

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

**ACTIONS ENTREPRISES EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LE RAPPORT
D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES SUR LE CONTRÔLE
DES COMPTES ET DE LA GESTION DE LA POLITIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT**

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
ANNEXE AU RAPPORT	7
Annexe unique : Etat des lieux 2025 de l'IPR	8
PROJET DE DÉLIBÉRATION	16
ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION	17
Annexe unique : Géographie préférentielle	18

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Chambre régionale des comptes a réalisé un contrôle de l'action régionale en faveur du logement étudiant pour la période 2017-2024, dont le rapport d'observations définitives a été soumis au Conseil régional lors de sa séance de mars 2025 en vertu des articles L.243.6 et R.243.16 du code des juridictions financières (rapport n° CR 2025-002).

Le présent rapport est présenté conformément à l'article L. 243-9 du code des juridictions financières qui dispose que « *dans un délai d'un an à compter de la présentation du rapport d'observations définitives à l'assemblée délibérante, l'ordonnateur de la collectivité territoriale ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre présente, dans un rapport devant cette même assemblée, les actions qu'il a entreprises à la suite des observations de la chambre régionale des comptes* ».

Pour rappel, le rapport de la Chambre soulignait la pertinence de l'action de la Région, bien que facultative, en faveur du logement des étudiants en raison notamment de sa continuité et de son adossement sur une géographie d'intervention.

Il constatait néanmoins qu'en dépit d'une augmentation sensible ces dernières années, l'offre de logements étudiants en Île-de-France restait encore insuffisante au regard de la demande et que les objectifs de création de logements étudiants fixés conjointement avec l'Etat n'étaient pas pleinement atteints, du fait notamment de la baisse notable des sollicitations des porteurs de projet en lien avec la chute globale de la production de logement.

Aussi, la Chambre régionale des comptes préconisait-elle de procéder à un réexamen des critères d'éligibilité des aides régionale et d'examiner la faisabilité de la mobilisation de places d'internats vacantes dans certains lycées franciliens, qui représenteraient une opportunité potentielle pour héberger des étudiants.

Elle formulait ainsi trois recommandations :

- une mise à jour du schéma régional du logement étudiant ;
- une analyse du non-recours aux aides régionales en vue d'adapter les critères d'éligibilité ;
- la définition d'un cadre juridique pour l'accueil des étudiants dans les internats des lycées.

Parmi celles-ci, et comme cela a été précisé dans la réponse au rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes, et à l'occasion de la présentation du rapport n° CR 2025-002, la dernière, qui avait déjà fait l'objet d'une réflexion de long terme de la part de la Région, est inopérante et n'a donc pas reçu de suite, en toute logique.

A. Mise à jour du schéma régional du logement étudiant

Avec l'appui de l'Institut Paris Région (IPR), un travail d'actualisation et d'approfondissement de la géographie préférentielle d'implantation de nouvelles résidences a été engagé dès avant le contrôle de la Chambre régionale des comptes.

Ce travail est notamment basé sur le calcul d'un degré de déficit en logements pour étudiants permettant d'objectiver le niveau de carence de chaque territoire.

Il tient compte de l'offre en logements pour étudiants existante, de la géographie académique d'implantation des sites d'enseignement supérieur et de leur niveau d'accessibilité en transports en commun sur la base d'un temps de trajet de 30 minutes.

Il en découle une géographie préférentielle affinée d'implantation des nouvelles résidences dont les premiers éléments ont été présentés aux acteurs du logement étudiant lors de la conférence régionale organisée le 1^{er} avril 2025 par la préfecture de région et la région académique Île-de-France.

Les travaux de l'IPR ont permis de finaliser ce travail et il est proposé d'actualiser le Schéma en conséquence.

Par ailleurs, pour ce qui concerne les objectifs de production au regard des besoins, il est rappelé que ceux-ci ont fait l'objet de la part de l'Etat d'une feuille de route 2025-2027 nationale déclinée par régions, avec l'appui des recteurs d'académies, qui établit notamment pour l'Île-de-France, un objectif annuel de production de 3.820 logements sociaux pour étudiants, doté de moyens ad hoc dans le cadre du programme AGiLE de la Banque des territoires.

Elle a fait l'objet d'une présentation en séance du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 25 juin 2025, à l'occasion de la présentation par l'Etat du plan de relance de la production de logements.

Celle-ci s'inscrit dans la cible annuelle du SRHH, qui fixe à 4.800 places la production annuelle pour la période 2024-2030.

Le plan de l'Etat propose en outre, de renforcer l'observation dans les territoires par le développement d'observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) et, classiquement, de recenser le foncier universitaire mobilisable, et le foncier transformable en sensibilisant les collectivités, l'EPFIF, les établissements publics d'aménagement et les bailleurs.

Il retient également de suggérer des simplifications réglementaires pour aider les CROUS à développer leur production en assouplissant l'exigence de quotité minimale pour l'obtention des prêts PLS et en leur facilitant l'accès à la conception-construction.

Concernant ce dernier point, les propositions semblent insuffisantes au regard de l'objectif recherché. En effet, dans la mesure où l'action des CROUS vise à loger les étudiants les plus modestes, il paraîtrait pertinent qu'ils puissent avoir accès à la ressource la plus favorable que constituent les financements PLUS ou PLAI, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Or, et à titre d'exemple, les CROUS de Créteil et Versailles ont retenu comme orientation stratégique de recourir à la maîtrise d'ouvrage directe pour au moins 50 % de leurs objectifs de production. Pour le CROUS de Créteil, c'est également le moyen de répondre à son besoin de développer le patrimoine possédé directement (il ne possède que 17 % du patrimoine qu'il gère contre 56,5 % en moyenne nationale), de maîtriser financièrement et techniquement les programmes développés et de limiter le modèle de la location qui avantage plutôt le bailleur et conduit à appauvrir sa situation financière.

Pour cette raison, il est proposé de mandater la Présidente pour demander une évolution de la réglementation en ce sens.

B. Adaptation des critères d'éligibilité à l'aide régionale

Ainsi que la Présidente du conseil régional l'a indiqué dans sa réponse à la Chambre régionale des comptes, l'analyse du taux de non-recours aux aides régionales ne peut être effectuée, faute de connaître les dossiers qui n'ont pas donné lieu à une sollicitation.

Il a été rappelé également que la décision de solliciter le dispositif régional appartient aux opérateurs qui sont libres d'apprécier s'ils sont prêts à respecter les conditions fixées par la

Région, dont les modalités d'intervention sont librement établies s'agissant d'une aide facultative.

Néanmoins, le souci manifesté par la CRC que la Région assouplisse certains de ses critères d'éligibilité, comme celui portant sur la surface minimale des logements dans les programmes neufs, a conduit à consulter les opérateurs afin d'identifier des aménagements possibles. Ceux-ci concernent les conditions à respecter pour qu'un dossier soumis par un maître d'ouvrage puisse donner lieu à une proposition de subvention.

Ainsi, à l'issue de ces échanges, deux questions ont donné lieu à une modification des critères d'éligibilité dans le cadre de la délibération n° CP 2025-257 du 25 septembre 2025.

- L'obligation d'une superficie minimale de 18 m² habitables par logement pour les opérations de construction neuve a été assouplie.

L'obligation d'une superficie minimale de 18 m² habitables par logement pour les opérations de construction neuve a été levée.

Certains maîtres d'ouvrage et gestionnaires, notamment les CROUS, ont fait valoir qu'ils pouvaient rencontrer des contraintes techniques empêchant d'atteindre la surface minimale demandée pour tous les logements, et indiqué que de bonnes conditions d'habitabilité étaient également possibles pour des logements de surfaces moindres grâce un travail fin sur le bloc sanitaire et l'ameublement.

Ainsi, il ne s'agit en rien de limiter la qualité des logements financés mais de prendre en compte les réalités de terrain en vue de favoriser la relance de la production dans un secteur qui subit, comme pour toute la production de logement, une baisse considérable des investissements.

- L'obligation de mise en œuvre de clauses d'insertion professionnelle a été supprimée.

Pour des raisons de simplification, il a été décidé de supprimer l'obligation d'intégration de clauses sociales dans les marchés de travaux.

En effet, si cette exigence a été imposée en contrepartie d'aides publiques, comme c'est le cas pour l'ANRU qui l'a exigée à compter de 2005 dans les programmes de rénovation urbaine, ou de la Région Ile-de-France qui l'a demandée à compter de 2011 pour les opérations de logement financées avec son soutien, elle est intégrée depuis dans la pratique régulière des opérateurs HLM, qui étaient 84 % à utiliser des clauses d'insertion dans leurs marchés selon une enquête de l'USH d'avril 2015.

Cette prise en compte a été notamment favorisée par la réforme des marchés publics de 2016 et par le développement de la responsabilité sociétale des entreprises pour les marchés publics et privés.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valérie Pécresse', written in a cursive style.

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE AU RAPPORT

Annexe unique : Etat des lieux 2025 de l'IPR

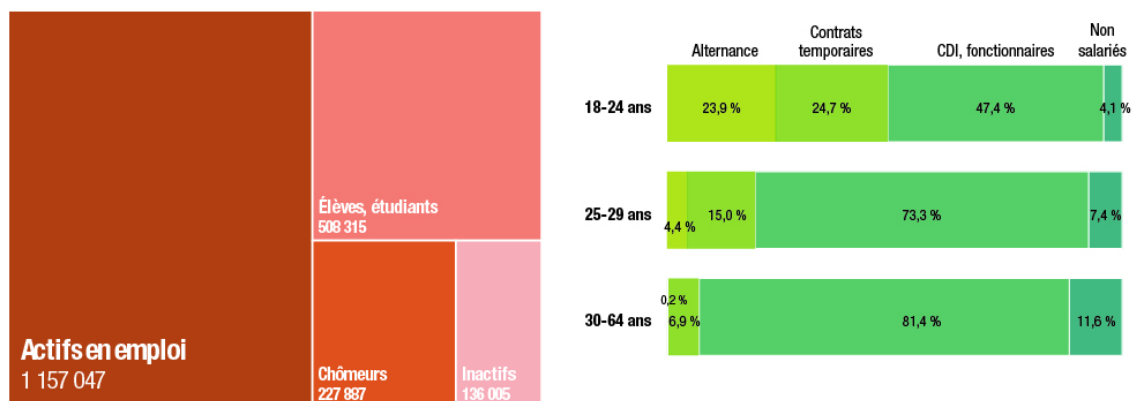
Logement des jeunes et des étudiants

Etat des lieux en 2025

1-Le logement des jeunes et des étudiants en 2022

1-1-Une porosité des statuts entre 18 et 29 ans

Les Franciliens de 18-29 ans en 2022



Source : Insee, recensement de la population 2022.

En Île-de-France en 2022, les 18-29 ans ont des statuts divers :

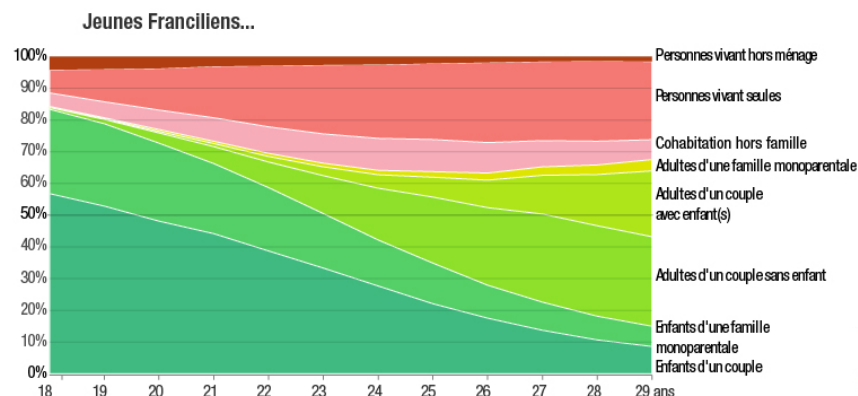
- Actifs (1 385 000), dont la majorité sont en emploi (1 157 000, soit 57 % des 18-29 ans) et 228 000 au chômage (11 %). Parmi ces actifs, 300 000 déclarent aussi suivre des études dans un établissement d'enseignement,
- Elèves ou étudiants uniquement (508 000, soit 25 % des 18-29 ans),
- Inactifs (136 000, soit 7 % des 18-29 ans).

Ces proportions sont très proches de celles observées en 2016 ; la part de chômeurs est en légère baisse.

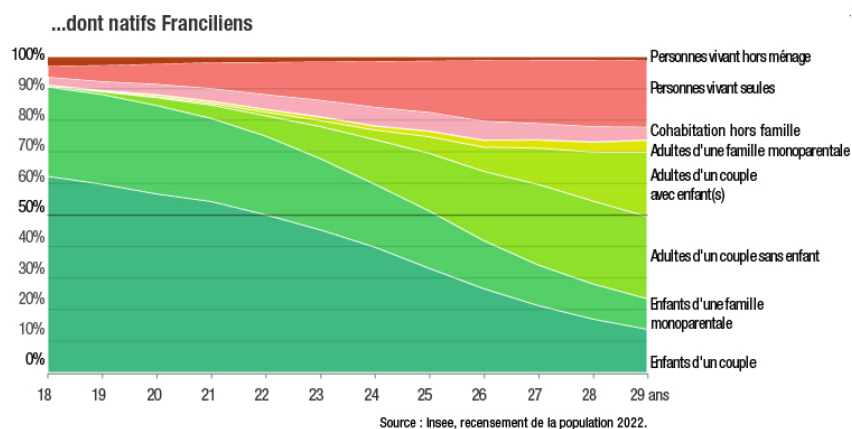
L'entrée des jeunes dans l'emploi est progressive, avec encore beaucoup de statuts précaires entre 18 et 24 ans (alternance, contrats temporaires) et des phénomènes d'aller-retour entre emploi et études ou inactivité.

1-2-Près d'un jeune sur deux vit encore chez ses parents

Statut d'occupation selon l'âge en 2022



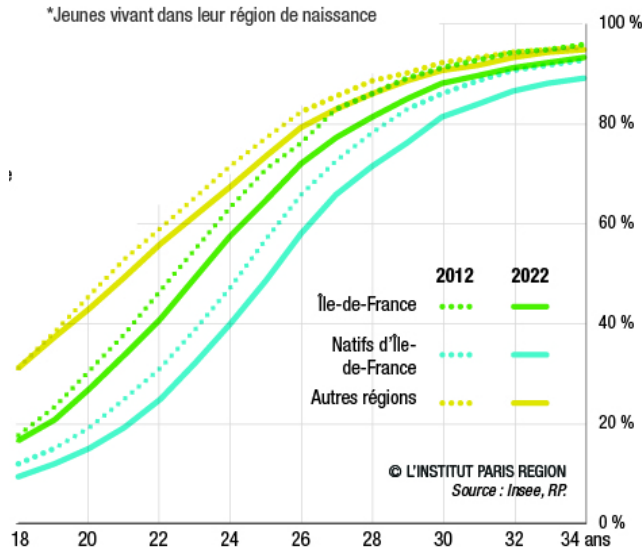
Près d'un jeune Francilien sur deux vit encore chez ses parents en 2022 (46 %), une proportion qui a progressé depuis 2016 (+ 2 points). Ce n'est qu'à partir de l'âge de 23 ans que la majorité d'entre eux habitent un logement indépendant.



Les jeunes nés en Île-de-France et qui y résident gagnent encore plus tardivement leur autonomie : après 25 ans pour la moitié d'entre eux.

Part des jeunes ne vivant plus chez leurs parents selon l'âge en 2012 et 2022

*Jeunes vivant dans leur région de naissance



2-L'offre de logements dédiés aux jeunes en 2025

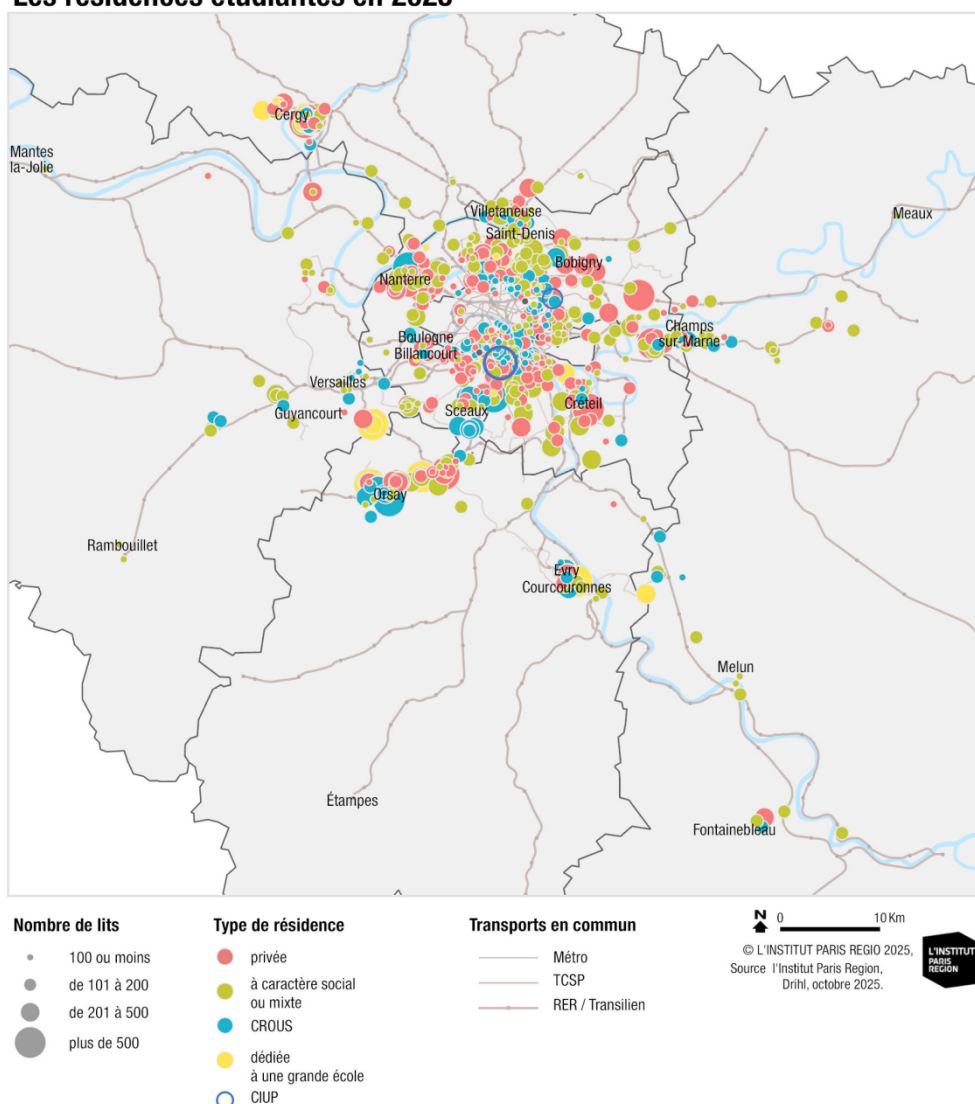
2-1-Les capacités d'accueil en résidences étudiantes

En 2025, on recense en Île-de-France 759 résidences pour étudiants offrant 128 200 places, soit un peu plus de 15 places pour 100 étudiants inscrits en 2024-2025. Elles se répartissent de la manière suivante :

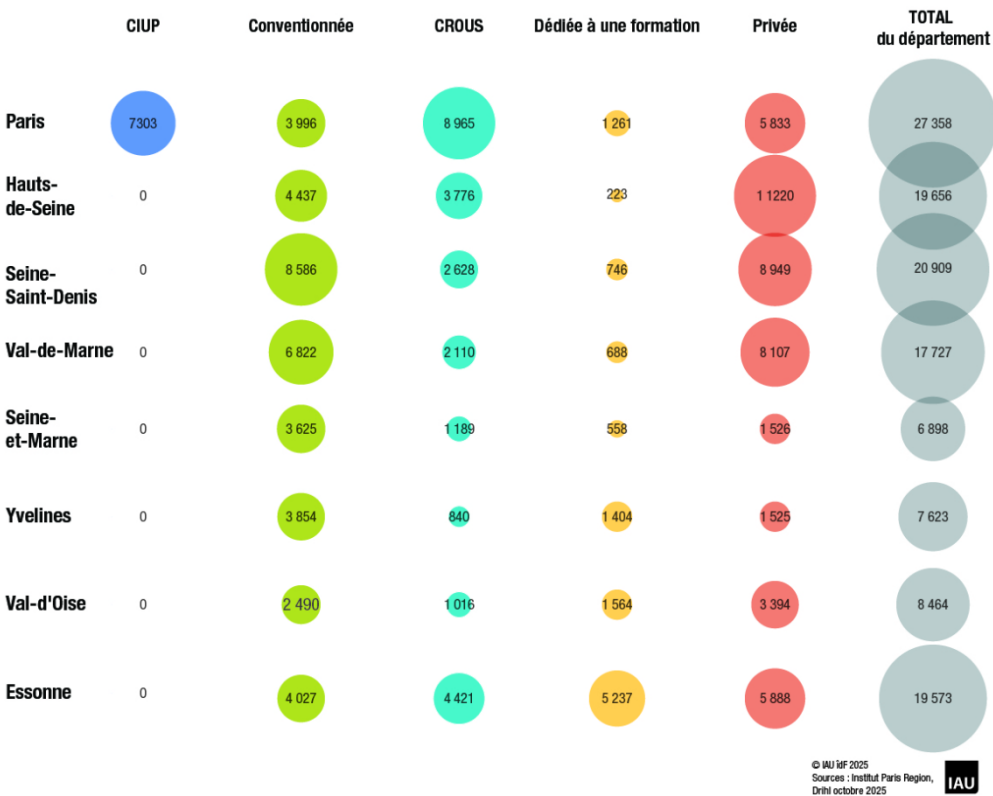
- 24 900 places sociales gérées par un CROUS
- 37 800 places conventionnées gérées par d'autres gestionnaires
- 11 700 places dédiées à des écoles
- 7 300 places gérées par la cité internationale universitaire de Paris
- 46 400 places privées, y compris certains foyers

Paris rassemble environ 27 400 places, et les départements de petite couronne autour de 20 000 chacun. Parmi les départements de grande couronne, l'Essonne ressort de loin comme le département le mieux pourvu, avec des capacités voisines de celles des départements de petite couronne. La composition de ce parc de résidences dédiées diffère sensiblement selon les départements. Paris se caractérise par une forte représentation de places gérées par le Crous et par la présence de la cité internationale universitaire qui rassemble à elle seule plus d'un quart des capacités d'accueil. Les Hauts-de-Seine et dans une moindre mesure l'Essonne proposent un grand nombre de places en résidences privées, plus coûteuses pour les étudiants. Les opérateurs privés sont également bien implantés en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, mais l'offre de logements conventionnés y est aussi bien représentée. Enfin l'Essonne compte le plus grand nombre de places réservées aux étudiants des écoles (plus de 5 200).

Les résidences étudiantes en 2025

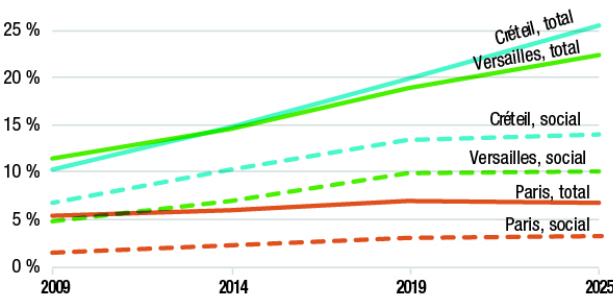


L'offre de logements dédiés aux étudiants en 2025



La capacité d'accueil en résidences étudiantes a très fortement progressé au cours des 15 dernières années. Entre 2009 et 2025, tandis que le nombre d'étudiants augmente de 42 %, le nombre total de places proposées a été multiplié par 2,6 et celui des places en résidences Crous ou conventionnées par 2,8. L'effort continu de production de logements spécifiques pour étudiants a permis de faire fortement progresser les ratios de places pour 100 étudiants, qu'elles soient sociales ou privées.

Évolution du nombre de places en résidence étudiante pour 100 étudiants inscrits dans l'académie entre 2009 et 2025



	2009	2014	2019	2025
Étudiants	585 962	634 445	706 635	829 552
Offretotale	49 873	66 116	94 544	128 208
Sociale	22 110	34 302	51 813	62 782
Sociale + dédiée	30 043	43 038	62 413	74 463
Ratio total idf	8,5%	10,4%	13,4%	15,5 %
Ratio social idf	3,8%	5,4%	7,3%	7,6 %

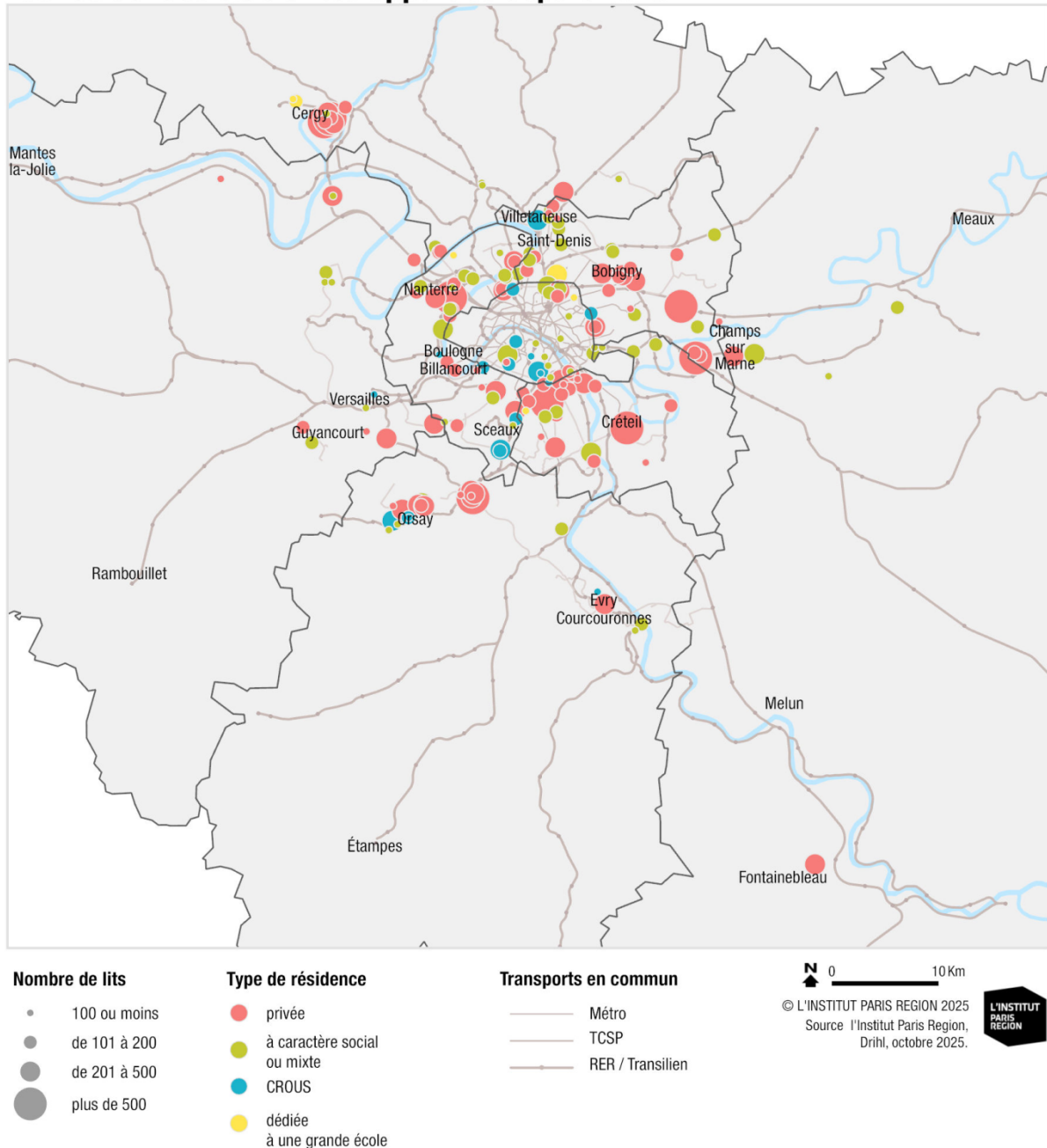
Sources : Recensement Offre étudiant Institut Paris Region (depuis 2005), corrigé selon les données de l'extraction Cief MESRI.
Attention : ratios 2009 et 2014 et 2019 recalculés à partir de la base 2025 révisée.
Ratios nationaux : <https://cartefinancement.com/residences-etudiantes/>,
Gouvernement, Dossier de presse Plan logements étudiants, 5 septembre 2025

Depuis 2019, les départements où l'offre en résidences étudiantes a le plus progressé sont la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise (+ 60 %). Les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis ont aussi beaucoup développé leurs capacités d'accueil, respectivement de 47 et 44 %. La croissance est moins forte à Paris (+ 10 %) et en Seine-et-Marne (+ 26 %).

Rapportées au nombre d'étudiants inscrits dans un établissement parisien, les capacités d'accueil à Paris intra-muros plafonnent cependant à 7 places pour 100 étudiants, contre 5 en 2009. Les deux autres académies ont connu en revanche une croissance spectaculaire

de leurs capacités : celle de Créteil atteint désormais 25 places pour 100 étudiants inscrits, et celle de Versailles 22 places pour 100 étudiants inscrits. Une partie de cette offre contribue donc logiquement à répondre aux besoins des établissements d'enseignement supérieur parisiens, où sont encore concentrés près de la moitié des inscrits au sein de la Région (49 % en 2025, 51 % en 2009).

Les résidences étudiantes apparues depuis 2020



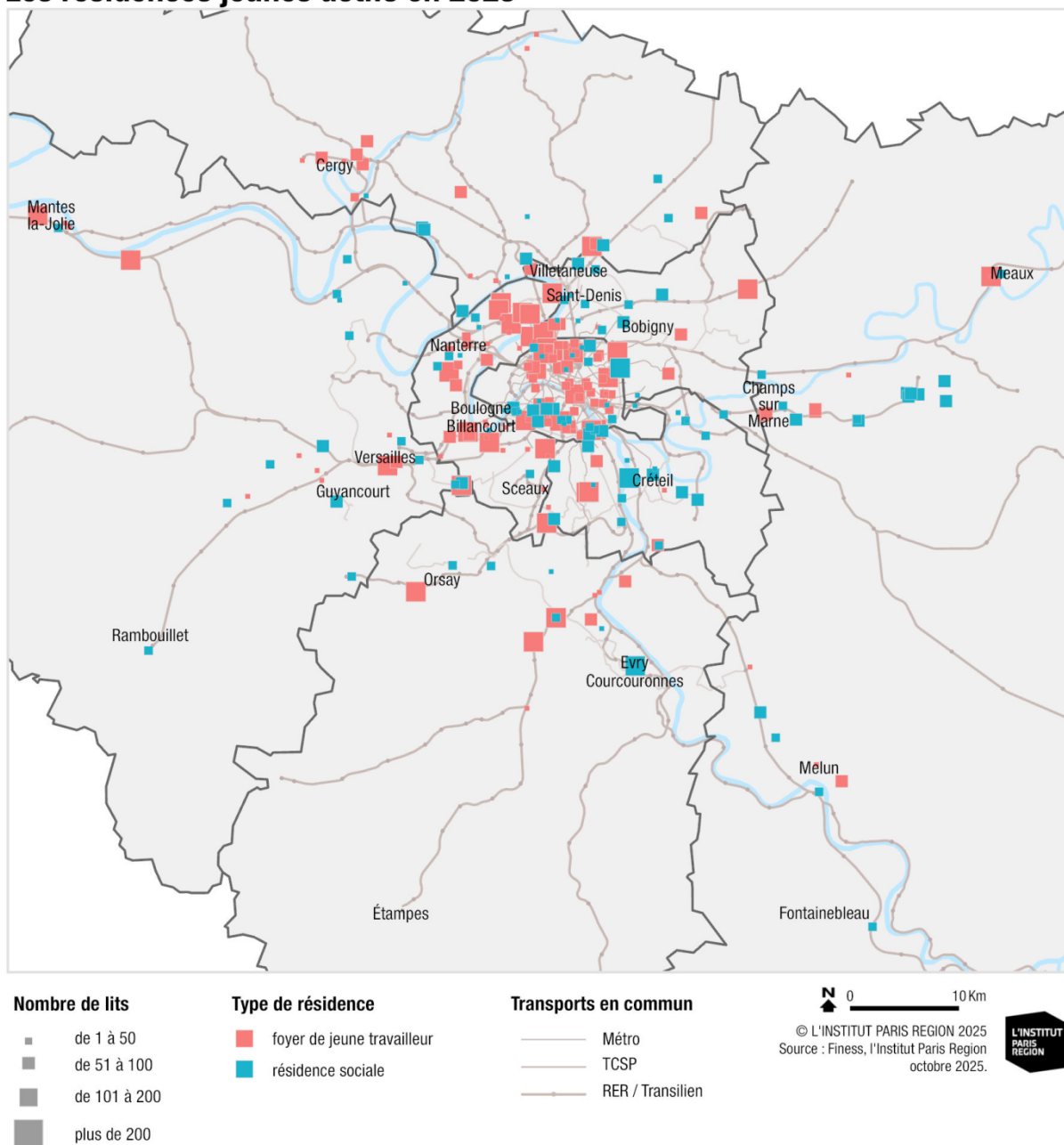
Enfin, deux autres produits spécifiques s'ajoutent aux résidences étudiantes recensées :

- Les internats dans les lycées : 56 lycées publics offrent 3 800 places destinées aux étudiants, dont 3 100 sont occupées. Les départements les mieux pourvus sont Paris et la Seine-et-Marne avec respectivement 1 400 et 1 000 places.
- Près d'une centaine de foyers confessionnels proposent environ 3 250 places destinées à des étudiants. La plupart (87 %) sont situées à Paris.

2-2-Les capacités d'accueil en résidences pour jeunes actifs

Les résidences dédiées aux jeunes actifs s'adressent aux jeunes alternants, aux apprentis et aux jeunes salariés en mobilité. Elles peuvent aussi accueillir jusqu'à 20 % d'étudiants (hors apprentis). Cette offre est très complémentaire à celle des résidences étudiantes alors que les statuts des jeunes sont de plus en plus poreux et leurs trajectoires faites d'aller-retours entre formation et emploi.

Les résidences jeunes actifs en 2025



En 2025, les capacités d'accueil en foyers de jeunes travailleurs ou résidences sociales jeunes actifs sont estimées à un peu plus de 25 000 dans la région. Elles ont augmenté de 11 % depuis 2019, à un rythme beaucoup moins soutenu que celui des résidences pour étudiants (+36 %). Paris regroupe un peu moins de 30 % des places, les départements de petite couronne 32 % et ceux de grande couronne 39 %.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 29 JANVIER 2026

ACTIONS ENTREPRISES EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LE RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES SUR LE CONTRÔLE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE LA POLITIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les délibérations n° CR 132-09 du 26 novembre 2009 relative au Schéma régional du logement des étudiants, n° CR 39-15 du 19 juin 2015 portant notamment actualisation du Schéma régional du logement étudiant et n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020 sur l'action régionale en faveur du logement des jeunes et des étudiants, et notamment son article 1 ;

VU le rapport n° CR 2025-002 du 26 mars 2025 relatif au rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes sur l'action régionale en faveur du logement étudiant ;

VU l'avis de la commission du logement et de l'aménagement ;

VU le rapport n°CR 2026-001 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Approuve l'actualisation de la géographie préférentielle du schéma régional du logement des jeunes et des étudiants annexée à la présente délibération.

Article 2 :

Mandate la Présidente du Conseil régional pour demander à l'Etat de faire évoluer la réglementation (notamment l'article D331-14 du code de la construction et de l'habitation) pour permettre aux CROUS d'accéder aux financements PLUS et PLAI dans leur activité de maîtrise d'ouvrage pour le logement étudiant.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

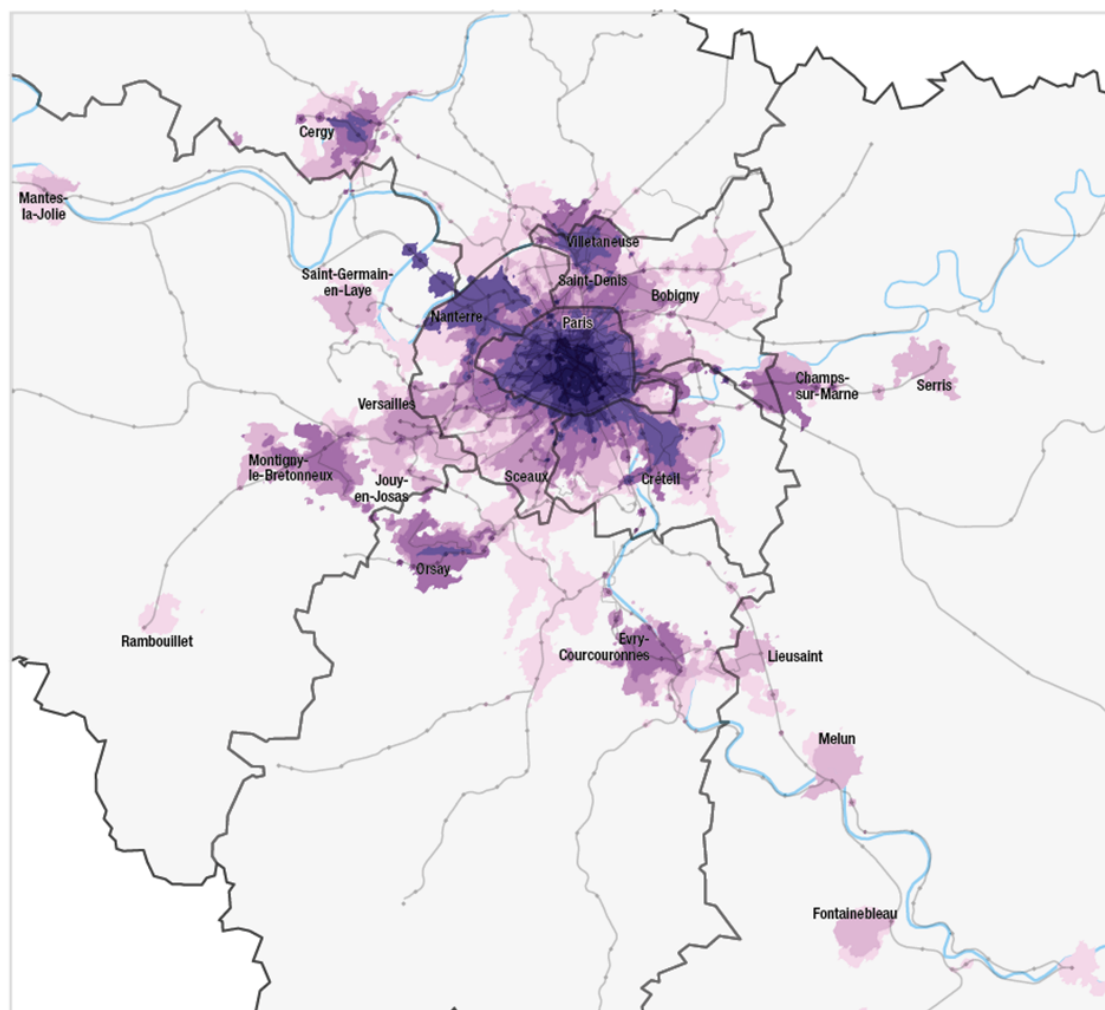
VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION

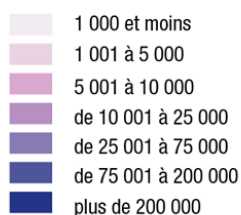
Annexe unique : Géographie préférentielle

La carte ci-dessous représente le nombre d'étudiants potentiellement desservis à 30 minutes par les transports en commun. Elle a été construite à partir, d'une part, de la matrice des temps de transports fournie par Île-de-France Mobilités et, d'autre part, par les données sur le nombre d'étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur en 2021-2022 fournies par le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'espace.

Nombre d'étudiants potentiellement desservis à 30 minutes par les transports en commun en 2024



Nombre d'étudiants potentiellement desservis à 30 minutes



0 10 km

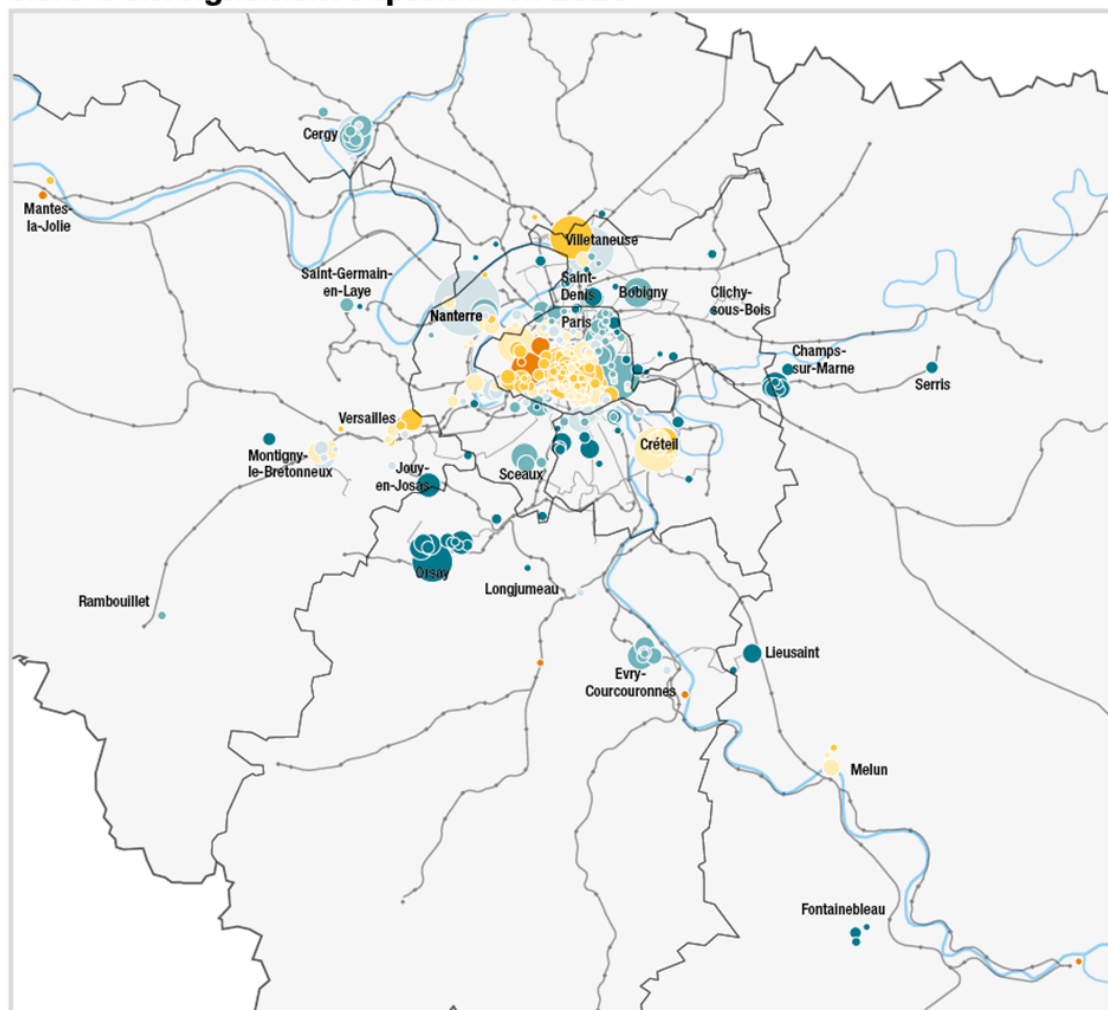
© L'INSTITUT PARIS REGION 2024

Source : IDFM, traitement L'institut Paris Region
API Navitia (API calculateur d'Île-de-France Mobilités - Accès générique) multimodale dont le rabattement vers le réseau de transports se fait principalement à pied. Les temps de trajets les plus courts et avec le moins de ruptures sur le trajet ont été retenus.



Cette carte représente le niveau d'accessibilité au logement étudiant des principaux sites d'enseignement supérieur. Elle s'appuie sur une méthode d'allocation des places disponibles en résidence étudiante aux différents établissements en tenant compte du volume d'étudiants inscrits, de la distance aux résidences étudiantes et de la disponibilité d'autres offres accessibles.

Niveau d'accessibilité au logement étudiant des principaux sites d'enseignement supérieur en 2024



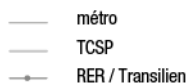
Nombre d'étudiants inscrits



Nombre de lits accessibles en moins de 30 minutes pour 100 étudiants



Transport en commun



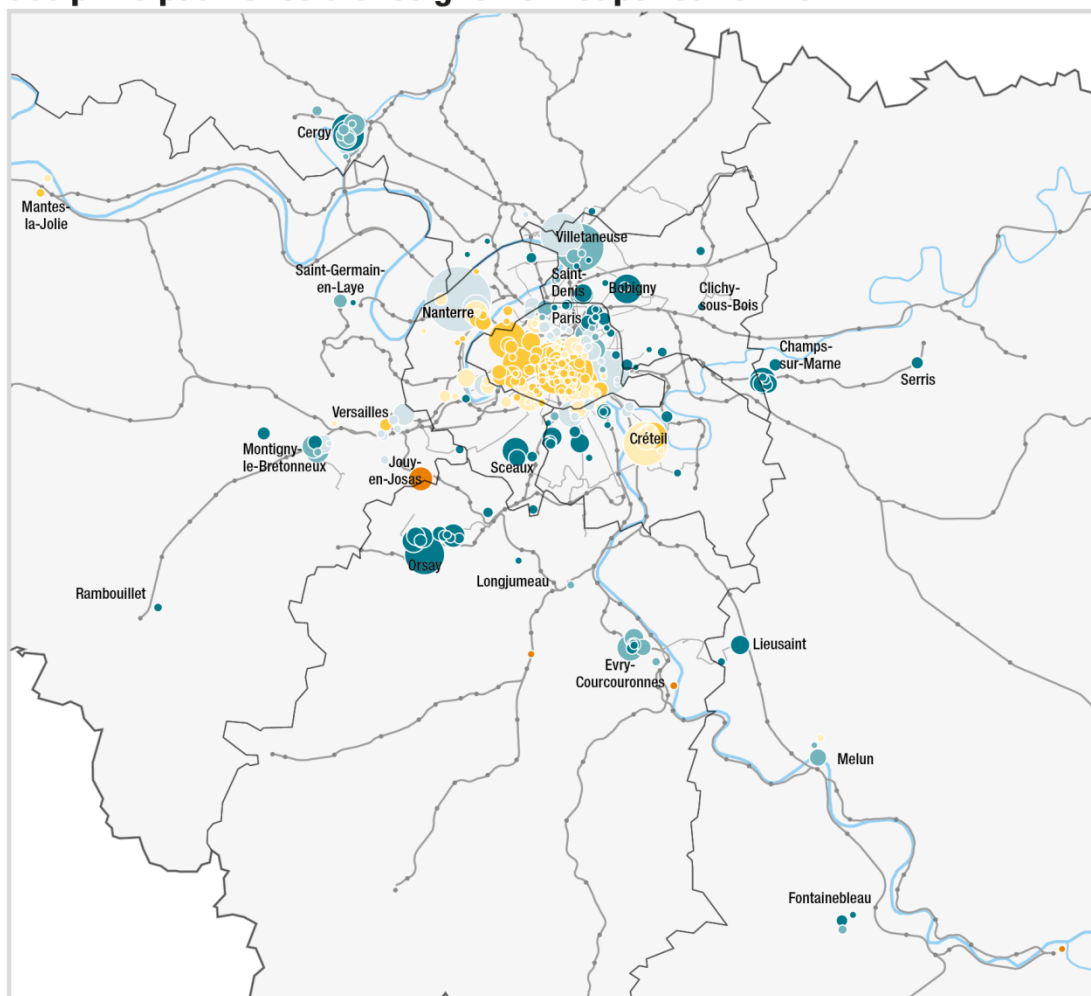
© L'INSTITUT PARIS REGION 2024

Sources : SIES-MESR, atlas régional des effectifs étudiants, détail établissements 2021-2022; expertise de la base des résidences étudiants Octobre 2023 – mars 2024; Traitements l'Institut Paris Region.

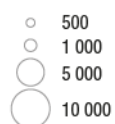


Cette carte représente le niveau d'accessibilité au logement étudiant des principaux sites d'enseignement supérieur à partir des capacités d'accueil des résidences sociales étudiantes gérées par un Crous et / ou conventionnées.

Niveau d'accessibilité au logement étudiant social des principaux sites d'enseignement supérieur en 2024



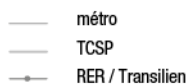
Nombre d'étudiants inscrits



Nombre de lits conventionnés accessibles en moins de 30 minutes pour 100 étudiants



Transport en commun



© L'INSTITUT PARIS REGION 2024

Sources : SIES-MESR, atlas régional des effectifs étudiants, détail établissements 2021-2022; expertise de la base des résidences étudiants Octobre 2023 – mars 2024; Traitements l'Institut Paris Region.

