

Le logement social étudiant en Île-de-France



Caroline Doutré/BS&H/IAU IDF

Le développement des résidences étudiantes du parc social est au cœur des préoccupations du futur schéma régional du logement étudiant⁽¹⁾. Ces résidences étudiantes proposent en effet aux étudiants des loyers abordables et une ambiance souvent appréciée.

Le logement social étudiant regroupe les résidences conventionnées gérées par les Crous⁽²⁾ (8 100 places) et d'autres gestionnaires tels Arpej, Ose Point Logement, Fac Habitat, Espacil, Efidis (plus de 8 500 places), sans compter l'offre traditionnelle des Crous (8 700 places). En revanche, les logements sociaux ordinaires sont rarement attribués aux étudiants.

Une reprise de la production

La relance de la production de logements étudiants observée depuis quelques années bénéficie également à d'autres logements spécifiques : pour personnes handicapées, âgées... Il s'agit d'accompagner les parcours résidentiels, de répondre aux besoins de publics qui ne relèvent pas du logement social classique ou qui exigent des produits adaptés. Pour les orga-

nismes HLM, ces programmes sont une façon de produire davantage en se diversifiant.

De 2003 à 2008, avec près de 12 000 agréments, le logement étudiant représente 11 % de la production de logements sociaux en Île-de-France⁽³⁾. Il s'agit pour l'essentiel (78 %) de constructions neuves (22 % d'acquisition amélioration). Plus de la moitié (57 %) est financée en prêt locatif à usage social (Plus) et 42 % relèvent d'un prêt locatif social (PLS). Paris, où l'effort est soutenu, concentre 30 % de la production (plus de 3 500 logements agréés). Vient ensuite l'Essonne, le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise (entre 1 300 et 1 800 logements agréés).

« L'effet SRU »

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000 et l'objectif d'au moins 20 % de logements sociaux ont donné une attractivité nouvelle au logement étudiant décompté comme du logement social ordinaire. De plus, la question du logement étudiant est relativement neutre et sa cause facile à plaider. Il ne suscite pas l'hostilité marquée des riverains et ne pèse guère sur les services publics locaux. Il n'est pas rare que la collectivité soit à l'initiative du projet, apporte le foncier ou choisisse le gestionnaire.

Des collectivités engagées

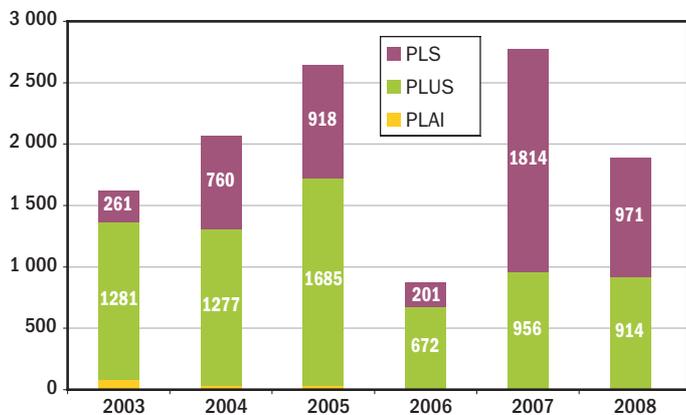
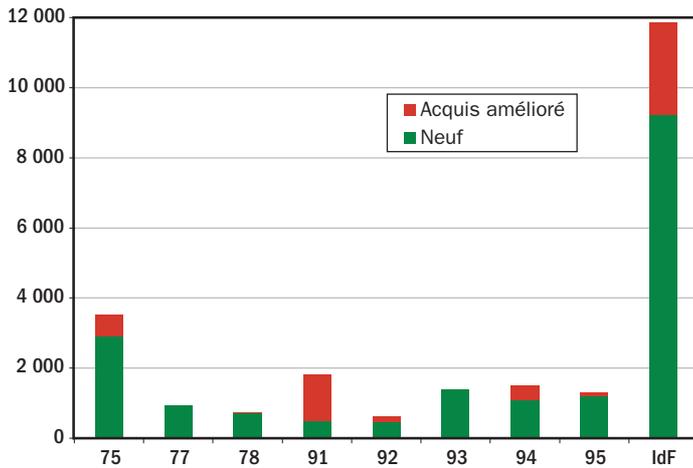
Pour la Région, la délibération cadre du 24 juin 2005 sur le logement étudiant posait l'objectif de 15 000 places nouvelles d'ici 2010. La convention État-Région 2008-2013 fixe un objectif de 1 500 logements Plus et 1 500 logements PLS par an. Pour être éligibles à l'aide régionale, les programmes doivent respecter divers critères : 5 % de logements adaptés au handicap, accès individuel à Internet haut débit, locaux

(1) 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.

(2) Centre régional des œuvres universitaires et scolaires.

(3) Fichiers Camus Garcia constitués annuellement par la direction régionale de l'équipement d'Île-de-France à partir des données sur les agréments fournies par les directions départementales, 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.

Près de 12 000 logements sociaux étudiants agréés de 2003 à 2008



Source : OLS - Dreif DHRU, Fichiers Camus Garcia 2003-2007 - base Sisal 2008

communs, plafond de redevance, taille minimum de 18 m², certifications de développement durable.

La Ville de Paris s'est engagée à financer 4 000 logements étudiants supplémentaires à l'horizon 2014. De 2001 à 2007, elle a financé plus de 3 700 logements étudiants (12 % des logements sociaux financés dans la capitale). La programmation 2008 a

porté sur 570 logements étudiants.

Le conseil général des Yvelines a signé en 2008 avec l'État un protocole d'accord par lequel il s'engage à financer la création de 3 000 logements étudiants en 3 ans situés à proximité des lieux d'enseignement supérieur, des gares ou facilement accessibles par les transports en commun. Plus de 25 communes sont concernées par l'aide

départementale de 10 000 € par place créée.

Le conseil général des Hauts-de-Seine s'est engagé en 2008 à financer la construction de 3 000 logements étudiants sur six ans. Le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis soutiennent également le logement étudiant et plus d'une dizaine de communautés d'agglomération franciliennes interviennent en ce domaine (au titre notamment des compétences enseignement supérieur ou habitat) : transfert de résidences à la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre par exemple.

Le logement dans les opérations Campus

Les opérations Campus comportent des objectifs en matière de logement étudiant. Pour le campus Orsay-Saclay : rénovation de l'offre existante et création de près de 9 500 logements supplémentaires à l'horizon 2015. Pour le campus Condorcet Paris Aubervilliers : 250 logements chercheurs à Bobigny, projet de quatre résidences Crous de 250 logements à Aubervilliers. À chaque fois, le logement est pensé dans une logique de campus complet et attractif (bibliothèques, installations sportives, restaurants universitaires). Les logements sont destinés aux étudiants, mais aussi aux post-doctorants et chercheurs invités, venus seuls, en couple ou en famille.

L'opération parisienne s'intéressera également au logement étudiant (sites de la Cité universitaire, de Jussieu, etc.), avec sans doute une attention particulière pour l'accueil des étudiants et chercheurs étrangers.

Gestion déléguée et occupation temporaire

1985 marque l'entrée du logement étudiant dans le droit commun des aides au logement social. Pour autant, il reste un logement social spécifique.

La gestion des résidences est le plus souvent confiée à des gestionnaires spécialisés. Des conventions de location précisent alors la répartition des travaux à la charge du bailleur et du gestionnaire, le montant de la redevance reversée par ce dernier, les principales modalités de sous-location aux étudiants. Plus exceptionnellement, certains organismes HLM sont à la fois maîtres d'ouvrage et gestionnaires.

Vers des formules innovantes

Dans l'optique de soutenir et d'accélérer la production de logements étudiants, diverses pistes sont explorées : résidences Crous d'intérêt régional dépassant la logique des frontières académiques, logements containers (campus de Villetaneuse), constructions en bois, appartements collectifs organisés autour de cuisines communes, recours au contrat de partenariat public privé.



Exemples de « logements containers » étudiants à Amsterdam...



et Londres.

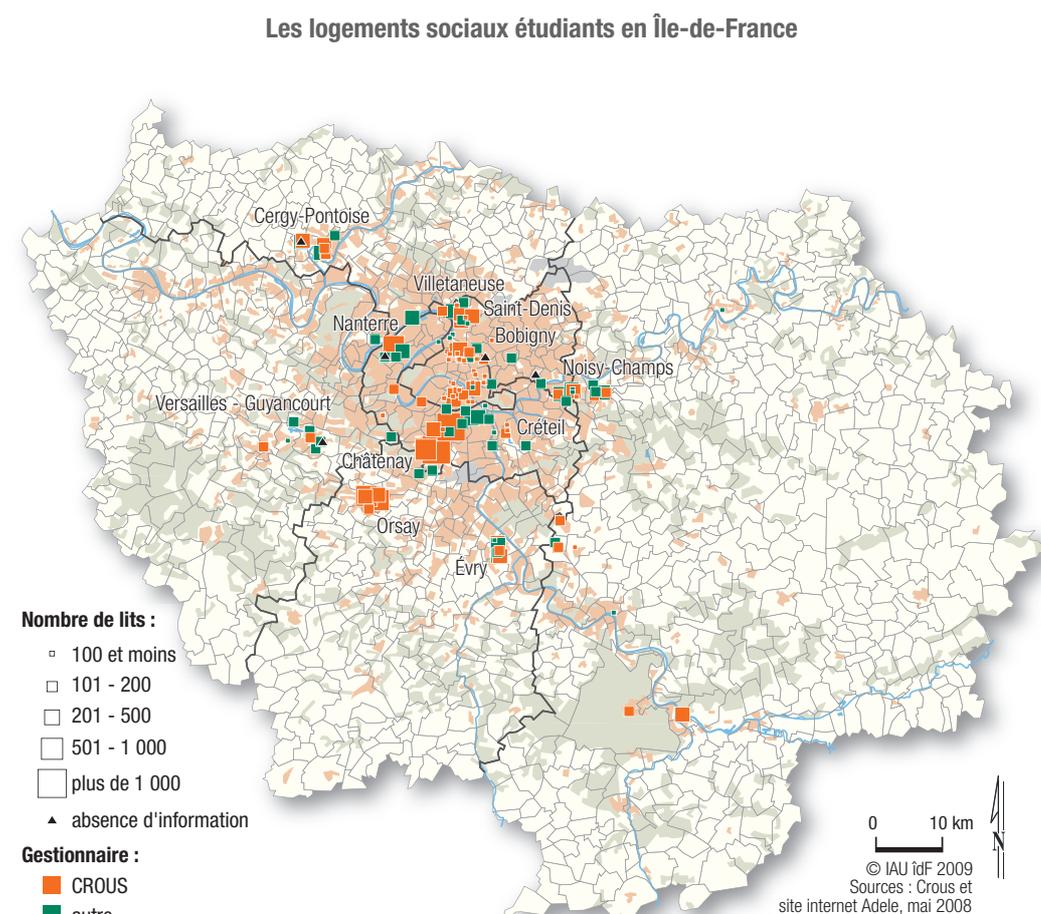
Les résidences Crous accueillent en priorité les étudiants boursiers. Des dispositifs particuliers de réservation peuvent intervenir. La délibération régionale de 2005 prévoit ainsi que 10 % à 30 % des places nouvellement créées soient réservées aux étudiants boursiers et en formation sanitaire et sociale.

Autre trait marquant : l'occupation temporaire (durée limitée à trois ans, sauf dérogation), avec toute la problématique de la rotation des étudiants et de la gestion du *turn-over*. La nécessité d'une réactivité forte et les risques de vacance se voient même renforcés par l'essor des courts séjours (cursus semestriels, stages, échanges Erasmus).

Quelles surface de logement et taille de résidence ?

Les réponses varient et des dissensions demeurent. En construction neuve, la typologie actuelle est un logement de 18 m². Si la Région admet des surfaces de 16 m², la moyenne du programme doit toutefois avoisiner 18 m² pour obtenir ses financements. Or certains plaident pour de plus petites surfaces, de 16, 15, voire 14 m². Plusieurs arguments sont avancés : le contexte francilien de forte pénurie, l'opportunité ou non de faire de « grandes » surfaces pour des logements temporaires et le coût des m² supplémentaires. Sans oublier que le logement étudiant se loue au m² et qu'un loyer de sortie abordable reste l'un des objectifs premiers (les aides au logement jouent cependant un rôle solvabilisateur : d'après l'Observatoire de la vie étudiante, ces aides couvrent 38 % du loyer en résidence, le faisant passer de 300 à 190 € en moyenne⁽⁴⁾).

Portée par le deuxième rapport Anciaux⁽⁵⁾, la demande de sur-



faces moindres est inégalement reprise par les collectivités et les bailleurs au nom de la pérennité des logements, du respect des normes (difficulté de rendre adaptable un logement exigu) et des possibles reconversions à terme⁽⁶⁾. Une certaine banalisation du logement est même recherchée.

Bien sûr, ce débat ne se pose pas dans les mêmes termes dans le neuf et en réhabilitation (où le maintien de la capacité existante est en jeu), dans une zone recherchée où les petits logements trouveront toujours preneur et dans un secteur moins central et accessible.

Les collectivités locales privilégient les résidences étudiantes susceptibles de s'intégrer aisément dans leur environnement. Les bailleurs et gestionnaires revendiquent 150 à 200 logements. Ils mettent en avant des effets de seuil, l'équilibre de l'opération et de la structure. La

demande des élus n'est donc pas toujours relayée par les organismes HLM lorsque la taille du programme est jugée insuffisante. Mais la contrainte du foncier conduit parfois à opter pour la mutualisation des services entre de petites résidences relativement proches, par exemple à Paris.

Des critères de localisation partagés

La localisation est un critère central pour les publics mobiles (étudiants, jeunes). Lorsqu'elle est négligée, on constate à l'usage des dysfonctionnements : *turn-over*, vacance, dérive d'occupation (public autre qu'étudiant), problèmes de sécurité. Les expériences passées recourant au logement étudiant comme élément de mixité sociale sont d'ailleurs souvent remises en cause. Toutefois, plusieurs conventions de rénovation urbaine mentionnent les résidences spécifiques (étudiantes, jeunes actifs, per-

sonnes âgées) comme produit de diversification : Bobigny-Grand Quadrilatère ; Saint-Denis-Floréal, Saussaie, Courtille ; Orly-Grand Ensemble.

Parmi les critères d'implantation, on retient communément : l'accessibilité des lieux d'enseignement et la qualité de la desserte en transports (plus de 80 % des étudiants franciliens utilisent les transports en commun et l'on estime à 30 minutes le temps maximal d'accès au lieu d'enseignement) ; l'accessibilité à la ville-centre, la proximité des commerces, services, équipements ; la sécurité et la tranquillité de l'environnement.

Des passerelles vers le parc ordinaire

Le logement étudiant pose la question de la sortie de ses occupants vers le parc ordinaire. Le niveau élevé des loyers en Île-de-France (19,6 €/m² pour un studio⁽⁷⁾) rend difficile l'accès au parc privé et prolonge parfois la

(4) OVE 2006.

(5) Rapport de Jean-Paul Anciaux sur le logement étudiant et les aides personnelles au logement, janvier 2008.

(6) Précédent des foyers de jeunes travailleurs constitués de chambres de 9 m².

(7) Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Loyer de relocation, agglomération parisienne, au 1^{er} janvier 2008.

durée du séjour au sein des résidences.

Pour le parc social, le volume de la demande enregistrée en Île-de-France (plus de 370 000 demandeurs au 1^{er} janvier 2006⁽⁸⁾, dont un sur cinq de moins de 30 ans) ne facilite pas l'attribution en faveur des étudiants, qui ne sont pas prioritaires. Des initiatives se développent cependant pour favoriser le passage dans le parc social banal. Les enjeux sont multiples : assurer la rotation au sein des résidences, faciliter les parcours, voire « ancrer » les anciens étudiants dans la commune. Ainsi, la Ville de Nanterre a initié une démarche avec les gestionnaires, et notamment le Crous, pour envisager l'accès au logement social des étudiants quittant les résidences (étudiants handicapés, salariés, jeunes ayant fondé une famille, résidents installés depuis plus de cinq ans dans la commune et inscrits sur la liste des demandeurs).

Un financement PLS inadapté ?

Le financement PLS (prêt locatif social) appliqué au logement étudiant pose régulièrement question. Pour ce public relativement démuné, des revendications réitérées prônent un financement PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Le recours dérogatoire au Plus (prêt locatif à usage social) en Île-de-France⁽⁹⁾ prend sens dans ce contexte. En effet, les loyers PLS sont élevés, surtout pour des étudiants boursiers : 9,76 et 8,76 €/m² (plafond de



En construction neuve, la surface moyenne des logements étudiants doit avoisiner 18 m² pour qu'un programme obtienne les financements de la Région.

loyer des zones I bis et D), pouvant aller jusqu'à plus de 13 € avec les majorations de calcul. Quant au 1 % logement, son intervention en faveur du logement étudiant reste marginale et privilégie les étudiants qui travaillent et les apprentis.

Les produits étudiants et jeunes actifs

Les produits associant logement étudiant et résidence sociale pour jeunes actifs se multiplient. Ils permettent une mixité des publics jugée enrichissante. Certes, des difficultés surgissent à l'usage. Pour un logement identique, l'étudiant s'acquitte d'un loyer supérieur à la redevance du jeune travailleur, qui bénéficie en outre d'une aide prenant en compte les charges (loyer + charges). Ces différences ne sont pas aisées à justifier.

Les programmes « combinés » sont cependant avant tout une façon de « mixer » les finance-

ments et d'équilibrer les opérations. L'association à une résidence sociale devient même parfois « la » solution pour produire du logement étudiant. Elle permet de mobiliser un financement de type foyer (PLAI), voire le 1 % logement.

Logement étudiant et PLH

Un certain nombre de programmes locaux de l'habitat (PLH) identifient la problématique du logement étudiant et prévoient la création ou la réhabilitation de résidences. L'élaboration du second PLH de la communauté d'agglomération de Plaine Commune (2010-2015) est ainsi l'occasion de mieux prendre en compte les besoins en logements des étudiants, chercheurs et jeunes salariés.

Mais il reste vrai que le logement étudiant gagnerait à prendre une place plus affirmée dans les programmes d'action des PLH, qui doivent désormais être détaillés par commune⁽¹⁰⁾ ou secteur géographique.

Hélène Joinet ■



Les produits mixtes, associant logement étudiant et résidence sociale pour jeunes actifs, se multiplient.

Pour en savoir plus

- ANCIAUX J.-P., *Le logement étudiant et les aides personnelles au logement*, Assemblée nationale, janv. 2008.
- CNOUS, CROUS, *Référentiel pour une résidence universitaire moderne*, avril 2006.
- DAVY A.-C., JOINET H., « Le logement étudiant en Ile-de-France, éléments pour un schéma régional », *Note rapide*, n° 454, IAU Île-de-France, oct. 2008.
- DAVY A.-C., *Le logement étudiant en Île-de-France*, Laurif, oct. 2005.
- DE BERNY-RICHE C. « Le logement étudiant à travers l'enquête conditions de vie 2006 », *Note rapide*, n° 455 IAU Île-de-France, oct. 2008.
- DE BERNY-RICHE C. *Les étudiants franciliens inscrits en université. Exploitation régionale des enquêtes de l'OVE*, IAU Île-de-France, sept. 2008.
- DE BERNY-RICHE C. *Les étudiants franciliens en situation de précarité*, IAU Île-de-France, mai 2009.
- JOINET H., « Les logements sociaux spécifiques », rapport d'activité 2008 du groupe bailleurs de l'Observatoire du logement social, IAU Île-de-France, OLS, mars 2009.
- OVE, *20 questions sur la vie étudiante*, La Documentation Française, Paris, 2007. www.ove-national.education.fr
- « Les universités en Île-de-France », *Cahiers de l'aurif*, n° 143, Laurif, octobre 2005.

Directeur de la publication
François Dugeny
Directrice de la communication
Corinne Guillemot
Responsable des éditions
Frédéric Theulé
Rédactrice en chef
Marie-Anne Portier
Maquette
Vay Ollivier

Diffusion par abonnement
76 € les 40 numéros (sur deux ans)
Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
www.iau-idf.fr
Librairie d'Île-de-France
15, rue Falguière 75015 Paris
Tél. : 01 77 49 77 40
ISSN 1967 - 2144

(8) Enquête IAU îdF 2006, La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France en 2006 (mars 2007).

(9) Contrat de projets État-Région, grand projet 4 : « Conforter le rayonnement international de la région capitale ».

(10) Obligation de la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.