

**DELIBERATION N° CR 132-09  
DU 26 NOVEMBRE 2009**

**Schéma régional du logement étudiant**

**LE CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE**

- VU** Le code général des collectivités territoriales ;
- VU** Le code de l'urbanisme ;
- VU** Le code de l'éducation ;
- VU** Le code de la construction et de l'habitation ;
- VU** La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;
- VU** La délibération n° CR 30-05 du 24 juin 2005 relative à l'action régionale en faveur du logement des étudiants ;
- VU** Le projet de SDRIF adopté par la délibération n° CR 82-08 du 25 septembre 2008 ;
- VU** L'avis de la commission des finances, de l'administration générale et du plan ;
- VU** L'avis de la commission de l'aménagement du territoire ;
- VU** L'avis de la commission des lycées et des politiques éducatives ;
- VU** L'avis de la commission du développement social, de l'économie solidaire, de la santé et du handicap ;
- VU** L'avis de la commission de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation scientifique et technique ;
- VU** L'avis de la commission du logement et de l'action foncière ;
- VU** Le rapport n° CR 132-09 présenté par monsieur le Président du conseil régional d'Ile-de-France ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1 :**

Décide d'approuver le schéma régional du logement étudiant joint en annexe à la délibération.

Afin de mettre en œuvre au plus vite le schéma régional, décide la mise en place de la Conférence régionale du Logement Etudiant suivant la proposition 19 du Schéma. En tant que de besoin, sa composition sera finalisée par délibération de la Commission permanente.

**Article 2 :**

Décide, pour les propositions relevant du champ de compétence régional, et notamment des modalités de ses aides financières autonomes, qu'un rapport en assemblée plénière présentera, dans les meilleurs délais, les ajustements du rapport cadre de juin 2005 sur la politique régionale du logement étudiant nécessaires à la mise en œuvre du présent Schéma ;



Mandate le Président du Conseil régional pour négocier avec l'Etat les propositions ne relevant pas de son propre champ de compétence et notamment, conformément à la proposition 1, la renégociation de la convention avec l'Etat, avec un objectif de 1500 PLUS, 1500 PLAI et 1000 PLS.

**Vu et transmis à M. le Préfet de Région,  
en application de l'article 7 de la loi  
du 22 juillet 1982, le 01 DEC. 2009**

**JEAN-PAUL HUCHON**

**Le Président du Conseil Régional  
d'Ile de France**



# SCHEMA REGIONAL DU LOGEMENT ETUDIANT

## I – DIAGNOSTIC PARTAGE

### A- LA SITUATION DU LOGEMENT ETUDIANT EN ILE-DE-FRANCE

La question du logement étudiant en Ile-de-France ne peut valablement être posée sans un éclairage sur le public des étudiants et ses besoins.

#### A.1 - L'évolution de la population étudiante

La population étudiante change et évolue. Du fait de la massification des études supérieures, de l'arrivée en nombre d'enfants issus de couches sociales modestes ; de l'évolution insuffisante du système des aides sociales (récemment et en partie améliorées par le versement d'un dixième mois de bourse pour les étudiants scolarisés dans des cursus allongés à 10 mois, et par le doublement de l'aide pour la complémentaire santé) alors que le niveau des dépenses que les étudiants doivent supporter augmente.

La proportion d'étudiants salariés est ainsi passée de 31,5 % en 1997 à 41,6 % en 2003 selon les critères de l'OVE.

En premier lieu, de plus en plus de jeunes passent leur baccalauréat et poursuivent leurs études au-delà, qui sont de plus en plus longues. Progressivement, des publics nouveaux ont donc été accueillis issus des classes sociales parmi les plus modestes. La figure de l'étudiant boursier qui engage des études supérieures n'incarne plus une minorité, mais au contraire un plus grand nombre qui éprouve logiquement des difficultés à assumer matériellement le coût des études supérieures.

En second lieu, le système des bourses construit en escalier conduit à des franchissements de seuil qui peuvent être brutaux et bénéficie de manière insatisfaisante ou injuste aux étudiants comme l'a montré le rapport Wauquiez (« Les aides aux étudiants : comment relancer l'ascenseur social ». Juillet 2006). Le système d'aides sociales est également insuffisant pour financer études et vie quotidienne. D'une manière générale, le rapport Wauquiez soulignait les insuffisances d'un système qui bénéficie aux plus démunis (bourses sur critères sociaux) et aux ménages les plus aisés (aides fiscales) mais qui laisse de côté les classes moyennes à bas revenus.

En effet, outre la question de l'insuffisance de leurs ressources, les étudiants sont confrontés à des dépenses incompressibles dont le coût a augmenté sensiblement ces dernières années. C'est le cas du logement, poste pour lequel les aides ont progressé moins vite que les loyers, dont le niveau, dans le secteur privé en particulier, est d'autant plus élevé que l'offre à prix accessible est limitée, en particulier dans les marchés tendus comme l'Ile-de-France.

Aux dépenses inévitables comme le logement, les transports ou la nourriture, s'ajoutent des besoins nouveaux liés à l'informatique et à communication dont l'usage est devenu une nécessité.

Depuis le début des années 2000, divers indices tendent à révéler une dégradation des conditions de vie des étudiants tels que l'augmentation des étudiants boursiers ou celle du nombre des demandes d'exonération des droits d'inscription.

Les difficultés rencontrées sont encore accrues pour les étudiants originaires des départements d'outremer qui sont amenés à gagner la métropole et se trouvent donc en recherche de logement et d'emploi.

L'enquête de l'OVE sur les « conditions de vie 2006 » des étudiants montre ainsi que trois-quarts des étudiants travaillent en cours d'année en incluant la période d'été, plus de 40 % exercent une activité rémunérée pendant l'année universitaire et 15 à 20 % travaillent de façon régulière pendant leurs études et un avis du Conseil économique, social et environnemental a abordé spécifiquement la question du travail des étudiants (Avis sur un rapport « Le travail des étudiants » – 2007 présenté par M. Laurent Béral) .

Le travail des étudiants est en fort développement et est encore une réalité sous-estimée du fait notamment de la diversité des approches statistiques (INSEE, OVE, CEREQ, Sécurité sociale), de la définition retenue des étudiants (prise en compte ou non de l'apprentissage, tranche d'âge...) et du type d'emploi occupé (nombre d'heures, saisonnalité...). Ainsi, il ressort des différentes sources que la proportion d'étudiants qui travaillent est de 85 % selon le CEREQ, 77 % selon l'OVE, 51 % selon le ministère de l'Education nationale, 16,9 % selon l'INSEE. Certaines activités sont intégrées dans le cadre des études, d'autres sont sans lien avec elles et concurrentes avec elles en termes d'emploi du temps, d'autres enfin sont de simples «petits boulots».

Diverses initiatives témoignent de l'importance du phénomène. A titre d'exemple, la ville de Paris, les huit universités parisiennes ont signé en 2005 avec plusieurs entreprises, une « charte pour la réussite des étudiants salariés» par laquelle les universités s'engagent à développer les liens avec les employeurs et à mettre en place des dispositifs adaptés (dispense d'assiduité, cours du soir, mise en ligne de cours...) et les entreprises à permettre aux étudiants d'adapter leur rythme travail aux études (congés pendant les examens, choix des horaires ...).

Le financement des études peut être lié au besoin d'autonomie et de reconnaissance sociale, au souhait de constituer des expériences professionnelles à faire valoir par la suite, la nécessité de financer des charges de logement ou de transport mais il peut également conditionner strictement la poursuite des études elles-mêmes, la somme moyenne nécessaire à un étudiant pour financer une année d'études supérieures étant estimée à 7 000 €.

En sorte que, dans certains cas, le fait de travailler qui s'impose à l'étudiant peut conduire à l'exclure du bénéfice d'une bourse pour quelques dizaines d'euros. L'absentéisme engendré par les contraintes du travail peut également être cause de suppression de bourses. Pour nombre d'observateurs, l'inadaptation du système de bourses conduit les étudiants à travailler dans des conditions parfois difficiles qui peuvent peser sur la qualité des études.

Par ailleurs, les nouveaux étudiants sont de moins en moins aidés par leurs parents : 62 % des bacheliers inscrits en licence reçoivent une aide financière de leurs parents en 2006, contre 71 % en 2000 (Note d'information des ministères de l'enseignement supérieur et de la recherche de mars 2007 « Qui sont les nouveaux bacheliers inscrits en licence à la rentrée 2006 ? »)

D'autres facteurs sont à l'origine de l'augmentation de la population étudiante et de la demande de logement avec le développement de la mobilité des étudiants français, la constitution de l'espace européen des études supérieures, le développement de l'accueil international. La mobilité européenne induit également une augmentation des courts séjours, demande à laquelle le parc privé répond difficilement.

Il faut noter enfin des évolutions qui auront un impact sur les attentes des étudiants en matière de logement : l'allongement des études tend naturellement à générer une demande de logements pour couple, les étudiants étant plus âgés ; les effectifs des jeunes inscrits en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> année devraient se stabiliser dans un avenir proche alors que ceux des formations de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> cycles prendront plus d'importance et ce public aura, vis-à-vis du logement, des exigences plus importantes que celles que peut fournir un pied-à-terre.

## A.2 - Le profil des étudiants franciliens

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

Une des difficultés pour estimer les besoins en logement des étudiants est l'hétérogénéité de cette catégorie (du jeune venu de province arrivant isolément en première année au doctorant vivant en couple) et celle-ci est particulièrement forte en Ile-de-France.

### **De 2000 à 2005, une croissance des effectifs portée par l'attractivité des 3èmes cycles et l'afflux d'étudiants étrangers.**

Après avoir baissé entre 1995 et 1999, le nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur en Ile-de-France a progressé de 2000 à 2005, principalement au profit du cœur d'agglomération. Le rééquilibrage au profit de la grande couronne et de l'est francilien observé dans les années 90 semble marquer le pas et Paris reste de loin l'académie la plus attractive.

Cette hausse des effectifs jusqu'en 2005 a été portée par l'attractivité de l'offre d'enseignement francilienne, et notamment des troisièmes cycles, auprès des étudiants provinciaux et étrangers.

Les universités d'Ile-de-France accueillaient ainsi 76 000 étudiants étrangers qu'ils soient résidents ou en mobilité, à la rentrée 2005, soit près de 37% des étudiants étrangers inscrits dans les universités françaises. Cette proportion élevée témoigne d'importants flux d'arrivée d'étudiants étrangers. Dans l'académie de Créteil, la proportion d'étudiants étrangers s'élève à 24% (jusqu'à 35% à Paris 8). A titre de comparaison, à l'échelle de la France entière, les étudiants étrangers représentent 15% des inscrits à l'université en 2006.

### **Une baisse récente du nombre d'étudiants.**

On observe cependant depuis 2005 une légère baisse du nombre d'étudiants dans les académies franciliennes en raison de la baisse du taux d'occupation (moindre taux d'inscription immédiate des bacheliers dans l'enseignement supérieur) et de la diminution du nombre d'arrivées d'étudiants étrangers.

### **Des étudiants plus âgés et plus actifs que dans les autres régions.**

Plus souvent en troisième cycle que dans les autres régions, les étudiants franciliens sont plus âgés que la moyenne. Ils sont aussi plus actifs qu'ailleurs, quel que soit leur niveau d'études, en raison sans doute du coût de la vie plus élevé et de l'existence d'un marché de l'emploi important ; ainsi, ils sont 58 % à déclarer une activité contre 46 % dans les autres régions en 2006. Selon l'enquête « Conditions de vie 2006 » réalisée par l'observatoire de la vie étudiante, l'augmentation de l'activité professionnelle des étudiants traduit d'une part, une aspiration à l'autonomie financière ainsi qu'une professionnalisation croissante des études en fin de cursus.

Les étudiants franciliens qui travaillent sont non seulement surreprésentés par rapport à la province, mais en outre, ils sont deux fois plus nombreux à exercer une activité professionnelle concurrente à leurs études, c'est-à-dire une activité non intégrée à leur cursus et exercée au moins à mi-temps et au moins six mois par an.

Les ressources des étudiants franciliens sont ainsi plus élevées que la moyenne nationale et les revenus du travail y occupent une place déterminante : la part des revenus du travail y est la plus importante dans les ressources déclarées mais la part des aides fournies par la collectivité y est la moins élevée. Ce constat recouvre cependant des situations très inégales et la dispersion des ressources des étudiants est très importante.

En 2006, 58 % des étudiants franciliens ont déclaré une activité durant l'année contre 42 % dans les autres régions.

Les étudiants franciliens boursiers sont ainsi 49 % à avoir déclaré une activité rémunérée en 2006 durant l'année universitaire et les non boursiers 60 %, alors qu'en province, les étudiants boursiers étaient 36 % dans ce cas.

Il faut noter également que, depuis 2000, la part des étudiants occupés à mi-temps (au moins six mois par an par leurs activités) a progressé de cinq points tandis que celle des étudiants occupés occasionnellement a baissé.

### **Une proportion de boursiers inférieure à la moyenne nationale mais des montants moyens alloués plus élevés.**

Alors qu'elle accueille le quart des étudiants français, la région Ile-de-France ne totalise que 16% des boursiers. Cela tient en partie à la surreprésentation des troisièmes cycles (non éligibles aux bourses sur critères sociaux) et des étudiants issus de familles aisées. Les académies franciliennes se distinguent toutefois par des montants moyens de bourse plus élevés que dans les autres régions. Selon l'OVE, les boursiers recevaient, en moyenne, en 2006, 309 € en Ile-de-France et 289 € dans les autres régions. Autrement dit, « s'il y a moins d'étudiants en situation difficile en Ile-de-France, ceux-ci sont dans une situation sociale plus défavorisée qu'ailleurs ».

Selon le ministère de l'Education nationale, près de 83 700 étudiants inscrits dans une université d'Ile-de-France bénéficient d'une bourse à la rentrée 2005, soit près de 14% des étudiants franciliens (22% en France) avec des différences considérables entre académies : 19% de boursiers à Créteil, contre près de 12% et 14% à Paris et Versailles. A Créteil, la proportion d'étudiants percevant une bourse sur critères sociaux d'échelon 4 et 5 (11,5%), est près du double de celle enregistrée à Paris (6%). C'est à Paris XIII Villetaneuse que le poids des boursiers sur critères sociaux est le plus élevé (34% en 2005).

L'enquête OVE 2006 sur les conditions de vie des étudiants met en évidence la surreprésentation en Ile-de-France des boursiers recevant des bourses au dernier échelon (ils sont 47 % en 2006-2007 contre 39 % des boursiers des autres régions).

### **Une forte concentration des étudiants à Paris et des flux qui privilégient la capitale.**

En toute logique, les étudiants résident souvent à proximité des sites universitaires. 35% des étudiants franciliens résident à Paris. La capitale se démarque comme lieu de résidence principal des étudiants en provenance de l'étranger, de la province et de ceux qui ne vivent plus chez leurs parents. Versailles, Orsay, Cergy ou Evry se démarquent aussi par de fortes concentrations d'étudiants.

Un tiers des étudiants franciliens doit cependant parcourir plus de 10 km pour se rendre sur son lieu d'étude et moins d'un quart réside et étudie dans la même commune. La plupart des flux se font au profit de Paris. 80% des étudiants résidents à Paris étudient dans la capitale, plus de 40% des étudiants vivant en petite couronne et près de 30% des étudiants résidents en grande couronne. La structure des transports en commun (RER notamment) facilite souvent l'inscription à Paris des étudiants vivant en périphérie, au détriment des pôles plus proches.

### **Un accès à l'autonomie résidentielle plus tardive et toujours difficile.**

Malgré une moyenne d'âge plus élevée, plus de la moitié (52 %) des étudiants franciliens sont hébergés par leur famille, dont 48% qui vivent au domicile de leurs parents (34% en France).

Seuls 45% d'entre eux vivent dans un logement autonome : 7% dans une résidence collective (sociale ou privée), un foyer ou un internat et 38% dans un logement ordinaire.

Une offre d'enseignement supérieur abondante et la qualité de la desserte par les transports en commun permettent aux étudiants franciliens de rester plus longtemps au domicile familial. Mais ce sont également les niveaux élevés des loyers et les exigences des bailleurs, en termes de caution et de garantie, qui retardent leur décohabitation.

La cohabitation forcée qui désigne les étudiants logés dans leur famille, dont le temps de transport vers le lieu d'étude excède une heure concerne ainsi 20% des étudiants franciliens hébergés par leur famille en 2006 contre 3 % dans les autres régions.

De plus, les conditions d'accès sont plus difficiles puisque un étudiant occupant un logement autonome sur deux déclarait en 2006 avoir trouvé son logement difficilement ou très difficilement, quand ils n'étaient qu'un sur trois en 2000.

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 sont locataires ou sous-locataires. Pour y accéder, les étudiants adoptent parfois des solutions alternatives, telle la colocation, qui concernait 4% des étudiants franciliens en 2005.

Le coût élevé des logements ordinaires en Ile-de-France et l'étroitesse de l'offre en logements spécialisés conduit les étudiants franciliens, plus que dans les autres régions, à s'investir davantage dans des activités rémunératrices, au risque de mettre en péril leurs études quant les activités sont contraignantes ou sans rapport avec les études.

Il faut noter en outre, que les bourses étant d'un montant équivalent quelles que soient les régions, les boursiers franciliens accèdent plus tardivement à l'autonomie résidentielle, même si les temps de trajets sont plus élevés.

En résumé, l'insuffisance d'offre de logements à loyer abordable pour les étudiants contribue à un recours accru aux activités professionnelles, souvent concurrentes des études, des temps de déplacement importants qui pénalisent d'autant plus les étudiants les plus modestes. Ainsi, en 2006, 50 % des étudiants franciliens en activité ont suivi tous les enseignements durant la semaine précédant l'enquête contre 58 % pour les autres étudiants ; les étudiants boursiers franciliens qui sont pourtant soumis à une obligation d'assiduité, sont 16 % à déclarer n'avoir pas pu assister à des enseignements en raison de leur activité professionnelle (enquête OVE « Conditions de vie 2006 »).

### **Des étudiants confrontés à une dépense logement beaucoup plus élevée qu'en province.**

D'après l'enquête « Conditions de vie 2006 » de l'OVE 2006, les étudiants qui exercent une activité rémunérée pendant l'année disposent d'une plus grande autonomie financière qui se traduit notamment par un logement autonome. Leur pouvoir d'achat s'établit en moyenne à 820 € par mois.

En regard, la dépense liée au logement en Ile-de-France s'élève en moyenne à 300 euros par mois en résidence étudiante et à 510 euros en logement ordinaire. Elle est nettement plus importante qu'en province (respectivement 237 € et 388 €) et s'est accrue de façon sensible par rapport à 1997 (avec une progression de 44% dans le logement ordinaire et de 50% dans les résidences). Les allocations logement ne suffisent pas à lisser les taux d'effort.

### **Des besoins de logement différents selon le type de formation.**

Les universités proposent des formations longues et vont donc accueillir des étudiants en moyenne plus âgés et à la recherche d'un logement même si la rétractation des aires de recrutement des premiers cycles universitaires induit une réduction de la distance entre les établissements et le domicile des parents.

Les BTS dispensés dans les lycées ne vont pas forcément inciter les étudiants qui les suivent à décohabiter. Il en va de même pour les élèves des classes préparatoires aux grandes écoles, qui suivent un cursus de deux ans. Ces derniers peuvent néanmoins avoir besoin de se loger au plus près de l'enceinte de l'établissement compte tenu de l'aire de recrutement de ces formations et de la somme de travail demandée.

Quant aux grandes écoles, qui ont en général une seule implantation, elles attirent une forte proportion d'étudiants en demande de logement qui sont logés dans des résidences dont elles assurent elles-mêmes, directement ou non, la création et la gestion.

D'une manière générale, la dispersion relative des établissements assurant des premiers cycles et des BTS, voire des classes préparatoires, sur le territoire national et francilien s'oppose à la concentration des second ou troisième cycles dans les pôles régionaux et des grandes écoles en Ile-de-France.

### **Mobilité domicile/étude des étudiants franciliens.**

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

#### **A.3 – Les conditions de logement des étudiants franciliens**

##### **A.3.1 – Etat des lieux**

###### **- Le parc d'accueil des étudiants reste majoritairement le parc locatif privé et les petits logements.**

Selon l'ENL (Enquête Nationale Logement) 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.

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.

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.

Avec la hausse très forte des loyers dans l'agglomération et la raréfaction des logements sans confort, le nombre d'étudiants logés dans ce type de parc a diminué ces dernières années.

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)...

###### **- Une offre spécifique insuffisante et inégalement répartie sur le territoire régional**

La question de l'insuffisance du logement étudiant en Ile-de-France n'est pas nouvelle. Elle a donné lieu à des états des lieux réguliers ces dernières années, notamment lors de la redéfinition des modalités de l'action régionale en 2005 ou à l'occasion des récents rapports sur le logement

étudiant issus des missions confiées par le premier ministre à M. Anciaux et par la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche à M. Larrouтуrou.

Ainsi, le rapport sur « Le logement étudiant et les aides personnelles au logement » dit « Anciaux 2 » paru en janvier 2008, fait-il une place particulière à l'Ile-de-France en soulignant la nécessité d'une approche spécifique compte tenu de l'absence de pilotage d'ensemble.

A la rentrée 2007, l'offre spécifique (hors foyers et internats des lycées) est estimée à **8 places pour 100 étudiants** en Ile-de-France. L'académie de Paris ne compte que quatre places pour cent étudiants, Créteil, neuf places et Versailles, quinze places. Les gestionnaires sont confrontés à des demandes nombreuses et doivent s'adapter à de nouvelles pratiques notamment l'essor de la mobilité et la réduction des durées de séjour.

### **Les CROUS : 16 500 places**

Avec 16 500 places, l'insuffisance des capacités d'accueil des CROUS franciliens reste manifeste.

Ils n'offrent que 2,8 places pour 100 étudiants. Ce ratio situe les académies de la Région nettement en-deçà de la moyenne nationale qui s'établit à près de 7 places pour 100 étudiants.

En outre, les taux d'équipement des académies d'Ile-de-France sont particulièrement hétérogènes puisque l'on recense 1,2 place pour 100 étudiants à Paris, 3,4 à Créteil et 5,2 à Versailles.

Ce parc est également 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). Une fraction d'entre elles a été réhabilitée et conventionnée. 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 privilégiennent 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 pour ces publics 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, SA d'HLM Espacil Habitat, SA d'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 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 %....).

### ***La Cité internationale universitaire de Paris : 5 200 places***

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 total, ce sont plus de 10 000 étudiants qui y sont accueillis chaque année. Plus des trois quarts des résidents sont étrangers. Ce sont en majorité des étudiants à un niveau d'études élevé. 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 a déjà pu se développer hors les murs grâce notamment à l'aide financière de la Région (deux résidences dans le 19ème arrondissement).

Par ailleurs, la Région projette d'y réaliser la maison de l'Ile-de-France afin d'y accueillir essentiellement des étudiants étrangers.

### **- Les autres modes d'hébergement collectif ouverts aux étudiants**

#### ***Les résidences privées : 11 400 places***

Avec environ 11 400 places pour étudiants 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 22m<sup>2</sup>, que complètent des espaces collectifs : salles de travail, de détente, laveries automatiques. Les niveaux de redevances y sont relativement élevés, proches des loyers du marché, ce qui n'empêche pas des listes d'attente importantes, en raison de la tension du marché. 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.

#### ***Les résidences gérées directement par les grandes écoles : 8 400 places***

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, Supelec, École vétérinaire...). Cette offre d'environ 8 400 places 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 avantageux pour les étudiants.

#### ***Les foyers confessionnels et associatifs***

Les foyers privés pour étudiants sont en grande partie des foyers dits « confessionnels », dont un grand nombre sont en fait laïcs aujourd'hui. 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....).

Ces foyers peuvent accueillir de moins de 20 à plus de 100 étudiants 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 foyers de jeunes travailleurs***

Certains foyers pour jeunes travailleurs accueillent des étudiants. On sait que les FJT peuvent théoriquement accueillir jusqu'à 20% de résidents ne répondant pas aux critères traditionnels des FJT pour répondre aux critères de la CAF, il est difficile de savoir quelle est la situation réelle dans les différents foyers.

Si l'on s'en tient au ratio théorique de 20 %, environ 1 400 places en 2005 étaient ainsi accessibles aux publics non prioritaires des FJT (étudiants mais aussi chômeurs ou salariés de plus de 24 ans).

### ***Les internats de lycées et des grandes écoles***

En 2005, près de 50 lycées franciliens disposent d'un internat en Ile-de-France, dont 21 lycées proposant un enseignement en classe préparatoire aux grandes écoles (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 1 300 places.

Une partie de cette offre reste malheureusement réservée aux seuls hommes créant un traitement différencié dans certains établissements franciliens.

La Région soutient un effort important et régulier en matière d'implantation d'internats.

Ainsi, son programme pluriannuel d'investissement vise à répondre à la croissance des effectifs en lycée qui découlera de la reprise des naissances depuis 2000 et à accompagner les zones de densification et d'urbanisation repérées par le SDRIF : dans une ville nouvelle en croissance comme Marne-La-Vallée (lycée de Serris, 1<sup>ère</sup> puis 2<sup>nde</sup> tranche), ou dans la proche couronne qui se densifie (Saint-Denis,).

Le PPI 2001 a engagé un effort important de relance de réalisation d'internats avec plus de 1 500 places programmées. Ce programme vise à offrir des places d'hébergement aux jeunes voulant suivre des formations professionnelles éloignées de leur domicile ou ayant passagèrement des difficultés sociales ou familiales, nécessitant un hébergement spécifique pour une meilleure réussite.

La proportion d'internes dans la voie professionnelle n'est que de 2,3% contre 13 % en CPGE pour lesquelles l'offre d'hébergement est très importante. Ces nouveaux internats auront vocation à accueillir des jeunes scolarisés dans plusieurs lycées environnants et non sur le seul lycée dans lequel est implanté l'internat.

Ainsi, l'adaptation du PPI 2005 a-t-il été l'occasion de compléter la liste des projets 2001 en profitant d'opportunités pour rééquilibrer l'offre. Plusieurs projets d'internats sont notamment proposés en Seine-Saint-Denis, département particulièrement dépourvu de solutions d'internat.

L'adaptation du PPI 2005 permet aux élèves de suivre des formations éloignées, comme pour l'hôtellerie restauration à Antonin Carême en Seine-et-Marne. Cette action est complémentaire de l'action régionale de développement des pôles spécialisés à vocation régionale.

Ainsi est-il proposé pour le lycée Alexandre Denis à Cerny, qui devient le pôle régional de la maintenance aéronautique, d'améliorer et d'augmenter l'accueil des internes par la reconstruction et l'extension afin de permettre un recrutement sur l'ensemble de la Région.

Les prévisions de construction d'internats sont les suivantes

*Département de Paris*

- Création d'un internat de **40 places** au lycée les Camélias à Paris XIV (2002).
- Construction en HQE d'un internat au lycée Guillaume Tirel à Paris XIV de **100 places** (2007).
- Hector Guimard à Paris XIXème : La création d'un internat de **18 places** dans cet établissement a été placée en liste additionnelle du PPI 2001. Il sera livré en février 2011.

*Département de la Seine-et-Marne*

- A l'occasion de la création d'un lycée à Serris de 1 200 places, **120 places d'internat** sont prévues en seconde tranche de travaux, mais les crédits n'ont pas encore été individualisés.
- Extension de **20 places** d'internat du lycée Clément Ader à Tournan-en-Brie. La livraison des travaux est prévue en 2010.
- Construction en HQE d'un internat de **48 places** au lycée Antonin Carême à Savigny-le-Temple. Cette opération a été individualisée en mai 2007.

*Département des Yvelines*

- Création d'un internat de **100 places** au lycée Lavoisier à Porcheville (2007)

*Département de l'Essonne*

- Création de **100 places** d'internat dans le cadre de l'extension du lycée Alexandre Denis à Cerny (2007).

*Département des Hauts-de-Seine*

- Création en HQE d'un internat de **125 places** au lycée Galilée à Gennevilliers (2009).

*Département de Seine-Saint-Denis*

- Création de **300 places** d'internat prévues dont 150 en 1<sup>ère</sup> tranche, dans le cadre de la création d'un lycée dans la zone de l'ACTEP à Noisy-le-Grand (2009).

*Département du Val-de-Marne*

- Création de **70 places** d'internat prévue dans le cadre de la création d'un lycée à Chevilly-Larue.

*Département du Val-d'Oise*

- Création de **300 places** d'internat dans le cadre de la création d'un lycée HQE à Magny-en-Vexin (Etudes et diagnostics en cours).

### A .3.2 - La nécessité impérative de développer l'offre locative sociale et très sociale

Au-delà de cet inventaire, la situation du logement étudiant en Ile-de-France a donné lieu à divers rapports récents qui ont montré l'absence de réponse suffisante aux besoins des étudiants les moins aisés. Ainsi, le rapport de M. Larrouturou « Pour rénover l'enseignement supérieur parisien » met-il l'accent sur la nécessité d'augmenter fortement l'offre de logement social étudiant.

C'est la première priorité qui s'impose selon l'auteur pour améliorer les conditions de la vie étudiante à Paris et en Ile-de-France. Sur 19 recommandations, 6 ont pour objet le logement, dont 3 visent spécifiquement le logement social étudiant.

Déjà, en janvier 2008, le rapport Anciaux 2 insistait sur l'insuffisance de l'offre sociale pour étudiants en rappelant que « le logement social étudiant s'adressant d'abord au public des boursiers étudiants, il doit répondre d'une part aux spécificités du monde étudiant (...) et d'autre part, être produit pour un prix de location très social pour l'étudiant. L'étudiant et le prix de location doivent être au centre du processus de réhabilitation ou de construction».

La pénurie de l'offre publique a été soulignée dans le bilan établi par le rapport Anciaux 2. Celui-ci constate qu'entre 2004 et 2007, les capacités ont crû de 6 300 logements sur la période alors qu'elle aurait dû être augmentée de 5 000 logements par an. Dans le même temps, l'offre privée s'est montrée plus dynamique puisqu'il se construit trois résidences privées pour une résidence publique.

A cet égard, l'évolution de la réponse collective donnée au logement des étudiants est significative, puisque l'effort de construction de logements étudiants a été assumé par la sphère publique jusqu'aux années 80, période à partir de laquelle se sont développés les projets privés.

En effet, à partir de ces années, les résidences étudiantes deviennent un produit d'investissement prisé. L'insuffisance de la réponse publique et le soutien des pouvoirs publics au moyen de différents dispositifs fiscaux ont favorisé la construction privée. Les réductions d'impôts Quilès-Méhaignerie apparaissent ainsi dans le milieu des années 80 et bénéficient aux particuliers qui investissent dans la construction de petits logements locatifs. Les promoteurs privés et institutionnels se positionnent alors sur ce marché de niche qu'ils investissent par le biais de filiales dédiées : SCIC (Eurostudiomes), Crédit Foncier (Les Studiantes), le Crédit national (Résidé Etudes), Meunier Habitat ou de SCI ad hoc créées pour chaque opération.

La généralisation des aides personnelles au logement dans le parc privé et l'ouverture de l'allocation de logement à caractère social dans le secteur non conventionné dans les années 90 a renforcé l'attractivité des résidences étudiantes dont un grand nombre sera produit à l'aide du dispositif Périssol en 1996 qui conduit à la réalisation de copropriétés vendues à la découpe à des particuliers et gérées via des gestionnaires spécialisés garantissant les loyers tels que Comadim, Eurostudiomes, Résidé Etudes, Gestrim Campus.

Ainsi, le désengagement public et la mise en place de diverses incitations fiscales ont permis au secteur privé de répondre à la question de la production de logement pour étudiants, mais à des niveaux de prix inadaptés aux moyens des étudiants les moins aisés. Pour des surfaces comprises entre 18 et 22 m<sup>2</sup>, les redevances demandées atteignent 448 € mensuels en grande couronne, 491 € en proche couronne et 523 € à Paris auxquels peuvent s'ajouter certaines prestations telles que télévision, petit déjeuner ou entretien.

L'insuffisance de l'offre publique en Ile-de-France, contrairement à d'autres secteurs où elle est élevée (Amiens, Dijon, Orléans, Nancy, Besançon, Caen) conduit logiquement des analystes ou conseillers en patrimoine recommander ce type d'investissement. Une note d'information de la société Savills Research (« Le marché des logements étudiants en France » Hiver 07-08) résumait ainsi la situation : « Pénurie d'offre disponible, besoins quantifiés et qualifiés, loyers garantis et

rendements attractifs : la résidence étudiante est un produit sécurisé qui s'inscrit parfaitement dans les stratégies actuellement déployées par les investisseurs ».

Comme le souligne la brochure du CNOUS sur le logement étudiant « Regards critiques et visions d'avenir » (avril 2006), la situation a pu être qualifiée d'authentique paradis fiscal et « les analystes s'accordent à penser que les promoteurs ont saisi l'occasion de l'affichage par l'Etat de besoins abondants, pour mettre sur le marché des résidences privées pour étudiants et pour utiliser deux mécanismes d'aide publique qui n'étaient pas explicitement destinés au logement étudiant : les aides fiscales à l'investissement locatif (...) et la généralisation des aides à la personne dans le secteur privé. ».

L'augmentation de l'offre locative sociale pour étudiant s'impose donc et elle est forcément liée au développement de l'offre locative sociale globale dans la région à laquelle elle contribue, sur la période 2005-2009, à hauteur de 11,6 % en moyenne (Part moyenne annuelle des logements sociaux étudiants PLUS, PLAI, PLS dans la production totale financée ou agréée par l'Etat sur la période – Source DREIF/DHRU).

## B - SYNTHESE DES TRAVAUX

Les débats lors des groupes de travail ont permis d'identifier les obstacles qui, selon les partenaires, permettent d'expliquer les difficultés rencontrées pour la création de logements pour étudiants, lesquelles sont, peu sans grande surprise, les mêmes que celles auxquelles les opérateurs sont confrontés en Ile-de-France pour la création de logements sociaux.

### B.1 - LES DIFFICULTES DE MONTAGE DES OPERATIONS

#### - La tension foncière

Phénomène identifié comme l'une des causes expliquant la non-réalisation des préconisations du premier plan Anciaux en Ile-de-France, les opportunités foncières sont de plus en plus difficiles à trouver pour les bailleurs sociaux. Et dans ce domaine, la flambée des valeurs immobilières n'a pas épargné le coût d'acquisition de ces parcelles devenues rares en zone dense, où doit se construire la majeure partie des nouvelles résidences étudiantes. La solution idéale reste la mise à disposition gratuite de terrains appartenant à l'Etat ou sous forme de bail emphytéotique d'une durée de 99 ans.

Les terrains disponibles sur Paris sont de l'ordre de 30 à 40 % plus chers qu'en petite couronne. Ainsi, les opérations de construction de logement étudiant ne peuvent se faire sans l'accompagnement financier des principaux financeurs que sont la ville de Paris et la Région Ile-de-France, même si l'Etat accorde sur ces programmes une subvention majorée pour surcharge foncière.

#### - Les difficultés d'équilibre financier des opérations

L'élaboration d'un programme de construction de logement étudiant nécessite la rencontre entre plusieurs acteurs (maître d'ouvrage et gestionnaire principalement), et multiplie donc la complexité de l'opération par rapport à un projet de logements sociaux familiaux.

Les causes des difficultés à équilibrer les opérations peuvent relever aussi bien de la recherche de financements (prêts, garanties d'emprunt, subvention etc....), que dans la relation bailleur/gestionnaire. En effet, les maîtres d'ouvrages perçoivent un loyer de la part du locataire principal de la résidence qu'est le gestionnaire. La négociation autour du montant de ce loyer peut s'avérer difficile afin que chacun puisse arriver à trouver son équilibre financier. Les gestionnaires se plaignent souvent de n'avoir que très peu de marge de manœuvre pour pouvoir régulièrement réinvestir dans du mobilier détérioré ou même prévoir les installations de vidéosurveillance qui

apparaissent indispensables dans les communes les plus difficiles dans lesquelles sont implantées les résidences. Ces surcoûts peinent à être absorbés par les gestionnaires. Un travail partenarial a d'ailleurs été engagé par l'USH et le CNOUS visant à l'élaboration de recommandations concernant les relations entre propriétaires et gestionnaires.

#### - **La multiplicité des acteurs**

Les acteurs financiers ou institutionnels sont nombreux à être rattachés directement au lancement d'une opération de construction de logement social pour étudiant. Certaines collectivités financent les projets par l'intermédiaire de l'aide à la pierre qui leur a été déléguée par l'Etat, à leur demande, à la suite de la mise en place de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. A ce jour, seules les communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, de Melun, la ville de Paris et le département des Hauts-de-Seine ont demandé que leur soit déléguée cette compétence afin de délivrer l'agrément et le conventionnement ainsi que les subventions nécessaires aux opérations de logement social étudiant.

Par ailleurs, certaines autres collectivités apportent un financement complémentaire mais néanmoins nécessaire, comme celui de la Région Ile-de-France, des conseils généraux ou de certaines villes et EPCI dans lesquels des projets de logement étudiant ont été définis.

Enfin, le 1% logement permet aussi de contribuer largement au financement de certaines opérations par l'intermédiaire de subvention intéressantes.

S'ajoutant aux gestionnaires et aux financeurs tels que la Caisse des dépôts et Consignations, l'ensemble de ces différents acteurs qu'ils apportent un agrément ou un accompagnement financier, ont des exigences particulières en contrepartie de leur aide. Cette imbrication administrative, ne permet pas toujours de lancer dans les meilleurs délais possibles les travaux des opérations de logement étudiant.

#### - **Les délais de montage d'opération augmentent**

Les opérateurs pointent également les nombreuses étapes administratives ou financières qui peuvent intervenir tout au long du montage d'une opération ainsi que les obstacles qui peuvent apparaître tels qu'un recours sur un permis de construire, un appel d'offres infructueux. Les opérations peuvent prendre un retard considérable à partir de l'étude de faisabilité jusqu'à la réception du chantier et la livraison des logements.

#### - **Les difficultés liées au type de financement : des résidences financées comme des logements ordinaires**

Le financement du logement étudiant ayant été rattaché au financement du logement ordinaire, le calcul du montant des aides versées par l'Etat se fait à partir du nombre et de la taille des logements. Ainsi, les locaux communs indispensables au bon fonctionnement des résidences de ce type, et beaucoup plus importants en superficie que dans le logement destiné aux ménages, n'est pas valorisé dans le calcul des aides, ni dans le fonctionnement de l'APL.

A l'inverse, le financement des foyers de jeunes travailleurs, dont le public et les besoins présentent des caractères communs avec les étudiants, se caractérise par une meilleure prise en compte de leur spécificité de logement foyer (locaux communs, laverie, local vélos etc.). Ce type de programme est essentiellement financé en PLAI, et bénéficie d'un financement de « type foyer », donc reconnu en tant que logement spécifique au même titre que celui des personnes âgées etc. alors même que le public cible comporte énormément de similitudes avec les étudiants.

Par ailleurs, le montage d'opérations de logement étudiant en PLS n'entraîne qu'un agrément de l'Etat et donc aucune participation financière de sa part, exception faite des aides fiscales. Seuls

les projets montés en PLUS/PLAI sont susceptibles de recevoir une subvention de l'Etat. Les opérations en PLS, sont donc en théorie plus difficilement programmables et équilibrables.

Il est donc utile de se demander si le financement en PLS est bien adapté au logement étudiant. D'autant plus qu'une fois construites, les résidences étudiantes accueilleront aussi bien des étudiants ayant de faibles ressources que des étudiants ayant réellement des niveaux de revenus correspondant à ceux du PLS. Pour information, les étudiants franciliens exerçant une activité rémunérée durant l'année universitaire (soit 6 étudiants sur 10) ont déclaré avoir perçu une rémunération moyenne mensuelle de 610 €. Ils sont donc loin d'atteindre, pour la grande majorité d'entre eux, le niveau de ressources plafond correspondant au PLS et pratiqués pour l'attribution des logements sociaux familiaux.

Le comparatif ci-après permet d'apprécier les différences.

## COMPARATIF RESIDENCE POUR ETUDIANTS / RESIDENCE SOCIALE

### Hypothèses de calcul

100 logements T1' de 20 m<sup>2</sup>

Charge foncière : 250 €/m<sup>2</sup> SHON

Budget travaux : 32.000 € HT par logement

Subvention Etat: 16,5% en PLAI, 3% en PLUS, 0% en PLS

Prime spécifique attribuée en PLAI

Subvention Région : 535 €/m<sup>2</sup> en zone 1 pour les résidences sociales; 700 €/m<sup>2</sup> en zone 1bis; 6100 € par logements en PLUS, 4600 € par logements en PLS; pour les résidences pour étudiants

Non prise en compte des subventions départementale éventuelles

Prix de revient: 5 500 k€

### OPERATION EN ZONE 1 bis

#### Plan de financement

	Résidence Sociale	Résidence Etudiants PLUS	Résidence Etudiants PLS
Subvention Etat	1167 k€	203 k€	
Prime Spécifique PLAI	550 k€		
Subvention Région	1400 k€	610 k€	460 k€
Prêt principal CDC	133 k€	4687 k€	5040 k€
Prêt 1%	2250 k€		
TOTAL	5500 k€	5500 k€	5500 k€

#### Loyers

	Résidence Sociale	Résidence Etudiants PLUS	Résidence Etudiants PLS
Redevance locative	492 €		
Loyer		215 €	381 €
Charges	50 €	150 €	150 €
TOTAL	542 €	365 €	531 €
APL max	387 €	94 €	94 €
Reste à charge	155 €	271 €	437 €

### OPERATION EN ZONE

#### 1

#### Plan de financement

	Résidence Sociale	Résidence Etudiants PLUS	Résidence Etudiants PLS
Subvention Etat	1167 k€	203 k€	
Prime Spécifique PLAI	550 k€		
Subvention Région	1070 k€	610 k€	460 k€
Prêt principal CDC	713 k€	4687 k€	5040 k€
Prêt 1%	2000 k€		
TOTAL	5500 k€	5500 k€	5500 k€

#### Loyers

	Résidence Sociale	Résidence Etudiants PLUS	Résidence Etudiants PLS
Redevance locative	468 €		
Loyer		202 €	293 €
Charges	50 €	150 €	150 €
TOTAL	518 €	352 €	443 €
APL max	387 €	94 €	94 €
Reste à charge	131 €	258 €	349 €

## B.2 - LA PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES DE CERTAINS PUBLICS

Les phénomènes de convergence sont nombreux : sont de plus en plus fréquents les programmes conjuguant la réalisation par un même opérateur de résidences pour étudiants et pour jeunes travailleurs ; les gestionnaires de FJT accueillent d'ores et déjà des étudiants ; les publics sont de plus en plus indifférenciés (les étudiants salariés pour payer leurs études ne sont fondamentalement différents des jeunes travailleurs...). Par ailleurs, la demande évolue et la réponse à y apporter doit adapter.

### - Les étudiants en situation de handicap

L'obligation de concevoir des logements directement adaptés aux handicapés dans la construction neuve ayant été jugée trop contraignante et techniquement inappropriée pour être appliquée à l'ensemble du programme (elles ne contribuent pas forcément à une optimisation de l'espace : réduction de la taille de la chambre au profit de la salle d'eau....), le logement étudiant fait l'objet de dérogations devenues régulières et acceptées de tous au profit de la réalisation d'un pourcentage de 5 à 10 % du nombre de logement de l'opération.

La délibération du conseil régional du 24 juin 2005 relative à l'aide en faveur du logement étudiant fixe d'ailleurs ce seuil minimum à 5 %.

L'exigence d'un quota minimum de 5 % de logements adaptés dans les résidences apparaît comme suffisante pour répondre à la demande, même si l'information sur leur existence paraît devoir être améliorée. En revanche, la prise en compte du handicap au sein des bâtiments n'est pas possible si les déplacements dans la ville n'intègrent pas la question du handicap. Par ailleurs, le handicap ne peut se limiter au déplacement en fauteuil roulant ; il faut pouvoir répondre aux besoins des malvoyants, malentendants etc.

Une fois les logements pour étudiants rendus accessibles et adaptés, qu'en est-il en termes d'attribution et d'occupation effective ? Il n'est pas rare que ces logements adaptés ne soient finalement pas occupés par des étudiants à mobilité réduite. En effet, de l'avis des gestionnaires, le coût et la durée des travaux d'adaptation d'un logement (synonyme de vacance et, par conséquent, de non perception de loyer ou redevance) incitent ensuite à attribuer le logement au plus vite, donc éventuellement à un étudiant n'étant pas en situation de handicap, s'il n'y a pas de demande spécifique concomitante.

Les raisons à cela sont nombreuses : accessibilité limitée des lieux d'enseignement supérieur, difficulté d'accès aux résidences par les transports en commun, environnement difficile, communication insuffisante sur les capacités d'accueil etc.

Au sein des résidences, les étudiants en situation de handicap bénéficient d'assouplissements des critères habituels d'admission et de durée de séjour. Ces «aménagements» s'expliquent par la difficulté à trouver un logement dans le parc locatif ordinaire, privé comme social.

L'accueil d'étudiants en situation de handicap requiert souvent un service d'accompagnement spécifique et donc la présence d'un personnel, ou d'un réseau de bénévoles dédiés. Cela est d'autant plus vrai que le handicap est sévère, avec alors des exigences accrues en termes de logement : surface suffisante pour faciliter l'intervention d'une tierce personne, voire mise à disposition d'un logement pour la personne « accompagnante », ... Par la suite, et avant le terme du séjour, l'aide à la recherche d'une nouvelle solution de logement s'avère souvent nécessaire.

Les gestionnaires de résidences étudiantes confrontés à l'accueil d'étudiants en situation de handicap et mobilisés sur cette mission s'organisent en conséquence ou envisagent de le faire.

œuvre d'une politique spécifique en faveur des étudiants en situation de handicap. Une mission ad hoc a été créée, animée, pour l'heure, par un demi-poste d'assistante sociale.

Une question spécifique est posée par l'accueil des étudiants en situation de handicap sévère.

L'objectif est de créer des logements spécifiques pour permettre à des personnes en situation de handicap dépendantes d'occuper un logement autonome, tout en bénéficiant d'un service d'auxiliaire de vie à la demande. La Région souhaite la création de 40 chambres de ce type, selon l'objectif fixé par la délibération du conseil régional du 24 juin 2005 sur le logement des étudiants.

A Nanterre, 11 logements financés par la Région dans le cadre de la réhabilitation de la résidence, ont déjà été livrés et l'accompagnement des étudiants a été confié au GIHP. La rotation des locataires en places y sera vraisemblablement très faible, tant est grande la difficulté à trouver d'autres formules d'hébergement comparable. Il faut savoir que ce type de logement bénéficie généralement d'un équipement domotique de base permettant aux occupants d'intervenir aisément dans leur environnement proche. Les contraintes fortes et les surcoûts liés à ce type de projet gagnent donc à être intégrés dès l'amont de la conception des logements.

Le CROUS de Créteil a également ouvert en septembre 2009 une unité de 11 chambres spécialement aménagées pour étudiants polyhandicapés complétés d'une chambre pour auxiliaire de vie, au sein d'un bâtiment sis sur le campus de l'Ecole normale supérieure de Cachan, à l'occasion de la réhabilitation d'un bâtiment de 270 chambres. D'une surface de 30 m<sup>2</sup>, les chambres dont le loyer se situera au niveau des autres chambres du site (300 €) ont fait l'objet d'aménagements domotiques réalisés en partenariat avec le Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques, pour un coût de 25 000 € l'unité, financé par une fondation privée.

Les logements seront gérés dans le cadre d'une cellule handicap créée entre les trois CROUS d'Ile-de-France, afin d'offrir une réponse coordonnée aux étudiants polyhandicapés de la région.

#### - L'hébergement des chercheurs étrangers en mobilité en Ile-de-France

A la différence des étudiants Erasmus qui bénéficient d'une dotation de la part de leur université, les étudiants internationaux (exception faite des post doctorants qui peuvent disposer de ressources confortables) qui viennent de manière indépendante, hors convention entre établissements, peuvent rencontrer des difficultés, notamment pour la question du cautionnement, et doivent parfois avancer jusqu'à six mois de loyers. La longueur du délai de mobilisation des aides au logement a été soulignée également.

Sur le campus de Saint-Denis, signalons ainsi la construction récente par la Région Ile-de-France d'une résidence internationale de 55 lits à destination d'un public d'étudiants en mobilité (séjours Erasmus) et d'enseignants chercheurs. Cette résidence a été entièrement financée par la Région (budget enseignement supérieur).

La définition des chercheurs retenue ici est celle de l'Union Européenne qui désigne les doctorants et post-doctorants. Quant à la notion de mobilité, elle renvoie aux chercheurs de nationalité étrangère qui étudient ou travaillent en France, mais dont le pays de résidence permanente est autre. Les durées de séjour sont extrêmement variables, de moins de 6 mois pour le court séjour à 3 ans, voire plus.

L'enjeu de la qualité de l'accueil réservé aux chercheurs étrangers en mobilité en Ile-de-France est évident en ce qu'il participe à l'attractivité des établissements d'enseignement supérieur et de recherche implantés dans la région. Considéré au sens large, l'accueil des chercheurs étrangers va au-delà de la question du logement et recouvre également l'accompagnement dans les démarches administratives ainsi que l'ensemble des initiatives en vue d'une meilleure intégration.

L'accès au logement reste toutefois pour ce public une préoccupation centrale et souvent une réelle difficulté.

Des difficultés d'accès au logement exacerbées par le court séjour : d'après le Bureau régional d'accueil des chercheurs étrangers (BRACE), plus de 40% des chercheurs étrangers séjournent moins de 6 mois en Ile-de-France. En effet, en cas de court séjour, le parc locatif ordinaire apparaît souvent inadapté.

Mais la demande d'un garant et d'une caution solidaire est bien l'obstacle principal pour tout étranger qui ne connaît personne en France prêt à se porter garant et répondant aux critères exigés par le propriétaire. Signalons toutefois que pour les doctorants, le laboratoire d'accueil se porte parfois garant.

Peuvent également intervenir des pratiques discriminatoires à l'égard des étrangers candidats à la location, tempérées cependant par le prestige lié au statut de chercheur.

La Région soutient les résidences spécialement dédiées aux chercheurs, en lien avec les pôles d'enseignement et de recherche. Les résidences spécifiquement conçues pour les chercheurs sont le plus souvent associées à des lieux de recherche et d'enseignement et proposent des services para hôteliers.

La contribution de la Région (budget Recherche) à ce type d'opération est donc importante (financement à hauteur de 20 à 40%). Cette aide s'inscrit dans le cadre de la politique d'ouverture internationale poursuivie par la Région. Il s'agit à chaque fois d'un montage sur mesure avec les différents partenaires concernés (établissement de recherche public ou privé, collectivité, gestionnaire....). Sont éligibles les projets de construction, de réhabilitation ou d'extension (critère HQE). Ces produits dédiés sont toujours implantés à proximité de pôles de recherche. Les niveaux de redevance n'y sont pas encadrés de façon réglementaire. Ces projets sont montés en lien avec le BRACE.

Le BRACE est piloté par la CIUP avec le soutien de la Région Ile-de-France. Il apporte une aide aux chercheurs étrangers dans leur recherche de logement et leur insertion sociale.

Enfin, l'hébergement de chercheurs dans les résidences étudiantes ordinaires pose la question de la mixité des publics : différences en terme d'âge, de rythme de vie et de travail, d'exigences de confort et services, de niveaux de ressources....De ce fait, les logements proposés aux chercheurs donnent parfois lieu à des aménagements spécifiques (un étage réservé). Ils se distinguent aussi par leur typologie (plus de confort) et leur niveau de loyer (plus élevé).

Des expérimentations sont menées dans ce domaine, à l'aide de construction de programmes mixtes étudiants/chercheurs.

#### **- L'accueil des étudiants en mobilité pour de courtes durées**

La question des courts séjours a donné lieu à un échange de vues sur la question du montant acquitté pour la location des logements en résidences dont les logements, étant conventionnés, sont censés constituer l'habitation principale des locataires, soit au moins 8 mois.

La proposition d'un forfait a été faite pour les courts séjours mais est apparue incompatible avec le fonctionnement de l'APL et présente le risque de créer des différences de traitement au détriment des étudiants les plus pauvres.

La demande pour des solutions d'hébergement en court séjour a fortement augmenté en lien avec le développement des stages professionnels en cours d'études, des programmes d'échanges semestriels européens et de la mobilité des jeunes chercheurs.

Jusqu'à une date récente, l'offre francilienne d'hébergement pouvant répondre à ces besoins restait dérisoire. Mais les gestionnaires sont désormais de plus en plus nombreux à tenter de répondre à cette demande en proposant des formules appropriées. Il y a là en effet un réel enjeu pour l'attractivité nationale et internationale de l'enseignement supérieur francilien.

Sur le campus de Saint Denis, des étudiants en courts séjours pourront être accueillis - ainsi que d'autres profils d'étudiants (IUT, ...) - dans la quarantaine de logements issus de la reconversion d'un restaurant universitaire (Allée verte).

La durée des séjours varie le plus souvent d'une quinzaine de jours à quelques mois (4 mois pour les Erasmus). Les CROUS consacrent actuellement une partie de leur parc à ce type de séjour, mais cette pratique doit être généralisée afin de la simplifier. L'accueil des étudiants en courts séjours soulève des problèmes de gestion qui ne sont pas pour faciliter la mise en place de ce type d'hébergement, notamment là où la demande de logement plus classique est déjà pléthorique et seulement partiellement satisfaite.

La brièveté des séjours implique en effet une rotation importante et donc des risques accrus de vacance entre deux résidents. De ce fait, les formules plus souples proposées aux étudiants, mais aussi aux chercheurs ou professeurs en courts ou moyens séjours, s'accompagnent généralement de niveaux de redevance plus élevés.

Ces solutions peuvent alors devenir particulièrement onéreuses pour les étudiants modestes. En effet la réglementation des résidences conventionnées n'autorise pas la modulation du loyer pour prendre en compte les périodes d'inoccupation.

D'où les préconisations formulées par les gestionnaires - et notamment les CROUS - par exemple en faveur de :

- la réhabilitation des résidences traditionnelles (ALS) avec des financements non conventionnés ;
- une analyse annuelle (et non mensuelle) du loyer plafond pour les résidences conventionnées afin de répartir les charges de l'inoccupation sur les loyers des mois occupés.

### B. 3 - L'ANALYSE TERRITORIALE

La décision d'implanter une résidence pour étudiants peut ne pas être prise en priorité pour répondre à la question du logement des étudiants, mais pour d'autres raisons.

A cet égard, la création de logements sociaux étudiants peut être considérée comme un bon moyen de répondre aux contraintes de la loi SRU, s'agissant d'un public moins demandeur en termes d'équipements et services publics, que des ménages.

Même si l'existence d'un marché du logement tendu en Ile-de-France permet à ces résidences d'être occupées, la priorité doit être donnée aux projets qui répondent à l'une des deux conditions incontournables que sont la proximité d'un établissement d'enseignement supérieur ou un court temps de transport pour y accéder.

Ces équipements doivent être bien intégrés au tissu urbain car, pour beaucoup d'étudiants, le territoire d'implantation est également celui de l'insertion professionnelle.

Dès lors, les opérations doivent correspondre à un véritable projet de territoire, et à l'objectif de faciliter la vie étudiante, dans une logique d'aménagement.

Dans un contexte de pénurie, accentuée par la mobilité croissante des étudiants et le renforcement de la concurrence internationale entre les établissements d'enseignement supérieur, la nécessité du développement de l'offre de logements sociaux pour étudiants renvoie à des

questions importantes en termes d'aménagement du territoire et de qualité d'intégration des étudiants dans la cité.

Un des principaux enjeux du Schéma est de favoriser le rééquilibrage territorial de l'offre de logements étudiants et son adéquation avec les évolutions de l'offre universitaire ainsi que de contribuer à une meilleure égalité des conditions de vie et d'accès à l'autonomie des étudiants franciliens.

### **1 - Territoires universitaires et mobilités étudiantes**

Si Paris reste dominante et concentre encore plus de la moitié des étudiants de la région en 2006, accueillant en particulier la majorité des étudiants non franciliens, le système universitaire régional est en mutation. L'évolution des effectifs universitaires entre les rentrées 2000 et 2005 montre en effet la croissance sensible des sites universitaires des villes nouvelles ; Versailles Saint-Quentin voit ainsi ses effectifs croître de près de 40%, Marne-la-Vallée de près de 25%, Cergy de 15% et Evry de 11%.

La densité et l'accessibilité de l'offre universitaire francilienne facilitant la mobilité en cours d'étude des étudiants franciliens.

A l'heure où se dessinent, avec les futures opérations campus et la logique des PRES, de nouvelles polarités universitaires, les transformations du paysage francilien vont se renforcer. L'un des enjeux du SRLE est de favoriser le développement d'une offre de logement qui accompagne ces évolutions.

### **2 - La géographie de l'offre actuelle**

L'analyse de l'offre actuelle fait apparaître les logiques d'implantation propres aux différents types de résidences spécifiques pour étudiants.

Les premières implantations de logements pour étudiants, correspondent en grande majorité à celle des résidences traditionnelles des CROUS et du parc des grandes écoles historiques, situées essentiellement à Paris et dans les campus des universités construites dans les années 50 et 60, comme Cachan, Nanterre, Orsay... Composées de grandes unités, ces résidences représentent ainsi une offre très concentrée sur quelques sites majeurs.

Les nouvelles résidences des CROUS sont plus proches des standards du logement social ordinaire, tant par la taille des immeubles, par l'équipement des logements que par une géographie plus dispersée. Elles se concentrent moins dans l'immédiate proximité des sites universitaires et se situent davantage le long des axes de transports dans le tissu urbain diffus.

Avec le texte de 1985 faisant entrer le logement étudiant dans le financement du logement social de droit commun, et l'arrivée de nouveaux acteurs privés et associatifs les secteurs d'implantation des résidences se sont encore diversifiés.

Soutenue par l'aide régionale, elle s'est ensuite développée autour des nouveaux pôles universitaires, en particulier dans les secteurs de Cergy, Evry et de Marne-la-Vallée. A partir de 2001, elle est soutenue et orientée par l'aide régionale qui vise à rééquilibrer l'offre au sein de la région et à réduire les déficits des académies de Paris et Créteil. Celles-ci sont jugées prioritaires et la production se porte sur ces secteurs, ainsi que sur Cergy et Marne-la-Vallée, contribuant à un léger rééquilibrage quantitatif de l'offre au sein de la région.

### **3 - Une pénurie à différentes échelles**

La pénurie de l'offre de logements étudiants en Ile-de-France est certaine. Avec 8 places pour 100 étudiants, elle est en effet loin de la moyenne nationale (estimée à 12 places pour 100 étudiants

en 2005). Les déséquilibres infra-régionaux sont également bien connus ainsi que le poids de la problématique parisienne, où le nombre d'inscrits est près de deux fois plus élevé que celui des étudiants résidents. Les écarts sont encore plus patents pour ce qui concerne les places offertes aux étudiants boursiers.

L'écart dans l'offre de logements entre Paris et les académies les mieux pourvues telles que Caen ou Limoges est de 1 à 30 rapporté au nombre total d'étudiants et de 1 à 6,5 pour les boursiers.

Malgré un début de rééquilibrage de la production récente, l'offre de logements pour étudiants reste inégalement répartie au sein du territoire régional entre les trois académies franciliennes.

Versailles reste la mieux dotée avec une offre de près de 25 000 places, Paris compte ensuite 13 200 places et Créteil 11 900. Inégalement répartie, cette offre représente également un niveau d'équipement très différent selon les académies, rapportée au nombre d'étudiants inscrits. Paris compte ainsi 4 places /100 étudiants; Créteil 9,5 places et Versailles, seule académie à dépasser la moyenne nationale, avec 15 places/100 étudiants.

Au delà de ces écarts en volume, l'offre des trois académies se distingue par une structure très différente.

**L'offre parisienne** est ainsi marquée par le poids de la Cité internationale universitaire de Paris, qui représente 40 % des places offertes (hors internats et foyers). Le poids important du CROUS, qui gère près du tiers de l'offre parisienne est également déterminant. Le CROUS reste en effet le pourvoyeur de l'essentiel de l'offre sociale de la capitale.

L'offre conventionnée des autres gestionnaires y est en effet encore très peu développée en raison d'une tradition partenariale forte entre le CROUS de Paris et les opérateurs sociaux de la ville de Paris.

A l'occasion de l'élaboration de leurs schémas stratégiques de développement, les CROUS ont procédé à une analyse des besoins à une échelle plus fine que celle des départements.

La pénurie ne pouvant évidemment pas être résolue dans les limites de la capitale, qui compte deux fois plus d'inscrits que de résidents, le CROUS de Paris détermine ses objectifs par rapport à sa mission sociale et ambitionne d'atteindre une offre représentant 30 places/100 boursiers.

**L'offre de l'académie de Crétel** se distingue par le poids des résidences conventionnées dans son parc : CROUS et hors CROUS représentent ensemble et à part égale près des trois-quarts de l'offre de l'académie.

Le CROUS de Crétel, constatant le déficit de l'offre et le profil très modeste des étudiants des universités de son territoire ambitionne un développement important de son parc ;

Il identifie, pour orienter le développement de cette offre future, plusieurs secteurs nettement déficitaires : autour des sites universitaires de Bobigny, Saint-Denis et Villette en Seine-Saint-Denis et de Crétel dans le Val-de-Marne.

Le développement de l'offre à proximité du site de Marne-la-Vallée est également envisagé car si le déficit quantitatif y est moins prononcé, il pâtit d'une mauvaise adéquation entre la localisation des résidences et celle des sites d'enseignement (par exemple la résidence du Pré-Saint-Gervais peut mieux desservir Paris que les sites de l'académie de Crétel).

**L'académie de Versailles**, où le poids de l'offre des grandes écoles, nombreuses dans les campus traditionnels de cette académie (tels Polytechnique, Supelec), est très important. La structure du parc de l'académie se caractérise également par la prédominance du parc du CROUS, avec 34% des places, soit plus du double de l'offre sociale hors CROUS, qui ne compte

que 15% des places de l'académie. Enfin, c'est également l'académie où l'offre privée est la plus développée, avec le quart des places disponibles.

Le CROUS de Versailles semble mieux loti et l'enjeu le plus urgent y est moins le développement de l'offre que la rénovation du parc existant et l'éventuel remplacement des places perdues lors des restructurations engagées.

Ainsi, dans le département du Val d'Oise, le Centre d'information jeunesse recensait des chambres inoccupées, en raison des efforts récents faits par les collectivités et les opérateurs privés en faveur de la construction de nouvelles résidences, permettant un rééquilibrage de l'offre. Celui-ci conduit les propriétaires privés à réduire le montant de leur loyer pour pouvoir continuer à louer. Le CROUS de Versailles a ainsi constaté pour sa part une baisse des demandes de logements en 2009 par rapport à 2008.

Pour autant, le CROUS de Versailles identifie quelques besoins de développement. Sur le site de Versailles Saint-Quentin, le développement de nouvelles places CROUS permettrait en effet de palier un déficit ciblé d'offre sociale. Des projets pourraient également être engagés sur les sites secondaires autour des pôles d'Evry et de Cergy où s'expriment des besoins locaux liés à des structures de type IUT, BTS.

Le projet stratégique du CROUS prévoit également l'accompagnement de l'opération campus de Paris Sud sur le plateau de Saclay où les objectifs de développement de l'offre étudiante sont très ambitieux.

Enfin, le CROUS de Versailles est confronté au règlement de la question concernant le devenir de la résidence universitaire d'Antony, dont l'enjeu, compte tenu des capacités en cause, se situe au niveau régional.

La démarche des CROUS s'inscrit par ailleurs dans une volonté nouvelle et souhaitée par l'ensemble des acteurs du logement social étudiant, de dépasser les frontières académiques. Les trois CROUS sont en effet engagés dans un processus de coordination inter-académique afin d'améliorer la cohérence des attributions de places par rapport à la carte universitaire et aux déplacements des étudiants.

#### **4 - Le Schéma régional du logement étudiant comme volet du SDRIF adopté le 26 septembre 2008**

Le SRLE vient s'inscrire dans les objectifs du schéma directeur voté par le Conseil régional d'Ile-de-France en septembre 2008. Les futures implantations de logements étudiants devront ainsi respecter les orientations générales de la planification régionale en matière de logement :

##### **- privilégier la zone dense et les pôles urbains constitués**

Ce projet spatial est tout à fait favorable aux logiques d'implantation propres au logement étudiant, dont le public a un usage intense de la ville. Il concorde également avec la carte des sites universitaires et la forte concentration de l'offre d'enseignement en cœur d'agglomération.

##### **- mieux articuler l'offre de logements avec celles des infrastructures de transports et des équipements**

Là encore, le développement de l'offre de logement étudiant s'inscrit parfaitement dans cette logique qui correspond aux critères des professionnels de ce secteur. Peu motorisé et très mobile, le public étudiant est très dépendant de la proximité et de la qualité des infrastructures de transport.

### - diversifier de l'offre de logements

Cet objectif vise à réduire la spécialisation et la segmentation des marchés locaux et à maintenir la fluidité des parcours résidentiels de l'ensemble des ménages. Le logement étudiant y est explicitement cité comme un des segments de l'offre à développer pour atteindre cet objectif.

Enfin le SDRIF fixe un objectif de 30% de logements sociaux à atteindre à l'horizon 2030. Là encore le logement étudiant peut contribuer à la réalisation de cet objectif par le développement d'une offre sociale à destination des étudiants les plus modestes.

Le SDRIF a aussi pour objectif de favoriser la constitution de pôles d'excellence et de campus autour de projets innovants regroupant activités économiques, unités de recherche et équipements structurants en matière de recherche et d'enseignement supérieur. C'est pourquoi certains secteurs à favoriser ont déjà été définis.

Sont ainsi appelés à se constituer en pôle d'excellence, dans un souci de bon équilibrage Nord/Sud, Est/Ouest :

- tout d'abord les territoires existants de rayonnement internationaux (ce sont les cœurs de pôles de compétitivité) la cité financière de Paris, le quartier latin, Paris rive gauche, Marne-la-Vallée et le pôle Saclay/Orsay ;
- puis ceux présentant un fort potentiel de développement comme Créteil, Saint-Quentin/Versailles/Vélizy et Evry Val d'Essonne en liaison avec Saclay, Cergy-Pontoise ;
- puis ceux en cours de structuration comme : Paris Nord (campus Condorcet Paris Aubervilliers) et autour de Roissy et du Bourget, ainsi que certains sites émergents à accompagner : Melun, Fontainebleau, Mantes-en-Yvelines, Val-de-Seine et Sénart.

### 5 - Des critères d'implantation spécifiques au logement étudiant

**L'accessibilité des lieux d'enseignements et la qualité de la desserte en transports** font ainsi largement consensus. Plus de 80 % des étudiants franciliens utilisent en effet les transports en commun. Les gestionnaires et producteurs de logement semblent d'accord pour estimer de 30 à 60 minutes le temps maximal d'accès à un lieu d'enseignement supérieur à partir des sites d'implantation de résidence.

**La proximité de commerces, de services et d'équipements ou l'accessibilité à la ville centre** sont également prises en compte par l'ensemble des producteurs. Pour les résidences implantées dans le diffus, comme c'est aujourd'hui majoritairement le cas, c'est un élément discriminant.

**La sécurité et la tranquillité de l'environnement des résidences**, figurent parmi les critères prioritaires cités par les étudiants dans les enquêtes sur leurs conditions de logement. Elles conduisent les gestionnaires à développer une offre de gardiennage sur site, voire de doter les résidences de vidéosurveillance. En tout état de cause, une présence humaine semble nécessaire dont les moyens de sécurisation des accès ne peuvent qu'être un complément.

Ces critères relativement consensuels peuvent cependant être satisfaits par des modèles d'insertion urbaine différents, soit par la diffusion dans la ville de résidences de petite taille, à proximité des équipements, soit par le regroupement de plusieurs unités à proximité des lieux d'enseignement, dans une logique de campus.

Si ces dernières années, ce modèle semblait appartenir au passé, les difficultés de mobilisation du foncier dans le diffus et l'urgence des besoins invitent à lancer de nouveau des opérations de plus grande ampleur. Les futures opérations campus et le développement de nouveaux sites

concentrant pôles d'enseignement, logements étudiants et chercheurs, et équipements universitaires en sont le signe.

## **6 – Des territoires de projet déjà identifiés**

Au sein de la région, certains territoires ont déjà pris des engagements en faveur du logement étudiant ou sont porteurs de projets ambitieux.

### **Les opérations Campus**

Deux territoires de développement sont déjà annoncés avec la désignation des deux opérations campus qui prévoient toutes deux des objectifs ambitieux en matière de création de logements étudiants.

L'opération Campus de Saclay :

Le projet de développement du campus d'Orsay-Saclay est très ambitieux en matière de logements étudiants. Il envisage, en plus des besoins de rénovation de l'offre existante, la création de près de 9 500 logements étudiants supplémentaires à l'horizon 2015. Insérés dans un projet global de renforcement de l'offre de transports et d'équipement de ce secteur, ces logements sont pensés dans une logique de campus complet devant à terme offrir un vrai lieu de vie attractif à des étudiants un peu éloignés de Paris et dont une part importante devrait être composée d'étudiants étrangers.

L'opération Campus Nicolas de Condorcet :

Situé sur le site d'Aubervilliers et de la Porte de la Chapelle, ce grand projet de création d'un nouveau campus en sciences sociales est accompagné d'objectifs ambitieux de développement urbain et de croissance de l'offre de logements étudiants. Présenté comme un enjeu majeur de l'animation d'un campus, le logement sur place des étudiants est en effet une volonté explicite des collectivités locales porteuses de ce projet : la ville de Paris projette la construction de 250 logements à proximité de la porte de la Chapelle ; 1000 logements sont programmés à Bobigny et 4 résidences de 250 logements seraient à l'étude par le CROUS de Créteil sur le site d'Aubervilliers. Là encore dans une logique de campus complet, le projet comporte également des objectifs ambitieux de développement des services liés à la vie étudiante (bibliothèques, restauration universitaire, installations sportives...) et de dynamisation de l'animation locale (espace culturel, commerces...).

### **Plusieurs collectivités engagées en faveur du logement étudiant**

- A travers les conventions de délégations des aides à la pierre qu'elle signe avec l'Etat, la ville de Paris s'est engagée à financer 4000 logements étudiants supplémentaires à l'horizon 2014.
- Le département des Yvelines a signé en 2008 avec l'Etat une convention dans laquelle il s'est engagé à financer la création de 3 000 logements étudiants en 3 ans. Selon le dispositif adopté par le conseil général, ces logements devront être situés à proximité des universités, disposer d'un accès à un internet à haut débit et respecter des normes environnementales élevées.
- Le département des Hauts-de-Seine s'est engagé, dans le cadre d'une convention signée en 2008 avec l'Etat, à financer la construction ou la réhabilitation de 3 000 logements étudiants sur 6 ans. Les critères annoncés sont proches de ceux de l'ensemble des acteurs avec un accent mis sur la proximité d'une desserte en transports en commun et la proximité des lieux d'enseignement.

Ainsi, la création de logements accompagne la création de nouveaux sites universitaires comme à Gennevilliers qui accueillera un nouvel établissement d'enseignement supérieur rattaché à l'université Paris X Nanterre, regroupant trois IUT accueillant 900 étudiants dès septembre 2009,

et un centre de formation de 664 apprentis d'ici 2010 qui mutualiseront certaines infrastructures comme la restauration ou les équipements sportifs.

- Le département de Seine-et-Marne s'engage en faveur du logement étudiant comme principal vecteur de l'accès aux divers sites d'enseignement supérieur inégalement présents sur le département, et identifie, à côté de secteurs suffisamment dotés, comme Marne-la-Vallée qui constitue 68 % de l'offre du département avec la cité Descartes et le Val d'Europe, des territoires en déficit à privilégier pour la création de capacités nouvelles tels que Meaux et Melun.
- Des communautés d'agglomération ou communautés de communes ont identifié dans leur PLH un volet spécifique dédié au logement étudiant : celui-ci peut être très ponctuel (création d'une résidence à Thorigny pour Marne et Gondoire, de 60 places pour Evry Centre Essonne, de 80 places pour Val de France) ou bien comporter des objectifs importants (création de 340 logements pour le SAN du Val Maubuée, de 450 logements pour la communauté de communes du Grand Parc, de 750 logements pour Saint-Quentin-en-Yvelines, de 1 152 logements pour la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, de 1 120 logements pour Cergy-Pontoise).
- La ville de Bobigny a signé en octobre 2008 avec l'Etat, l'université Paris XIII et le CROUS une convention en vue de la création de 1 000 logements pour étudiants à l'horizon 2014.

Cinq espaces différents sont concernés : la Tour de l'illustration devrait être réhabilitée en résidence internationale (60 logements pour chercheurs étrangers), la Tour de l'Etoile transformée, des résidences neuves sur le campus de l'université (sur le site dit de la « Vache à l'aise » et sur le site du « Pont de pierre ») doivent être construites. Un appel à projet a été lancé par le CROUS début 2009 pour la création de 300 logements sur un terrain mis à disposition dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public.

Des projets de constructions sont en préparation à Villetaneuse et des conventions sont en cours de finalisation avec des bailleurs sociaux à Villetaneuse et Saint-Denis. L'objectif de l'université Paris 13 est de disposer de suffisamment de logements étudiants pour créer une vie de campus.

L'environnement du campus de Villetaneuse, doté de nombreux espaces verts, est un atout pour l'université qui a engagé parallèlement un effort de rénovation en profondeur de ses équipements, qui concerne les trajets sur les dalles mais aussi les espaces verts et l'éclairage.

Les horaires des bibliothèques seront aménagés, une salle informatique sera créée et des services de proximité seront invités à s'installer, suivant ainsi l'ouverture, en septembre 2008, d'un kiosque à journaux dans le forum de Villetaneuse.

## II - LES PROPOSITIONS

### ORIENTATION N° 1 : DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET TRES SOCIALE

#### Proposition n° 1 - Adapter la convention Etat-Région en faveur du financement du logement étudiant

Le partenariat entre l'Etat et la Région donnera lieu à avenant pour intégrer trois questions.

- La territorialisation fine des financements en faveur du logement social pour étudiants

L'Etat et la Région se sont engagés à soutenir le financement du logement étudiant dans le cadre d'une convention courant jusqu'en 2013. Ce texte comprend des objectifs globaux de production au niveau régional, qu'il conviendra de compléter en fonction des priorités géographiques déterminées par le schéma.

Ainsi, au-delà d'un engagement sur des volumes de production, les deux partenaires pourraient-ils s'attacher à déterminer plus finement les secteurs dans lesquels leur intervention mérite d'être concentrée ou privilégiée.

De la sorte, les opérateurs seraient conduits à déterminer leurs projets en fonction de ce critère afin de pouvoir bénéficier des aides mises en place.

- La prise en compte de la territorialisation dans les programmes locaux de l'habitat (PLH)

L'avenant proposé pourrait concomitamment prévoir un engagement de l'Etat à intégrer, à l'occasion de l'examen des PLH au Comité régional de l'habitat (CRH), la prise en compte des priorités définies dans le cadre du Schéma régional pour le logement étudiant.

Déjà, le premier rapport Anciaux de 2004 proposait l'intégration d'un volet logement étudiant dans les programmes locaux de l'habitat, ce qui est prévu depuis, conformément au décret du 4 avril 2005 relatif à l'article 61 de la loi du 13 août 2004. A cet égard, il y a lieu de noter que les PLH devraient intégrer, au-delà de la question du logement étudiant, un volet spécifique plus large relatif au logement des jeunes, comme le propose le livre vert « Reconnaître la valeur de la jeunesse » de la Commission de concertation sur la politique de la jeunesse (juillet 2009).

La mise en cohérence des diverses propositions contenues dans les PLH soumis au Comité régional de l'habitat, comme la prise en compte des priorités du SRLE pourrait ainsi être assurées.

En outre, le regard du CRH permettrait de garantir que la création de logements pour étudiants ne constitue pas, pour certaines communes déficitaires en logements locatifs sociaux, une manière de détourner la réponse à donner aux obligations posées par le législateur lorsqu'il apparaît que localement, la création de logements pour étudiants ne répond pas aux orientations retenues par le SRLE.

Cette proposition est en outre cohérente avec le renforcement récent du rôle du CRH consacré par la loi MOLLE de mars 2009.

- Le relèvement possible des objectifs conjoints de production

Enfin, les discussions entre l'Etat et la Région pourraient conduire également à envisager d'augmenter les engagements des deux partenaires, au vu d'un diagnostic affiné prenant en compte les objectifs du SRLE, les engagements figurant dans les PLH existants et ceux identifiés dans les PLH en cours d'élaboration.

La priorité du schéma, dans la continuité des rapports Anciaux et Larrou turou, est bien la création de logements sociaux et très sociaux.

La situation actuelle est très insatisfaisante ; au-delà du simple constat, il est assez difficile de fixer un objectif quantitatif global pour le développement de l'offre sociale en faveur des étudiants et étudiantes.

La diversité de l'offre (CROUS, offre conventionnée, résidences privées, marché locatif privé), et celle des situations de vie rendent complexe la définition d'un objectif comparable à ce qui existe, par exemple, dans le logement social (les 20 % de la loi SRU ou les 30 % du projet de SDRIF).

Pour l'offre globale, le nombre de places (sociales et non sociales) représente actuellement 8 places pour 100 étudiants quand la moyenne nationale est proche de 12 % (le poids négatif de l'Ile-de-France dans cette moyenne étant particulièrement important). Si l'on considère la seule offre sociale (CROUS et autres opérateurs), l'Ile-de-France compte aujourd'hui 4 places pour 100 étudiants inscrits quand la moyenne nationale est à 8 %.

Ces moyennes restent indicatives car la situation de l'Ile-de-France et celle des autres régions sont incomparables.

#### Récapitulatif par département

	Nb d'étudiants rentrée 06/07	Offre totale (nb de places mai 2008)	Offre sociale (nb de places mai 2008)	ratio total	ratio social	nb de places tot pour atteindre 12%	nb de places tot manquantes	nb de places pour atteindre 8%	nb de places soc manquantes
Paris*	303 991	13 154	4 023	4,3%	1,3%	36 479	-23 325	24 319	-20 296
Hauts-de-Seine	77 719	10 862	5 097	14,0%	6,6%	9 326	1 536	6 218	-1 121
Seine-Saint-Denis	54 206	4 811	3 410	8,9%	6,3%	6 505	-1 694	4 336	-926
Val-de-Marne	45 532	5 302	3 088	11,6%	6,8%	5 464	-162	3 643	-555
Seine-et-Marne	24 520	3 658	2 425	14,9%	9,9%	2 942	716	1 962	463
Yvelines	27 740	3 517	1 177	12,7%	4,2%	3 329	188	2 219	-1 042
Essonne	33 168	7 207	4 107	21,7%	12,4%	3 980	3 227	2 653	1 454
Val-d'Oise	26 848	4 207	2 412	15,7%	9,0%	3 222	985	2 148	264
<b>Ile-de-France</b>	<b>593 724</b>	<b>52 718</b>	<b>25 739</b>	<b>8,9%</b>	<b>4,3%</b>	<b>71 247</b>	<b>-18 529</b>	<b>47 498</b>	<b>-21 759</b>

\* CIUP non comptée dans l'offre sociale, ratio offre sociale à nuancer

L'écart qui sépare la région Ile-de-France de la moyenne nationale peut être évalué à près de 22 000 places.

Dans son premier rapport de 2008, le député Anciaux a fixé le cap d'une politique volontariste pour la seule offre CROUS avec un objectif de 10 500 logements pour la période 2007-2013, à l'échéance du contrat de projets.

En croisant ces données pour le schéma régional, durant la période 2010-2020, on peut fixer comme objectif minimum un doublement de l'offre sociale étudiante en faisant passer l'offre de 25 739 à 50 000 places. Pour la première fois en 2009, le nombre de 3 000 logements agréés et financés par l'Etat dans le cadre de la convention avec la Région sera atteint. En maintenant ce rythme, atteint dans des conditions très particulières, ces 25 000 places pourraient être créées en un peu plus de 8 ans.

En anticipant au mieux une stagnation de la population étudiante à l'horizon 2020, une offre de 50 000 logements sociaux pour étudiants permettrait de se rapprocher du ratio d'un logement social pour dix étudiants inscrits. A proportion d'étudiants boursiers constante, le ratio serait supérieur à un logement social étudiant pour deux boursiers inscrits.

Académie	Etudiants boursiers 2008-2009	Etudiants 2008-2009	Offre sociale mai 2008	Ratio offre sociale pour boursiers
Paris	41 317	301 057	4 023	9,7 %
Versailles	25 014	164 515	12 793	51,1 %
Créteil	25 708	123 086	8 923	3,5 %
Ile-de-France	92 039	588 658	25 739	27,9 %

Il est en conséquence proposé de mandater le Président du conseil régional pour négocier un avenant en ce sens.

### **Proposition n° 2 - Favoriser l'émergence de foncier à coût raisonnable**

- S'appuyer sur les établissements publics fonciers (EPF)

L'action des EPF s'inscrit dans un rôle d'anticipation qui permet de donner corps à terme aux projets d'aménagement des collectivités qui les sollicitent. Ils peuvent à cette occasion, subordonner leur intervention aux priorités et objectifs définis dans le cadre de leurs programmes pluriannuels d'investissement.

Le programme d'intervention de l'EPF des Yvelines comprend un volet dédié à la recherche de foncier dédié au logement étudiant.

Cette démarche pourrait être généralisée au niveau de l'ensemble des EPF d'Ile-de-France. Ainsi, il est proposé que des conventions soient établies entre ces derniers et la Région en vue de faire intégrer dans leurs programmes, et dans les conventions signées avec les collectivités qui font appel à eux, un volet logement étudiant dans leur programmation. Il est proposé de mandater le président du conseil régional en ce sens. En contrepartie, la Région pourrait apporter aux opérations de logement pour étudiants issues de ces conventions, un financement prioritaire ou majoré.

- Favoriser la mise à disposition ou la mobilisation des terrains publics

Les universités peuvent contribuer à fournir des terrains d'assiette.

La question des terrains de l'Etat est posée également, notamment celle de leur coût, comme c'est le cas à Paris. De même, le foncier bâti de l'Etat, comme les anciennes casernes, constitue une solution intéressante en termes de localisation et de délais opérationnels. Malgré les annonces initiales concernant le site de la caserne de Reuilly à Paris 12<sup>ème</sup>, cette formule n'a pas prospéré en Ile-de-France.

Le protocole signé le 5 septembre 2008 entre le ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche et le ministère de la Défense en vue de mobiliser les terrains et locaux libérés par ce dernier en priorité en faveur du logement étudiant, n'a permis d'identifier que trois emprises susceptibles d'intégrer cette démarche : une à Versailles (Caserne Vauban), une à Saint-Germain-en-Laye (Caserne Gallieni), la dernière à Brétigny-sur-Orge (Caserne Intendant Blanquart de Bailleul).

Il est proposé de mandater le Président du conseil régional afin de faire identifier par l'Etat les emprises foncières ou le foncier bâti qui peut être effectivement mobilisé pour la création de logements pour étudiants en Ile-de-France.

Pour sa part, il est proposé que la Région étudie les conditions de mobilisation des emprises foncières, le foncier bâti et le patrimoine immobilier des lycées quand cela est possible afin de lancer, par voie d'appel à projet, une consultation pour la réalisation de résidences pour étudiants.

Pour ces deux dernières propositions, l'Etat comme la Région peuvent s'appuyer sur des dispositifs permettant la mise à disposition de foncier soit dans le cadre d'une autorisation temporaire du domaine public pour ce qui concerne l'Etat, soit dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif pour la Région.

### **Proposition n° 3 - Mobiliser le foncier de la Cité internationale universitaire à Paris**

La Cité internationale universitaire de Paris dispose dans le sud du 14<sup>ème</sup> arrondissement de plus de 5 000 lits et gère dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement deux résidences qui constituent une cité « hors les murs ».

Fondation nationale reconnue d'utilité publique, la CIUP a pour mission principale d'accueillir des étudiants de toutes nationalités et bénéficie à ce titre de donations et de financements provenant d'états étrangers. Elle accueille également des étudiants français, pour grande partie des élèves ingénieurs, et a conclu des accords avec diverses universités parisiennes. Sur 5 390 résidents, 1 102 sont français, dont 1 092 sont des étudiants (bilan 2008).

Elle a engagé un vaste processus de modernisation et, dans le cadre d'une convention avec la Chancellerie des Universités de Paris, a reçu pour quarante années, les droits et obligations du propriétaire sur l'ensemble du patrimoine situé dans son enceinte. Elle a également réorienté favorablement sa situation financière et entamé une campagne active de réhabilitation de son patrimoine immobilier ; c'est ainsi que dès avril 1999, elle a bénéficié d'une subvention (Délibération n° CP 99-43 du 15 avril 1999) de 646.383,83 € du Conseil régional pour réhabiliter la maison du Brésil construite en 1959 et conçue par les architectes Lucio Costa et Le Corbusier.

Dans le cadre des interventions régionales en matière de logement également, une subvention de 1 344 570 € a été accordée à la RIVP pour la création de la résidence gérée par la CIUP à Paris 19<sup>ème</sup>, Porte des Lilas, pour les logements destinés à l'accueil d'étudiants boursiers.

Au titre du budget recherche, les soutiens de la Région ont été nombreux pour requalifier plusieurs des pavillons présents sur le site. De 2000 à 2009, la Région a ainsi apporté à la CIUP un total de subventions de 5 960 218 € pour réhabiliter le collège franco-britannique (2000), la maison du Cambodge (2001), la maison des Provinces de France (2002), le pavillon Pierre et Marie Curie de la Fondation Deutsch de la Meurthe (2004), la maison de l'Asie du Sud-Est (2006), le pavillon de la fondation Avicenne, ancienne maison de l'Iran (2006), la maison de l'Institut National Agronomique (2007), la maison de la Fondation Rosa Abreu de Grancher, ancienne maison de Cuba (2008), et la maison de la Norvège (2009).

La Région a également soutenu en juillet 2005, à hauteur de 325.000 €, la création au sein du collège franco-britannique, le Club de chercheurs qui profite à l'ensemble des chercheurs et étudiants accueillis en Ile-de-France et finance le fonctionnement du bureau d'accueil des chercheurs étrangers (BRACE).

La modification du PLU de la ville en 2006 rend possible la réalisation par la CIUP de nouvelles résidences le long du périphérique. La création de 5 à 6 nouvelles résidences peut être envisagée pour un total de 1 200 lits.

Ces projets, s'ils concernent l'accueil d'étudiants franciliens boursiers et répondent aux conditions de mobilisation des financements de l'Etat et de la Région, pourraient naturellement faire l'objet d'un soutien et contribuer à augmenter considérablement les capacités d'accueil dans Paris intra muros.

### **Proposition n° 4 - Rechercher des financements innovants et développer les partenariats avec le 1%**

La mobilisation de financements publics importants conditionne la bonne sortie des programmes.

La question de l'équilibre des opérations et du montant final de la redevance rend ainsi cruciale la question de la mobilisation de financements de la part des collectivités d'implantation des programmes, ce qui est rare, alors que les coûts de construction et de travaux augmentent.

Par ailleurs, un certain nombre d'opérations de logement étudiant sont aujourd'hui réalisées avec l'intervention du 1% qui peut ainsi apporter une réponse à des apprentis ou des étudiants salariés.

Cette participation peut être très intéressante financièrement pour les bailleurs (jusqu'à 20 000 € à Paris). Les contreparties impliquent la réservation de logement et l'accueil d'apprentis ou d'étudiants salariés.

Il est proposé d'engager des discussions en vue de la mise en place d'un partenariat pluriannuel permettant de mobiliser des financements du 1% au bénéfice du logement étudiant.

#### **Proposition n° 5 - Programmation des logements : le rôle premier des EPCI et des communes**

Les EPCI, en particulier ceux qui sollicitent la délégation des aides à la pierre et qui ont pour obligation d'adopter un PLH, intègrent la prise en compte des besoins en logements étudiants dans leurs programmes d'action.

En outre, la loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en imposant l'élaboration de PLH d'ici à fin 2011 dans les communes qui n'en sont pas encore dotées dans la zone centrale, est de nature à favoriser la programmation et la réalisation de tels équipements dès lors qu'ils répondent à des besoins identifiés localement et cohérents avec les secteurs identifiés comme prioritaires par le SRLE. Celui-ci peut dès lors s'avérer être un élément d'information déterminant pour les collectivités concernées, soit 65 communes et 42 intercommunalités.

De même, certaines communes ont des projets importants de développement du logement étudiant, en lien avec les sites universitaires présents sur leur territoire (Bobigny, Villetaneuse etc.).

La question du financement des programmes de logements par les EPCI et les communes se pose cependant, car tous ne disposent pas des moyens suffisants. En revanche, leur implication financière, qui paraît nécessaire, peut prendre la forme d'une garantie d'emprunt.

#### **Proposition n° 6 - Faire évoluer les modes de conventionnement et de financement du logement social étudiant**

Actuellement le logement étudiant est financé et conventionné par l'Etat ou les délégataires d'aides à la pierre dans les conditions du logement familial ordinaire. Il en résulte un mode de financement moins avantageux, aussi bien pour l'équilibre des opérations que pour la mobilisation de l'APL, que celui appliqué en faveur des résidences sociales ou foyers de jeunes travailleurs, alors que le type de public n'est pas fondamentalement différent et que les conditions de fonctionnement des résidences sont semblables.

Par ailleurs, les modalités de fonctionnement de l'APL selon le type de financement aboutissent à des distorsions difficiles à expliquer.

La comparaison met bien en évidence les différences et les incohérences auxquelles conduit le système actuel ; ainsi, selon qu'un étudiant est logé dans une résidence pour étudiants ou dans une résidence pour jeunes travailleurs, le financement de l'investissement et les modalités de fonctionnement de l'APL conduisent-ils à des écarts de 116 € en termes de reste à charge pour un logement de 20 m<sup>2</sup> en zone 1bis et de 127 € en zone 1.

C'est pourquoi, il est proposé que le financement et le conventionnement des résidences pour étudiants soient alignés sur ceux en vigueur pour les programmes à destination des jeunes travailleurs ou salariés de moins de 30 ans.

La loi du 25 mars 2009 vient opportunément ouvrir une possibilité de mobilisation des financements des résidences sociales pour les résidences pour étudiants, qui demande à être mise en pratique.

Cette évolution permettrait de mobiliser, comme cela a déjà été le cas sur certaines opérations, des financements PLAI sur les projets qui contribueraient à la prise en compte des besoins des étudiants les plus pauvres.

Un autre avantage, non négligeable, serait de pouvoir intégrer plus facilement la création de surfaces collectives dans les résidences pour étudiants : en effet, les financements mis en œuvre qui répondent aux règles du logement social familial, ne permettent pas de financer les espaces communs tels que salles polyvalentes, salles d'études collectives etc., difficulté déjà soulevée par M. Anciaux.

Enfin, la mobilisation de financements et de conventionnements en PLUS/ PLAI doit permettre de développer une offre de logements dont les niveaux de redevances seront mieux adaptés que le conventionnement PLS et dont les CROUS pourront être gestionnaires. La question s'est en effet posée et a reçu une réponse positive de la part des services juridiques de l'Etat sollicités, compte tenu des dispositions introduites par la loi Boutin du 25 mars 2009 (Articles L. 442-8-1 et L. 442-8-3 du CCH).

#### **Proposition n° 7 – Préserver les capacités existantes : la question de la résidence d'Antony**

Intégrée au faisceau sud du SDRIF qui comprend Paris, le sud des Hauts-de-Seine, l'ouest du Val-de-Marne, l'Essonne et la moitié sud des Yvelines, territoire qui comprend des pôles de recherche et d'enseignement supérieur d'intérêt régional comme Massy/Palaiseau/Versailles/Saint-Quentin, Evry-centre Essonne, la vallée scientifique de la Bièvre, la résidence universitaire d'Antony (RUA) est la plus importante d'Europe.

Elle regroupe 2 050 logements et des locaux annexes (bureaux, restaurant, équipements scolaires et sportifs) sur 11 hectares situés à proximité immédiate de la gare RER de la Croix de Berny, face au parc de Sceaux.

Sa situation attractive à proximité de réseaux d'échange importants et le manque de logements étudiants dans la région justifie que, ainsi que le prône le récent rapport de M. Larroutuou à la Ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche, soit tracée « une perspective claire » pour son avenir et « que le projet de réhabilitation de la résidence soit rapidement défini, sous la responsabilité de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre ».

Il faut rappeler la complexité de ce dossier. Celle-ci résulte d'abord des enjeux liés au coût de sa réhabilitation, à la question posée par le statut de certains de ses occupants qui ne remplissent plus les conditions d'attribution des logements ainsi qu'à l'évident intérêt que peut présenter un tel potentiel foncier aussi bien localisé.

Cette complexité résulte ensuite, comme le soulignait M. Anciaux dans son rapport de janvier 2008, de l'absence de la part des parties prenantes, de formalisation de leur intentions qui, inévitablement, peut être source d'incompréhensions, voire de suspicions.

La complexité du sujet a également longtemps tenu à une situation administrative et juridique particulière. En effet, en vertu d'une convention établie en 1952 ayant fait l'objet de divers avenants, l'ODHLM 92 était propriétaire du terrain et des bâtiments jusqu'au remboursement de

l'emprunt contracté pour la construction de la résidence, amortissement intervenant en 2019 et à l'issue duquel les biens devaient être dévolus au CROUS de Versailles, titulaire des droits et obligations issus de la convention initiale et de ses avenants, en substitution de l'université de Paris, bénéficiaire initial.

Cette situation a rendu nécessaire la modification des dispositions de l'article L. 822-1 du code de l'éducation (créé par la loi du 13 août 2004) par le biais d'un article relevant de dispositions diverses intégré à la loi du 19 février 2007 sur la fonction publique territoriale (Article 63). Celui-ci a rendu possible le transfert de propriété aux communes, aux EPCI ou à la Région Ile-de-France de biens affectés au logement des étudiants pour élargir quand ceux-ci appartiennent à des établissements publics, alors que cette faculté était initialement prévue pour les seuls biens de l'Etat.

Dans ces conditions, la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre a pu demander en 2008 le transfert de propriété de la résidence universitaire d'Antony, qui a été décidé, par un arrêté du 9 janvier 2009 du préfet des Hauts-de-Seine, après une décision négative du conseil d'administration du CROUS de Versailles le 5 décembre 2008.

A ce jour, la communauté d'agglomération est donc propriétaire en lieu et place de l'ODHLM 92 et le CROUS de Versailles gestionnaire dans le cadre d'une convention de gestion.

La communauté d'agglomération, le département des Hauts-de-Seine et le CROUS de Versailles ont engagé une réflexion commune sur la rénovation de la résidence qui devrait donner lieu à la démolition de 548 logements de très petite taille et hors norme (bâtiment C). Ceux-ci devraient être remplacés, selon un engagement pris par le département dans le cadre d'une convention avec l'Etat, à la reconstruction de 1,2 logement pour 1 logement démoli, sans aucune précision sur la localisation et le calendrier des reconstructions.

Cependant, les associations d'étudiants et de nombreux élus s'inquiètent des véritables intentions de la ville d'Antony et de la communauté d'agglomération. Le président du conseil régional a fait part de son inquiétude et a sollicité l'organisation d'une table ronde, demande qui n'a pas reçu à ce jour de suite favorable.

Il est vrai en premier lieu que la convention Etat – Département qui prévoit 20 % de logements supplémentaires pour chaque logement démoli ne garantit pas la reconstitution des capacités démolies sur le site ou à proximité ; les reconstitutions se font à l'échelle du département, alors qu'elles devraient, au minimum, si elles ne le sont pas sur site, se situer dans la commune ou, éventuellement, dans le périmètre de la communauté d'agglomération.

Or, l'analyse du PLH en vigueur de la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvres, adopté en 2007, fait apparaître un objectif sur 6 ans de production de logements locatifs aidés de 1 350 logements (hors ANRU), dont au minimum 489 logements sur la commune d'Antony. En d'autres termes, la production cible de logements locatifs sociaux dans cette commune sur 6 ans se situe en deçà du seuil nécessaire pour recouvrir un nombre de logements équivalents à ceux voués à démolition (dont la typologie particulière devrait donner lieu à un engagement spécifique).

De plus, il semble que certaines opérations de création de logements pour étudiants donnent lieu à comptabilisation dans le bilan des démolitions reconstructions envisagées alors même qu'elles ont été initiées dans un tout autre contexte que celui du traitement de la RUA.

C'est l'ensemble de ces indices qui a conduit la Région à défendre, pour cette résidence qui présente un intérêt régional du fait de son importance, de sa localisation et de son caractère inter-académique (12 % des capacités d'accueil franciliennes), la mise en œuvre d'un projet partagé de réhabilitation, en réservant une enveloppe de 2 M€ à cet effet.

Cette position est légitime dans la mesure où, d'une part, l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2009 dispose que « les bâtiments transférés doivent continuer d'être affectés au logement étudiant et assimilé ». D'autre part, ce site est identifié comme d'intérêt régional dans le rapport de M. Anciaux de janvier 2008 et dans celui de M. Larrouturou.

Dès lors, sans remettre en cause la légitimité des élus locaux concerné à modeler leur espace urbain, c'est dans le cadre d'un pilotage conduit par l'Etat en tant que garant de l'intérêt général et associant les collectivités intéressées, le CROUS et la Région qu'un projet de rénovation de la RUA doit être défini clairement et engagé, et d'autant plus s'il doit être fait appel au soutien financier de la Région. Il est proposé que la Région demande le maintien de la vocation d'intérêt régional du site de la RUA en tant que résidence pour étudiants.

### **Proposition n° 8 – Lever certains obstacles juridiques et fiscaux**

#### **L'obligation de création de parking, une règle à assouplir d'urgence**

L'obligation faite par les collectivités locales aux bailleurs de construire un parking par logement pour tout nouveau projet, tend à rendre l'équilibre des opérations de construction de logements pour étudiants difficile.

Il paraît nécessaire d'interpeller les communes sur l'assouplissement indispensable de cette règle lors de la construction de logements destinés aux jeunes, alors que la proportion de ceux qui disposent d'un véhicule est estimée entre 6 et 9 %.

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L 121-1-3 qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, même dans le cas où le PLU prévoit d'autres dispositions.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre exonérer les opérateurs de la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

Dès lors, pour les communes qui souhaitent développer la création de logements sociaux pour étudiants et qui sont situées dans les secteurs géographiques prioritaires pour le développement de ces équipements, il est préconisé que les PLU soient aménagés afin d'alléger la contrainte de création de places de stationnement dans toute la mesure du possible. Il est important en effet que les documents d'urbanisme soient mis en cohérence avec les orientations de la collectivité en matière de logement.

#### **Harmonisation de l'exonération de la taxe d'habitation**

La fiscalité de la taxe d'habitation est également pénalisante : elle est due par l'étudiant qui réside au 1<sup>er</sup> janvier dans le logement, même pour un court séjour et les services fiscaux ont tendance à la réclamer au gestionnaire quand elle n'est pas payée. Or, les étudiants qui résident dans des bâtiments gérés par les CROUS en sont dispensés. Cette exonération pourrait être généralisée aux autres gestionnaires de logement étudiant.

Cette question de l'application de la taxe d'habitation aux étudiants a également été soulevée par le CES dans son avis de novembre 2007 sur le travail des étudiants.

### **Proposition n° 9 – Encadrer et soutenir les formules innovantes**

La nécessité d'apporter une réponse rapide à la question du logement des étudiants suscite régulièrement des réflexions sur les procédés alternatifs permettant d'accélérer la réalisation de nouveaux logements ou bien sur les pratiques « nouvelles » d'occupation des logements, telles que la colocation ou le logement intergénérationnel.

## Les procédés constructifs

En début d'année 2009, le ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche et le CNOUS ont lancé l'idée d'utiliser des conteneurs maritimes comme logements étudiants.

Inspirée d'un concept mis en œuvre au Pays-Bas pour la réalisation de deux résidences pour étudiants à Amsterdam en 2003 et 2005, cette idée a été reprise par l'Etat et le CNOUS en vue de l'expérimenter au Havre dès 2010, et à Villetaneuse où l'université de Paris-XIII a en projet la construction de 200 habitations de ce type.

L'utilisation des conteneurs comme procédé constructif s'est diffusée dès le début des années 1990, en particulier aux Etats-Unis, au Canada, au Chili, en Allemagne, en Grande-Bretagne, au Japon, en Espagne, en Afrique du Sud.

Ce type d'architecture possède plusieurs avantages : les conteneurs sont très résistants, peu onéreux et nombreux, enfin, ils sont facilement aménageables et leurs dimensions standardisées rendent les constructions modulaires et modulables particulièrement faciles.

Ce procédé est plus facile à mettre en œuvre, pour un coût modéré.

En période de pénurie de logements sociaux pour étudiants, la question s'est donc naturellement posée dans le champ des travaux du SRLE, et un séminaire de travail ad hoc a été mis sur pied par la Région sur le thème des nouveaux procédés de construction et des nouvelles pratiques dans le logement étudiant, qui s'est tenu le 8 juillet 2009.

Le CNOUS et le CROUS de Créteil ont évoqué leur expérimentation d'implantation de conteneurs au Havre et à Villetaneuse, censée permettre de répondre rapidement au besoin de logement des étudiants. Les échanges ont permis de mettre en évidence que le coût annoncé de 32 000 € l'unité n'inclut pas les dépenses liées au foncier, aux fondations, aux aménagements extérieurs, aux raccordements, aux travaux de VRD, à l'installation d'ascenseurs. Le surcoût s'élève au minimum à 30 % du coût d'investissement. En outre, la possibilité de déplacer ces structures pour tenir compte d'opportunités foncières s'avère impraticable du point de vue de la bonne gestion des finances publiques.

Par ailleurs, demeure la question de l'isolation thermique et phonique. Le coût de base annoncé permet, selon les éléments d'information obtenus de la part de la société ayant réalisé l'installation des résidences à Amsterdam, d'atteindre le niveau de performance RT 2005 de base. Pour un niveau de type H&E, le surcoût est estimé entre 15 à 20 %. Cependant, aucune donnée objective n'a pu être obtenue pour confirmer ou infirmer ces éléments. En tout état de cause, l'arrivée imminente de la RT 2012 tend à rendre encore plus délicat l'atteinte de ce niveau de performance pour un procédé constructif qui nécessite des bardages externes pour l'isolation.

Une autre limite des conteneurs est la difficulté à prendre en compte les exigences en matière d'accessibilité.

Quant aux délais de mise en œuvre permis par la solution des conteneurs, ceux-ci ne sont pas de nature à remettre en cause les solutions offertes par les procédés de construction classique, qui peuvent eux-mêmes être considérablement optimisés par la mise en œuvre de formules intégrant des phases de préfabrication et des systèmes d'assemblage rapide, ou par l'amélioration de l'organisation des chantiers (exemple : recours à des façades temporaires permettant les interventions de second œuvre très tôt).

Enfin, la filière de production basée en Chine pour l'essentiel conduit à examiner avec circonspection la solution des conteneurs au regard de considérations économiques ou de développement durable. Pour une majorité d'acteurs, l'utilisation des conteneurs apparaît comme une fausse piste, malgré un marketing, public et privé, séduisant.

La question du développement de procédés constructifs innovants, fiables et rapides a permis d'évoquer également les solutions offertes par la filière bois qui présente des avantages multiples tels que solidité, meilleure isolation thermique, réduction de la consommation énergétique, bilan carbone positif (le bois consomme peu d'énergie pour sa fabrication, le matériau absorbe le CO<sub>2</sub>), possibilité de développer des filières de production en France, entretien minimum, performance (en Allemagne, les réhabilitations utilisent le bois et obtiennent le label Passivhauss), possibilité de préfabrication, étanchéité à l'air.

L'intérêt du bois a ainsi conduit le groupe Beneteau à construire une usine développant la construction de modules en utilisant des bois certifiés d'Europe du nord, et à signer un premier accord avec la SNI pour la construction de logements sociaux en ossature bois.

En tout état de cause, qu'il s'agisse des coûts comme des délais, les différentes filières permettent des résultats relativement homogènes.

En matière de délais, les exemples donnés montrent des niveaux de performance voisins : la livraison de 1 000 logements conteneurs est possible en 9 mois (Opération Keetwonen à Amsterdam en 2003), celle de logements étudiants par le procédé bois Beneteau en 8 à 10 mois (hors VRD) et la filière classique permet de répondre entre 10 et 14 mois en moyenne (pour 150 à 200 chambres), la société d'HLM Polylogis ayant réussi, avec l'appui de Bouygues bâtiment, à livrer une résidence en Seine-et-Marne en 8 mois. Quant aux coûts, ils varient entre 1 200 € HT/m<sup>2</sup> pour les conteneurs (en RT 2005 de base), 1 300 € et 1 600 € HT/m<sup>2</sup> pour Beneteau (en THPE), et 1 700 € HT/m<sup>2</sup> (hors sous-sol) pour Bouygues.

Il est proposé de soutenir et d'encadrer, par un système d'aide incitatif, les projets innovants, sauf le recours aux conteneurs qui n'apparaît pas pertinent. Il s'agira pour le conseil régional de répondre de répondre aux enjeux de qualité, de rapidité et de volume de production qui sont au cœur de la question du logement pour étudiants.

### **Les pratiques nouvelles**

Régulièrement, les deux pistes avancées comme gisement potentiel de logements pour étudiants sont la colocation et le logement intergénérationnel.

Concernant la colocation dans le parc privé, souvent retenue par nécessité comme par choix délibéré, cette option présente deux inconvénients qui sont d'une part, la captation de grands logements qui sont par ailleurs nécessaires à des familles, et d'autre part, par le fait même de cette concurrence d'usage et par le jeu des aides au logement notamment, le maintien de niveau de loyers élevés dans les zones où le marché locatif est tendu.

Le logement intergénérationnel constitue également une piste intéressante et la Région a d'ailleurs aidé en 2005 et 2007 les associations Le PariSolidaire et Atout'Age. La première est chef de file de la mise en place au niveau national du réseau COSI qui réunit 21 associations.

Une enquête conduite sur le sujet en 2007 et dont les éléments sont rappelés dans le rapport n°2 de M. Anciaux montre que le concept fonctionne mais qu'il a du mal à se développer faute de statut juridique approprié et d'un soutien actif des pouvoirs publics.

## ORIENTATION N° 2 : DEFINIR UNE GEOGRAPHIE PRIORITAIRE

### **Proposition n° 10 – Déterminer des critères d'implantation pour la création de logements pour étudiants**

Dans son deuxième rapport sur le logement étudiant, M. Anciaux évoquait la nécessité de développer en Ile-de-France, une approche spécifique, en raisonnant « par sites universitaires, ou par bassins d'enseignement en y ajoutant la logique des voies de communication ». Selon lui, « la réflexion sur le développement de l'offre d'hébergement doit prendre en compte l'ensemble de ces contraintes, tout en respectant le découpage académique ». Les travaux du schéma et les propositions de localisation de l'offre nouvelle s'inscrivent dans le cadre de cette logique.

Les dispositifs régionaux pourront intégrer cette donnée pour moduler ou déterminer l'aide financière mise en œuvre.

Le schéma proposé devrait conduire les futures implantations de logements étudiants à s'inscrire dans les orientations générales de la planification régionale en matière de logement :

- privilégier la zone dense et les pôles urbains constitués,
- mieux articuler l'offre de logements avec celles des infrastructures de transports et des équipements,
- diversifier l'offre de logements.

Par ailleurs, des critères spécifiques au logement étudiant devront être pris en compte :

- l'accessibilité des lieux d'enseignements et la qualité de la desserte en transports,
- la proximité de commerces, de services et d'équipements ou l'accessibilité à la ville centre,
- la sécurité et la tranquillité de l'environnement des résidences.

Enfin, pour les secteurs repérés comme particulièrement déficitaires en offre de logements sociaux, il conviendra d'encourager la création de logements supplémentaires.

### **Proposition n° 11 – Etablir une cartographie pour la programmation et les financements publics**

A partir du travail de base fourni par les CROUS, l'établissement d'une cartographie dans le cadre de l'élaboration du schéma régional, constitue un point essentiel.

Le critère essentiel unanimement retenu est celui du temps de transport. De plus, l'évolution attendue des premiers cycles dont le recrutement se fera au niveau de l'Ile-de-France, aura inévitablement un impact sur ce plan. La question de la desserte des résidences pose également celle de certains sites d'enseignement, comme c'est le cas de Paris XIII, actuellement desservie par le seul bus.

Un premier balayage des zones déficitaires en logements permet d'identifier des secteurs tels que Mantes-la-Jolie, les Mureaux et il est observé que le seuil minimum pour la création d'une résidence est un bassin de 3000 étudiants.

Pour établir les secteurs prioritaires, il est proposé de **prendre en compte les données relatives aux transports en commun et au temps de desserte**. La carte isochrone suivante, établie par l'IAU à partir des données du STIF permet de tenir compte non seulement du temps de transport mais également du temps d'attente entre deux trains et du temps de rabattement piéton vers la gare la plus proche (au sein d'un découpage de la région en zones de 300 m<sup>2</sup> en petite couronne et de 900 m<sup>2</sup> en grande couronne). Le temps de desserte figuré sur la carte des isochrones peut

donc être considéré comme un temps porte à porte. **La carte est établie pour un accès en moins d'une heure à un pôle d'enseignement.**

Il faut préciser que les hypothèses suivantes ont été retenues : a été calculée l'accessibilité des sièges des universités hors Paris ainsi que des pôles d'enseignement de plus de 3 000 étudiants.

Pour Paris, considérant l'intensité des effectifs étudiants dans l'ensemble des arrondissements de la ville, il a été retenu de ne pas travailler à partir des sièges des universités mais de points d'entrée en transports en commun dans la capitale (Châtelet, Charles-de-Gaulle, Saint-Michel, gare de l'Est et Nation).

Au total, la carte isochrone est donc établie à partir de 20 pôles d'enseignement. Elle pourra être retravaillée selon d'autres hypothèses. Elle est présentée sous forme d'une carte globale pour l'Ile-de-France, dont le détail par pôles est donné par des cartes figurant en annexe au schéma pour en faciliter l'examen.

En regard de cette carte, la deuxième carte présentée ci-dessous fait apparaître, compte tenu du temps de déplacement et des niveaux d'équipement actuels, les zones déficitaires. Il est proposé de prévoir une actualisation de cette carte à la faveur des révisions du schéma, à mi-parcours notamment, afin de prendre en compte le développement des transports en commun et les projets d'aménagement ayant un impact sur le logement étudiant.

L'identification des secteurs déficitaires peut alimenter utilement les travaux que les communes concernées doivent engager en vue de l'élaboration de leur PLH suite à l'obligation posée par la loi « Boutin » de mars 2009 et être utilisée pour les travaux du Comité régional de l'habitat lorsqu'il est amené à se prononcer sur les projets de PLH.

Comme précisé plus haut, ces informations seront dorénavant à croiser avec l'implantation des établissements universitaires et les perspectives de développement des transports.

**Schéma Régional  
du Logement Étudiant**  
**10/11/2009**

Desserte TC des pôles d'enseignement supérieur de plus de 3000 étudiants

**Ile-de-France**

Pôles d'enseignement supérieur (> 3000 étudiants)

Temps d'accès en transports en commun aux heures de pointes (7h30 - 8h30)

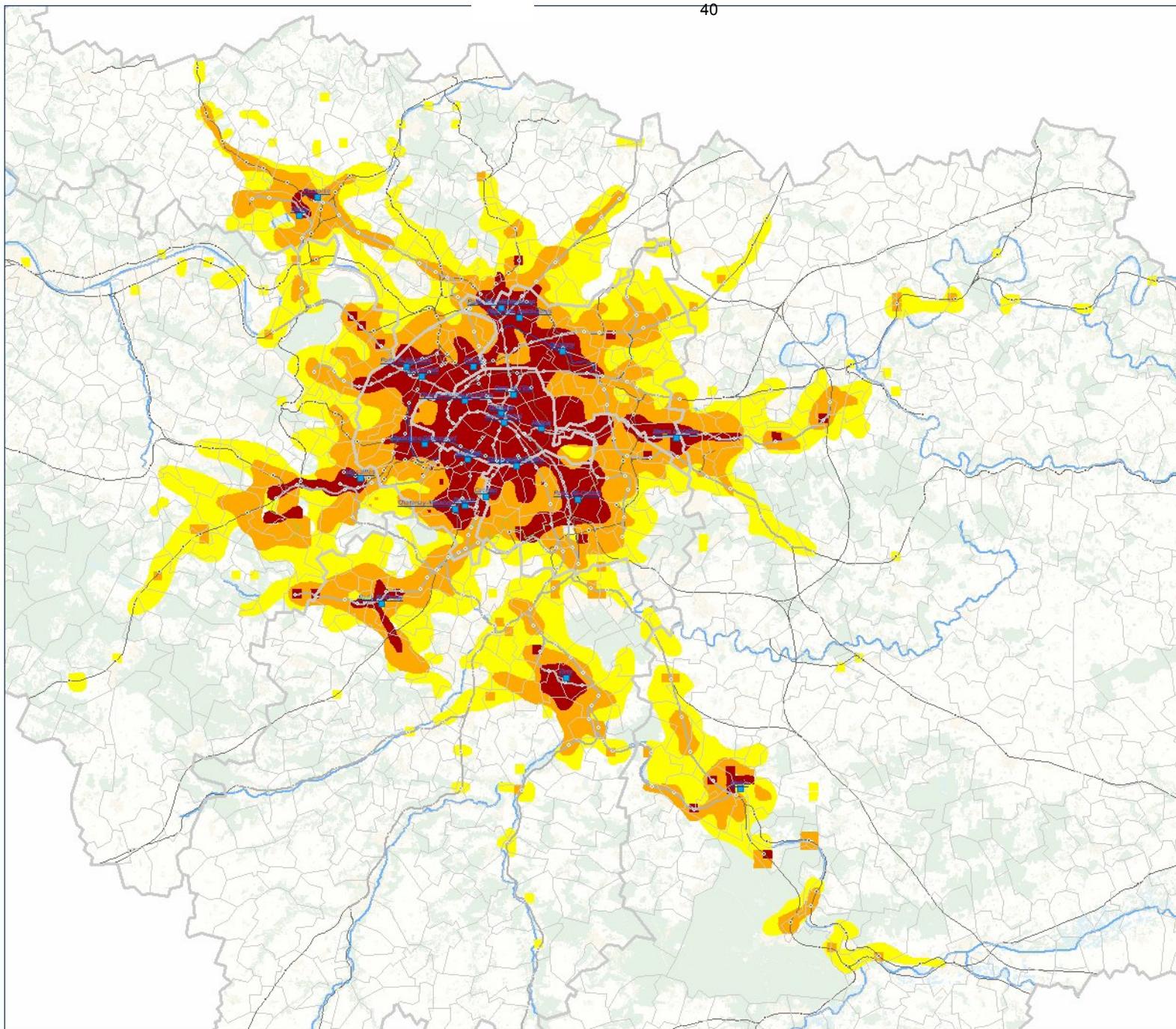


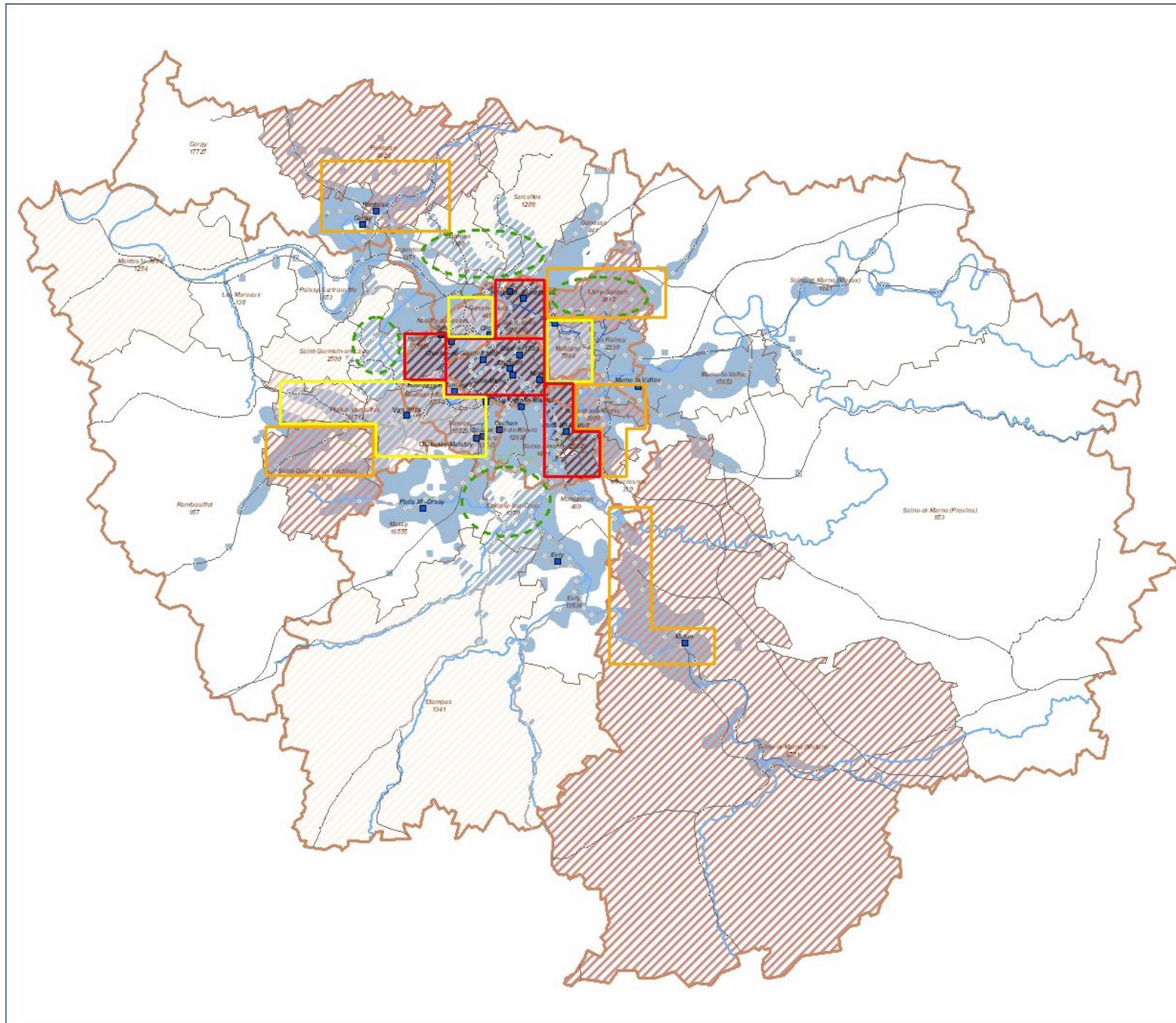
Transports en commun

- RER
- voies ferrées voyageur
- Tramway
- Bus en site propre

IAU 0 3,5 7 14 Km

Sources : STIF 2008  
MEN, Atlas régional : Les effectifs étudiants 2007 - 2008





## ORIENTATION N° 3 : BATIR DES RESIDENCES ET DES LOGEMENTS DE QUALITE

### Proposition n° 12 – Définir des critères de qualité pour la mobilisation des financements publics

D'une manière générale, la demande des étudiants porte sur des logements fonctionnels, bien équipés, disposant de fonctions individualisées (toilettes et salle de bain), leur offrant un cadre de travail adapté, bien desservis et financièrement abordables.

Des logements fonctionnels : les programmes financés doivent prendre en compte les usages et pratiques des étudiants et ne pas offrir une réponse trop stéréotypée, donc rigide. Le mobilier doit également être conçu de manière à s'adapter, par ses dimensions, sa fonctionnalité et son ergonomie, à la structure particulière des logements pour étudiants. Les espaces de rangement doivent être suffisants.

Des logements calmes, propices aux études : l'isolement nécessaire au travail, les temps de récupération supposent qu'une attention particulière soit portée sur la question du bruit, qu'il s'agisse des bruits aériens d'un logement à l'autre (parole, musique, chasse d'eau) ou de ceux émanant des zones de circulation ou collectives.

Des ensembles à taille humaine : les grandes opérations fonctionnent souvent repliées sur elles-mêmes alors que les ensembles de taille humaine sous souvent mieux intégrée dans le tissu urbain et conduisent les étudiants à participer à la vie du quartier.

Des espaces sécuries et intimes : la question des contrôles d'accès, tout comme pour le logement familial ordinaire, est régulièrement mise en avant dans les attentes des étudiants qui souhaitent pouvoir évoluer au sein de leur résidence en toute quiétude et sécurité, en particulier s'il existe des espaces collectifs. L'intimité en outre suppose aujourd'hui que les équipements sanitaires soient privatifs, car ils font partie intégrante de l'espace domestique aujourd'hui. Un coin cuisine est également nécessaire pour assurer la restauration dans le logement avec, selon les attentes des étudiants, un évier, des plaques chauffantes, des rangements.

Des ensembles facilitant la socialisation : la résidence pour étudiants doit pouvoir être lieu de brassage, notamment pour les plus jeunes, les boursiers les moins favorisés et les étudiants étrangers, tout en répondant au besoin d'autonomie des plus âgés.

Des immeubles susceptibles d'évoluer : plus ils avancent dans leurs études, plus les étudiants sont susceptibles de rechercher des logements en couple ; les programmes financés devraient pouvoir permettre de passer de petits logements individuels à un logement plus grand utilisable pour deux. Cette flexibilité n'est possible que si la conception du bâti permet des transformations compatibles avec les exigences de qualité et de confort qui peuvent être attendues dans un cas comme dans l'autre (isolation phonique, circuits techniques adaptés).

Des ensembles robustes, faciles d'entretien, adaptés aux rotations fréquentes et à la durée de séjour de plus en plus brefs.

Des logements équipés électriquement : les logements étudiants doivent pouvoir répondre, en termes de nombre de prises électriques, et de puissance d'installation à l'ensemble des besoins des étudiants en matière d'électroménager, d'informatique et d'audiovisuel.

Des logements reliés à l'environnement numérique de travail des étudiants : la connexion à internet est un minimum et devrait permettre l'accès au très haut débit (voir infra).

Des programmes adaptés au choix de vie : les étudiants en couple en Allemagne, les programmes de la Deutsche Studentenwerk (l'équivalent du CNOUS et des CROUS) prévoient un rapport

chambres pour deux/chambres individuelles de 25 %. Sans retenir un ratio fixe, il conviendrait que les programmes comprennent une typologie de logements suffisante pour répondre à ces besoins.

Des espaces et équipements collectifs : des espaces de stockage sont nécessaires pour les étudiants eux-mêmes (bagageries) ou pour le personnel d'entretien de même que des garages à vélos ou motos, espaces qui doivent être sécurisés ; la présence d'une laverie automatique commune peut également se révéler un atout.

De même, des espaces collectifs tels que salles polyvalentes ou locaux adaptés à certains usages (salle informatique, salle de travail) présentent un intérêt et une utilité évidents.

Si la définition de besoins locaux est nécessaire, la pertinence de l'implantation d'une résidence doit être appréciée finement pour le financement des programmes.

La localisation des projets au regard de la desserte en transports en commun en particulier doit constituer un critère prioritaire de mobilisation des financements publics.

La cartographie isochrone du schéma, qui retient un temps de transport d'une heure maximum pour relier le domicile au lieu de formation, y compris les temps d'attente, contribue déjà à inciter les opérateurs à prendre en compte de façon accrue le sujet de la localisation de leurs opérations et, partant permet aux financeurs publics d'être plus discriminants dans la mobilisation de leurs aides financières.

### **La question de la taille des résidences**

Du point de vue des gestionnaires, le seuil des 150 chambres est considéré comme le point d'équilibre. Toutefois, ce nombre semble souvent difficile à atteindre en raison du coût du foncier et de la difficulté de montage des opérations en zone dense, en particulier à Paris et en proche couronne.

Sans fixer de seuils maximum ou minimum, le schéma définit trois principes :

- soutenir le développement d'une offre diffuse avec des résidences entre 50 et 150 chambres. En diffus et dans la zone dense, la préférence pour une taille de résidence d'au moins 100 chambres permet de concilier le développement de l'offre et la qualité du service ;
- favoriser l'émergence de réseaux locaux permettant aux résidences d'un même territoire de partager des services et de mettre en place de modes de gestion communs. Les intercommunalités pourraient être le point d'appui de «cités universitaires diffuses» ;
- construire plusieurs ensembles résidentiels de grande taille (1000 à 2000) bénéficiant d'une très bonne intégration urbaine au sein de projets d'aménagement équilibrés sur des sites stratégiques.

### **La question de la taille des logements**

Les logements pour étudiants étant traités comme des logements sociaux ordinaires, ils tombent sous le coup de l'obligation posée par le CCH d'une surface minimum de 16 m<sup>2</sup> en neuf.

La Région finance les projets de construction de logements neufs de 18 m<sup>2</sup> minimum. Il est toléré que certains logements aient une surface proche de 16 m<sup>2</sup> dans les projets d'acquisition amélioration notamment, ou lorsque les contraintes du bâti sont fortes.

Le CNOUS propose de rendre possible la création de logements de 14 m<sup>2</sup> en neuf.

Les arguments invoqués en faveur d'une réduction de la surface des logements portent sur la réduction des coûts de construction et, corrélativement, de quittance pour les usagers.

Les arguments invoqués en contrepoint sont les suivants :

- pour répondre à la question de l'adaptabilité des logements, la surface ne peut être inférieure à 16 m<sup>2</sup> ;
- les gains en termes de coûts de construction sont marginaux ;
- certains gestionnaires font valoir que la taille de 18 m<sup>2</sup> offre un très bon compromis, qui permet d'intégrer des salles d'eau traditionnelles ;
- enfin, une taille trop réduite peut poser problème dans la perspective d'un changement d'usage des logements, au vu de la durée de vie des bâtiments et des évolutions de la demande.

En tout état de cause, il est à noter que l'augmentation de surface qui résulte d'un minimum établi à 18 m<sup>2</sup> permet plutôt l'intégration des éléments de confort dans le logement (coin cuisine, salle de bain et WC) qu'une réelle augmentation de l'espace principal de vie.

La question de l'accessibilité requiert également des surfaces suffisantes.

S'agissant des immeubles existants, il est constaté que les contraintes du bâti peuvent conduire à des petites surfaces. La question se pose également en termes de diversité de typologie des logements au sein d'un programme.

Certains opérateurs retiennent néanmoins la surface minimum de 18 m<sup>2</sup>, dans un souci de prospective patrimoniale, afin de garder un parc aussi évolutif que possible.

Il est préconisé, pour répondre à cet objectif, tout en permettant la production de chambres de 15 m<sup>2</sup>, de recourir à des procédés constructifs autres que les refends en béton qui imposent des trames rigides (filière sèche, filière bois etc.).

Dans le cadre de la réglementation actuelle, les CROUS soulignent qu'ils peuvent retenir des chambres de 16 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>, qui permettent, si elles bien aménagées, d'être aussi spacieuse que des chambres de 18 m<sup>2</sup>.

Il est proposé de continuer à demander que les logements neufs disposent d'une surface minimale de 18 m<sup>2</sup>, et à permettre les opérations dont les surfaces de logements sont inférieures à 18 m<sup>2</sup> dès lors que les contraintes du bâti le nécessitent en réhabilitation. Une limite de 14 m<sup>2</sup> en deçà de laquelle la surface ne pourrait se situer paraît nécessaire.

### **Proposition n° 13 – Définir un socle commun logements + locaux communs**

Le principe de la définition d'un socle commun aux financeurs est validé par l'ensemble des présents lors des groupes de travail. Ce travail pourra s'appuyer sur le référentiel national élaboré par le CNOUS.

Cette question aboutit également aux problématiques de sécurité, notamment en matière de lutte contre les intrusions qui conduisent à éviter de créer des salles communes en rez-de-chaussée et de veiller à la sécurisation des accès. La question de la réactivité des gestionnaires et de la présence humaine apparaît ici importante.

Cette réflexion sur un socle commun en termes de bâti doit pouvoir aboutir à la mise en place d'un référentiel régional avec la prise en compte des critères géographiques liés notamment à l'aspect « qualité de la desserte » en transport en commun.

Qu'il s'agisse de la conception de mobilier adapté ou de la sensibilisation des architectes à la question des aménagements intérieurs des logements très en amont, la réflexion sur le mobilier présente deux avantages essentiels : l'optimisation de l'espace, en particulier pour les chambres de petite surface, mais également l'impact que peut présenter son renouvellement en termes de charges répercutées sur l'étudiant.

Des solutions comme la location longue durée peuvent s'avérer de fait plus économiques pour le gestionnaire et l'étudiant, notamment pour le petit électroménager.

#### **Proposition n° 14 - Mettre en place des objectifs de développement durable affirmés**

L'objectif de développer la production de l'offre de logement locative sociale et très sociale pour les étudiants conduit à être particulièrement attentif à la maîtrise de la quittance, non seulement des loyers via le financement principal mobilisé, mais aussi pour les charges via les performances du bâti aux plans énergétique, thermique et pour la consommation d'eau.

A la faveur du Grenelle de l'environnement, le lancement de nouvelles opérations conduira à attacher une importance particulière au confort climatique et à la ventilation, à l'utilisation des énergies renouvelables, aux apports de lumière naturelle, aux économies d'énergie, à l'utilisation de matériaux, à la gestion de l'eau et des déchets.

Une attention particulière devra être apportée également au confort acoustique, non seulement en termes d'isolation par rapport à l'extérieur, mais également par rapport aux bruits internes.

La qualité de l'air intérieur, le confort hygrothermique sont également des cibles à privilégier.

La haute qualité environnementale et le niveau de performance en bâtiment basse consommation doivent être considérés comme la base des nouvelles résidences. Il est proposé de favoriser les projets les plus innovants qui sauront utiliser les spécificités d'une résidence étudiante pour développer la plus grande sobriété énergétique.

De plus, les démarches de développement durable social (Clauses sociales permettant des chantiers d'insertion) inscrites dans les cahiers des charges des opérateurs seront soutenues.

#### **Proposition n° 15 - Veiller à l'accès aux réseaux de communication et favoriser l'accès au très haut débit**

En règle générale, les résidences pour étudiants, qu'il s'agisse de nouveaux immeubles ou de réhabilitation de résidences CROUS, fournissent un accès à Internet. Il s'agit, concernant la Région d'une des conditions de mise en œuvre de ses financements depuis 2005.

Pour aller plus loin, la Région a décidé, par délibération n° CP 08-1295 du 27 novembre 2008, de financer une étude sur la desserte et le raccordement en très haut débit des lycées, centres de formation d'apprentis et de résidences pour étudiants.

En effet, les usages et services nécessitant du très haut débit vont se multiplier au domicile et tendront à rendre rapidement obsolètes les liaisons haut débit de type ADSL. Les attentes des plus jeunes générations en matière de cadre éducatif seront donc d'autant plus exigeantes.

Par ailleurs, le Schéma régional de la formation tout au long de la vie pour 2007-2013, constate que l'insertion durable s'appuiera sur trois exigences : la qualification, la maîtrise linguistique et la maîtrise des technologies de l'information et de la communication.

Or, selon les données du SYCABEL (Syndicat professionnel des fabricants de fils et câbles électriques et de communication), la France est (en 2007) en retard dans la construction d'infrastructures pour le très haut débit (fibre optique) par rapport à l'Asie (Japon, Hong-Kong,

Corée du sud), aux pays du Nord de l'Europe (Suède, Danemark, Norvège), aux Etats-Unis et à des états comme l'Italie, ou les Pays-Bas.

Le développement du très haut débit et le raccordement des résidences pour étudiants constitue donc un enjeu en termes de compétitivité, et de maîtrise des technologies de l'information pour les étudiants franciliens et d'attractivité de l'Ile-de-France pour les étudiants étrangers.

C'est pourquoi, dans la continuité des initiatives régionales visant à favoriser la généralisation des nouveaux outils tels que les espaces numériques de travail dans les lycées franciliens, la Région a souhaité inclure dans le périmètre de l'étude évoquée, l'ensemble des établissements qui relèvent de son champ d'intervention direct (lycées et CFA) ou indirecte (résidences pour étudiants).

Cette étude doit permettre de disposer d'un plan précis de desserte et de raccordement en fibre optique ou selon d'autres technologies permettant l'accès à des services ou usages nécessitant des débits très importants. Ce travail doit favoriser également la constitution d'une base utilisable pour l'élaboration d'une stratégie d'action en matière de raccordement.

En outre, afin de raccorder aisément les résidences étudiantes, une attention particulière devra être portée à la bonne adaptation des réseaux dans leur partie terminale et dans le câblage intérieur des immeubles. En effet, contrairement aux secteurs industriels ou tertiaires qui sont pré-équipés depuis longtemps pour le très haut débit, le secteur de l'habitat collectif ou individuel ne prend pratiquement pas en compte cette problématique.

Les recommandations qui peuvent être faites en ce sens sont d'aller au-delà de ce qui est déjà obligatoire (séparation des circuits électriques et de communication dans les colonnes montantes, installation dans chaque logement d'un tableau de communication dans une gaine technique du logement et un câblage cuivre en étoile alimentant les pièces principales) en proposant :

- pour les programmes neufs, comme le préconise le Comité interministériel pour la société de l'information, de déployer les deux technologies (fibre optique et cuivre) en amenant deux fibres par logement en plus du câble cuivre ;
- pour les logements existants, il faut distinguer ceux qui sont dotés d'une gaine technique (obligation depuis 10 ans) pour lesquels le choix du câblage sera dicté par la technologie arrivant en pied d'immeuble, et de procéder comme pour du neuf et ceux qui ne sont pas dotés de gaine technique pour lesquels différentes solutions sont possibles (pose en façade, sur plinthes...) pour installer des câbles dédiés au très haut débit.

## **ORIENTATION N° 4 : FAVORISER L'ACCUEIL DE TOUS LES PUBLICS**

### **Proposition n° 16 – Développer les résidences pour jeunes et étudiants**

Alors que les résidences constituent des foyers de fait, puisque l'étudiant acquitte une redevance au gestionnaire, elles sont financées comme des logements de droit commun. Il en résulte que l'investissement n'est pas complètement financé (surfaces collectives) et surtout que la solvabilisation des résidents est insuffisante car elle n'intègre pas les charges (marginalement, dans le cadre d'un forfait minime).

Or, les études récentes l'illustrent abondamment, les étudiants franciliens sont de plus nombreux à travailler pour payer leurs études. Ainsi, les travaux récents de la MIPES (Mission d'information sur la pauvreté et l'exclusion sociale en Ile-de-France), appuyés par l'IAU à partir des travaux de l'observatoire national de la vie étudiante (OVE) montrent que l'exercice d'activités rémunérées est plus courant que dans d'autres régions : ils sont 58 % contre 42 % dans les autres régions. De sorte que les frontières traditionnelles entre étudiants et jeunes salariés tendent à s'estomper.

Pour preuve, le réseau des résidences de l'Association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT) qui offre 4 374 places accueille pour 15,5 % de sa capacité des étudiants en 2008. Ainsi,

mécaniquement, les aides régionales au logement des jeunes travailleurs bénéficient également aux étudiants.

Il apparaît donc nécessaire de **soutenir le développement des produits immobiliers mixtes permettant d'accueillir indifféremment des étudiants, des jeunes travailleurs / jeunes actifs, apprentis et d'obtenir un conventionnement en mode redevance**. Une modification du fonctionnement de l'APL apparaît indispensable et pourrait être permise, au regard de l'enjeu que cela représente à législation constante (+ 30 % de l'enveloppe APL pour l'Etat), si l'on prend en compte les ressources des parents dans le calcul de l'APL, ce que la réglementation ne permet pas aujourd'hui, dès lors que les étudiants sont rattachés fiscalement à leurs parents.

Des partenariats avec les CAF pourraient être imaginés, à l'instar de l'action de la CAF 93, pour une aide au titre des charges.

#### **Proposition n° 17 - Faciliter la mobilité des étudiants handicapés et l'accessibilité des résidences**

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées pose le principe de l'accès à tout pour tous sans rupture de la chaîne de déplacement d'ici 2015. Il en résulte notamment que chaque commune établit un plan de mise en accessibilité de la voirie, des espaces publics (article 45-1 du code de la construction et de l'habitation), que les bâtiments neufs doivent être accessibles, les bâtiments existants mis en conformité, et les services de communication publique en ligne rendus accessibles quels que soient le moyen d'accès, les contenus, le mode de consultation.

Les logements pour étudiants doivent permettre d'accueillir tous les publics, quel que soit leur handicap. Ainsi, c'est à l'ensemble des déficiences que l'hébergement doit pouvoir répondre, qu'elles soient sensorielles ou motrices, et non uniquement les besoins de circulation liés à l'utilisation d'un fauteuil roulant.

Il y a lieu cependant de rappeler en premier lieu l'importance d'une prise en compte globale de ces handicaps, au niveau de l'intégration des personnes dans la ville. En effet, rien ne sert de réaliser une résidence adaptée si les trottoirs, les moyens de transport collectifs et l'ensemble de l'environnement urbain et des déplacements ne permettent pas aux personnes en situation de handicap d'évoluer comme les autres.

De ce point de vue, une attention particulière devra être portée aux actions entreprises localement sur ces questions, en particulier pour les collectivités qui s'inscrivent dans une dynamique de développement de capacités importantes pour étudiants, afin de lier plus étroitement la création de résidences à la question des déplacements.

Le choix de l'implantation d'une nouvelle résidence nécessitera une analyse globale de l'environnement du site choisi en s'attachant à l'accessibilité et à la variété des services nécessaires au quotidien, à la qualité et à l'accessibilité des cheminements extérieurs et des modes de déplacement.

Dans l'enceinte du bâtiment et des logements, les aménagements nécessaires devront être prévus dès l'amont, qu'il s'agisse de répondre aux besoins des étudiants en situation de handicap mais autonomes (hauteur des digicode, des boîtes aux lettres, généralisation des clés magnétiques, hauteur du mobilier, des prises électriques et des interrupteurs, barres d'appui dans les salles de bain, douche avec siphon de sol, carrelage antidérapant), comme des étudiants plus dépendants (domotique, compensation des problèmes de préhension pour l'ouverture des portes, volets électriques), dispositifs d'orientation sonores ou visuels pour les malvoyants ou malentendants etc. Les circulations intérieures, verticales comme horizontales, l'accès au bâtiment, les portes et ses communs, les équipements et dispositifs des parties communes, les accès aux balcons et terrasses sont également concernés bien évidemment.

Il conviendra également de trouver les moyens d'atteindre l'objectif de disposer au niveau régional d'un minimum de 40 logements pour les personnes en situation de grand handicap, soit la création, compte tenu des 22 logements dont la création est acquise, de 18 logements au moins.

#### **Proposition n° 18 - Accroître les capacités d'accueil pour étudiants en formations sanitaires et sociales, en mobilisant le foncier des centres de formation**

Depuis le transfert intervenu en 2005, suite à la loi du 13 août 2004, la Région assume le financement des aides aux élèves et étudiants des professions paramédicales et de travail social.

Ces publics qui représentent plus de 36 000 étudiants sont inscrits dans 217 centres de formation, dont près de 6 000 sont boursiers.

Pour répondre à la demande de logement de ces étudiants, 1 337 places sont disponibles dans les foyers d'hébergement dont disposent 38 centres de formation, mais cette offre est insuffisante.

Pour cette raison, la Région impose depuis 2005 un droit de désignation au profit des étudiants des formations paramédicales et de travail social, au sein des résidences pour étudiants qu'elle finance. Ce dispositif n'est pas suffisamment utilisé par les centres de formation et un travail d'information complémentaire s'avère nécessaire pour répondre aux besoins.

Un travail en ce sens a été engagé le service des formations sanitaires et sociales de la Région et les centres de formations et les gestionnaires de résidences étudiantes pour la mobilisation effective de ce parc (information réciproque sur le nombre de places financées et les logements attribués, etc.).

Enfin, dans la mesure où certains des centres de formation se trouvent au sein d'entreprises foncières appartenant à l'APHP, un recensement des sites offrant des possibilités d'extension ou de création de capacités nouvelles d'hébergement devra être engagé qui pourrait donner lieu à la réalisation de programmes neufs par des opérateurs HLM.

Souvent très bien intégrés dans le tissu urbain, ces sites pourraient permettre d'accueillir également des étudiants inscrits dans des formations autres que les filières paramédicales et de travail social, ce qui favoriserait un brassage des publics.

La Région prendra en compte la carte des formations sanitaires et sociales qui est sensiblement différente de la carte générale en raison d'une offre constituée par des établissements nombreux et de petite taille.

### **ORIENTATION N° 5 : PILOTER LA POLITIQUE DU LOGEMENT ETUDIANT**

Une des toutes premières priorités mises en évidence à l'occasion de l'élaboration du schéma régional du logement étudiant est la nécessité d'organiser et d'assurer la gouvernance des politiques publiques en faveur du logement étudiant.

#### **Proposition n° 19 – Créer une conférence régionale du logement étudiant**

La mise en œuvre du schéma régional du logement étudiant a permis de réunir, à l'occasion du comité consultatif des partenaires, l'ensemble des collectivités, institutions et organismes intéressés par la question du logement étudiant en Ile-de-France.

De fait, précédemment, aucune réunion de ce genre n'avait été organisée.

Les échanges se sont révélés fructueux et il est rapidement apparu nécessaire de pouvoir conserver la possibilité d'échanger régulièrement.

Il est donc proposé de pérenniser cette instance de concertation en créant une conférence régionale du logement étudiant. Cette instance, en l'absence de chef de file désigné sur la question du logement des étudiants, permettrait de répondre à la nécessité identifiée dans le deuxième rapport de M. Anciaux, d'établir une approche spécifique en Ile-de-France afin de répondre à l'absence de pilotage de l'ensemble des actions des collectivités, opérateurs ou institutions impliqués dans le logement étudiant.

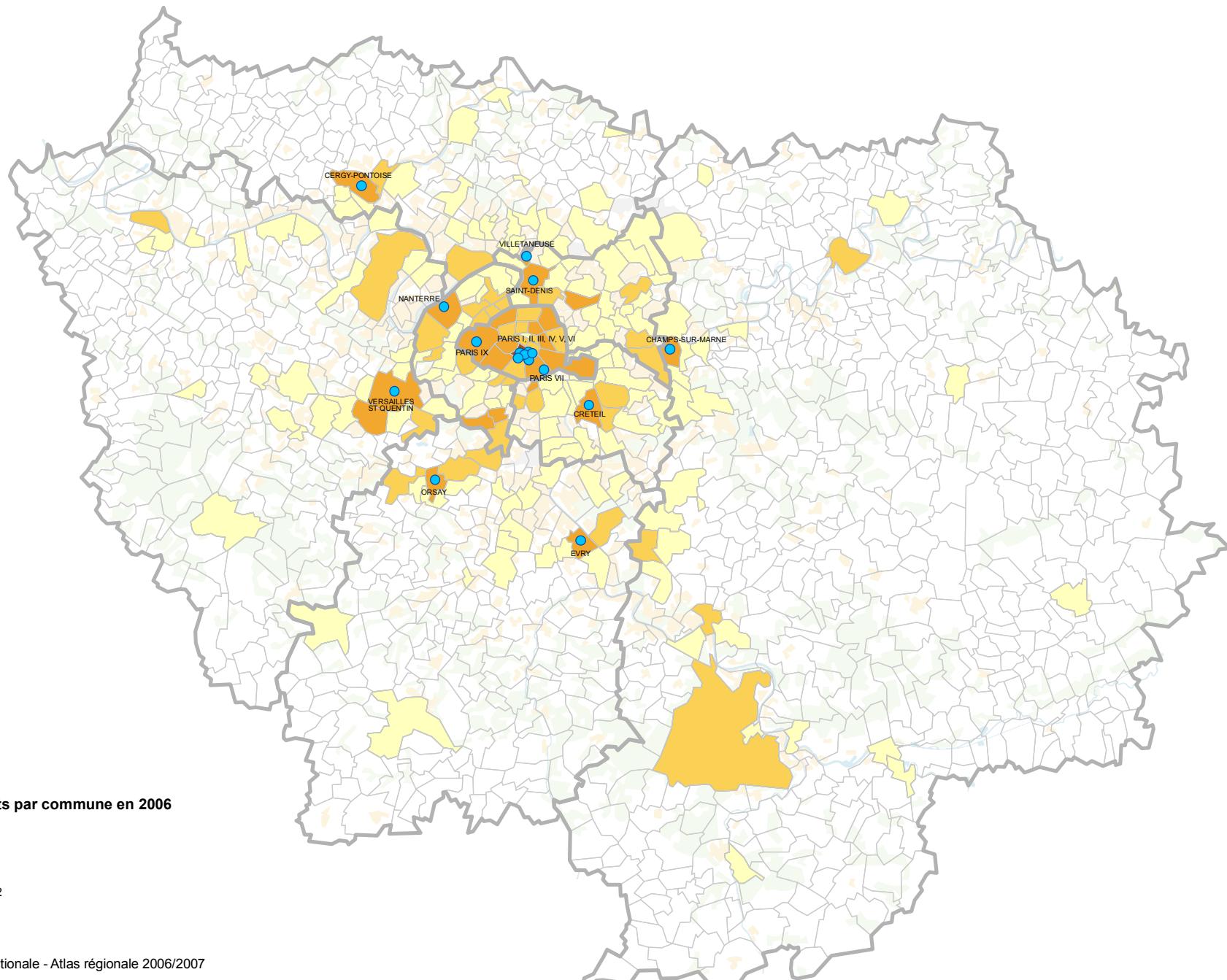
### **Proposition n° 20 – Un schéma régional pour 10 ans**

Il est proposé d'établir le schéma pour la période 2010-2020. Cette durée bien qu'inférieure à l'horizon 2030 au schéma directeur de la région Ile-de-France correspond mieux au rythme opérationnel et est analogue à celle des autres schémas précédemment adoptés par la Région.

En lien avec le rendez-vous annuel de la conférence régionale du logement étudiant, des amendements seront possibles au cours de la mise en œuvre du schéma pour tenir compte de l'avancement des opérations de transport et d'aménagement, de l'évolution de la carte universitaire et des changements législatifs et réglementaires, sans attendre la révision prévue à mi-parcours.

## **ANNEXE AU SCHEMA REGIONAL DU LOGEMENT ETUDIANT**

## Effectifs de l'enseignement supérieur en 2006



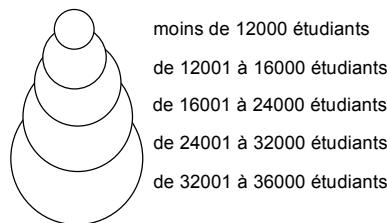
# Evolution du nombre d'étudiants entre 1996 et 2007

Les étudiants inscrits dans les universités d'Ile-de-France

Evolution du nombre d'étudiants en %

- de -25% à -10,1%
- de -10% à 0%
- de 0% à 10%
- de 10,1% à 30%
- de 30,1% à 50%

Nombre total d'étudiants inscrits en 2007

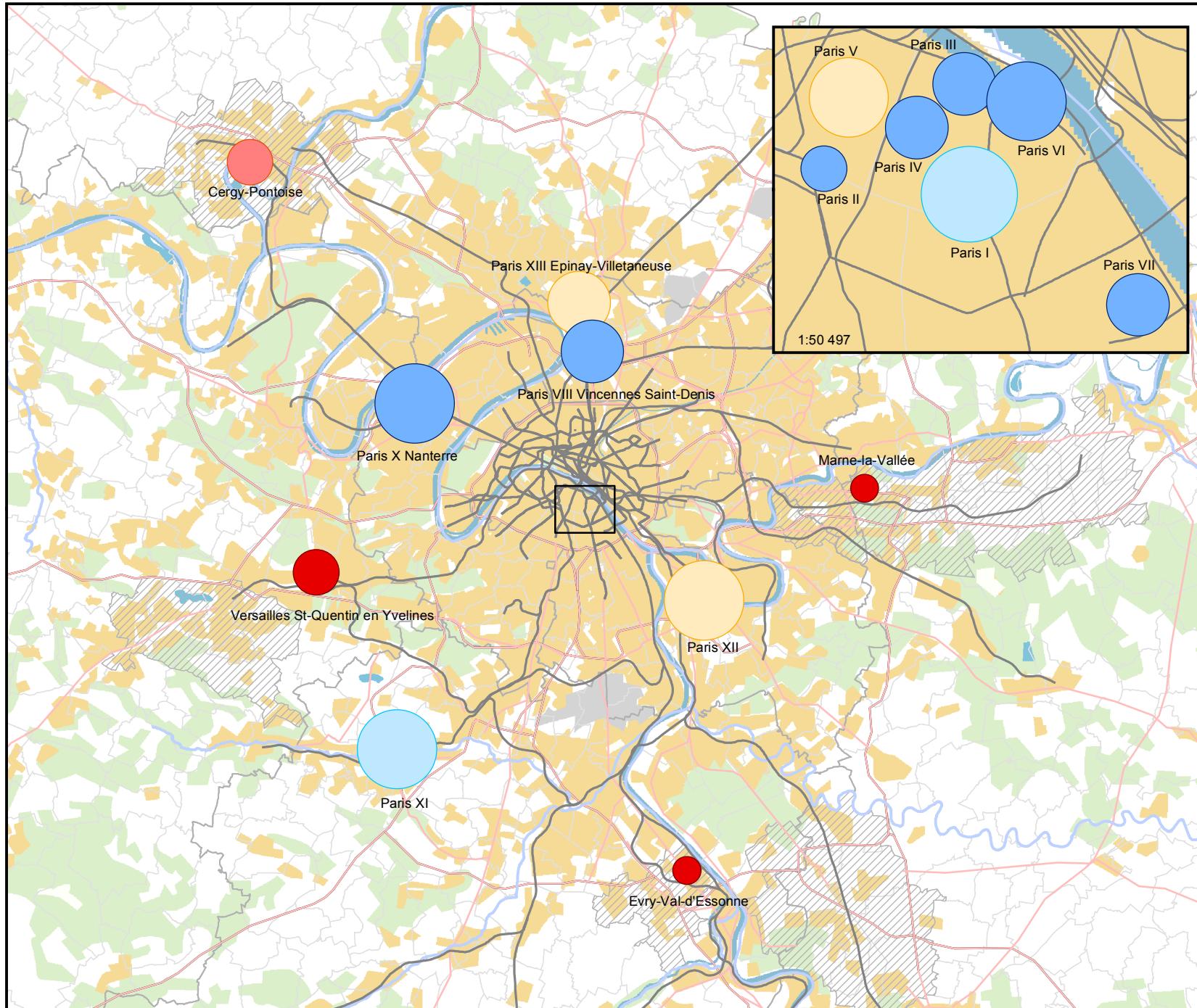


- Villes Nouvelles
- Metro / RER / Tramway
- Hydrologie
- Autoroutes / Nationales

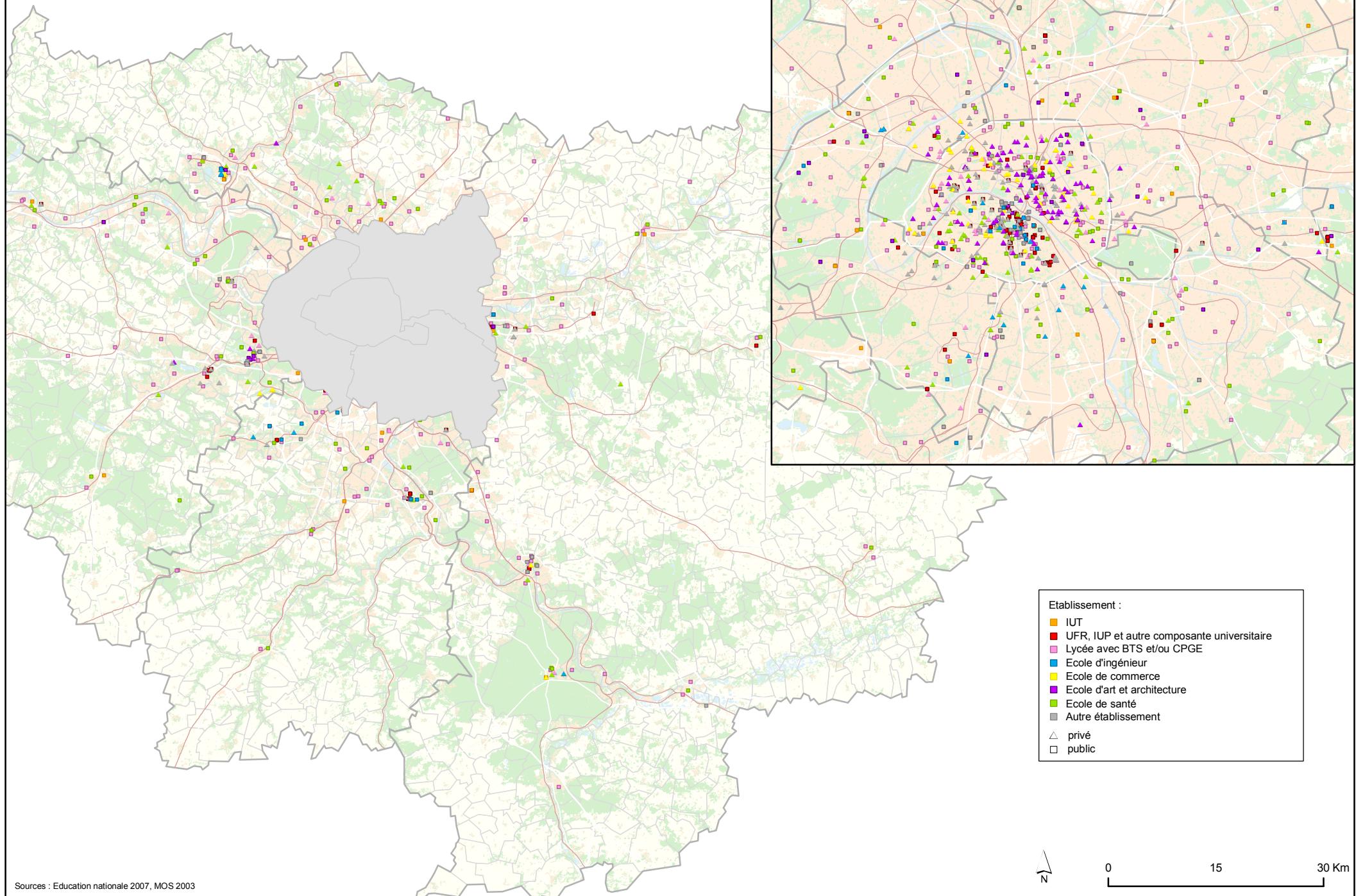
Sources: Ministère de l'Education Nationale  
DPD  
IAURIF 2007

Fond: IAURIF - MOS 1999

Echelle 1:350 000



# Les établissements d'enseignement supérieur



# Schéma Régional du Logement Étudiant

Carte de travail - 21/10/2009

**Carte 1 :**  
Le logement étudiant en Île-de-France,  
éléments d'analyse territoriale

## Siège universitaire

Nombre d'étudiants inscrits en 2007-2008

- Moins de 3 000
- entre 3 000 et 10 000
- Plus de 10 000

## Type de résidence

- privée
- conventionnée
- CROUS
- dédiée à une grande école

## Nombre de lits

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| □ | 100 et moins          |
| □ | 101 - 200             |
| □ | 201 - 500             |
| □ | 501 - 1000            |
| □ | Plus de 1000          |
| △ | Absence d'information |

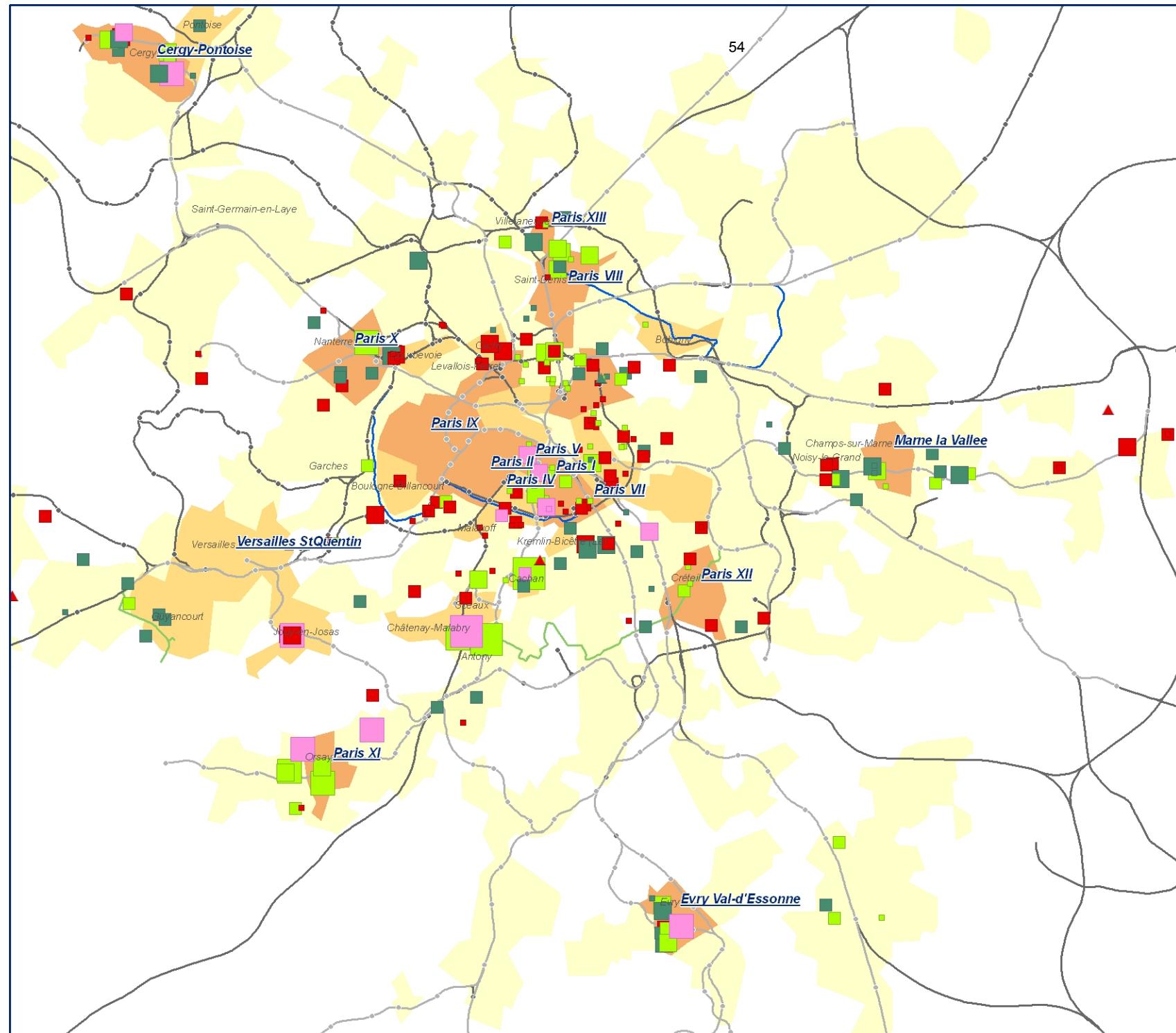
## Transports en commun

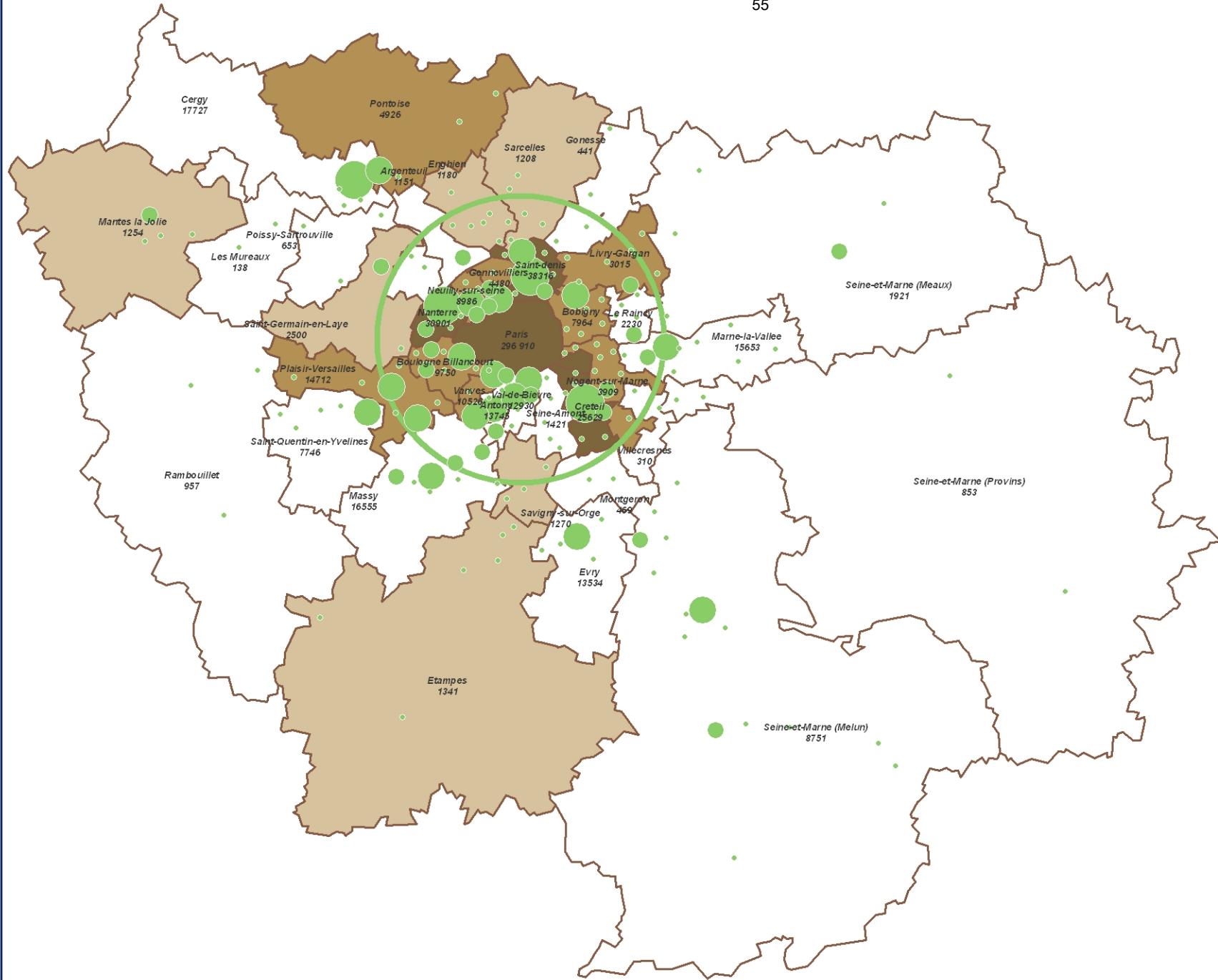
- RER
- voies ferrées voyageur
- Tramway
- Bus en site propre

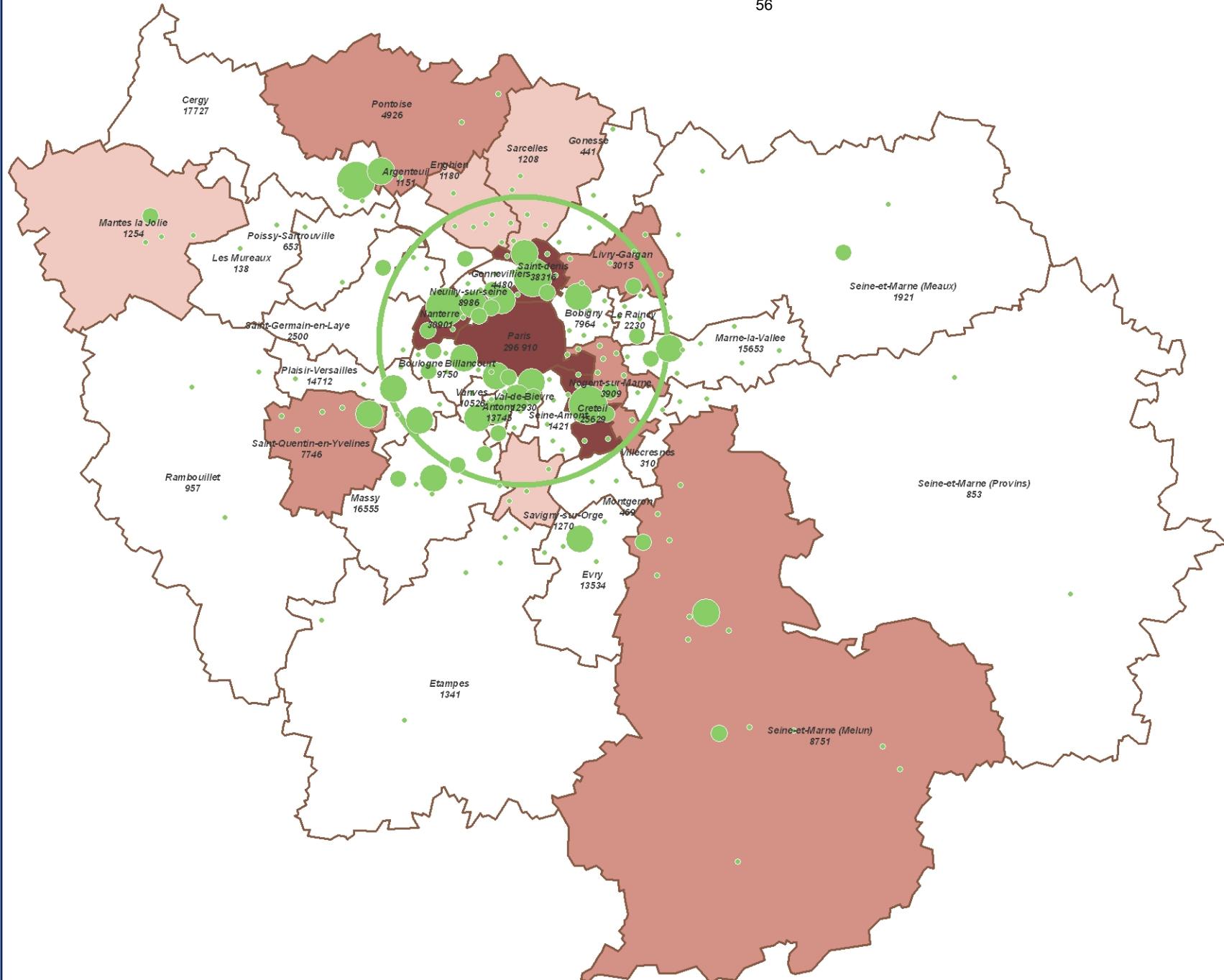


0 2,5 5km

Sources : CROUS, site internet ADELE, mai 2008







# Schéma Régional du Logement Étudiant

Carte de travail - 21/10/2009

## Carte 4 : Territoires de projet du logement étudiant

■ Site universitaire

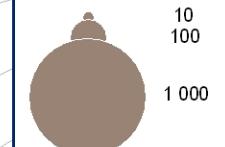
Collectivités engagées en faveur du logement étudiant

■ Engagement conventionnel avec l'Etat

■ Opération campus

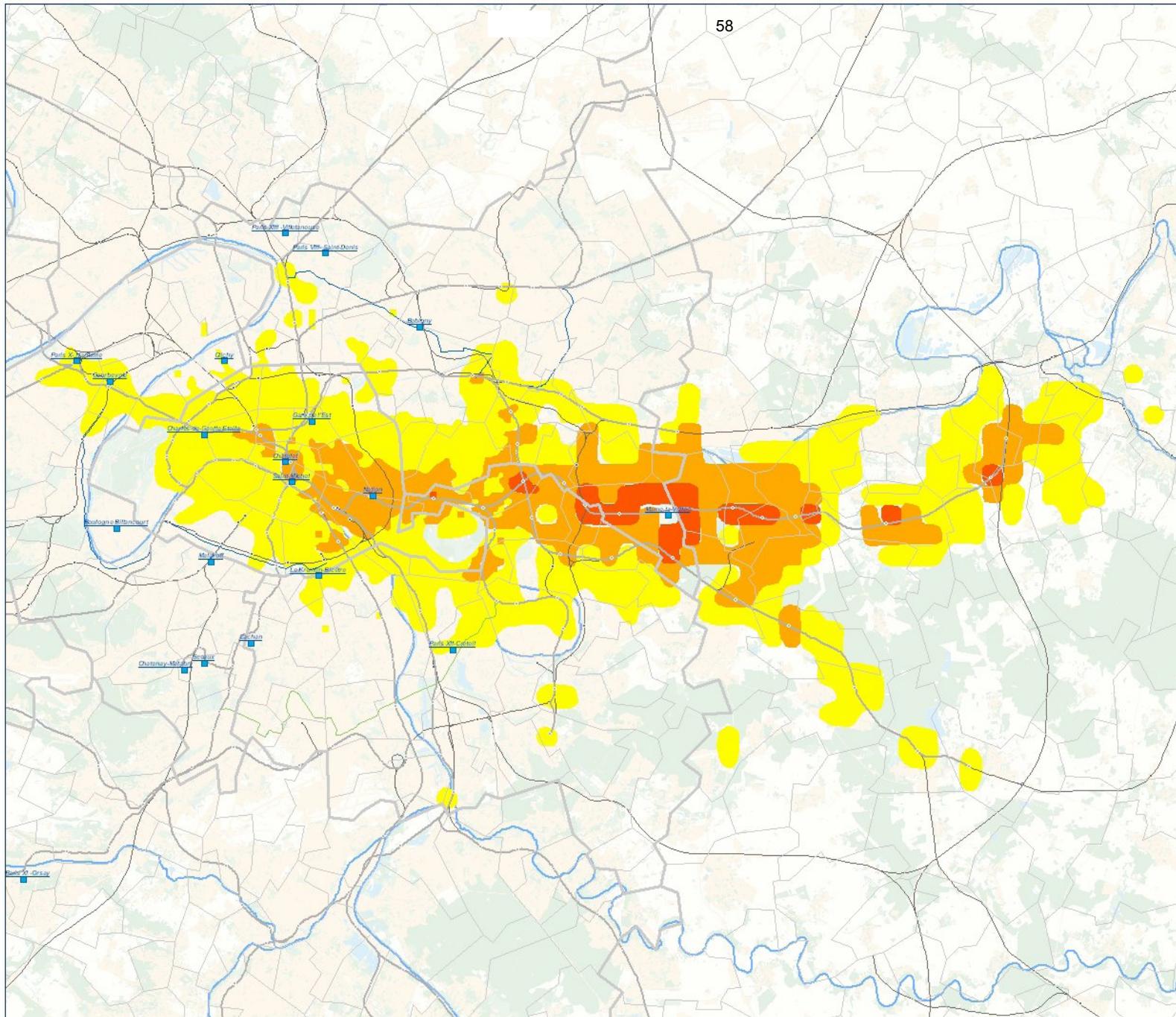
■ Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux

Projet de résidences (financement 2005-2009)



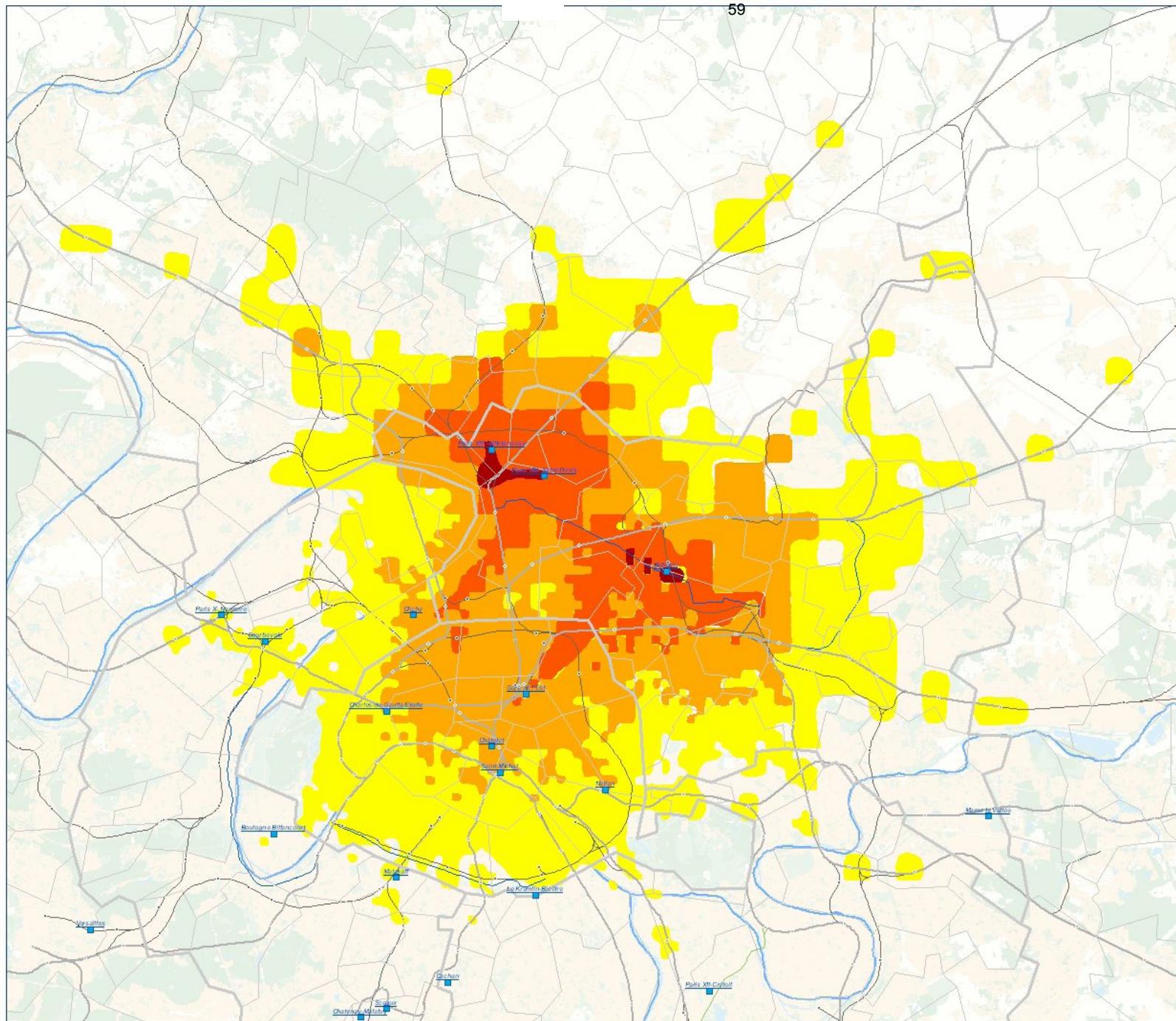
Transport en commun  
Projet SDRIF :

- | Principe de liaison                           | Tracé projeté    |
|---|------------------|
| Transport en commun (dont souterrain) :       | -> (dashed line) |
| Transport en commun en site propre sur voirie | -> (solid line)  |
| tram - train et léger                         | -> (solid line)  |
| Métro   | -> (solid line)  |
| Réseau ferroviaire régionale                  | -> (dashed line) |
| RER   | -> (solid line)  |
| Réseau ferroviaire voyageur                   | -> (solid line)  |
| Arc Express (fuseau d'étude)                  | — (solid line)   |



**Schéma Régional  
du Logement Etudiant**  
**10/11/2009**

Desserte TC des pôles d'enseignement supérieur de plus de 3000 étudiants



**Schéma Régional  
du Logement Etudiant**  
**10/11/2009**

Desserte TC des pôles d'enseignement supérieur de plus de 3000 étudiants

**Pole : Nord Est**

■ Pôles d'enseignement supérieur (> 3000 étudiants)

Temps d'accès en transports en commun aux heures de pointes (7h30 - 8h30)

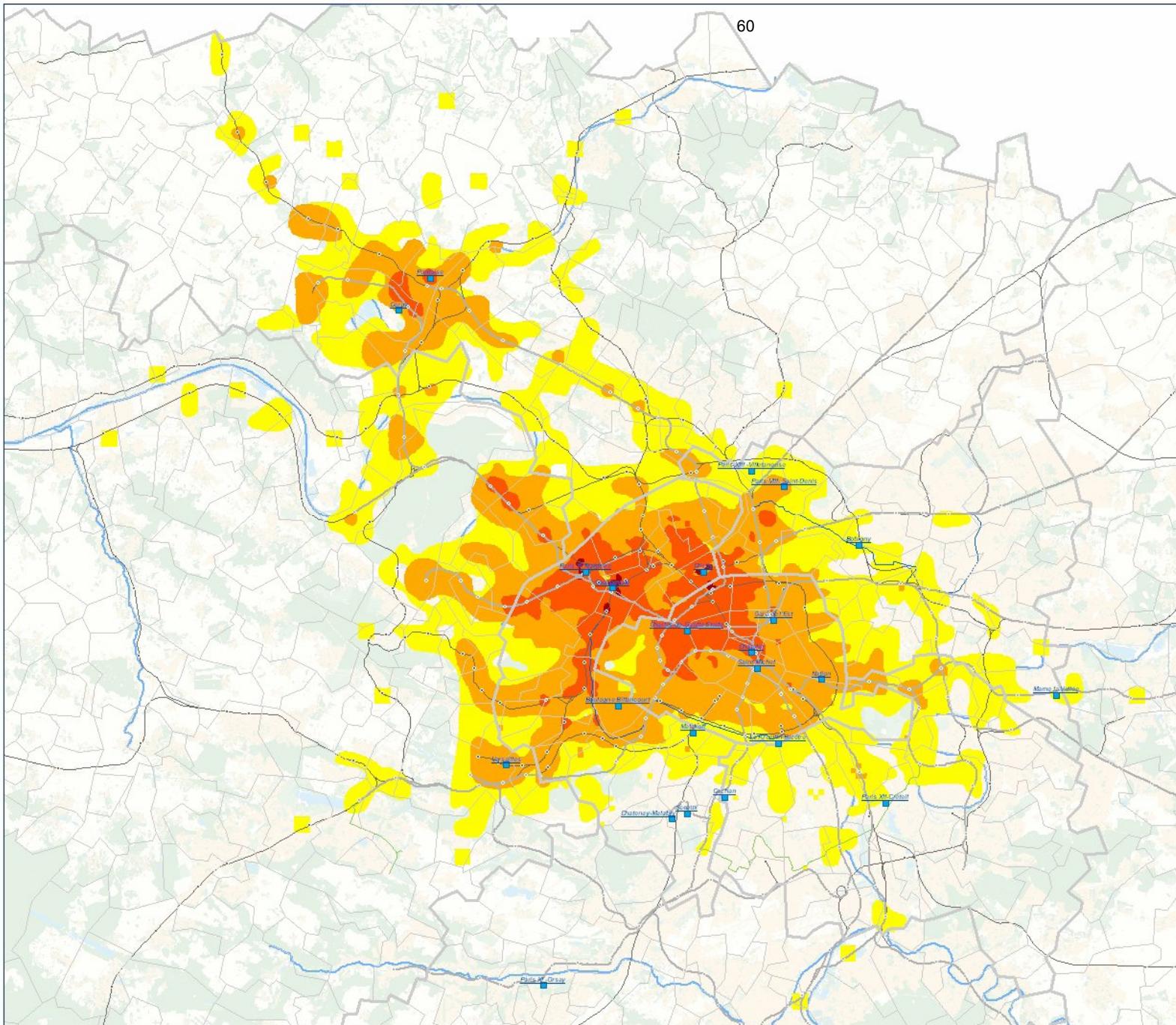
moins de 15 min
de 15 à 30 min
de 30 à 45 min
de 45 à 60 min
plus de 60 min

Transports en commun

- RER
- voies ferrées voyageur
- Tramway
- Bus en site propre

IAU 0 125 2,5 5 Km

Sources : STIF 2008  
MEN, Atlas régional : Les effectifs étudiants 2007 - 2008



**Schéma Régional  
du Logement Étudiant**  
**10/11/2009**

Desserte TC des pôles d'enseignement supérieur de plus de 3000 étudiants

**Pôle : Nord Ouest**

■ Pôles d'enseignement supérieur (> 3000 étudiants)

Temps d'accès en transports en commun aux heures de pointes (7h30 - 8h30)



Transports en commun

- RER
- voies ferrées voyageur
- Tramway
- Bus en site propre



Sources : STIF 2008  
MEN, Atlas régional : Les effectifs étudiants 2007 - 2008

**Schéma Régional  
du Logement Etudiant**  
**10/11/2009**

Desserte TC des pôles d'enseignement supérieur de plus de 3000 étudiants

**Pôle : Paris**

■ Pôles d'enseignement supérieur (>3000 étudiants)

Temps d'accès en transports en commun aux heures de pointes (7h30 - 8h30)



Transports en commun

- RER
- voies ferrées voyageur
- Tramway
- Bus en site propre



Sources : STIF 2008  
MEN, Atlas régional : Les effectifs étudiants 2007 - 2008

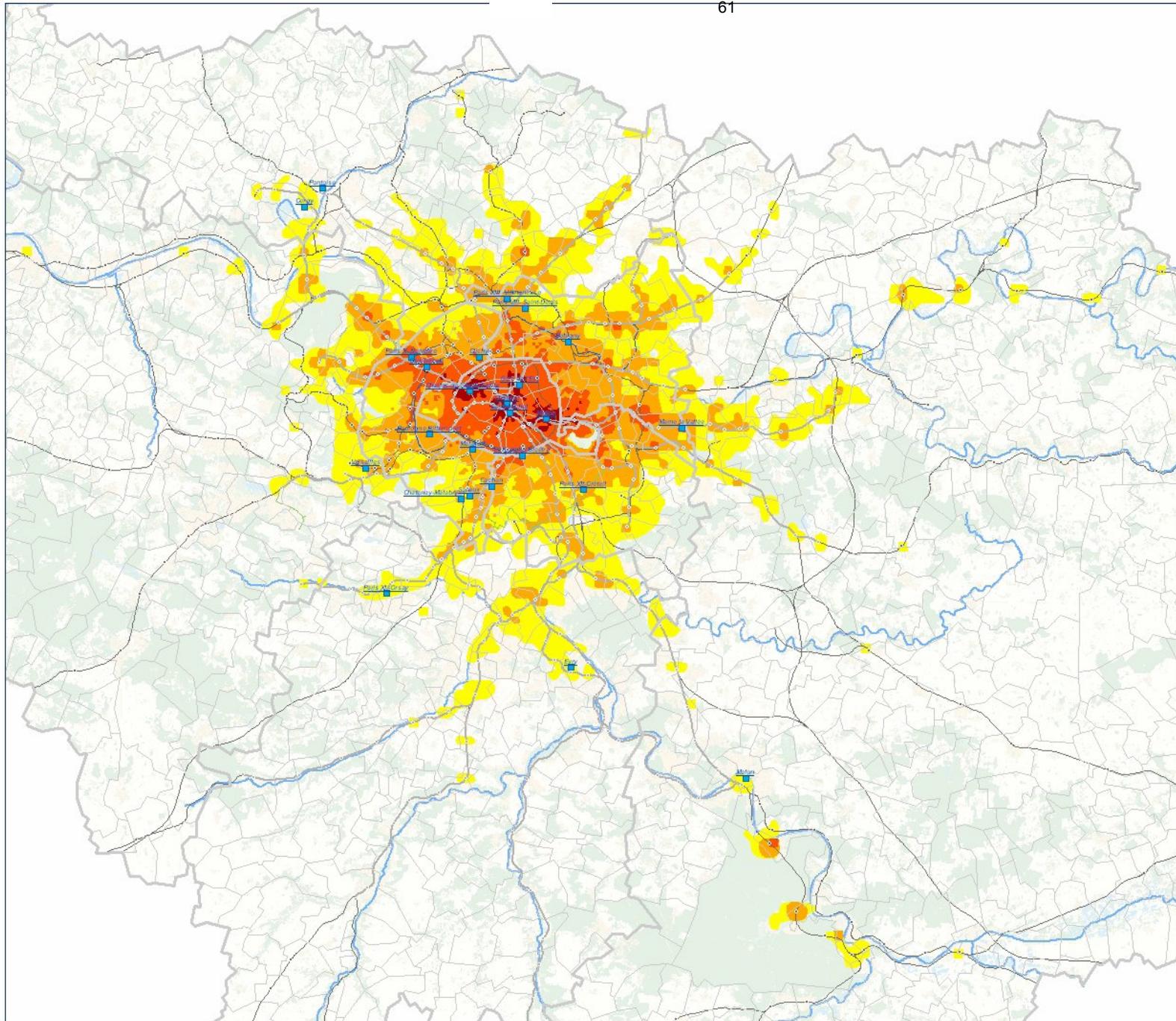


Schéma Régional  
du Logement Etudiant  
10/11/2009

Desserte TC des pôles d'enseignement supérieur de plus de 3000 étudiants

Pôle : Sud Est

Pôles d'enseignement supérieur (> 3000 étudiants)

Temps d'accès en transports en commun aux heures de pointes (7h30 - 8h30)

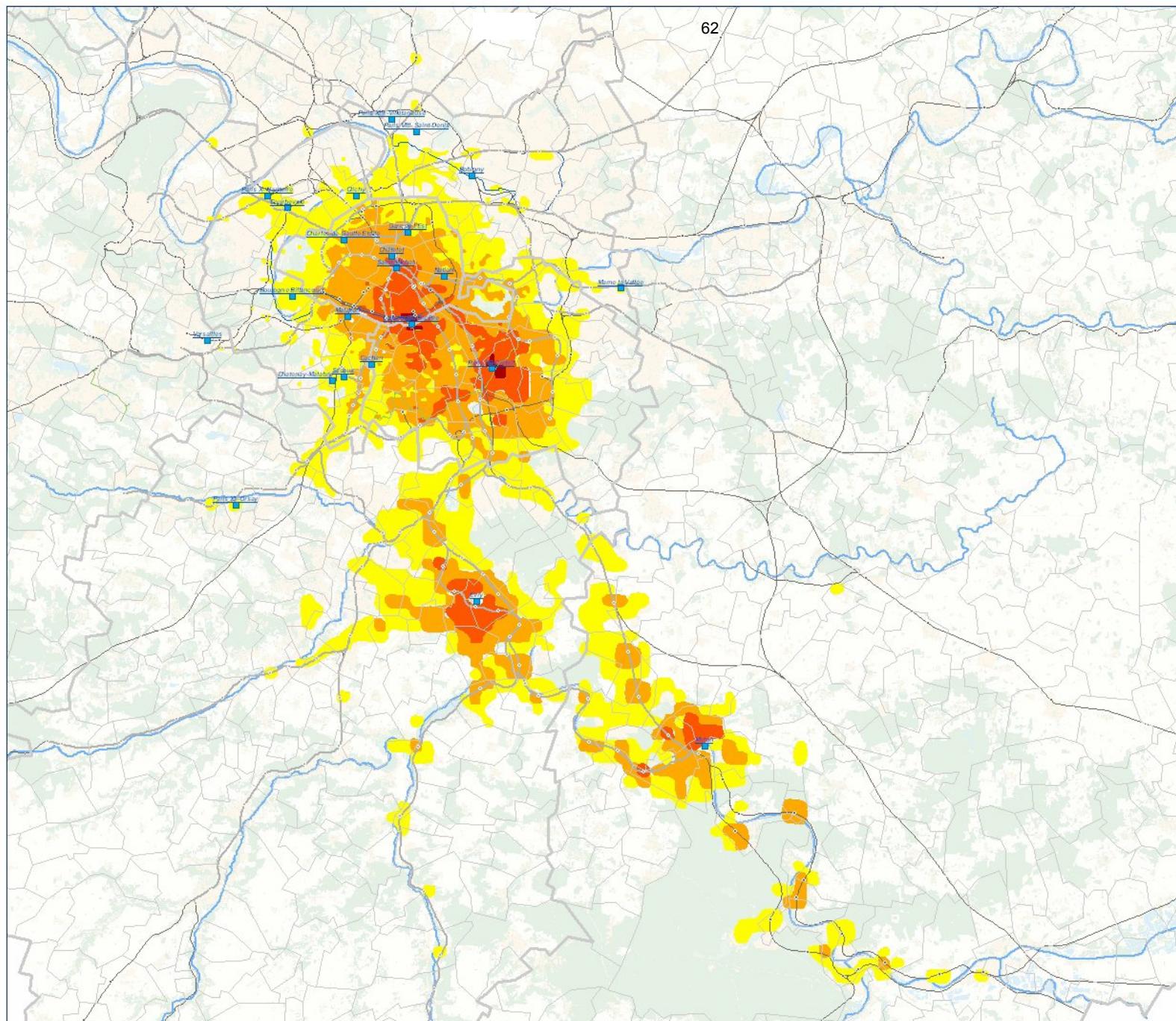


Transports en commun

- RER
- voies ferrées voyageur
- Tramway
- Bus en site propre

IAU 0 2 4 8 Km

Sources : STIF 2008  
MEN, Atlas régional : Les effectifs étudiants 2007 - 2008



**Schéma Régional  
du Logement Etudiant**  
**10/11/2009**

Desserte TC des pôles d'enseignement supérieur de plus de 3000 étudiants

**Pôle : Sud Ouest**

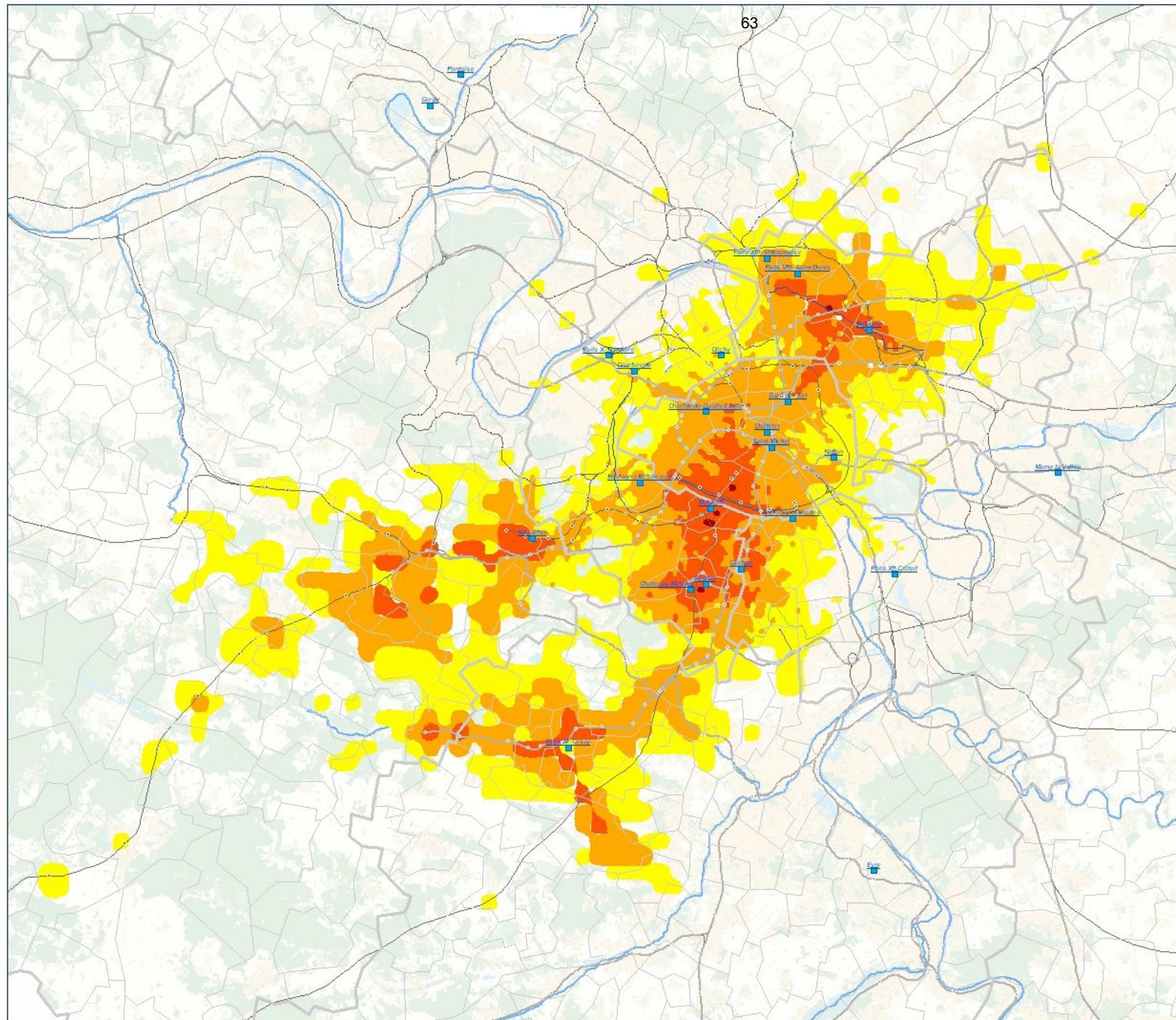
■ Pôles d'enseignement supérieur (> 3000 étudiants)

Temps d'accès en transports en commun aux heures de pointes (7h30 - 8h30)

- moins de 15 min
- de 15 à 30 min
- de 30 à 45 min
- de 45 à 60 min
- plus de 60 min

Transports en commun

- RER
- voies ferrées voyageur
- Tramway
- Bus en site propre



IAU 0 2 4 8 Km

Sources : STIF 2008  
MEN, Atlas régional : Les effectifs étudiants 2007 - 2008