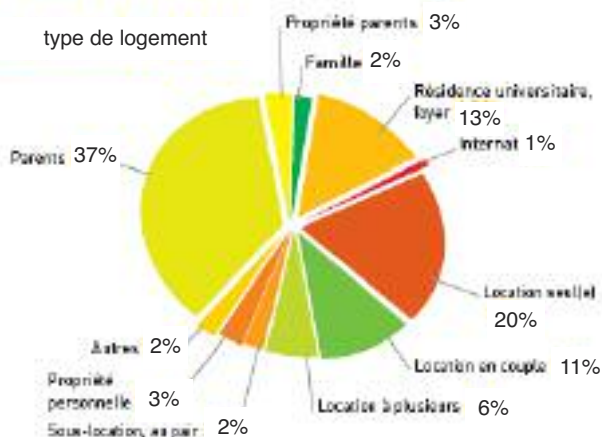


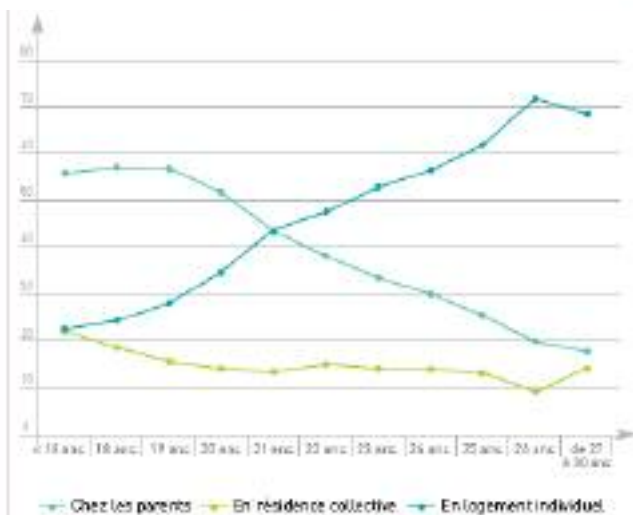
La France compte aujourd'hui 2 200 000 étudiants. 63% d'entre eux habitent hors du domicile parental soit près de 1 400 000 étudiants. Parmi eux, 1 000 000 vont trouver, sous des formes variées (location seul, en couple, à plusieurs, etc...) une place sur le marché locatif. Ainsi, les 300 000 restants trouvent une place dans différents types de résidences collectives (résidences universitaires publiques, privées, foyers, etc...) dont 150 000 relèvent du réseau des oeuvres universitaires et scolaires.

type de logement

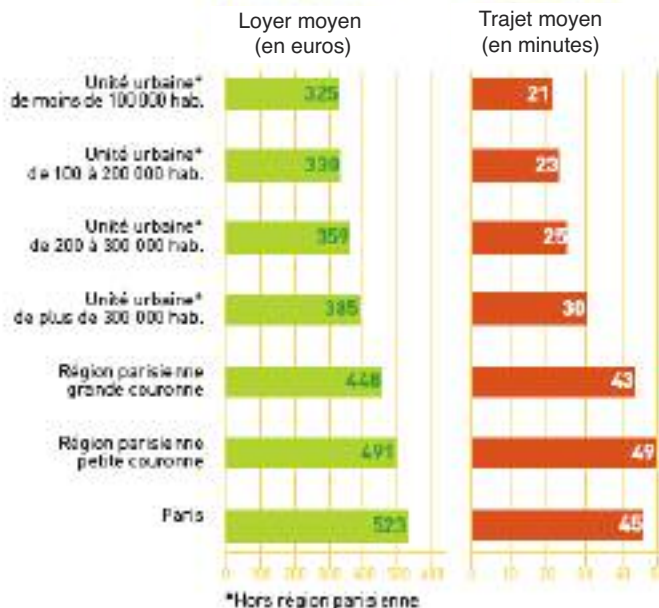


Tous modes de logements confondus, pratiquement les deux tiers des étudiants (62%) se disent satisfaits de leur logement, 30% le trouvent acceptable et seulement 8% le jugent insatisfaisant. Si globalement les étudiants sont relativement satisfaits du logement qu'ils occupent, cela ne veut pas dire que les démarches pour l'obtenir ont toujours été simples : 35% des décohabitants disent avoir trouvé leur logement difficilement ou très difficilement, ces difficultés étant nettement plus élevées en région parisienne (une petite moitié déclare avoir rencontré des difficultés dont 18% de grandes difficultés).

évolution du mode de logement avec l'âge (en%)



loyer & trajets



L'IMPACT DU RAPPORT ANCIAUX SUR LA POLITIQUE DES CROUS

En janvier 2004, le député de Saône-et-Loire, Jean-Paul Anciaux, a remis un rapport sur le logement étudiant. Celui-ci préconisait notamment la création ou la prise en gestion de 50 000 logements nouveaux sur 10 ans et la réhabilitation de 70 000 chambres sur la période 2004-2014.

Le réseau des oeuvres universitaires dispose d'un parc de près de 150 000 logements (chambres, studios); les coûts à la charge des étudiants sont faibles du fait du tarif de location modeste et la possibilité pour ceux-ci de bénéficier des aides au logement que sont l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et l'Allocation de Logement Social (ALS). La marge de manoeuvre est néanmoins encore grande puisque seulement 37% du parc immobilier des CROUS est conventionné, condition nécessaire pour bénéficier de l'APL. Le plan de rénovation engagé par le rapport Anciaux devrait permettre d'augmenter ce taux.

Le nombre de places disponibles offert par le réseau des oeuvres universitaires et scolaires pour les étudiants a régulièrement augmenté depuis l'exercice 2000. En effet, près de 8 000 logements ont été construits. Comme le montre le second tableau, il existe d'importantes différences entre les académies puisque en 2006 pour 100 boursiers, 9 d'entre elles proposaient moins de 30 places lorsque 6 en proposaient plus de 40.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Places disponibles à la rentrée universitaire	148 145	148 155	149 104	149 414	150 025	151 256	153 320	155 587

Source : Projet de loi de finances pour 2008 - recherche et enseignement supérieur

INDICATEUR 2.1 : Répartition de la couverture des besoins en logements

(du point de vue du contribuable)

	Unité	2005 Réalisation	2006 Réalisation	2007 Prévission PAP 2007	2007 Prévission actualisée	2008 Prévission	2012 Cible
Nombre de places pour 100 étudiants boursiers	Nombre	30,5	30,5	30,5	32,3	32,8	35
Nombre d'académies ayant un nombre de places pour 100 boursiers < 30	Nombre	9	9	6	6	6	4
Nombre d'académies ayant un nombre de places pour 100 boursiers > 40	Nombre	6	6	7	8	9	12

Précisions méthodologiques :

Cet indicateur présente la moyenne de l'offre CROUS pour les étudiants boursiers. Le nombre d'académies qui ne sont pas dans une fourchette moyenne permet de mesurer la disparité de l'offre et son évolution.

Source des données : CNOUS/CROUS

LES OBSTACLES AU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le problème de la coordination entre les différents acteurs

Le réseau des oeuvres universitaires est actuellement le principal opérateur de la mise en oeuvre de la politique gouvernementale dans le domaine du logement étudiant. A côté de cela, interviennent sans plus de concertation les collectivités, universités, entreprises du bâtiment, bailleurs privés et organismes de logement public. Un manque de coordination existe trop souvent entre les ministères en charge de l'enseignement supérieur et du logement.

Les CROUS rencontrent de profondes difficultés pour s'imposer au milieu de ces acteurs afin de coordonner la politique de logement et de susciter des synergies avec l'ensemble d'entre eux.

Avec les nouveaux outils introduits par la loi relative aux Libertés et Responsabilités des Universités (LRU) comme le développement des fondations privées ou la gestion de leur propre patrimoine immobilier, les universités disposent de moyens nouveaux et d'une capacité d'investissement plus forte. Ce mouvement est renforcé par les projets de fusions d'universités (Marseille, Strasbourg...) qui feront de ces nouvelles entités de véritables acteurs académiques. **Avec cette nouvelle dimension et ces nouveaux moyens, l'université a vocation à être un acteur central dans la politique de vie étudiante et de logement** (cf.exemple de l'université de Toulouse 1 en page 5)

La difficulté à trouver du foncier : le cas de l'Ile-de-France

Concernant la construction de nouveaux logements, notamment au sein du parc locatif public, un des obstacles majeurs se trouve dans le manque de foncier disponible ainsi que son prix prohibitif. Ceci se retrouve surtout à Paris, académie qui accueille plus de 300 000 étudiants sur les 2 200 000 en France.

Selon la directrice du CROUS de Paris, il faudrait construire 4 000 à 5 000 logements étudiants neufs pour proposer une offre de logement comparable au reste de la France. Au niveau francilien, cela correspond à 15 000 chambres supplémentaires.

L'impuissance du CROUS face à la demande de logements

	Paris	France
<i>Nombre d'étudiants</i>	323 130	2 200 000
<i>Pourcentage</i>	14,69	100
<i>Nombre de logements</i>	2 831	150 000
<i>Pourcentage</i>	1,89	100
<i>Nombre de demandes de logements au CROUS</i>	28 000	450 000
<i>Taux de satisfaction</i>	1/10	1/3

A Paris il est proposé une chambre en résidences universitaires pour 114 étudiants. Au niveau national le rapport est d'environ une chambre pour 15 étudiants.



LES SOLUTIONS INNOVANTES

Face au manque de logements étudiants et à l'inadaptation du système français, les acteurs en charge de la question ont développé de nouvelles offres.

La volonté du gouvernement

La ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, Valérie Pécresse, souhaite favoriser de nouveaux types de logements pour les étudiants, notamment la colocation, grâce à une réforme du système des aides au logement. Le député Jean-Paul Anciaux, avait déjà émis l'idée d'une remise à plat complète du système d'aides pour gagner en simplicité et en lisibilité, avec notamment la création d'une aide unique et personnalisée. Un opérateur unique gérerait ainsi les anciennes APL/ALS et bourses.

L'ancien député et aujourd'hui porte-parole du gouvernement, Laurent Wauquiez, écrivait en juillet 2006 dans son rapport, qu'il était dommage que le système du loca-pass (avance de la caution demandée par le propriétaire) ne soit réservé qu'aux seuls étudiants boursiers. Il préconisait de généraliser ce système à tous les étudiants. Aujourd'hui ceci est réalisé au travers de la garantie des risques locatifs (GRL) qui succède au Loca-Pass, système qui a permis depuis 1999 de distribuer 3 millions d'aides. La GRL porte sur une durée plus longue que le Loca-Pass. La garantie des risques locatifs a vocation à améliorer l'accès au logement à des foyers qui traditionnellement manquent de ressources. Pour sécuriser le propriétaire privé, la GRL s'engage à indemniser ce dernier en cas d'impayés du locataire. En contre-partie, le propriétaire bailleur souscrit un contrat d'assurance "GRL" (qui lui offre des garanties renforcées) en s'adressant à une entreprise d'assurances qui adhère au dispositif.

Selon la Caisse d'Allocations Familiales, sur les 2 200 000 étudiants, 692 000 ont bénéficié en 2006-2007 d'une aide au logement.



L'idée du logement contre services rendus

Valérie Pécresse souhaite également développer le logement intergénérationnel. Plus généralement, l'idée développée est celle d'un toit en échange de "bonne volonté".

Ce concept est né en Belgique dans les années 1970. A Louvain, de petites maisons d'une dizaine d'appartements sont louées aux étudiants. En échange, ils s'engagent à participer à un projet commun sur deux ans. Cela peut être la refonte du site internet de la ville, l'organisation d'un événement ou du soutien scolaire.

Le Portugal a aussi adopté ce système dans certaines facs. De vieilles maisons sont mises à disposition des étudiants gratuitement, à condition qu'ils les fassent vivre, en y organisant des événements culturels.

Enfin en Espagne, cet échange est tourné vers l'aide aux personnes âgées, qui offrent un toit en échange de services. En France, l'idée commence à germer puisqu'une centaine d'étudiants sont ainsi logés en région parisienne.

Exemples d'initiatives à développer

Les CROUS mènent des actions pour rapprocher les étudiants demandeurs d'un logement des propriétaires. Devant la pénurie, plusieurs CROUS ont pris des initiatives comme le montre l'exemple de celui de Nantes avec le programme "logement en ville", qui consiste à mettre en relation les propriétaires de logement et les étudiants de l'académie.

Certains établissements d'enseignement supérieur ont pris les devants, comme l'Ecole Supérieure des Sciences Commerciales d'Angers : depuis 4 ans l'école loue elle-même une quarantaine d'appartements meublés et qu'elle sous-loue sans faire de bénéfiques à la grosse centaine d'étudiants étrangers.

L'université de Toulouse 1-Sciences sociales loge quant à elle des étudiants étrangers dans des appartements dont elle assure la gestion financière en partenariat avec l'OPAC. Ce projet expérimenté pendant 3 ans a notamment permis à l'université d'obtenir le label "qualité" européen pour l'organisation de ses échanges dans le cadre Erasmus. Il vise à répondre en partie aux problèmes de logement que rencontrent les étudiants étrangers, en proposant un parc locatif stable et en assouplissant certaines procédures. Selon l'université, il n'est pas rare de voir chaque année des étudiants qui repartent faute d'avoir trouvé à se loger.

A Montpellier, le CROUS et les 3 universités lancent un service de réservation et de gestion en ligne. Cela permet de franchir un palier qualitatif décisif pour le logement des étudiants internationaux.



L'UNI PROPOSE DES SOLUTIONS

La question du logement concerne tous les étudiants. Or, contrairement à ce qui a été fait par le passé avec la construction de cités universitaires monolithiques, **il convient aujourd'hui de proposer une offre diversifiée de logement afin de répondre aux spécificités de chaque situation**. En effet, l'offre de logement ne peut être la même pour un jeune étudiant célibataire, un couple, un stagiaire ou un chercheur. A partir de cette idée, plusieurs types d'offres sont envisageables :

La modification de la loi SRU

Les communes françaises sont depuis le 1^{er} janvier 2002 soumises à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) qui les oblige à accueillir 20% de logements sociaux sur leur territoire. Parallèlement à cela, le logement étudiant n'est pas une priorité pour les communes, qui ont pourtant un rôle majeur à jouer en la matière.

Pour faire en sorte que les maires puissent accueillir des étudiants au sein du parc social locatif de leur commune, nous devons au préalable, obtenir la modification de l'article 55 de la loi SRU, car dans sa forme actuelle, celle-ci ne reconnaît pas le logement étudiant comme un type de logement social à part entière, dont les loyers oscillent entre 150 et 200 euros par mois pour un studio.

Les autres propositions

✓ Autoriser la location de surfaces inférieures à 9m²

Ce parc est essentiel pour compenser le peu de places disponibles en logements universitaires, et conviendrait parfaitement à un stagiaire qui n'a pas vocation à rester longtemps. Afin de veiller à la qualité de l'aménagement et à un confort minimum, ce type de logement pourrait être labelisé.

✓ Avancer des solutions pour faire face à une mobilité accrue

Avec la semestrialisation, les échanges internationaux et la multiplication des stages, les étudiants sont amenés à déménager très souvent ce qui les handicapent auprès des bailleurs privés. Ces derniers préféreront louer à des personnes qui resteront plus longtemps. Il convient donc de faciliter la signature de baux de courte durée. Pour cela, un système visant à organiser la rotation des étudiants doit être développé par les établissements d'enseignement supérieur, afin de garantir aux propriétaires que leur logement ne resterait jamais vacant.

✓ Améliorer la condition des étudiants salariés

Ceux-ci ne doivent plus être pénalisés quant au calcul de l'ALS. Il faut arriver à une plus grande équité sociale et à une meilleure lisibilité.

BIBLIOGRAPHIE

- ANCIAUX Jean-Paul, "Le logement étudiant et les aides personnalisées", Assemblée Nationale, 2004
- BAUDELLOT C., ESTABLET R., BENOLIEL R., CUKROWICZ H., "Les étudiants, l'emploi, la crise" Paris, Maspero, 1981
- CAM P., MOLINARI J.P., "Les parcours des étudiants", Paris, Cahier de l'OVE, La Documentation Française, 1998
- ERLICH V., "Les nouveaux étudiants. Un groupe social en mutation", Paris, Armand Colin, 1998
- QUEFFELEC Christian, "La conception du logement", Conseil général des Ponts et Chaussées, 2002
- QUEFFELEC Christian, "Le logement étudiant. Regards critiques & visions d'avenir", CNOUS, avril 2006
- OBSERVATOIRE DE LA VIE ETUDIANTE, "brochure Repères-la vie étudiante", 2007
- Projet de loi de finances pour 2008 recherche et enseignement supérieur