénurie, des critères d'attribution restrictifs ont été adoptés. 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 validé un premier cycle d'études supérieures et pour une durée limitée à trois ans, sauf dérogation.

### Autres résidences conventionnées : environ 8 500 places

À côté des Crous, interviennent d'autres gestionnaires de logements sociaux étudiants. On peut citer, parmi d'autres : Arpej, Ose Point Logement, Fac Habitat, Espacil, SA HLM Efidis. À la rentrée 2006, ils gèrent plus de 8 500 places en Île-de-France. Peu présents dans la capitale, ils le sont

(3) Source : OVE, 2006. Étudiants inscrits dans les universités franciliennes hors lycées.

(4) Source : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Loyer de relocation, agglomération parisienne, au 1er janvier 2008.

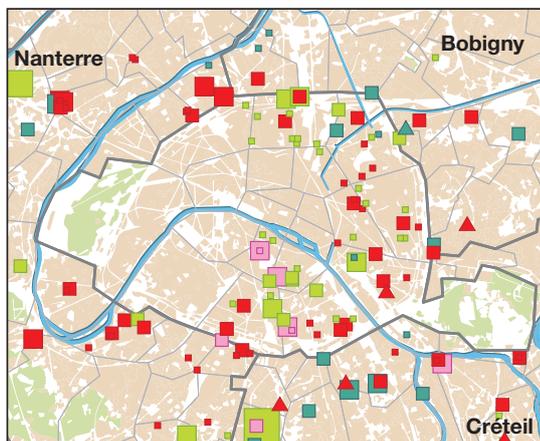
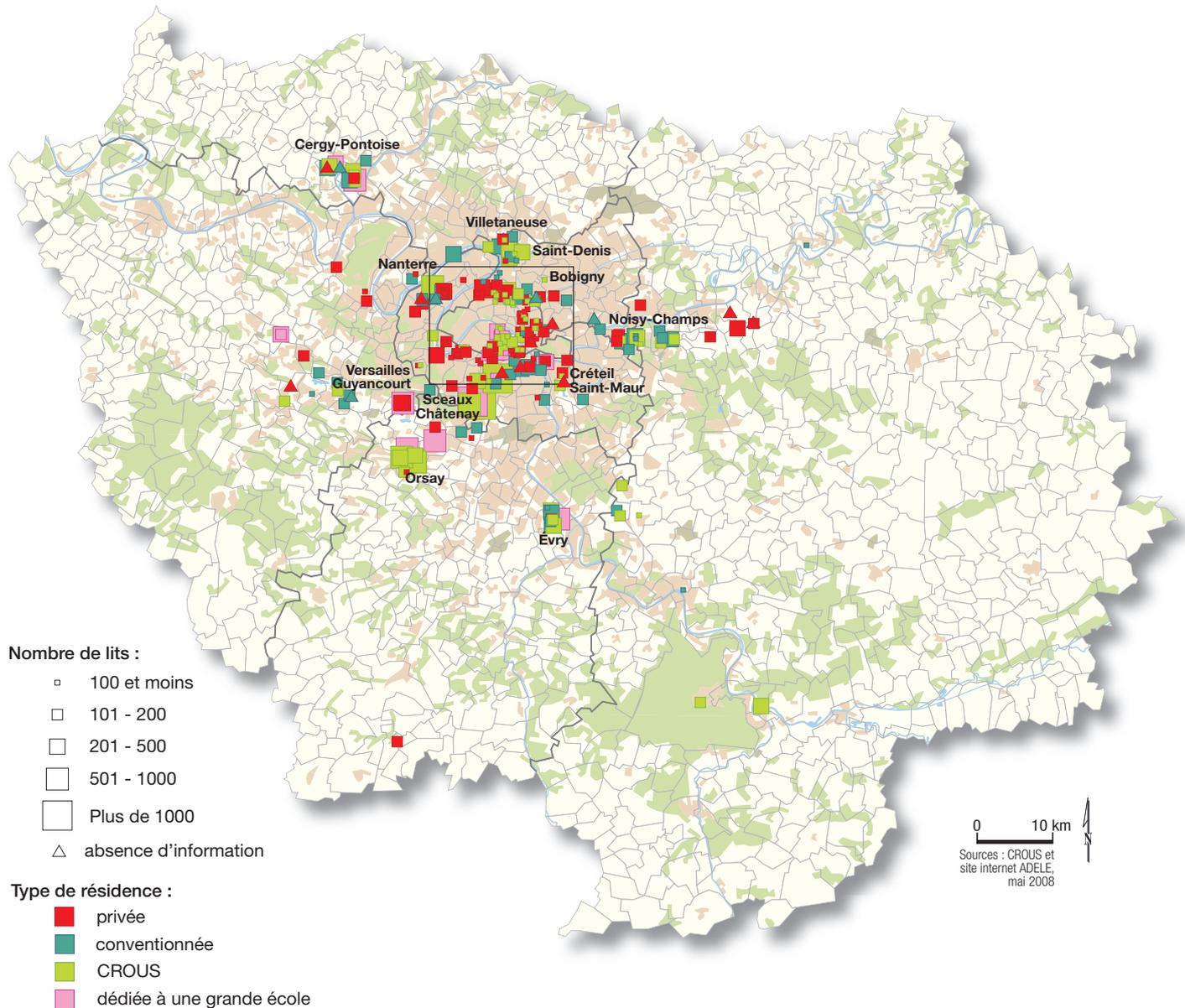
(5) La « cohabitation forcée » concerne les étudiants logés par leur famille et dont le temps de transport vers le lieu d'étude excède une heure.

(6) Centre régional des œuvres universitaires et scolaires.

(7) Source : Crous, DEPP.

(8) Parmi d'autres, les résidences Nanterre, Orsay, Cachan, Châtenay-Malabry...

## Le logement étudiant en Île-de-France

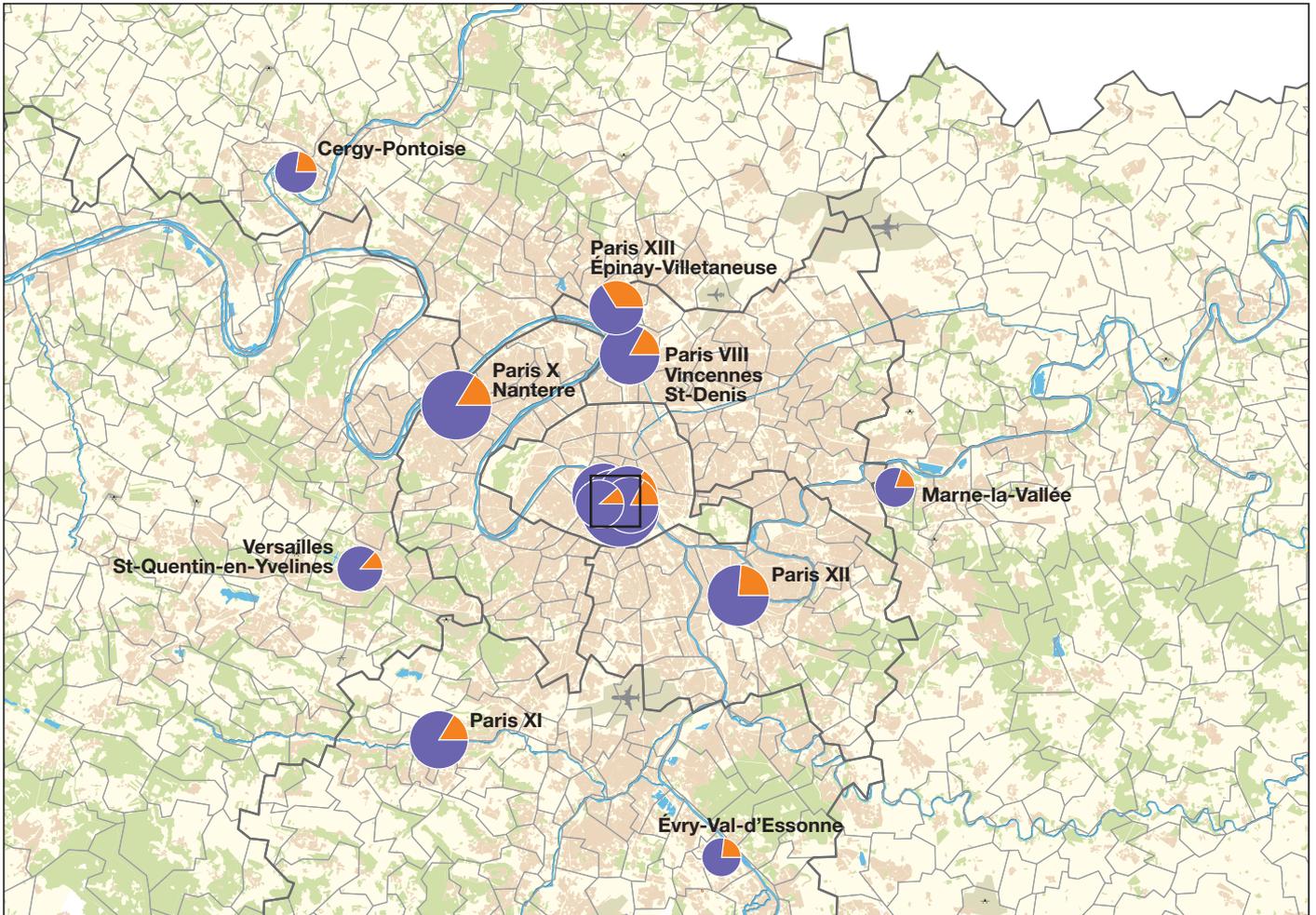


Le patrimoine des Crous est inégalement réparti sur le territoire régional. Le Crous de Versailles en représente plus de la moitié (52 %) avec plus de 8 600 places, celui de Créteil le quart (4 300 places) et Paris 22 % (près de 3 600 places).

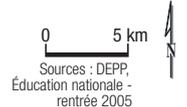
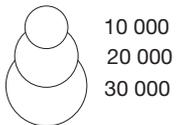
Les résidences conventionnées gérées par d'autres opérateurs sont peu présentes dans la capitale (le Crous y reste l'opérateur principal), mais elles sont davantage implantées dans les autres académies : moins de 500 places à Paris, contre plus de 4 200 à Créteil et près de 3 800 à Versailles.

Quant aux résidences privées, elles privilégient les secteurs valorisés. L'académie de Versailles, et les Hauts-de-Seine en particulier, en représente plus de la moitié, tandis qu'elles ne représentent qu'environ 23 % de l'offre spécifique de l'académie de Créteil.

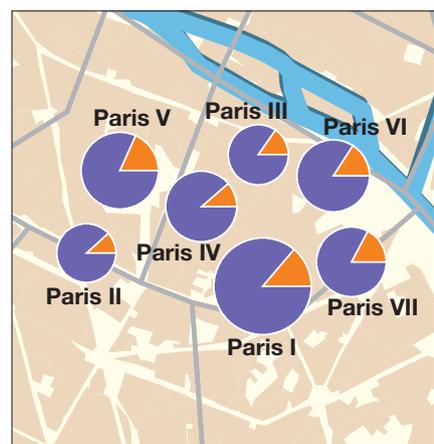
## Part des étudiants bénéficiant d'une bourse sur critères sociaux en 2005



Nombre total d'étudiants



Les bourses sur critères sociaux dépendent des ressources et des charges de la famille. Un barème national détermine le montant de la bourse, de l'échelon 0 (exonération des droits d'inscription et de sécurité sociale étudiante) à l'échelon 6, mis en place en 2008 (4 019 euros/an). En 2005, c'est à Paris XIII-Villetaneuse que le poids des boursiers sur critères sociaux était le plus élevé (34 %) et à Paris I qu'il était le plus faible (11 %).



davantage dans le reste de la région. Les résidences qu'ils gèrent sont récentes, de taille intermédiaire (rarement plus de 200 logements), essentiellement composées de studios de 18 à 25 m<sup>2</sup>. Elles accueillent plus d'étudiants boursiers que les résidences privées et plus d'étudiants de sections de techniciens supérieurs (STS) ou d'écoles spécifiques que les résidences Crous. Les réservataires disposant de contingents sur ces programmes abandonnaient auparavant facilement leurs droits de réservation. Ils tendent désormais à les faire valoir (collectivités locales, 1 %...).

### Les résidences privées : au moins 11 400 places

Avec environ 11 400 places pour étudiants<sup>(9)</sup> à la rentrée 2006, les résidences privées représentent en Île-de-France plus des deux tiers de la capacité des Crous. Il s'agit pour l'essentiel de studios meublés, de 16 à 22 m<sup>2</sup>, qui complètent des espaces collectifs : salles de travail, de détente, laveries automatiques. Les niveaux de redevances y sont élevés, proches des loyers du marché, ce qui n'empêche pas des listes d'attente importantes. Elles accueillent essentiellement de jeunes étudiants de premier cycle lors de leur arrivée dans la région. La durée des séjours y est relativement brève (un à deux ans), peu d'étudiants restant au-delà du premier cycle d'études. Encouragées dans les années 1980 par les dispositifs Quilès-Méhaignerie, ces résidences privées ont connu leur âge d'or dans les années 1990 avec l'amortissement Périssol et la généralisation des aides personnelles au logement. Les résidences avec services faisaient alors figure de produit très rentable.

### La Cité internationale universitaire de Paris

L'offre de l'académie parisienne est marquée par le poids de la Cité internationale qui représente 5 200 lits à la rentrée 2006. Au

## L'offre de logements étudiants en Île-de-France (données 2006-2007)

	Créteil	Paris	Versailles	Île-de-France
Total CIUP	-	5 200	-	5 200
Total Crous	4 290	3 578	8 579	16 447
Total résidences privées	2 619	2 624	6 221	11 464
Total conventionné hors Crous	4 252	445	3 774	8 471
Résidence grandes écoles	692	1 307	6 382	8 381
<b>Total offre spécifique</b>	<b>11 853</b>	<b>13 154</b>	<b>24 956</b>	<b>49 963</b>

Sources : Crous (2006), Adele (2007), IAU îdf.

total, ce sont plus de 10 000 étudiants qui y sont accueillis chaque année. Plus des trois quarts des résidents sont étrangers. Ce sont dans leur écrasante majorité des étudiants à un niveau d'études élevé. La part des chercheurs avoisine 8 %.

Par la qualité de son environnement (un parc de 34 ha), l'architecture de ses pavillons, les services et installations proposés (bibliothèques, restaurants, piscine, club omnisports...) et le brassage entre nationalités qu'elle favorise (plus de 130 nationalités), la CIUP se démarque comme une formule exemplaire. Les logements varient en termes de taille, de confort et de coût, mais tendent à s'harmoniser à la faveur des réhabilitations. Des projets d'extensions existent sur le site historique (possibilité d'un millier de chambres supplémentaires) et la Cité se développe hors les murs (deux résidences dans le 19<sup>e</sup> arrondissement).

### Les résidences des grandes écoles

Pour faciliter la scolarité de leurs étudiants et favoriser la cohésion des promotions, certaines grandes écoles logent elles-mêmes leurs élèves (écoles nationales supérieures, Polytechnique, Ponts et Chaussées, Supélec, École vétérinaire...). Cette offre d'environ 8 400 places<sup>(10)</sup> est hétérogène, tant par le type (de l'internat traditionnel à l'appartement en résidence pour couples) que par les statuts des logements proposés (qui peuvent être libres ou conventionnés APL). Les écoles gèrent directement ces logements et les attribuent selon leurs propres critères, souvent à des prix avanta-

geux pour les étudiants.

### Des efforts de production soutenus

Comptabilisé comme du logement social ordinaire par la loi Sru, le logement social étudiant n'a pas manqué de retenir l'attention de certaines collectivités locales, en Île-de-France comme ailleurs. Ce type de logement social répond en effet à une réelle demande sans susciter d'hostilité marquée de la part des riverains, ni peser sur les services publics locaux.

Toutefois, la qualité de la desserte en transports en commun, la proximité des lieux d'étude, les caractéristiques de l'environnement, la taille du programme et la rigueur de la gestion jouent ensuite un rôle essentiel pour le bon fonctionnement<sup>(11)</sup> et la pérennité de ces résidences.

Les élus locaux sont souvent demandeurs d'unités de petite taille alors que les opérateurs, maîtres d'ouvrage sociaux et gestionnaires, visent plutôt une masse critique de l'ordre de 150-200 logements. La proximité géographique des résidences peut cependant être une solution en autorisant une mutualisation des services et donc des économies

d'échelle.

### 7 200 logements sociaux étudiants agréés de 2003 à 2006

Avec plus de 7 000 agréments<sup>(12)</sup>, le logement social étudiant représente environ 12 % de la production de logements sociaux en Île-de-France entre 2003 et 2006. Il s'agit principalement de constructions neuves et pour 20 % d'acquisition amélioration. Ces volumes sont relativement volatiles : moins de 1 000 logements étudiants agréés en 2005, plus de 2 500 en 2006. Les deux tiers de ces effectifs sont finan-

(9) Source : Adele. On estime que l'Adele couvre environ 80 % de l'offre existante. En Île-de-France, les principaux gestionnaires de résidences privées sont : Résidence Service Gestion, Studélites, Icade-Eurostudiomes, Lamy Agences...

(10) Volume estimé par l'IAU Île-de-France à partir des sites des écoles de la région. En l'absence de recensement centralisé, cette offre est difficile à apprécier de manière exhaustive.

(11) Des cas de dérive existent avec des résidences occupées, voire suroccupées, par un public autre qu'étudiant.

(12) Source : fichiers Camus Garcia, constitués annuellement par la direction régionale de l'Équipement d'Île-de-France à partir des données sur les agréments transmis par les directions départementales de l'Équipement (hors Anru et Foncière Logement). On estime généralement à environ deux ans le délai entre l'obtention de l'agrément et la livraison du logement.

(13) Prêt locatif à usage social.

(14) Prêt locatif social.



Les Crous franciliens privilégient leur mission sociale d'accueil des boursiers.

cés en Plus<sup>(13)</sup>, un tiers en PLS<sup>(14)</sup>. Plus du quart des logements sociaux étudiants agréés de 2003 à 2006 (2 000 logements) l'ont été à Paris<sup>(15)</sup>. La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne viennent ensuite avec plus de 1 000 logements agréés chacun sur cette même période.

### Vers un schéma régional du logement étudiant

Ce panorama succinct sur le logement des étudiants en Île-de-France est destiné à nourrir le futur schéma régional du logement étudiant. La loi du 13 août 2004 relative aux Libertés et responsabilités locales a confié la responsabilité de ce schéma à la Région Île-de-France, qui entend mener à bien son élaboration en



photo: SSShupie

La CIUP héberge plus de 10 000 étudiants chaque année, dont près des trois quarts sont étrangers.

concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. L'enjeu est de taille lorsque l'on connaît l'impact des conditions de logement sur la réussite des études<sup>(16)</sup> et sur l'attractivité de l'enseignement supérieur francilien, notamment

auprès des étudiants étrangers.

(15) De 2001 à 2007, plus de 3 700 logements en résidence pour étudiants ont été financés à Paris.

(16) Les travaux de l'OVE ont montré à l'échelle nationale que le taux de succès est plus élevé parmi les décohabitants que pour les étudiants installés chez leurs parents.

### Pour en savoir plus

- ANCIAUX J.-P., *Le logement étudiant et les aides personnelles au logement*, Assemblée nationale, oct. 2003 et janv. 2008.
- DAVY A.-C., *Le logement étudiant en Île-de-France*, Laurif, oct. 2005.
- DE BERNY-RICHE C., *Les étudiants franciliens inscrits en université*, Laurif, sept. 2004 et oct. 2008.
- DE BERNY-RICHE C., «Le logement étudiant à travers l'enquête 'conditions de vie' 2006», *Note rapide*, n° 455, IAU Île-de-France
- GRIGNON C., GRUEL L., rapport à Monsieur le Ministre de la Jeunesse, de l'Éducation nationale et de la Recherche, OVE, oct. 2003.
- GRUEL L. et TIPHAINE B., «Études supérieures et départ du domicile parental», *OVE Infos*, n° 3, sept. 2002.
- GRUEL L., VOURC'H R., ZILLONIZ S., *La vie étudiante - Repères*, OVE, sept. 2007.
- JOINET H., *Le logement étudiant à Paris*, Apur, oct. 2002.
- NÉMOZ S., BOUSQUET L., *Enquête du logement étudiant*, Puca, mars 2007.
- QUEFFÉLEC C., *Le logement étudiant, regards critiques et visions d'avenir*, Conseil général des Ponts et Chaussées, sept. 2007.
- «Les Universités en Île-de-France», *Les Cahiers de l'aurif*, n° 143, Laurif, oct. 2005.
- *Référentiel pour une résidence universitaire moderne*, Cnous, Crous, avril 2006.
- *L'offre de logement étudiant dans l'académie de Paris*, Crous de Paris, Orgeco, juillet 2007.
- OVE, *20 questions sur la vie étudiante*, La documentation Française, Paris, déc. 2007.
- [www.ove-national.education.fr](http://www.ove-national.education.fr)

#### Directeur de la publication

François Dugeny

#### Rédactrice en chef

Marie-Anne Portier

#### Article

Anne-Claire Davy, Hélène Joinet

#### Maquette

Olivier Cransac

#### Diffusion par abonnement

76 € les 40 numéros (sur deux ans)

#### Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

#### Librairie d'Île-de-France

15, rue Falguière 75015 Paris

Tél. : 01 77 49 77 40

ISSN 1967 - 2144