



atelier parisien d'urbanisme

17, BOULEVARD MORLAND - 75004 PARIS
TÉL : 01 42 71 28 14 - TÉLÉCOPIE : 01 42 76 24 05

LE LOGEMENT ÉTUDIANT À PARIS

octobre 2002

SOMMAIRE

LE LOGEMENT ÉTUDIANT À PARIS

Introduction	5
PREMIÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE	
I. ÉTUDIER ET VIVRE À PARIS : BREF ÉTAT DES LIEUX STATISTIQUE	7
1. 300 000 étudiants poursuivent des études à Paris	
1.1. L'évolution des effectifs de l'Académie de Paris	
1.2. La répartition par formations	
1.3. Étudier à Paris et vivre à Paris	8
2. 136 000 étudiants vivent à Paris en 1999	
2.1. Evolution du nombre d'étudiants vivant à Paris	
2.2. Répartition par sexe et nationalité	9
2.3. Répartition par âge	
2.4. Répartition par cycles d'études	
3. Origine et répartition géographiques des étudiants	10
3.1. Des parisiens de « fraîche date »	
3.2. La répartition par arrondissements	
4. Cohabiter, décohabiter et vivre en collectivité	13
4.1. Une majorité d'étudiants encore hébergés chez leurs parents	
4.2. Les décohabitants	
4.2. Les étudiants résidant en collectivités et établissements	
4.3. Incidences du mode d'hébergement sur les études	14
II. L'ACCÈS AU LOGEMENT ETUDIANT : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	15
1. Un parc privé en évolution	
1.1. Recul du parc locatif privé	
1.2. Diminution du nombre de petits logements	
1.3. Érosion du parc social de fait : le cas des chambres de bonne	17
2. Un parc social insuffisant	
2.1. Un parc social soumis à de fortes pressions	
2.2. 1 300 étudiants demandeurs de logements sociaux	
3. Un marché immobilier et une fiscalité défavorables	18
3.1. Un contexte de pénurie locative	
3.2. Le fichier CROUS des logements en ville : réduction du nombre d'offres	19
3.3. Des investisseurs qui se détournent du logement pour étudiant	
III. L'OFFRE BANALE DE LOGEMENTS POUR ETUDIANTS	20
1. Un parc typiquement parisien	
1.1. Des logements petits, anciens et parfois inconfortables	
1.2. Une très nette prédominance de locataires	
1.3. Le logement dans le parc privé : la règle	
1.4. Le logement dans le parc social : l'exception	21

2. Quelques spécificités du logement étudiant « banal »	
2.1. Des pièces indépendantes encore fortement investies par les étudiants	
2.2. La location meublée	
2.3. Les « logés gratuit »	23
3. L'essor de la colocation	
3.1. Phénomène conjoncturel ou tendance durable ?	
3.2. Objet et acteurs de la colocation	
IV. L'OFFRE SPÉCIFIQUE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS	25
1. Les logements sociaux pour étudiants	
1.1. Bilan des quinze dernières années et programmation	
1.2. La banalisation du logement social étudiant : un objet de débats	
1.3. Les bailleurs sociaux face au logement social étudiant	26
1.4. Les étudiants : des acteurs de la mixité urbaine ?	
2. Les résidences du CROUS	28
2.1. Une offre de logement étudiant parmi d'autres : 2100 étudiants logés par le CROUS	
2.2. Une implantation « rive gauche traditionnelle » et un souci de centralité	
2.3. Un patrimoine divers objet de restructurations	
2.4. Des tarifs bon marché, avec des variantes importantes	29
3. La Cité Internationale Universitaire de Paris	33
3.1. Près de 5 000 étudiants de niveau élevé dans une cité cosmopolite	
3.2. Des statuts complexes et une organisation décentralisée	
3.3. Un cadre de vie privilégié	
3.4. Des niveaux de confort disparates	34
3.5. Des niveaux de redevances variés en fonction de l'équipement des chambres	
3.6. Des projets d'extension	
4. Les résidences privées	36
4.1. Une capacité d'accueil comparable à celle du CROUS	
4.2. Une localisation périphérique	
4.3. Une typologie de studios et une gamme de service para hôteliers	
4.4. Des niveaux de loyers élevés proches des niveaux du marché	37
4.5. D'importantes listes d'attente	
5. Les foyers confessionnels et associatifs : une capacité d'accueil non négligeable	
5.1. Un héritage du passé	40
5.2. Un public ciblé	
5.3. Des modes de fonctionnement spécifiques	
5.4. Des redevances globales incluant hébergement et pension	41
6. Les internats de lycées et grandes écoles	44
6.1. Les internats pour classes préparatoires : un parc relativement stable	
6.2. Les internats des grandes écoles : une offre éclatée entre plusieurs sites	45
7. Les foyers de travailleurs	47
7.1. L'accueil des étudiants : une fonction marginale	
7.2. Des foyers plus ouverts que d'autres aux étudiants	
7.3. Des étudiants en stage ou formation professionnelle	
7.4. Une offre diversifiée à bon marché	48

V. SE LOGER DANS PARIS : APPROCHE FINANCIÈRE ET TECHNIQUE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

1. Le prix à payer pour résider dans Paris	52
1.1. Une dépense considérable	
1.2. Des situations contrastées	54
1.3. L'aide familiale	
1.4. Les aides au logement	55
2. Configurations techniques et prestations de services	57
2.1. Superficie du logement étudiant : entre cellule exigüe et chambre « standard »	
2.2. Un niveau de confort qui s'améliore au gré des réhabilitations	
2.3. Les services dispensés par les gestionnaires : un critère de différenciation majeur	58

DEUXIÈME PARTIE : RECENSEMENT DES BESOINS ET PISTES D' ACTIONS

I. RECENSEMENT DES BESOINS 61

1. Des demandes diversifiées

- 1.1. Une population étudiante hétérogène
- 1.2. Des parcours résidentiels complexes

2. L'insertion dans la ville

- 2.1. Proximité du centre ville
- 2.2. L'Université en ville : l'exemple valenciennois 62
- 2.3. Urbanité et environnement de qualité
- 2.4. Loger des étudiants dans un quartier difficile : l'exemple de Créteil
- 2.5. Proximité du lieu d'études : pour un renouveau des campus ? 63

3. Les caractéristiques du logement et de ses « annexes » 64

- 3.1. La préférence pour un logement banal
- 3.2. Un logement équipé et isolé
- 3.3. Des espaces communs appréciés 65
- 3.4. Vers un cahier des charges du logement étudiant

4. Des formules adaptées 68

- 4.1. L'accueil de courte durée
- 4.2. L'accueil des étudiants étrangers 69
- 4.3. Des logements pour les couples et les familles 70

II. PISTES D' ACTIONS 72

1. Mise à profit des opportunités foncières

- 1.1. Une carte de synthèse
- 1.2. Opportunités foncières à court, moyen, long terme
- 1.3. Des opportunités hors de Paris ? 75
- 1.4. Un cadre de proposition : la commission des terrains mutables

2. La reconversion de bâtiments

- 2.1. Des bâtiments « phares »
- 2.2. Les hôtels meublés : des immeubles déjà très convoités 76
- 2.3. Exploiter les formes urbaines adaptées au logement étudiant 78

3. Actions sur le parc privé	
3.1. Favoriser le conventionnement dans le parc privé	
3.2. Les politiques développées pour le logement des jeunes : des expériences à mettre à profit pour le logement des étudiants	79
3.3. La mobilisation des logements vacants	80
3.4. Les chambres chez l'habitant : potentiel ou archaïsme ?	
3.5. Mieux informer et accompagner	81
4. Actions sur le parc social	82
4.1. La colocation dans le parc social	
4.2. Les exemples d'appartements communautaires en Belgique ou en Allemagne	
4.3. Les expériences de colocation développées par le CROUS à Créteil et Villepinte	83
4.4. Créer du logement social étudiant en diffus	
4.5. Heurs et malheurs des expériences de mixité : le cas de Louvain la Neuve	84
Conclusion	85
Annexes	87

INTRODUCTION

Le plan Université du troisième millénaire (2000-2012) privilégie l'amélioration de la vie étudiante. Il s'attache à ce titre au développement de la construction et de la réhabilitation de logements étudiants.

La convention cadre entre l'État, la Ville de Paris et le Département de Paris du 25 septembre 2000 sur l'enseignement supérieur, la recherche et les établissements municipaux à Paris prévoit le financement de 4 000 nouveaux logements sociaux pour étudiants pendant la durée du plan U3M.

Au printemps 2001, l'objectif initial de 2000 logements à financer au cours de l'actuel contrat de plan État-Région a été majoré et porté à 3000 logements.

Dans ce contexte de relance du logement social étudiant, la Ville de Paris a souhaité disposer d'une étude sur la population étudiante, ses conditions de logement et ses besoins en matière d'habitat. Cette étude a été confiée à l'APUR. Elle s'insère dans la phase de diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) et vise à approfondir l'état des lieux sur l'habitat à Paris.

Parallèlement à cette étude, la Ville de Paris envisage de confier à ses architectes, en liaison avec l'État, le CROUS, les opérateurs et leurs concepteurs, l'élaboration d'un cahier des charges du logement étudiant.

La première partie de l'étude dresse un portrait succinct de la population étudiante à Paris (étudiants inscrits dans l'Académie de Paris, étudiants résidant dans la capitale), présente les conditions, souvent difficiles, de l'accès au logement et décrit en détail l'offre existante, qu'il s'agisse de logements « ordinaires » ou de logements spécifiquement conçus pour les étudiants.

Ce travail d'inventaire du parc a été rendu possible par de nombreux contacts avec les gestionnaires de logements pour étudiants. À cette occasion, une attention particulière a été portée aux montants des loyers et des redevances payés par les étudiants ainsi qu'aux principales caractéristiques de leur logement (superficie, niveau de confort et type de prestations proposées).

La deuxième partie de l'étude, plus prospective, s'est attachée à cerner les principaux besoins des étudiants en matière d'habitat et à recenser les différentes pistes d'actions envisageables pour accroître l'offre de logements étudiants et en améliorer la qualité.

Quelques expériences innovantes, développées dans des villes françaises ou à l'étranger, sont décrites. Elles peuvent en effet être riches d'enseignements pour les réalisations futures dans la capitale.

PREMIÈRE PARTIE
DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE

I. ÉTUDIER ET VIVRE À PARIS : BREF ÉTAT DES LIEUX STATISTIQUE

1. 300 000 étudiants poursuivent des études à Paris

1.1. L'évolution des effectifs de l'Académie de Paris

Pour l'année universitaire 2000-2001, l'Académie de Paris compte un peu moins de 300 000 étudiants (299 928). Cet effectif confirme l'évolution à la baisse constatée depuis 1994 : un sommet avait été atteint en 1993 avec 331 000 étudiants inscrits à Paris dans des établissements de l'enseignement supérieur.

Le dénombrement des effectifs depuis l'année universitaire 1997-1998 témoigne de cette diminution et du retournement de tendance par rapport aux années 1980 et au début des années 1990.

Effectifs de l'enseignement supérieur de l'Académie de Paris

Année universitaire 1997-98	309 311
Année universitaire 1998-99	305 373
Année universitaire 1999-2000	301 236
Année universitaire 2000-2001	299 928

Source : Ministère de l'Éducation Nationale

En l'espace de quatre années universitaires, l'Académie de Paris a ainsi perdu près de 9 400 étudiants, représentant une baisse de 3% des effectifs entre 1997 et 2001.

Sur la même durée, dans l'ensemble de la France métropolitaine, les effectifs de l'enseignement supérieur sont restés relativement stables (2102523 en 1997-1998 et 2111148 en 2000-2001, soit une très légère hausse de 0,4%).

Entre 1997 et 2000, le poids relatif de Paris dans la population étudiante française est ainsi passée de 14,7% à 14,2%. Il était de 14,5% en 1996, de 16% en 1993 et de 18% en 1990.

1.2. La répartition par formations

Effectifs de l'enseignement supérieur par type de formation - Académie de Paris, 2000-2001

Formation	Effectifs
Universités hors IUT	193 899
Instituts Universitaires de Technologie	2 315
Instituts Universitaires de Formation des Maîtres	5 325
Sections de Techniciens Supérieurs	17 905
Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles	13 684
Prépas intégrées	1 527
Ecoles d'ingénieurs hors universités	8 973
Ecoles de commerce, gestion, comptabilité	14 058
Ecoles normales supérieures	944
Etablissements universitaires privés	5 772
Ecoles juridiques et administratives	1 256
Ecoles sociales	2 295
Ecoles para-médicales	7 511
Ecoles supérieurs artistiques et culturelles	13 640
Autres écoles	10 824
Ensemble	299 928

Source : Ministère de l'Éducation Nationale

Ce tableau montre que les formations universitaires proprement dites (universités hors IUT, IUT, IUFM) regroupent 201 500 étudiants, soit 67% des effectifs totaux.

Parmi les autres formations, celles qui viennent en première position sont : les sections de techniciens supérieurs, la gestion et la comptabilité, les formations artistiques et culturelles, les classes préparatoires aux grandes écoles. Chacune de ces formations regroupent entre 13 000 et 18 000 étudiants.

1.3. Étudier à Paris et vivre à Paris

Étudier à Paris n'implique pas nécessairement de vivre à Paris et vice-versa. Selon le recensement de 1999, 136 000 étudiants vivent à Paris¹. Les étudiants qui poursuivent des études à Paris sont donc deux fois plus nombreux que les étudiants qui y vivent (rapport de 1 à 2,2).

De même, d'après le recensement INSEE de 1999, 20% étudiants résidant dans la capitale sont inscrits dans une autre académie. Cela représente 27 200 étudiants vivant à Paris et poursuivant leurs études ailleurs, généralement dans une université de la région Ile-de-France.

Étudiants poursuivant des études à Paris	Étudiants vivant à Paris	dont poursuivant des études à Paris	dont inscrits dans une autre académie
300 000	136 000	108 800	27 200

Sources : Ministère de l'Éducation Nationale année universitaire 2000-2001 ; RGP INSEE 1999

2. 136 000 étudiants vivent à Paris en 1999

2.1. Evolution du nombre d'étudiants vivant à Paris

L'analyse des trois derniers recensements donne à voir une augmentation progressive du nombre d'étudiants vivant à Paris.

En 1982, les étudiants représentaient 4,3% de la population parisienne, alors qu'en 1999, la population estudiantine représente 6,4% de l'ensemble des parisiens. Entre ces deux dates, on est passé de moins de 95 000 étudiants à Paris à plus de 135 000.

	Paris-Poids de la population étudiante		
	1982	1990	1999
Population totale	2 176 652	2 151 245	2 125 851
Nombre d'étudiants	94 432	112 988	136 059
Part d'étudiants	4,3%	5,3%	6,4%

Sources : RGP INSEE 1982, 1990, 1999

¹ Les personnes inscrites dans un établissement de l'enseignement supérieur qui exercent par ailleurs un activité professionnelle ne sont pas comprises dans ce chiffre.

2.2. Répartition par sexe et nationalité

La population étudiante se compose pour 56% d'étudiantes et pour 44% d'étudiants. Elle est ainsi plus féminisée que la population parisienne considérée dans son ensemble (53% de femmes et 47% d'hommes). Mais la part des étrangers y est comparable (environ 15% soit 20 100 étudiants étrangers résidant à Paris).

Recensement Général de la Population 1999 – Paris

Etudiants					Population totale				
Hommes	Femmes	Français	Etrangers	Total	Hommes	Femmes	Français	Etrangers	Total
60 337	75 722	115 926	20 133	136 059	996 922	1 128 929	1 817 585	308 266	2 125 851
44,3%	55,7%	85,2%	14,8%	100%	46,9%	53,1%	85,5%	14,5%	100%

Source : RGP INSEE 1999

2.3. Répartition par âge

Les trois-quart des étudiants vivant à Paris ont moins de 25 ans. La tranche d'âge des 20-24 ans (87 200 étudiants) regroupe l'essentiel de la population étudiante (64%). Ils sont moins de 5 500, soit à peine 4% du total, à avoir plus de 30 ans.

Répartition par âge quinquennal des étudiants vivant à Paris

Age	Effectif	Part
15-19ans	14 605	10,7%
20-24ans	87 189	64,1%
25-29ans	28 797	21,2%
30-34ans	5 181	3,8%
35-39ans	287	0,2%
Total	136 059	100%

Source : RGP INSEE 1999

2.4. Répartition par cycles d'études

Près de la moitié des étudiants vivant à Paris (48%) poursuivent des études de premier cycle. Mais ils sont également nombreux en troisième cycle, grande école ou post-doctorat (46 000 étudiants soit 34%). Cette importance des effectifs de 3^{ème} cycle est une particularité de la capitale.

Répartition des étudiants vivant à Paris selon le dernier diplôme obtenu

Dernier diplôme obtenu	Effectif	Part
BAC	55 291	40,6%
BAC technologique/professionnel	9 622	7,1%
1 ^{er} cycle, BTS, DUT	25 192	18,5%
2 ^{ème} /3 ^{ème} cycle, grande école	45 954	33,8%

Source : RGP INSEE 1999

3. Origine et répartition géographiques des étudiants

3.1. Des parisiens de « fraîche date »

Plus de la moitié des étudiants vivant à Paris en 1999 (58%) n'étaient pas parisiens en 1990, au moment du précédent recensement. On peut supposer qu'une partie d'entre eux sont venus à Paris spécifiquement pour leurs études. 27% d'entre eux vivaient en province en 1990, 14% en Ile-de-France et 16% à l'étranger ou dans les DOM-TOM.

À l'inverse, si l'on considère l'ensemble de la population, 70% des parisiens recensés en 1999 vivaient déjà dans la capitale en 1990.

Lieu de résidence en 1990 des étudiants vivant à Paris en 1999

	Etudiants		Population totale	
Paris	57 620	42,3%	1 494 371	70,2%
Ile-de-France	19 457	14,3%	232 996	11%
Province	36 807	27,1%	248 796	11,7%
Dom-Tom	1 940	1,4%	9 979	0,5%
CEE	5 565	4,1%	39 452	1,9%
Autre étranger	14 670	10,8%	100 257	4,7%
Total	136 059	100%	2 125 851	100%

Source : RGP INSEE 1999

3.2. La répartition par arrondissement : une forte implantation rive gauche

Effectif et part des étudiants par arrondissement

	Etudiants		Population totale
1er	1 204	7,1%	16 895
2e	1 215	6,2%	19 640
3e	2 366	6,9%	34 232
4e	2 513	8,2%	30 671
5e	8 363	14,2%	58 841
6e	5 999	13,4%	44 903
7e	5 139	9,0%	56 988
8e	2 836	7,2%	39 303
9e	3 512	6,3%	55 783
10e	4 811	5,4%	89 685
11e	9 253	6,2%	149 166
12e	7 598	5,6%	136 662
13e	11 188	6,5%	171 577
14e	13 085	9,9%	132 822
15e	15 267	6,8%	225 467
16e	11 767	7,3%	161 817
17e	9 109	5,7%	161 138
18e	7 402	4,0%	184 581
19e	6 566	3,8%	172 587
20ème	6 866	3,8%	183 093
Paris	136 059	6,4%	2 125 851

Source : RGP INSEE 1999

Les étudiants n'investissent pas le territoire parisien de façon uniforme. Les disparités entre arrondissements sont marquées.

La vocation universitaire du quartier latin va de pair avec une forte implantation étudiante : les étudiants représentent respectivement 14% et 13% de la population des 5^{ème} et 6^{ème} arrondissements. Ce sont les proportions les plus élevées observées à Paris. Les nombreux foyers, résidences et internats pour étudiants présents dans ces deux arrondissements expliquent ces proportions élevées, de même que le parc des chambres de service encore louées aux étudiants.

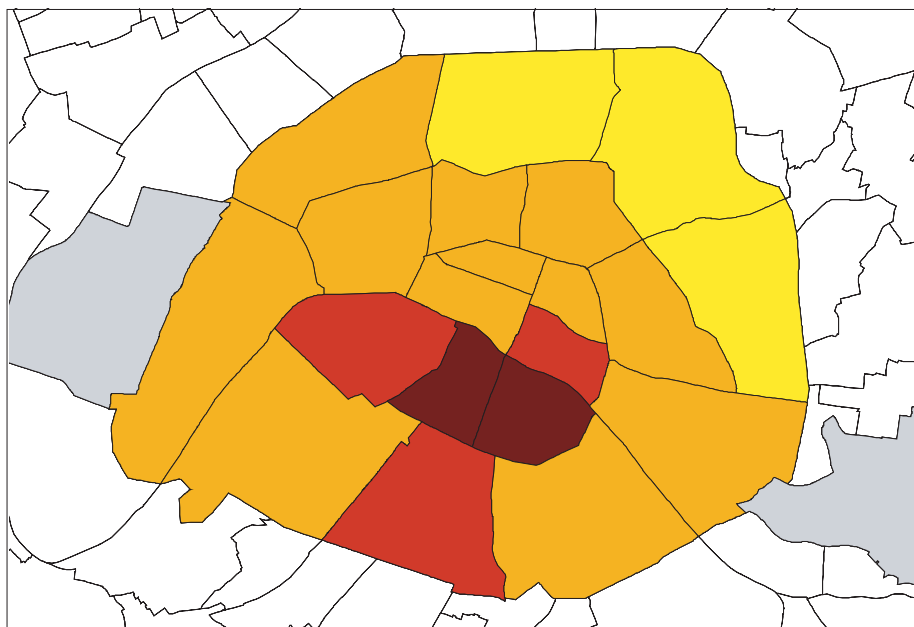
Les 14^{ème}, 7^{ème} et 4^{ème} arrondissements se distinguent également par une part importante d'étudiants au sein de leur population (supérieure à 10%). À l'inverse, dans les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements, les étudiants n'excèdent pas 4% de la population totale.

Si l'on raisonne en termes d'effectifs et non plus en part relative, le constat diffère quelque peu. Ce sont les 15^{ème}, 14^{ème}, 16^{ème} et 13^{ème} arrondissements, parmi les plus peuplés de la capitale, qui comptent le plus grand nombre d'étudiants (entre 10 000 et 16 000).

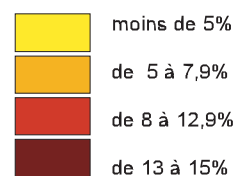
À l'opposé, les quatre premiers arrondissements, ainsi que le 8^{ème} arrondissement totalisent les effectifs les plus faibles (moins de 3 000 étudiants dans chacun de ces arrondissements).

Mais dans l'ensemble, une même réalité se dégage, à savoir une implantation étudiante très « rive gauche » (5^{ème}, 6^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}), que les prix plus accessibles dans le nord-est ou la réalisation de nouvelles résidences étudiantes sur la rive droite ne semblent pas remettre en cause.

LES ÉTUDIANTS RÉSIDANT À PARIS

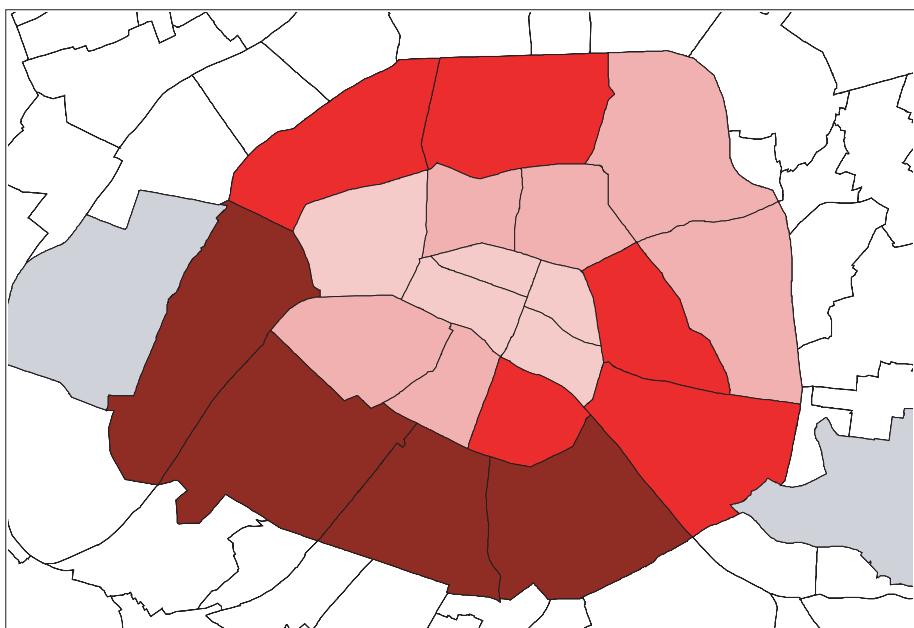


Part des étudiants dans la population de l'arrondissement

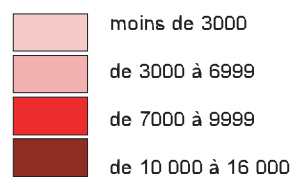


moyenne Paris : 6,4%

source : RGP INSEE 1999



Nombre d'étudiants résidant dans l'arrondissement



source : RGP INSEE 1999

4. Cohabiter, décohabiter et vivre en collectivité

4.1. Une majorité d'étudiants encore hébergés chez leurs parents

Selon le recensement de 1999, plus de la moitié des étudiants vivant à Paris (51%) vivent encore chez leurs parents (69 800 étudiants).

Cette proportion est plus élevée que celle que l'on constate généralement dans d'autres villes universitaires et à l'échelle de la France entière. À titre de comparaison, d'après l'enquête réalisée par l'Observatoire nationale de la vie étudiante¹, 41% des étudiants vivent exclusivement chez les parents (et 2% vivent chez d'autres membres de la famille).

Proximité du lieu d'étude et coût du logement sont assurément les deux principales raisons de cette décohabitation plus tardive dans la capitale.

4.2. Les « décohabitants »

À Paris, en 1999, les étudiants « chefs de ménage » vivant dans un logement indépendant ne « représentent » que 40% de la population étudiante (soit un effectif total de 54 200 individus).

La notion de décohabitation revêt de multiples gradations et les trajectoires résidentielles n'ont rien de linéaire. Les phases d'indépendance et de retour au domicile familial peuvent se succéder et il n'est pas rare que les « décohabitants » disposant d'un logement indépendant continuent à avoir leurs habitudes au domicile familial.

L'enquête de l'Observatoire de la vie étudiante sur les conditions de vie des étudiants a clairement montré que ce sont les étudiants issus des classes populaires qui ont le moins de chance de décohabiter et que c'est chez les étudiants issus des classes dominantes que la décohabitation est la plus fréquente².

Pour l'accès à un logement indépendant, l'âge des étudiants, leurs ressources personnelles et la distance entre le lieu d'études et le domicile familial (« décohabitation forcée ») interviennent également de façon déterminante. De même, les statistiques montrent que les filles décohabitent plus souvent que les garçons.

4.3. Les étudiants résidant en collectivités et établissements

En 1999, l'INSEE a recensé 11 900 étudiants vivant dans des structures collectives. Ce chiffre renvoie à la population sans doubles comptes. Il livre donc une image quelque peu minorée du nombre d'étudiants vivant effectivement en collectivités et établissements à Paris. En effet une partie de ceux-ci sont comptées à part, à leur adresse personnelle située hors de Paris.

Selon le recensement, plus des trois-quart des étudiants vivant en collectivités résident en cité universitaire. Ils sont également relativement nombreux à loger en foyers de travailleurs. Les établissements d'enseignement avec internat et les communautés religieuses constituent les deux autres catégories de communauté accueillant un nombre important d'étudiants.

¹ Enquête OVE menée au printemps 2 000 auprès de 26 000 étudiants.

² Claude GRIGNON . Les conditions de vie des étudiants. Enquête OVE, PUF. p. 23.

Population étudiante résidant hors logements ordinaires

Catégorie de communauté	Effectif	Part
Cité universitaire	9 240	77,5%
Foyer de travailleurs	1 496	12,6%
Etablissement d'enseignement avec internat	310	2,6%
Communauté religieuse	438	3,7%
Autre	431	3,6%
Total	11 915	100%

Source : recensement INSEE, 1999

Les effectifs d'étudiants vivant en internat sont sous-estimés par l'INSEE : le chiffre total de 300 étudiants donné par le recensement est, par exemple, inférieur à la capacité d'accueil de l'internat du lycée Louis-le-Grand ! Cette sous-estimation tient au fait que les étudiants logeant en internat au cours de la période scolaire sont recensés à l'adresse de leur parent, généralement dans une autre commune. Tel n'est pas le cas pour les étudiants vivant en cité universitaire ou en foyer.

4.4. Incidences du mode d'hébergement sur les études

La question du mode d'hébergement n'est pas neutre en termes de réussite dans les études supérieures. L'enquête de l'Observatoire de la Vie étudiante montre ainsi que :

« d'une manière générale, les décohabitants ont plus de chances de réussir et moins de chances d'échouer que les étudiants qui logent exclusivement chez leurs parents ; c'est le cas de ceux qui habitent un logement indépendant individuel, mais aussi de ceux qui habitent en location en couple ou avec des amis. Les étudiants qui vivent en résidence universitaire, en foyer ou en internat ont des risques d'échecs réduits et des chances particulièrement fortes de passer avec succès tous leurs examens ; parmi les décohabitants, les chances de réussite sont également supérieures pour ceux qui vivent en cité universitaire et pour ceux qui partagent un logement avec des amis (par rapport au groupe majoritaire de ceux qui habitent seuls un logement indépendant).

Bref, plus l'organisation matérielle de la vie est studieuse, plus elle s'écarte du mode et du modèle de vie standard et plus elle favorise la réussite »¹.

¹ Claude GRIGNON. Les conditions de vie des étudiants. Enquête OVE, p 69.

II. L'ACCÈS AU LOGEMENT : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La contraction du parc privé observée à Paris, notamment dans ses composantes les plus accessibles pour les personnes à faibles revenus, ainsi que la concurrence aiguë pour l'attribution d'un logement social rendent difficile l'accès des étudiants à un parc de logements adaptés. De même, la pénurie locative actuelle n'épargne pas les étudiants à la recherche d'un logement.

1. Un parc privé en évolution

1.1. Recul du parc locatif privé

Le recul du parc locatif privé est très marqué à Paris. Entre 1990 et 1999, ce segment du parc aurait perdu 50 000 logements, soit une baisse de presque 10%¹. Cela s'explique principalement par la montée de la propriété occupante, par la progression de la vacance et par le désengagement des investisseurs institutionnels.

Les étudiants qui quittent la cellule familiale investissent en premier lieu le secteur locatif privé. Ils sont donc directement affectés par la contraction du parc privé. C'est d'autant plus vrai que cette évolution à la baisse touche en premier lieu les petits logements, qui constituent le parc le plus convoité par les étudiants.

1.2. Diminution du nombre de petits logements

Paris : évolution du nombre et de la part des résidences principales de une pièce de 1954 à 1999

	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Effectif	385 039	407 067	362 495	317 765	289 816	269 684	265 257
% du parc	32,5	34,2	31,8	28,7	26,4	24,6	23,9

Sources : RGP INSEE

On constate que Paris a perdu en 45 ans 31% de son parc de résidences principales d'une pièce. En 1962, celles-ci représentaient plus du tiers des résidences principales. En 1999, elles représentent moins d'un quart des résidences principales. Cette évolution n'est pas sans incidence sur l'accueil des jeunes en général et des étudiants en particulier.

La diminution des petits logements (- 120 000 résidences principales d'une pièce de 1954 à 1999) résulte en grande partie des démolitions dans le parc ancien vétuste, des fusions de lots contigus, du recul des pièces indépendantes louées (notamment à l'occasion de leur rattachement au logement principal).

Au cours de la dernière décennie, le nombre de studios s'est néanmoins stabilisé à Paris sous l'effet des incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif (dispositifs « Quilès-Méhaignerie », amortissement Périssol). La baisse du nombre des résidences principales de une pièce était de 8,8% entre 1975 et 1982, de 6,9% entre 1982 et 1990, elle n'est plus que de 1,6% entre 1990 et 1999. Les étudiants ont profité de cette inversion de tendance (13 200 studios construits à Paris entre 1990 et 1999²).

¹ Il y a débat sur ce chiffre. Le meilleur recensement du parc HLM en 1999 par rapport à 1990 fait apparaître une baisse du nombre de logements privés qui serait excessive par rapport à la réalité.

² Les studios représentant 23% des logements achevés à Paris entre 1990 et 1999.

PIECES INDEPENDANTES Paris - 1999

Part des résidences principales
non HLM de type "pièces
independantes" dans le total
des résidences principales
non HLM

- plus de 8%
- de 4 à 8%
- de 2 à 4%
- moins de 2%

Moyenne Paris = 2,06%



Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les îlots
de moins de 10 logements et les emprises des
principaux équipements et espaces verts

Source: Recensement de la Population 1999 (INSEE)



1.3. Erosion du parc social de fait : le cas des chambres de bonne

Il existait en 1970 un parc social « de fait » d'environ 600 000 logements (loi de 1948, chambres de service, hôtels meublés, ...). En 2002, l'effectif de ce parc a été ramené aux environs de 60 000 logements.

Les étudiants sont particulièrement affectés par la diminution du nombre de chambres de service louées, qui a chuté de 70% en 30 ans. Si Paris compte environ 110 000 chambres de services aujourd'hui¹, seules 20 000 d'entre elles sont louées, le plus souvent par des étudiants, des jeunes salariés ou des familles modestes.

Paris : évolution du nombre des chambres de services louées de 1968 à 1999

	1968	1975	1982	1990	1999
effectif	66 000	49 000	34 000	24 500	20 000
% du parc total	5,8%	4,4%	3,1%	2,2%	1,8%

Source : INSEE, recensements

Les chambres de service retirées du marché locatif servent le plus souvent d'annexes du logement principal, comme chambre d'enfants ou espaces de rangements. D'autres ont été fusionnées pour constituer des logements plus vastes. D'autres encore restent vacantes.

2. Un parc social insuffisant

2.1. Un parc social soumis à de fortes pressions

Pour l'accès au parc social, les étudiants sont en situation de concurrence forte avec l'ensemble des demandeurs inscrits sur le fichier parisien². En effet, 40% des demandeurs sont des foyers d'une personne et la grande majorité des demandeurs disposent de faibles ressources (en 2001, 76% des demandeurs inscrits se situent en-dessous du plafond d'accès au PLA-I)³.

Au nom des priorités sociales, l'attribution d'un logement locatif à un étudiant a parfois fait l'objet de débats. Mais les récents engagements en faveur du logement social étudiant laissent entendre que le logement étudiant est bien une priorité au sein du secteur du logement social.

2.2. 1 300 étudiants demandeurs de logements sociaux

1 321 étudiants sont inscrits sur le fichier parisien des demandeurs de logements. Les étudiants représentent ainsi une part marginale - 1,3% - des demandeurs. Ces chiffres reflètent la demande exprimée. Mais l'on peut supposer que pour les étudiants l'effet « d'auto censure » intervient fortement, plus encore que pour d'autres catégories de population, tant semble hasardeuse l'issue positive d'une telle démarche.

Les étudiants demandeurs d'un logement social sont pour la plupart des parisiens (moins d'un cinquième d'entre eux sont domiciliés hors de Paris). Au moment de la demande, près de la moitié des étudiants inscrits sont en situation d'hébergement avec cohabitation (en

¹ Ces chambres sont principalement situées dans les immeubles bourgeois construits entre 1850 et 1914.,

² Paris compte 154 300 logements représentant 13,4% du parc total d'après l'inventaire établi pour l'année 2001. Et le nombre de demandeurs inscrits sur le fichier parisien a dépassé 100 000 au 1^{er} décembre 2001.

³ De même, 20% des demandeurs bénéficient uniquement de revenus de transfert et près de 19% se situent en dessous du seuil de pauvreté défini par les textes relatifs à la couverture médicale universelle.

grande majorité au sein de la cellule familiale). Ils sont également nombreux, plus de 370, à être locataires du secteur privé.

Pour les étudiants, la demande d'un logement social à Paris correspond donc principalement à un souhait de décohabitation et de logement à un prix abordable (que ce soit pour concrétiser ce souhait de décohabitation ou réduire le taux d'effort élevé consenti dans le parc privé).

Les étudiants demandeurs d'un logement social

Arrondissement	Nombre d'étudiants inscrits
1	11
2	9
3	19
4	15
5	55
6	17
7	13
8	12
9	18
10	24
11	73
12	122
13	134
14	94
15	113
16	38
17	74
18	70
19	67
20	96
Hors Paris	247
Total	1321

Source : Mairie de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat

Ce tableau montre que les 13^{ème}, 12^{ème} et 15^{ème} arrondissements comptent le plus grand nombre d'étudiants demandeurs de logements sociaux, avec à chaque fois plus de 100 étudiants inscrits. Les 20^{ème} et 14^{ème} comptent également un nombre relativement élevé de demandeurs. La demande porte en premier lieu sur des logements de deux pièces (555 demandes) et secondairement sur des logements de une pièce (487 demandes), tandis que les trois-pièces totalisent le 1/6^{ème} de la demande.

3. Un marché immobilier et une fiscalité défavorables

3.1. Un contexte de pénurie locative

Paris connaît actuellement un contexte de forte pénurie de l'offre locative¹. Celle-ci affecte l'ensemble des candidats à la location et n'épargne pas les étudiants. Les conséquences en sont multiples : maintien prolongé au sein du foyer familial, mise en pratique de solutions innovantes comme la colocation, multiplication des démarches pour la recherche d'un logement avec notamment le recours, souvent peu concluant, à des « agences de listes » (offres intéressantes mais périmées, ...).

¹ Les agents immobiliers font état de nombreux propriétaires bailleurs vendant leur bien au prix fort et se désengageant de l'activité locative. De même, la cherté des loyers provoque une moindre mobilité des locataires en place.

3.2. Le fichier CROUS du « logement en ville » : réduction du nombre d'offres

Le CROUS sert d'intermédiaire entre les propriétaires et les étudiants en mettant à leur disposition un fichier d'offres de location. Les logements proposés sont des chambres, indépendantes ou non, des studios, des deux-pièces.

À Paris, ce fichier compte traditionnellement de 5 000 à 6000 offres par an. Or depuis quelques années, ce fichier se ressent de la diminution du parc des chambres de bonne et des tensions du marché immobilier (hausse des prix, vente des biens locatifs, moindre mobilité des occupants en place...). En 2 000, le nombre d'offres est resté inférieur à 4 000 et depuis, la contraction de ce fichier s'est poursuivie.

3.3. Des investisseurs qui se détournent du logement pour étudiant

Les dispositifs Quilès Méhaignerie puis l'amortissement Périssol ont favorisé au cours de la décennie 1990 l'éclosion d'un parc de studios et de résidences pour étudiants.

Depuis, l'intérêt des investisseurs pour le logement étudiant a quelque peu chuté. Les niveaux de loyers plafonnés associés au dispositif Besson ne sont guère attractifs à Paris. Et les avantages consentis ne sont désormais plus cumulables (amortissement de l'investissement d'une part et récupération de la TVA d'autre part), ce qui réduit d'autant l'intérêt des investisseurs potentiels. Au-delà de ce contexte fiscal moins favorable, intervient également la pénurie foncière qui limite les possibilités de réalisations de nouvelles résidences privées à Paris.

III. L'OFFRE BANALE DE LOGEMENTS POUR ETUDIANTS

1. Un parc typiquement parisien

On désigne par « offre banale » le parc d'habitations occupé par des étudiants mais pas spécifiquement destiné à cette catégorie d'occupants. Ces logements relèvent aussi bien du secteur privé que du parc social.

1.1. Des logements petits, anciens et parfois inconfortables

Par bien des aspects, le logement occupé par un étudiant présente de façon exacerbée les caractéristiques traditionnelles du parc d'habitation parisien : des logements petits, anciens et parfois inconfortables.

Ancienneté, taille et confort des logements

	Date immeuble		Nombre de pièces			Surface		Confort	
	avant 49	après 49	1 pièce	2 pièces	3 pièces et +	- 40 m2	40 m2 et +	Avec	Sans
Logements étudiant	41 249	13 024	33 548	14 728	5997	42 733	11 540	46 642	7 631
	76%	24%	62%	27%	11%	79%	21%	86%	14%
Total logements	880505	442035	341302	427581	553657	533144	789 396	1178406	144134
	67%	33%	26%	32%	42%	40%	60%	89%	11%

Source : RGP INSEE 1999

Le logement occupé par un étudiant est tout d'abord un petit logement. Plus de 60% de ces logements sont des une pièce, contre 26% de une pièce dans l'ensemble du parc parisien. Ils excèdent rarement 2 pièces (89% de une et deux pièces). 79% d'entre eux ont une surface inférieure à 40 m2, alors que la part de ces petits logements dans l'ensemble du parc parisien est deux fois moindre.

Le logement d'étudiant est en outre plus ancien que la moyenne des logements parisiens (76% de ces logements datent d'avant 1949, contre une moyenne de 67% pour l'ensemble des logements parisiens).

Enfin, les logements habités par des étudiants sont plus inconfortables : 14% d'entre eux sont sans confort au sens de l'INSEE (sans WC intérieurs ou douche ou baignoire), alors que le taux d'inconfort est de 11% pour l'ensemble des logements.

1.2. Une très nette prédominance des locataires

75% des étudiants chefs de ménage sont locataires. Les étudiants accentuent ainsi un trait caractéristique du parc parisien, qui compte 63% de locataires.

Le poids du secteur locatif a pour contrepartie un effectif (4 100) et une proportion relativement faibles d'étudiants propriétaires (moins de 8%). Les contraintes financières, l'âge et les choix de vie interviennent comme autant d'éléments d'explication. Le nombre d'étudiants recensés comme propriétaires par l'INSEE est peut-être même surestimé, les étudiants logés dans des studios appartenant à leurs parents ayant parfois tendance à se déclarer eux-mêmes propriétaires.

1.3. Le logement dans le parc privé : la règle

Au sein du secteur locatif, le poids du privé est particulièrement affirmé, tandis que le secteur HLM ne participe que très marginalement à l'accueil des étudiants.

Statut d'occupation des résidences principales

	Locataire			Propriétaire	Logé gratuit	Total
	Privé	HLM	Meublé			
Logements étudiant	28 846 (53,1%)	1 239 (2,3%)	11 045 (20,4%)	4 099 (7,6%)	9 044 (16,7%)	54 273 (100%)
Total logements	463 966 (41,8%)	185 328 (16,7%)	51 640 (4,6%)	329 113 (29,6%)	80 865 (7,3%)	1 110 912 (100%)

Source : RGP INSEE 1999

1.4. Le logement dans le parc social : l'exception

La location dans le parc social reste marginale parmi les étudiants. Selon le recensement général de la population, moins de 1 200 étudiants sont locataires du secteur HLM en 1999 (soit seulement 2% des étudiants chefs de ménage).

La location sociale se situe ainsi bien en deçà de la location privée, de la location en meublé, de l'hébergement gratuit mais aussi de la propriété occupante. Le nombre d'étudiants propriétaires est en effet trois fois supérieur à celui des étudiants locataires en HLM !

Selon les cas, les étudiants logés en HLM habitent dans le parc HLM banal ou dans des logements spécifiquement destinés aux étudiants, réservés et gérés par le CROUS.

2. Quelques spécificité du logement étudiant « banal »

2.1. Des pièces indépendantes encore fortement investies par les étudiants

Près d'une pièce indépendante sur cinq est occupée, à Paris, par un étudiant. Les pièces indépendantes représentent seulement 2% des résidences principales parisiennes, mais elles représentent 7% des logements habités par des étudiants (chefs de ménage au sens de l'INSEE). Ces pièces indépendantes disposent de leur propre entrée et peuvent être louées, sous-louées ou prêtées. Elles renvoient pour l'essentiel au parc des chambres de bonne, dont on a souligné la diminution progressive.

Dans les beaux quartiers, on recense également quelques cas isolés de propriétaires uniques louant, au sein de leur immeuble de rapport, des chambres à des étudiants, le plus souvent étrangers ou provinciaux¹.

2.2. La location meublée

Le poids de la location meublée est une caractéristique du logement étudiant. Les meublés loués par les étudiants représentent un quart du parc meublé parisien.

Ce sont parfois des chambres d'hôtels meublées, mais plus souvent des chambres de bonnes équipées de mobilier, des studios meublés mis en location par des particuliers ainsi que des habitations proposées au sein de résidences privées pour étudiants².

À titre anecdotique, on peut également évoquer le parc d'habitations que possède à Paris certaines villes ou collectivités territoriales : ces logements sont parfois loués aux étudiants ressortissants de la commune (du département ou de la région) venant poursuivre des études ou suivre un stage dans la capitale.

¹ Certaines de ces adresses sont connues de la Préfecture de Police (sous-direction de la protection sanitaire) qui les visite au titre de la police administrative et du contrôle de la salubrité des hôtels, meublés et foyers.

² Rappelons à ce propos que la hausse de l'hébergement en meublé constatée entre les deux derniers recensements dans certaines villes étudiantes de province est directement liée à la construction, au cours des années 1990, d'un important parc de résidences privées pour étudiants (elle-même liée à une fiscalité favorable de la location meublée).

Les chambres de bonnes des beaux quartiers

Des logements pour étudiants de moins en moins mis en location



2.3. Les logés gratuits

L'importance de l'hébergement gratuit est un autre trait caractéristique du logement étudiant. 17% des étudiants chefs de ménages sont logés gratuitement. Cette proportion est deux fois supérieure à celle que l'on observe pour l'ensemble des ménages parisiens (7% de logés gratuits). Après la location privée classique et la location meublée, le logement gratuit se distingue comme le troisième statut d'occupation le plus répandu parmi les étudiants chefs de ménages.

Ce poids de l'hébergement gratuit traduit l'importance de la solidarité, le plus souvent familiale, qui s'exerce au profit des étudiants : prêt de la chambre de bonne rattachée à l'appartement principal d'un membre de la famille ; logement dans le studio acquis à cet effet par les parents ou les grands-parents¹ ; logement dans le pied-à-terre parisien de la famille, qui correspond parfois au premier appartement acquis et occupé par les parents dans la capitale, etc.

3. L'essor de la colocation

3.1. Phénomène conjoncturel ou tendance durable ?

Depuis la fin des années 1990, on assiste à un développement notable de la colocation parmi les étudiants. Et depuis 2000, on peut même parler d'un véritable « boom »², fortement soutenu et relayé par des sites internet spécialisés³.

Cet essor de la colocation tient en premier lieu à la pénurie de l'offre de logements adaptés à laquelle les étudiants sont directement confrontés. À Paris, l'existence d'un parc social de fait et l'offre des résidences et foyers pour étudiants semblent avoir retardé l'apparition de ce mode d'habitation, très répandu auprès des étudiants dans de nombreux pays anglo-saxons.

L'importance nouvelle de la colocation peut ainsi s'interpréter comme une réponse à la forte concurrence qui s'exerce pour la location des petits logements, à la cherté des loyers parisiens et à l'insuffisance de l'offre en logements spécifiques pour étudiants.

Mais elle se fonde également sur des motivations positives : elle est un moyen de trouver à louer pour moins cher des logements plus grands et souvent mieux situés. Elle répond également au souhait, très répandu, d'occuper un logement « banal » tout en permettant un mode de vie convivial⁴.

3.2. Objet et acteurs de la colocation⁵

À Paris, les logements faisant l'objet d'une colocation sont souvent des grandes surfaces de l'ordre 100 m² (en Ile-de-France, il s'agit plutôt de 70 m²), situées dans des immeubles de type haussmannien. Ce sont généralement des appartements habitables de suite, les

¹ Il n'est pas rare que ces logements destinés à l'hébergement des enfants ou petits enfants venant étudier ou travailler à Paris soient conservés vacants par le propriétaire dans l'attente de cet usage futur.

² A Paris, on recense environ 4 000 à 4 500 annonces de colocation (en région parisienne, ce chiffre s'élève à 7 500). Le taux de renouvellement mensuel des annonces sur les sites consacrés à la colocation est de près de 75%.

³ On observe que les étudiants privilégient les sites internet pour trouver l'appartement à partager ou le colocataire « manquant », tandis que les propriétaires intéressés par la colocation ont d'avantage recours aux services du minitel.

⁴ A ce sujet, on évoque parfois un effet de mode lié au « modèle » des séries et animations télévisées.

⁵ Entretien avec Frédéric de Bourget, responsable de Colocation.Fr. et directeur de la publication du « Guide de la colocation » .

étudiants n'étant guère enclins à réaliser des travaux. Ce sont parfois des appartements précédemment inoccupés, peu recherchés ou « décotés » : par exemple des grands logements situés au premier étage.

Les étudiants représentent les principaux « adeptes » de la colocation. Mais de nouvelles catégories de population tendent à adopter ce mode d'hébergement. Ce sont principalement des parents isolés de familles recomposées ainsi que des provinciaux travaillant la semaine à Paris et quittant la capitale chaque week-end.

Dans l'ensemble, les propriétaires s'engageant dans la colocation sont des propriétaires particuliers d'âge moyen possédant un patrimoine de taille intermédiaire qu'ils gèrent en direct. Les agences et administrateurs de biens sont relativement peu présents sur ce marché.

La réticence des propriétaires reste toutefois un obstacle au développement de la colocation étudiante. Il est d'ailleurs significatif que nombre d'entre eux préfèrent une colocation réduite à deux locataires plutôt qu'une colocation plus importante¹. La location à des étudiants offre cependant un certain nombre d'avantages. La mobilité des étudiants garantit en effet une libération du logement à moyen terme - au bout de 3-4 ans maximum - et donc la perspective d'une hausse du loyer (ce qui s'avère moins aisé en cas de location à une famille s'installant pour une plus longue période). D'autre part, les éléments de garantie existent : cautions solidaires consenties par des tiers, clause de solidarité des colocataires, aides au logement, outils de sécurisation comme le LOCAPASS, ...

¹ L'expérience montre que les étudiants de moins de 25 ans privilégient souvent la colocation à 4 ou 5, tandis que les étudiants plus âgés ont tendance à préférer une colocation à deux.

IV. L'offre spécifique de logements étudiants

On désigne par « offre spécifique » des logements spécialement construits pour des étudiants ou voués à leur hébergement.

1. Les logements sociaux pour étudiants

1.1. Bilan des quinze dernières années et programmation

Au cours de la dernière décennie, 594 logements sociaux pour étudiants (logements réels) ont été financés en prêt PLA à Paris¹. Ce sont pour l'essentiel des programmes réalisés en secteur diffus, dont la taille varie de 50 à plus de 300 unités d'habitations. Dans la capitale, la relance du logement social étudiant date de 1993.

Rappelons que c'est la loi du 18 juillet 1985 qui est à l'origine de la relance de la construction de logements sociaux pour étudiants en France². Cette loi accorde en effet la possibilité de sous-louer les logements du parc HLM à des étudiants qui peuvent bénéficier de l'APL en tant que sous-locataires et sous conditions de ressources³.

Depuis 2000 le logement social étudiant est financé par le prêt PLUS de la Caisse des Dépôts et Consignations. Pour les deux premières années de la convention U3M, le bilan s'établit à 669 logements sociaux pour étudiants. Au moment de la rédaction de la présente étude, la programmation 2002 porte sur 591 logements et le potentiel à partir de 2003 sur environ 1200 logements.

Ces programmes sont en majorité situés en secteur diffus et leur taille est extrêmement variable : 8 logements rue Xavier Privas dans le 5^{ème} arrondissement et plus de 160 dans le 15^{ème} arrondissement (aquaboulevard-rue du colonel Avia).

La participation de la Région Ile-de-France

La Région Ile-de-France est un partenaire financier pour la construction de nouveaux programmes de logements étudiants. L'aide de la région peut également intervenir en cas de réhabilitation de résidences ou de cités gérées par le CROUS.

L'aide régionale est soumise à conditions de loyers et les chambres doivent faire au moins 18 m². Des conditions de qualité de la construction et d'équipement du logement interviennent également⁴. Le montant de l'aide de la Région ne peut dépasser 20% du prix de revient de l'opération dans la limite d'un plafond de subvention de 6097,96€ (40 000 F) par place créée et 4573,47 € (30 000 F) par place réhabilitée.

1.2. La banalisation du logement social étudiant : un objet de débats

Depuis la réforme de 1985, le logement social étudiant entre dans le droit commun des aides au logement social. Cette assimilation au logement social en général concorde avec le souhait exprimé par la majorité des étudiants d'un logement « ordinaire », comparable à

¹ Source : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat, BPAL.

² De 1968 à 1977 un système de réservation de logements HLM au profit des CROUS est développé ; en contrepartie, le Ministère de l'Education Nationale participe au financement de la construction. Mais la réforme du logement social de 1977 exclut les sous-locataires du bénéfice de l'APL. D'où la baisse du nombre de programmes destinés aux étudiants.

³ Le montage le plus souvent retenu est un partenariat entre un maître d'ouvrage HLM, un gestionnaire CROUS, l'Etat et la ou les collectivités locales.

⁴ Label qualitel HPE 3 étoiles, au minimum, et accès individuel et à haut débit pour l'internet pour les résidents.

celui des autres catégories de la population. Le nouveau financement PLUS confirme ce choix puisque « l'organisation et la conception des opérations de logements étudiants ne doivent pas compromettre une affectation ultérieure des logements ainsi financés à des populations plus diversifiées »¹.

Toutefois, cette banalisation pose parfois problème, notamment en ce qui concerne le financement des espaces communs à disposition des étudiants. En effet, la réglementation et les normes du logement familial induisent des espaces communs réduits : « les espaces et services seront limités au nécessaire »². Or le besoin en espaces collectifs est une donnée récurrente du logement étudiant, que ce soit pour le travail (salle informatique, bibliothèque,..) ou le loisir et la détente (salle des fêtes, salle de vidéo)³.

1.3. Les bailleurs sociaux face au logement social étudiant

Pour un bailleur social, le mode de rémunération en tant qu'opérateur constructeur ne diffère guère entre un programme de logement social étudiant et de logement social « classique ».

À l'inverse, sur le plan de la gestion, les programmes étudiants se révèlent moins intéressants. La gestion en est généralement confiée à un gestionnaire – de type CROUS – via une convention de location. Le locataire paie alors une redevance qui comprend :

- le remboursement des emprunts
- les provisions pour grosses réparations
- un forfait fixe pour la gestion.

Pour l'office ou la société qui perçoivent cette redevance, la marge de manœuvre est ainsi plus restreinte que dans la gestion d'un programme de logement social ordinaire.

1.4. Les étudiants : des acteurs de la mixité urbaine ?

Rue Myrha, rue Poulet, rue d'Aubervilliers, etc. Les exemples abondent pour montrer que l'implantation de logements sociaux pour étudiants est souvent pensée comme un instrument de mixité urbaine et sociale : là où il apparaît difficile de construire du logement social familial, il reste envisageable de réaliser du logement social étudiant. Dans les arrondissements et quartiers où le poids du parc social est déjà très fort, les logements sociaux pour étudiants sont mieux acceptés par les élus et les habitants.

Les étudiants se voient en quelque sorte promus acteurs de la « reconquête » de certains quartiers difficiles. Mais ce pari-là n'est pas gagné d'avance, la « greffe » pouvant ne pas s'opérer et la cohabitation se dérouler sur un mode conflictuel⁴.

Dans ce débat, on met généralement en avant le fait que les étudiants forment une catégorie de population plus ouverte et tolérante. On souligne également leur mobilité et le fait qu'ils ne s'installent dans un logement et dans un quartier que pour une durée limitée. Rappelons cependant qu'il s'agit aussi d'une population plus fragile.

¹ Circulaire n° 2000-6 du 31 janvier 2 000 « Mise en œuvre de la politique du logement et programmation des financements aidés de l'Etat pour 2 000 ». Annexe 5 sur le logement des jeunes et des étudiants.

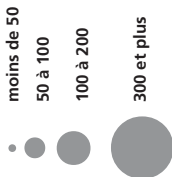
² Ibid.

³ D'aucuns évoquent parfois la sous utilisation de ces espaces. Or lorsqu'elle est constatée, celle-ci correspond généralement à une défaillance dans la conception d'origine de ces locaux ou dans leur mode de gestion (horaires d'ouverture restreints, entretien insuffisant).

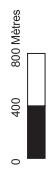
⁴ Il suffit de penser à la cohabitation parfois « rugueuse » entre les jeunes du quartier et les étudiants de la résidence Francis de Croisset dans le nord du 18^{ème} arrondissement.

LES LOGEMENTS SOCIAUX POUR ÉTUDIANTS

Capacité d'accueil (nombre de lits)



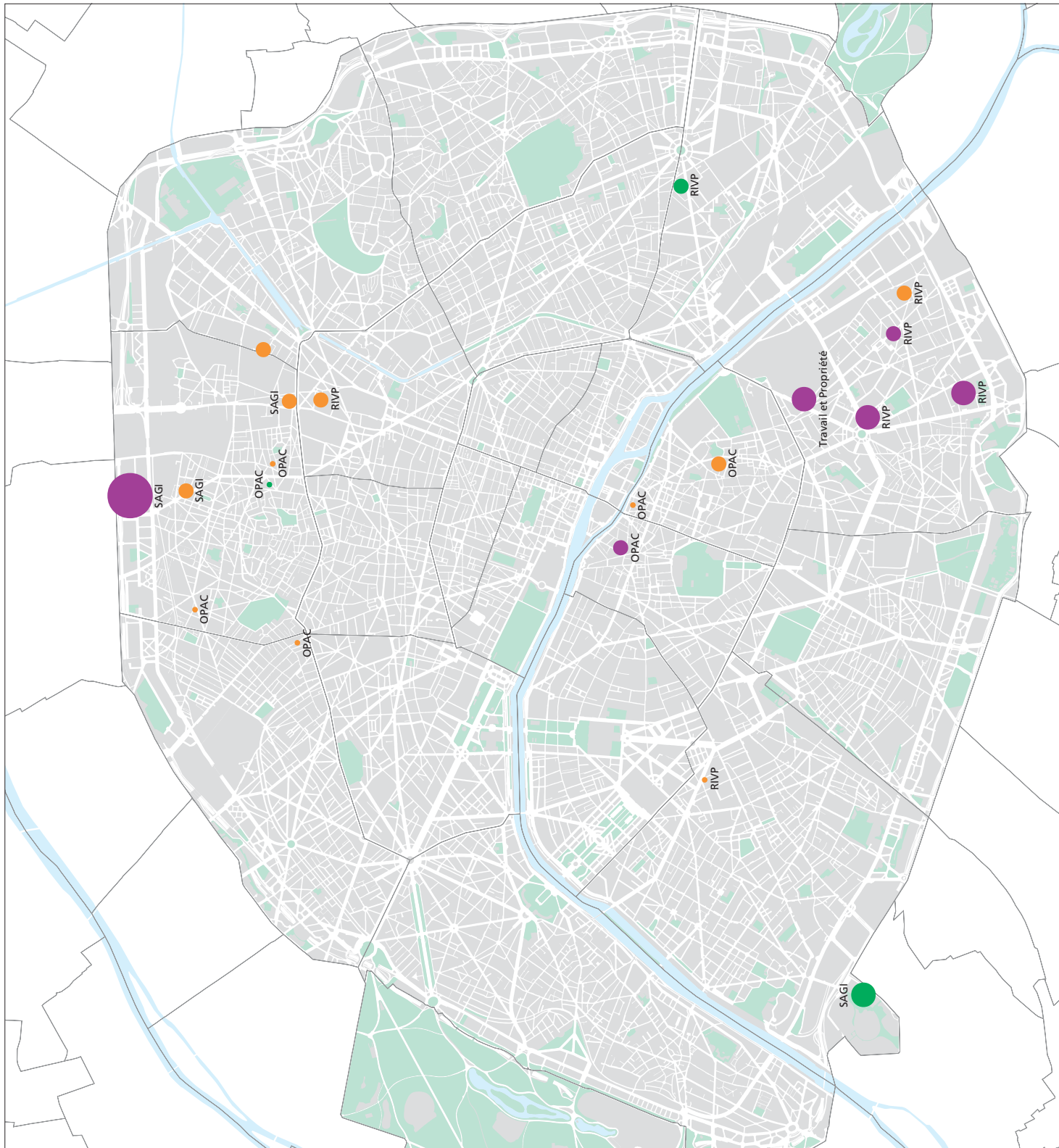
Niveau d'avancement des programmes



Echelle : 1/40000

Sources : Ville de Paris
Direction du Logement et de l'habitat
BPAL Juin 2002

Apur - Juin 2002



2. Les résidences du CROUS

2.1. Une offre de logement étudiant parmi d'autres : 2100 étudiants logés par le CROUS

À la différence de ce qui se constate dans de nombreuses grandes villes de province, le CROUS ne représente pas à Paris l'essentiel de l'offre spécifique de logements pour étudiants¹. À côté des résidences du CROUS, il existe la Cité Internationale Universitaire de Paris et une multitude de foyers, internats et résidences privées qui accueillent également des étudiants (à des tarifs et selon des critères, il est vrai, différents). 2100 étudiants sont logés par le CROUS à Paris. Cet effectif croît au gré des réalisations nouvelles. Il apparaît néanmoins insuffisant lorsqu'on le compare au volume de la demande (entre 25000 et 30000 étudiants déposent chaque année une demande de logement auprès du CROUS de Paris).

L'admission dans les résidences du CROUS s'effectue sur critères sociaux et universitaires et les étudiants doivent avoir accompli avec succès deux années d'études supérieures (à l'exception du foyer Pierre de Coubertin, réservé aux jeunes filles, ainsi que des résidences Citeaux, Sarrailh et Clignancourt qui acceptent des étudiants en premier cycle sous certaines conditions²).

L'origine géographique des étudiants est variée : de plus en plus de franciliens (qui sont souvent prioritaires au regard des critères sociaux), des provinciaux, peu de parisiens et plus de 20% d'étrangers (notamment des franco-algériens et des boursiers du gouvernement français).

Dans l'ensemble, le turn-over est faible au sein du parc d'habitation du CROUS. L'admission est valable pour 3 ans et les demandes de renouvellement annuelles sont presque systématiquement accordées.

2.2. Une implantation « rive gauche » traditionnelle et un souci de centralité

Sur les 11 résidences que comptait le CROUS en 2001, 9 étaient implantées sur la rive gauche, dans le 5^{ème}, le 13^{ème} ou le 14^{ème} arrondissements. Les résidences Citeaux dans le 12^{ème} et Francis de Croisset dans le 18^{ème} constituaient les deux seules exceptions.

Les nouvelles réalisations vont sans doute accroître l'offre du CROUS sur la rive droite sans pour autant remanier en profondeur cette implantation traditionnelle sur la rive gauche (il suffit de penser aux projets dans la ZAC Paris rive gauche ou dans le 5^{ème} arrondissement).

350 logements à Clignancourt, 400 chambres à Antony : l'expérience montre que ces offres de logements dans des secteurs périphériques ne trouvent pas immédiatement preneurs. Pour ces résidences, les cas de refus ou de séjour de très courte durée ne sont pas rares. De ce fait, le CROUS de Paris tend à privilégier les implantations centrales, plus adaptées au mode de vie et aux attentes des étudiants.

2.3. Un patrimoine divers objet de restructurations

L'état du bâti, le degré de confort et la taille des chambres varient d'un établissement à l'autre. Les résidences rénovées (Coubertin, Citeaux, Mazet) coexistent en effet avec des résidences en travaux (Sarrailh) ou en attente de réhabilitation (Daviel, Darreau, Concordia...).

¹ Les développements consacrés au CROUS se fondent en partie sur les informations recueillies auprès de l'actuelle directrice et de l'ancien directeur du CROUS de Paris au cours d'entretiens menés à l'occasion de la présente étude.

² Les résidences Citeaux, Sarrailh et Clignancourt acceptent les étudiants de premier cycle lorsqu'ils sont en couple (sans enfants). Le centre Daviel forme également un cas à part puisqu'il mêle une résidence pour étudiants et un foyer de jeunes travailleurs.

Dans les résidences traditionnelles, les chambres ont une superficie de 10 m². Les résidences plus récentes se composent généralement de chambres de 16, 18 ou 20m².

À partir de 15 m², les chambres rénovées comportent, au niveau de l'entrée, toilette et salle de bain. Mais dans les chambres de plus petite taille, le lavabo et la kitchenette figurent comme les équipements les plus importants ; lors des chantiers de réhabilitation, l'accent est alors mis sur l'augmentation de la capacité des sanitaires collectifs.

2.4. Des tarifs bon marché, avec des variantes importantes

Pour un étudiant, le CROUS propose indubitablement une solution de logement dans la capitale parmi les plus abordables.

Le niveau des redevances¹ est de l'ordre de 130-135 € (850-890 francs) dans une résidence traditionnelle non rénovée, avec une ALS forfaitisée de 46 € (300 francs).

Dans un résidence réhabilitée, avec des chambres tout confort, il peut aller jusqu'à 186 € (1200 francs), avec une ALS de 61 € (400 francs).

Dans les nouvelles résidences conventionnées, les tarifs sont plus élevés. Ils varient de 284€ (1860 francs)² à plus de 383 € (2500 francs)³ avec une APL de 133 € (870 francs) ou plus.

La résidence Les Carmes gérée sur le mode hôtelier et hébergeant pour des courts séjours des professeurs, chercheurs et stagiaires étrangers représente un cas à part. Le niveau des redevances y est plus élevé : 449 €/mois, 124€/semaine, 22€/nuitée.

¹ Ces tarifs comprennent le mobilier, l'eau, le chauffage, l'assurance et parfois même la literie.

² Résidence Domrémy dans le 13^{ème} arrondissement.

³ Résidence Francis de Croisset dans le 18^{ème} arrondissement.

Un aperçu de l'organisation intérieure des résidences étudiantes



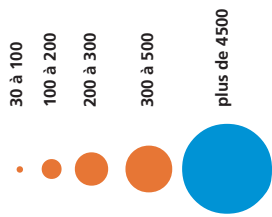
Les résidences du CROUS

Un parc d'habitations diversifié



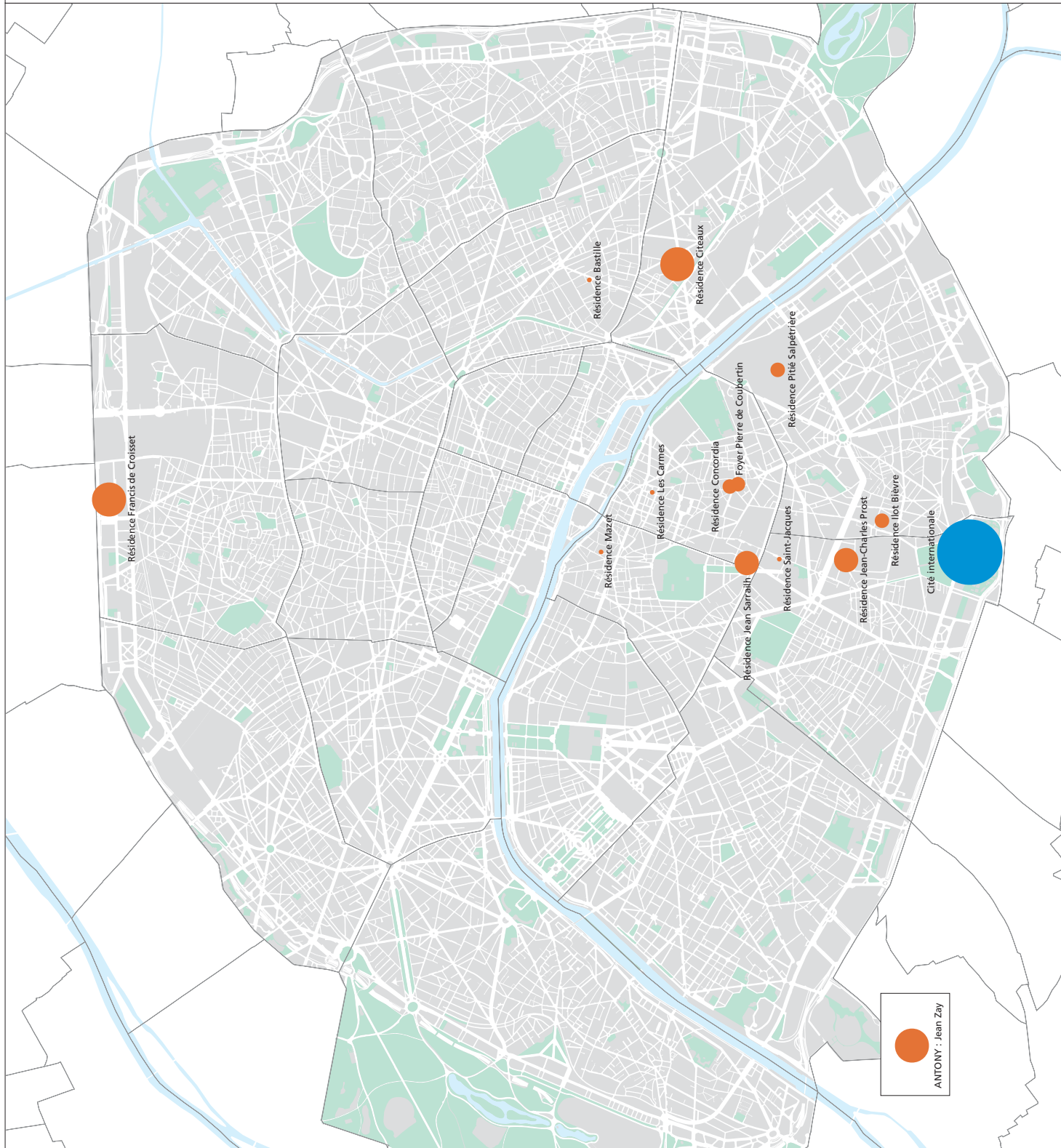
LES RÉSIDENCES DU CROUS ET DE LA CITÉ INTERNATIONALE UNIVERSITAIRE

Capacité d'accueil (nombre de lits)



Sources : CROUS 2002 - CIUP 2002

Apur - Juin 2002



3. La Cité Internationale Universitaire de Paris

3.1. Près de 5 000 étudiants de niveau élevé dans une cité cosmopolite

Située au sud du XIV^{ème} arrondissement, entre boulevard des Maréchaux et boulevard périphérique, la Cité Internationale Universitaire de Paris (CIUP) accueille 4 700 résidents, dont 70% d'étrangers et 30% de français (chiffres de décembre 2000). Au total, 126 nationalités sont représentées à la Cité. Les étudiants sont admis à la CIUP à partir du second cycle et plus de la moitié d'entre eux sont inscrits en troisième cycle dans des établissements universitaires de Paris et d'Ile-de-France. 51% des résidents ont moins de 24 ans. Outre les étudiants de deuxième et troisième cycle qui forment l'écrasante majorité des résidents (85% de l'effectif total), la CIUP accueille également des stagiaires¹ (13% de l'effectif total) et des post-doctorants (seulement 2% de l'ensemble des résidents).

Les résidents de la Cité Internationale Universitaire de Paris – décembre 2 000

	Résidents CIUP	Nationalité		Catégories de résidents		
	Total	Etrangers	Français	Etudiants	Stagiaires	Post-doctorants
Effectif	4 699	3 354	1 345	3 987	616	96
Part	100%	71,4%	28,6%	84,9%	13,1%	2%

Source : CIUP, service des admissions, bilan décembre 2 000

3.2. Des statuts complexes et une organisation décentralisée

La CIUP est une fondation privée reconnue d'utilité publique par décret du 6 juin 1925. Elle bénéficie d'une organisation décentralisée et d'importants financements de partenaires étrangers (les aides provenant de l'étranger financent davantage la CIUP que l'ensemble des aides publiques françaises).

La CIUP se compose de 13 maisons « rattachées » (gérées sous le contrôle de la délégation générale et rendant compte de leur gestion devant le conseil d'administration de la Cité) et de 23 maisons « non rattachées » (disposant d'un conseil d'administration spécifique et gérées dans le respect de leurs actes de donation et du règlement de la Cité). Des échanges d'étudiants sont pratiqués entre les différentes maisons. Près de 27% des résidents sont ainsi concernés par ce système de « brassage » qui vise à favoriser les rencontres entre étudiants de nationalités et de cultures différentes.

3.3. Un cadre de vie privilégié

Bien qu'implantée entre deux voies de communication à forte circulation, la CIUP demeure pour les étudiants qui y résident un cadre de vie privilégié. Les éléments qui contribuent à faire de la CIUP un « fleuron » du logement étudiant à Paris sont nombreux : un parc de 35 hectares, des activités et des installations sportives (piscine, terrains de sports, courts de tennis, gymnase, etc.), un théâtre, un restaurant universitaire, une grande bibliothèque centrale, une agence bancaire, un bureau de poste, une structure d'accompagnement social, administratif, pédagogique et psychologique (le relais social international), une qualité architecturale indéniable des différents pavillons, sans compter les nombreux événements festifs et culturels.

Les maisons comptent en outre des espaces communs consacrés au travail et aux loisirs (salle informatique, salle d'étude, bibliothèque, petits théâtres, salle des fêtes, espace télévision...). Ces espaces sont très prisés et participent fortement à l'animation de la vie à la Cité.

¹ Les étudiants stagiaires ont généralement plus de 30 ans et reprennent des études après avoir exercé une activité professionnelle pendant au moins deux ans.

Le souhait de la majorité des étudiants de rester le plus longtemps possible à la Cité universitaire traduit le caractère privilégié de ce cadre de vie. Le bruit et la pollution générés par les boulevards riverains restent cependant une nuisance forte, surtout pour les maisons implantées à proximité de ces voies.

3.4. Des niveaux de confort disparates

Les pavillons de la CIUP proposent des chambres d'étudiants aux caractéristiques disparates. Cela va de la maison où même les lavabos sont collectifs (situation il est vrai exceptionnel) aux studios aménagés comportant leur propre douche et sanitaire. Le modèle le plus répandu reste cependant celui de la chambre équipée d'un lavabo avec des cuisines, douches, sanitaires et cuisines collectifs à l'étage.

En termes de surfaces, les chambres s'échelonnent de 12m² à près de 20m².

Le vieillissement du patrimoine bâti nuit parfois à la qualité de l'hébergement, mais les programmes de réhabilitation en cours ou projetés vont dans le sens d'une amélioration progressive. À la faveur des chantiers de réhabilitation, les studios équipés tendent à remplacer des chambres « ancienne formule ». Cette évolution vers un confort plus grand s'accompagne d'une hausse du prix des redevances.

3.5. Des niveaux de redevances variés en fonction de l'équipement des chambres

Pour une chambre au confort élémentaire, les redevances s'échelonnent de 274 € à 396 € par mois (1800 à 2600 francs), toutes charges comprises. Avec un montant moyen d'allocation logement de l'ordre 91 € (600 francs), le reste à charge mensuel pour l'étudiant varie de 183 à 305 € (1200 à 2000 francs)¹. Dans ces conditions, pour l'étudiant qui a droit à une allocation logement, résider à la Cité internationale permet de se loger dans Paris pour un prix abordable². Ce coût favorable, et les difficultés rencontrées pour l'accès au logement dans Paris, renforcent le souhait des étudiants de prolonger leur séjour à la Cité universitaire.

Les studios équipés issus des programmes de réhabilitation se caractérisent par des redevances plus élevées, de 380 € à 610 € par mois (2500 à 4000 francs). De même, pour les logements réhabilités pour couples, les redevances s'élèvent de 640 € à 740 € (4200 à 4900 francs).

3.6. Des projets d'extension

La Cité internationale est concernée par des projets d'extension.

Sur le site même, l'enjeu est d'accroître l'offre de logements sans endommager pour autant la dimension de cité jardin. Le schéma directeur de la Cité prévoit la construction d'environ 1000 logements avec la construction de nouveaux pavillons. Ceux-ci seraient prioritairement situés aux marges du site afin de ne pas modifier l'impression générale de faible densité. Adossés au périphérique, ils serviraient de barrière contre le bruit. Toutefois, pour les résidents des futurs pavillons, un tel choix impose la proximité de voies particulièrement bruyantes, nécessitant des aménagements particuliers en matière d'isolation phonique.

D'autres projets existent que ce soit sur des communes voisines (Gentilly, Arcueil) ou le nord est de Paris.

¹ La caution demandée aux résidents de la CIUP correspond à un mois de redevance.

² Certaines maisons ont un fonctionnement très spécifique. Ainsi, à la maison du Maroc et dans celle de Tunisie, la redevance est acquittée pour partie par l'Etat marocain ou tunisien et pour l'autre partie par les aides au logement de la CAF.

La Cité Internationale Universitaire de Paris
Un cadre de vie privilégié, une collection d'architectures



4. Les résidences privées

4.1. Une capacité d'accueil comparable à celle du CROUS

À Paris, la capacité d'accueil des résidences privées pour étudiants est d'environ 2200 logements, réparties entre 21 établissements¹. Sur l'ensemble des autres départements franciliens, on compte un total de plus de 60 résidences privées. En termes quantitatifs, les résidences privées représentent à Paris une offre comparable à celle du CROUS et deux fois plus faible que celle de la Cité Internationale Universitaire de Paris.

La taille des résidences privées est variable : la plus modeste compte 46 logements, la plus importante en totalise 200. Neuf d'entre elles ont une capacité supérieure à 100 logements. Sept gestionnaires se partagent la gestion de ces résidences, les trois plus importants étant : OSE Point Logement, Eurostudiomes et Sogipa. Chacun de ces trois gestionnaires détient entre 400 et 700 logements et ils totalisent ensemble les trois-quarts de l'offre². Certaines de ces résidences (à Paris comme en proche banlieue) sont « réservées » par des grandes écoles qui y logent leurs étudiants (en prenant éventuellement en charge une partie des charges).

4.2. Une localisation périphérique

Les résidences privées pour étudiants se situent principalement à l'est, au sud et au nord de la capitale, dans les arrondissements périphériques et péricentraux (19^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème}, 11^{ème}, 18^{ème}, 14^{ème}). Le 19^{ème} arrondissement concentre le quart de la capacité totale, avec plus de 500 chambres. À l'inverse, en 2 000, on ne dénombrait aucune résidence privée pour étudiants dans les arrondissements centraux et de l'ouest. La géographie des résidences privées est donc distincte de celle des résidences parisiennes du CROUS, plus centrale et « méridionale ».

4.3. Une typologie de studios et une gamme de services para hôteliers

L'offre des résidences privées pour étudiants se compose à plus de 95% de studios et de T1. Les autres types de logements (T2, T1 bis, duplex, studio double) restent tout à fait marginaux. Cela tient aux caractéristiques de la demande, centrée sur le studio équipé, et au choix des gestionnaires qui ne souhaitent pas « s'embarrasser » avec des T2 plus complexes à gérer du fait de la présence de deux locataires dont la cohabitation dans la durée n'est pas assurée.

Les surfaces sont le plus souvent de l'ordre de 15 à 25 m². Seuls certains studios ou deux-pièces atteignent ou dépassent les 30 m². Il s'agit presque toujours d'immeubles récents et de constructions neuves. Ainsi, dans le patrimoine parisien d'OSE Point Logement, seule une résidence (sur un total de six) est issue d'un chantier de réhabilitation.

Les résidences privées proposent en général des services associés au logement : accueil et intendance, laverie, salle de travail, de télévision, cafétéria. Certaines résidences disposent en outre d'un parking, d'une salle de sport, d'un local pour deux roues. Un service de ménage et la fourniture du linge sont parfois proposés, à titre payant. L'existence de services que l'on pourrait qualifier de para-hôteliers est directement liée au statut et au régime fiscal de ces résidences.

¹ Source : guide ADELE, année universitaire 2000/2001, entretien auprès de Vincent DUPY, président de l'ADELE .

² D'autres gestionnaires interviennent de façon plus modeste, ce sont par ordre décroissant : Capitales Ile-de-France (203 logements), Comadim (153 logements), Les Estudines (137 logements), La gestion Actives Services (135 logements).

4.4. Des niveaux de loyers élevés proches des niveaux du marché

Les loyers varient de 350 à 840 € par mois (2 300 francs à 5 500 francs). Le prix au m² est toujours supérieur à 15 €/m² (100 F /m²) et avoisine souvent 23€/m² (150 F/m²).²

Ces résidences pratiquent donc des loyers comparables à ceux du marché : en 2000, d'après l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, le loyer des logements de 1 pièce s'élève à près de 17 €/m² pour les relocations (plus de 111 F/m²).

Les résidences privées pour étudiants ouvrent droit à l'Allocation de Logement Sociale (ALS), plus rarement à l'Aide Personnalisée pour le Logement (APL), lorsqu'il s'agit d'anciens immeubles ayant fait l'objet de réhabilitation. Malgré ces aides, qui contribuent à réduire le taux d'effort des étudiants, les résidences privées restent une solution de logement relativement onéreuse, peu adaptée aux étudiants à faibles ressources.

4.5. D'importantes listes d'attente

Les résidences privées pour étudiants sont très recherchées, malgré les niveaux de loyers élevés qu'elles pratiquent. La rotation y est de ce fait réduite. Et si les baux sont signés pour un an, ils sont le plus souvent renouvelés (la mobilité est à l'inverse plus forte dans les résidences privées situées dans les autres communes franciliennes).

La construction de nouvelles résidences vient ponctuellement accroître le niveau de l'offre. Une résidence de 167 logements, Le Saint Jacques, a ainsi été ouverte à la rentrée 2000 dans le XIV^{ème} arrondissement. Les listes d'attente restent néanmoins longues.

LES RÉSIDENCES PRIVÉES

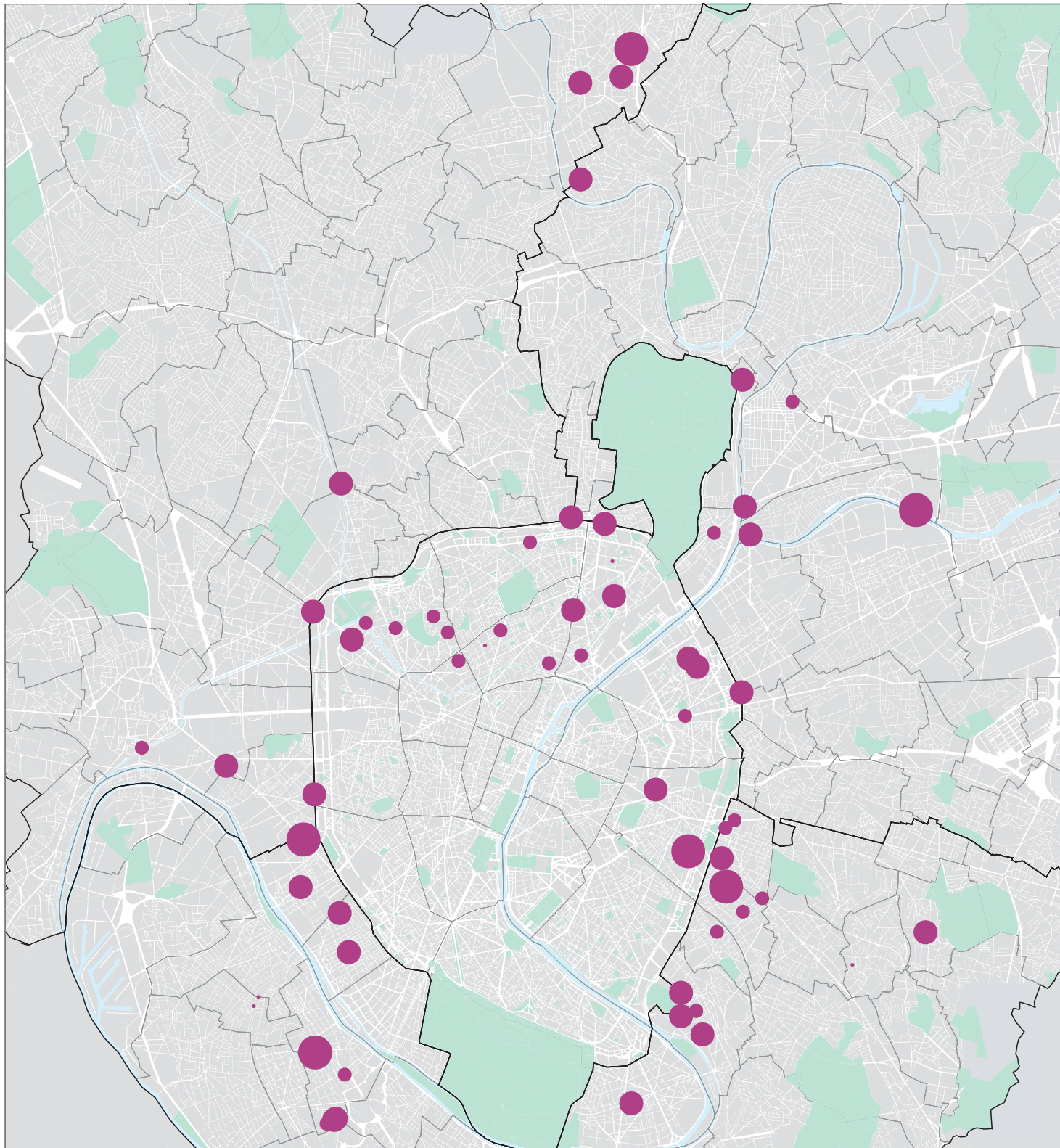
Capacité d'accueil (nombre de lits)



Echelle : 1/85000

Source : ADELE - 2002

Apur - Juin 2002



Les résidences privées



5. Les foyers « confessionnels » et associatifs : une capacité d'accueil non négligeable

5.1. Un héritage du passé

Foyer de l'enfant Jésus, Foyer Notre Dame du Perpétuel Secours, Foyer Sainte-Clotilde, Maison de la Providence, etc. Paris compte plusieurs dizaines de foyers – une trentaine environ – que l'on pourrait qualifier, par commodité de langage, de « confessionnels »¹. Ils se situent le plus souvent sur la rive gauche, notamment dans les 5^{ème}, 6^{ème} et 15^{ème} arrondissements. On en recense également dans les beaux quartiers » - 8^{ème}, 16^{ème} – et dans les arrondissements centraux.

Ces foyers sont généralement de taille intermédiaire et comptent en moyenne une quarantaine de chambres. Certains dépassent néanmoins la centaine de chambres, tandis que d'autres n'accueillent pas plus d'une vingtaine d'étudiants.

Le plus souvent installés dans des bâtiments anciens, ils proposent un confort sommaire : peu de studios tout équipés, mais plutôt des chambres individuelles (et parfois des chambres doubles) équipées de lavabos. Les sanitaires (et les cuisines) sont collectifs.

Outre ces foyers « confessionnels », Paris compte divers foyers associatifs, plus ou moins récents, qui jouent souvent un rôle majeur dans l'accueil des étudiants étrangers et des élèves en classes préparatoires. Une partie de ces foyers associatifs sont regroupés au sein de l'Union Nationale des Maisons d'Étudiants. 35 foyers parisiens (et une centaine sur toute la France) adhèrent à cette Union.

Hérités du passé, ces divers établissements continuent aujourd'hui de répondre à un besoin réel. On estime ainsi que près de 4 200 jeunes et principalement des étudiants et étudiantes trouveraient à se loger dans ces foyers associatifs et confessionnels.

5.2. Un public ciblé

Les foyers confessionnels ne sont pas mixtes et sont, dans leur grande majorité, des foyers d'étudiantes. Quelques foyers masculins existent néanmoins. Ils accueillent le plus souvent des étudiants en début de cursus. Ouverts aux étudiants de 18-25 ans, dans la pratique, ils accueillent avant tout des étudiants de 18 (voire 17) - 22 ans. Ces établissements s'adressent en effet en priorité aux élèves de classes préparatoires.

D'autres catégories spécifiques d'étudiants trouvent également à s'y loger (élèves infirmières, étudiants en droit, etc.).

5.3. Des modes de fonctionnement spécifiques

Par leur fonctionnement, les foyers « confessionnels » se distinguent des autres modes d'hébergement pour étudiants, à l'exception des internats de lycées. Ils proposent presque systématiquement un service de restauration intégré qui se traduit par un système de demi-pension, voire de pension complète. De même, ils suivent généralement le rythme de l'année scolaire (fermeture durant les vacances scolaires et pour certains, fermeture même les week-end). Enfin, leurs règlements intérieurs sont stricts (sur l'organisation des visites, la fermeture de soir).

¹ Ce terme est de toute évidence abusif, la quasi totalité des ces établissements étant aujourd'hui des structures laïques.

5.4. Des redevances globales incluant hébergement et pension

Les niveaux de redevances pratiqués dans les foyers « confessionnels » sont de l'ordre de 400 € par mois (2600 francs). Cette moyenne ignore les différences importantes qui existent parfois d'un foyer à l'autre.

En cas de demi-pension, les prix avoisinent plutôt 500 € et plus (3300 francs), tandis que pour la pension complète, il faut compter 700 € (4600 francs).

Ce niveau de prix ne s'explique pas tant par le degré de confort des chambres, qui reste sommaire, que par les systèmes de demi-pension ou de pension complète. Compte tenu de l'ensemble des prestations fournies, ce mode d'hébergement reste donc relativement économique. En outre, les étudiants logés dans ces foyers perçoivent en général l'ALS, plus rarement l'APL, qui contribue à réduire leur taux d'effort.

Les foyers pour étudiantes



6. Les internats de lycées et grandes écoles

6.1. Les internats pour classes préparatoires : un parc relativement stable

Sept lycées parisiens proposent des internats pour leurs élèves de classes préparatoires¹. Cette offre représente une solution d'hébergement pour près de 1 500 étudiants. Cela signifie que 10% des élèves des classes préparatoires pour grandes écoles trouvent à se loger en internat de lycées. Cette offre n'est pas négligeable (rappelons à titre de comparaison que la capacité d'accueil du CROUS à Paris concerne 2 100 étudiants).

Certains internats sont mixtes, comme aux lycées Louis le Grand et Saint-Louis. Ils restent cependant masculins dans leur grande majorité. Les étudiantes trouvent alors à se loger au foyer des lycéennes dans le 16^{ème} arrondissement² ou dans les divers foyers du quartier latin.

La demande pesant sur ce mode d'hébergement est forte. Au lycée Louis-le-Grand, par exemple, la demande est trois fois supérieure à l'offre existante. En règle générale, les critères de sélection appliqués pour l'accès à l'internat sont les résultats scolaires, les ressources de la famille et le lieu de résidence familial.

Les internats pour les classes préparatoires aux grandes écoles – Paris

Lycée	Arrdt	Capacité d'hébergement	Mixité	Type chambres	Confort Sanitaires	Tarif annuel internat
Chaptal	8ème	101	masculin	individuelles, doubles	collectifs	1 650 €
Henri IV	5ème	136	masculin	individuelles, doubles	Collectifs ou communs à 2 chambres	1 500 €
Jean-Baptiste Say	16ème	76	masculin	doubles	collectifs	2 127 €
Jeanson de Sully	16ème	156	masculin	doubles	collectifs	2 016€
Louis le Grand	5ème	340	mixte	individuelles	collectifs	1 805 €
Saint-Louis	6ème	356	mixte	individuelles, doubles	Intégrés à la chambre	2 200 €
Stanislas	6ème	300	masculin	individuelles	collectifs	5 720 €

Source : enquête APUR mai 2002 auprès des lycées avec CPGE.

Les lycées dotés d'internats pour classes préparatoires se concentrent dans les 5^{ème} et 6^{ème} arrondissements (Henri IV, Louis-le-Grand, Saint-Louis). Les 8^{ème} et 16^{ème} arrondissements en dénombrent également quelques uns.

Les chambres proposées dans ces établissements sont de taille réduite (10m²). On peut parfois même parler de cellule (6-7m²). Le degré d'équipement y est variable. Certains lycées proposent des chambres vétustes simplement équipées de mobilier ; même les lavabos sont collectifs comme par exemple au lycée Jean-Baptiste SAY. À l'inverse, d'autres internats proposent des chambres rénovées et équipées : un coin toilette et une douche par chambre ou pour deux chambres. La présence de cantine réduit la nécessité de cuisine collective.

Les horaires à respecter et les règlements intérieurs sont généralement assez stricts.

¹ Les services d'intendance et de comptabilité de ces lycées ont été contactés au cours de la présente étude afin de disposer d'une connaissance plus fine des internats pour classes préparatoires à Paris.

² Par voie de conventions, certains lycées disposent de chambres réservées pour leurs étudiantes dans ce foyer.

Pour les internats, les prix sont globalisés et recouvrent, outre l'hébergement, le blanchissage et les repas à la cantine. Les tarifs pratiqués sont de l'ordre de 1 500 à 2 000 € à l'année (9 800 à 13 100 francs)¹. Les tarifs pratiqués dans les lycées privés (Stanislas) sont nettement plus élevés. Selon le statut de l'établissement, les étudiants logés en internat ont droit, ou non, à une aide au logement.

6.2. Les internats des grandes écoles : une offre éclatée entre plusieurs sites

L'École Normale Supérieure et diverses écoles d'ingénieurs proposent à leurs étudiants des hébergements dans Paris, mais aussi en proche banlieue (principalement à Montrouge).

L'École Normale Supérieure loge 609 élèves normaliens sur trois sites différents : 338 étudiants rue d'Ulm dans le 5^{ème} arrondissement, 91 boulevard Jourdan dans le 14^{ème} arrondissement et 180 à Montrouge. Les étudiants y sont logés dans des chambres individuelles dont l'équipement se compose généralement du mobilier et du lavabo. Les toilettes et douches sont communs. De petites cuisines collectives sont également proposées. Le loyer mensuel s'élève à 219 €, prélevé sur le salaire des élèves. En termes de localisation, la préférence des étudiants se porte sur les sites parisiens, notamment la rue d'Ulm (où résident en priorité des élèves de première année et les « agrégatifs »).

Divers projets méritent d'être mentionnés : regroupement des activités (d'enseignement, de recherche mais aussi d'hébergement) sur le site de la Montagne Sainte-Geneviève, accroissement des capacités de logement étudiant sur le site du boulevard Jourdan.

Certaines écoles d'ingénieurs disposent de résidences pour leurs étudiants. Ce sont tout d'abord les trois maisons d'écoles de la Cité universitaire : maison des élèves ingénieurs des Arts et Métiers, maison de l'Institut National Agronomique, maison des Industries agricoles et alimentaires. Mais il faut également compter la Maison de l'École des Mines et des Ponts située rue Saint-Jacques dans le 5^{ème} arrondissement² ainsi que les deux résidences de l'École Nationale Supérieure des Télécommunications dans le 13^{ème} arrondissement (400 lits permettant d'héberger 1/3 des élèves de l'école)³.

Rappelons enfin que certaines écoles d'ingénieurs réservent des résidences privées ou un quota de chambres dans ces résidences pour y loger leurs étudiants, dans Paris ou en petite couronne. De plus, des conventions passées avec la Cité universitaire permettent de développer l'accueil d'étudiants ingénieurs dans les maisons de la CIUP⁴.

¹ Le prix de l'hébergement proprement dit peut néanmoins être approché en comparant le tarif de l'internat au tarif « interne externé » payé par les élèves qui prennent leurs trois repas au lycée sans y loger. Il en ressort que le prix de la chambre avoisine généralement, pour l'année, entre 400 et 700 € (soit 2 600 à 4 600 francs).

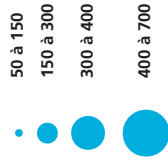
² Cette maison héberge 350 étudiants (chiffre 2002). L'offre se partage entre chambres doubles de 17 m² (190 €/mois/personne soit 1250 francs) et chambres individuelles de 9m² (380 €/mois soit 2 500 francs/mois). Les étudiants y bénéficient de l'APL.

³ Les redevances y avoisinent 300 €/mois pour les chambres individuelles avec une APL forfaitisée de 88 €.

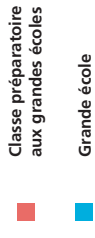
⁴ Pour ce type de d'accords, la CIUP collabore avec Paris Tech, organisme qui fédère 9 grandes écoles scientifiques.

LES INTERNATS DE LYCÉES ET DE GRANDES ÉCOLES

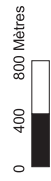
Capacité d'accueil (nombre de lits)



Type d'internat



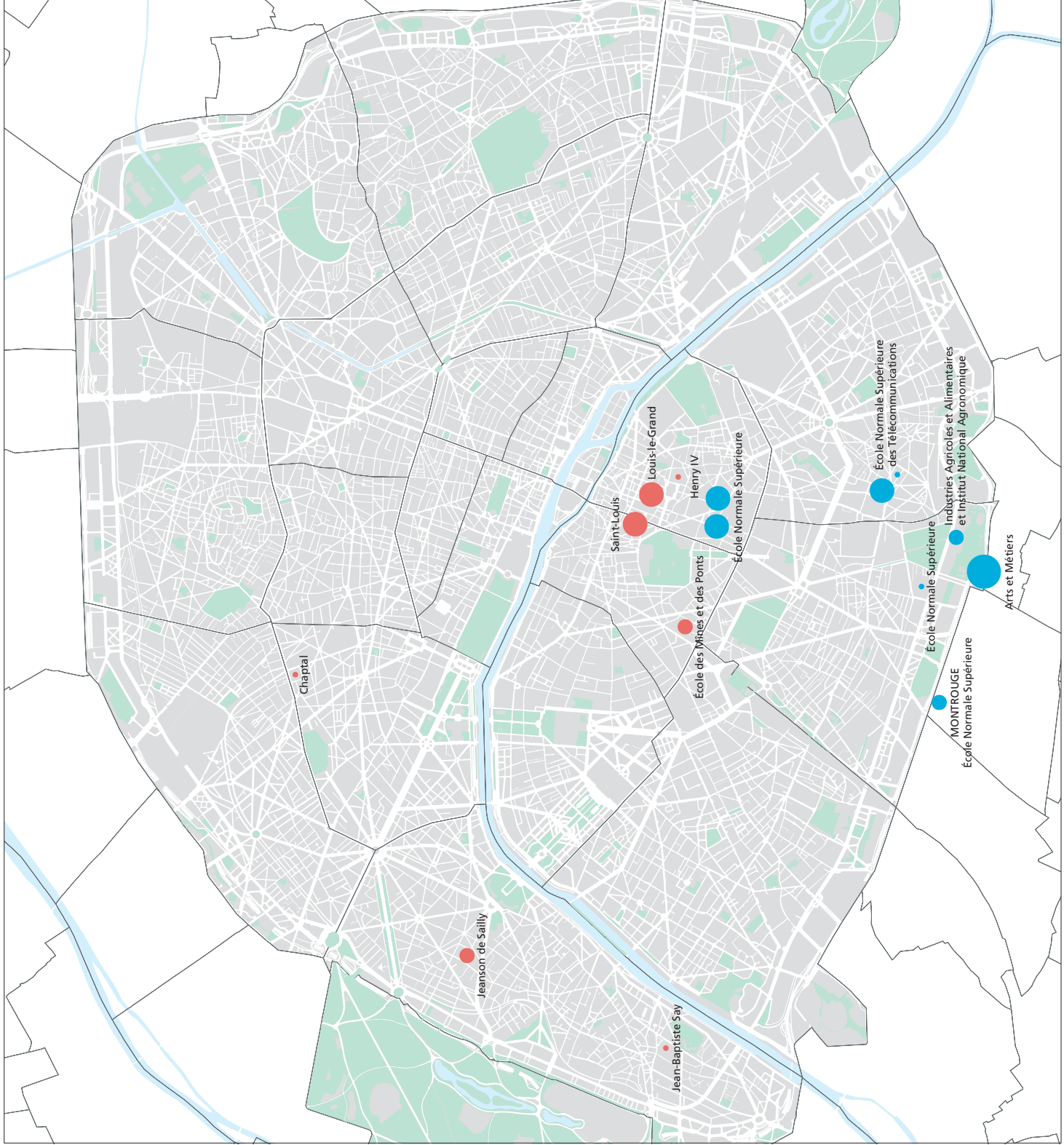
Ne figurent pas sur cette carte les résidences privées que certaines grandes écoles réservent à Paris ou dans les communes limitrophes (voir carte des résidences privées), ni les chambres mises à disposition par voie de conventions à la Cité internationale



Echelle : 1/40000

Source : Étude APUR 2002

Apur - Juin 2002



7. Les foyers de travailleurs

7.1. L'accueil des étudiants : une fonction marginale

Les foyers de jeunes travailleurs¹ et les foyers de travailleurs migrants n'ont pas vocation à accueillir des étudiants. La part des étudiants y reste dans l'ensemble marginale.

Certains foyers de jeunes travailleurs n'hébergent aucun étudiant et nombre d'entre eux se limitent à un « quota » d'environ 10% d'étudiants. Au total, plus de 650 étudiants trouveraient à se loger dans les foyers de jeune travailleurs².

De la même façon, au sein des foyers de travailleurs migrants, les étudiants forment une catégorie de résidents marginale. Leur présence est néanmoins en légère progression. Ainsi, dans les 46 foyers parisiens, la proportion d'étudiants est passée de 3,7% en 1992 à 5% en 2002³.

7.2. Des foyers plus ouverts que d'autres aux étudiants

Quelques établissements se distinguent en accueillant un nombre relativement élevé d'étudiants. Mais dans les foyers qui comptent un parc important de chambres doubles, la cohabitation entre étudiants et travailleurs n'est guère pratiquée car difficile à organiser au quotidien.

Pour les foyers de travailleurs migrants, les établissements accueillant des étudiants sont les suivants : foyer Beccaria dans le 12^{ème} arrondissement (43 étudiants représentant 16% des résidents), foyer Sablonnière dans le 15^{ème} arrondissement (44 étudiants représentant 27% des résidents), foyer Chevaleret (95 rue du Chevaleret) dans le 13^{ème} arrondissement (84 étudiants représentant 23% des résidents), foyer Annam dans le 20^{ème} arrondissement (96 étudiants représentant 29% des résidents). Certains foyers de taille plus modeste (rue de l'Amiral Mouchez dans le 14^{ème} arrondissement ou boulevard de Charonne dans le 20^{ème} arrondissement) comptent près de 25% d'étudiants parmi leurs résidents.

De même, dans certains foyers de jeunes travailleurs, la proportion d'étudiants atteint 30, 40 voire 50%. Il s'agit souvent de foyers situés à proximité des sites universitaires, par exemple dans les 5^{ème} ou 14^{ème} arrondissements (foyer FJT rue Daubenton, foyer ALJT rue de la Santé). Les étudiants logés dans les FJT ont généralement entre 18 et 25 ans et leur présence se comprend avant tout par un souci de mixité.

7.3. Des étudiants en stage ou formation professionnelle

Les étudiants logés dans les foyers de jeunes travailleurs sont le plus souvent des étudiants en contrat de qualification, en formation professionnelle ou des étudiants salariés ayant un emploi pour financer leurs études. Ces étudiants répondent aux critères de revenus fixés par les foyers, de l'ordre de 610 à 640 € mensuels (4000- 4200 francs). Et leur rythme de vie se rapproche de celui des jeunes travailleurs.

De façon plus exceptionnelle, des étudiants « classiques » peuvent trouver à se loger dans les foyers de travailleurs, notamment lorsqu'ils sont originaires de province ou de l'étranger. C'est la caution parentale qui leur permet d'intégrer ces foyers. Des spécialisations sont parfois perceptibles dans la politique d'accueil : étudiantes infirmières ou en droit, étudiants

¹ Dans le cadre de la présente étude, des contacts ont été pris avec l'Union des Foyers et Services pour Jeunes Travailleurs de l'Île-de-France (UFJT) ainsi qu'avec le Comité local pour le logement autonome des Jeunes (CLLAJ). Des entretiens ponctuels ont été menés auprès de responsables de divers foyers.

² Cette estimation résulte de l'enquête menée à l'occasion de la présente étude auprès des gestionnaires de FJT.

³ APUR. Étude des foyers de travailleurs migrants à Paris, 2002.

dans des disciplines techniques (optique, joaillerie), étudiants en BTS ou IUT. Précisons également que d'après les gestionnaires des foyers pour travailleurs migrants¹, les étudiants accueillis dans ces établissements sont souvent des stagiaires en provenance des pays de l'Europe de l'Est.

7.4. Une offre diversifiée à bon marché

Studios, chambres doubles, chambres triples : les foyers de jeunes travailleurs offrent des conditions d'hébergement variées. A Paris, les loyers sont de l'ordre de 305 à 412 € par mois (2 000 à 2 700 francs). Des aides au logement sont mobilisables, pour moitié l'APL et pour moitié l'ALS (le montant maximum de l'APL s'élevant à 168 €, soit 1 100 francs). Outre les cuisines collectives à chaque étage, certains foyers disposent de cantines. Des salles informatiques ou de musculation sont fréquemment à la disposition des résidents.

Les foyers pour travailleurs migrants proposent le plus souvent aux étudiants qui y résident des chambres de 12 à 18 m² équipées de lavabo, douche, WC. On recense également des studios plus spacieux d'une vingtaine de m², mais des chambres uniquement équipées de lavabos subsistent aussi. En termes de confort, les situations sont donc contrastées. Les effectifs d'étudiants les plus importants se rencontrent néanmoins dans les foyers en état correct. Le niveau des redevances demandées est variable selon les foyers, la surface et le confort des chambres. Il avoisine en moyenne 300 € (1970 francs), mais l'éventail reste large, de 250 à 500 € (1640 à 3300 francs) et les résidents peuvent percevoir une aide au logement.

Foyer pour jeunes travailleurs ou foyer pour travailleurs migrants, l'hébergement dans un foyer permet donc à un étudiant de se loger à Paris pour un prix relativement modique.

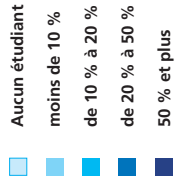
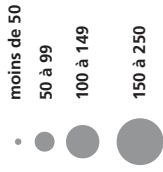
¹ APUR. Étude des foyers de travailleurs migrants à Paris, 2002.

Les foyers accueillant étudiants et jeunes travailleurs

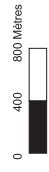


LES FOYERS DES JEUNES TRAVAILLEURS PRÉSENCE DES ÉTUDIANTS

Capacité d'accueil (nombre de lits)

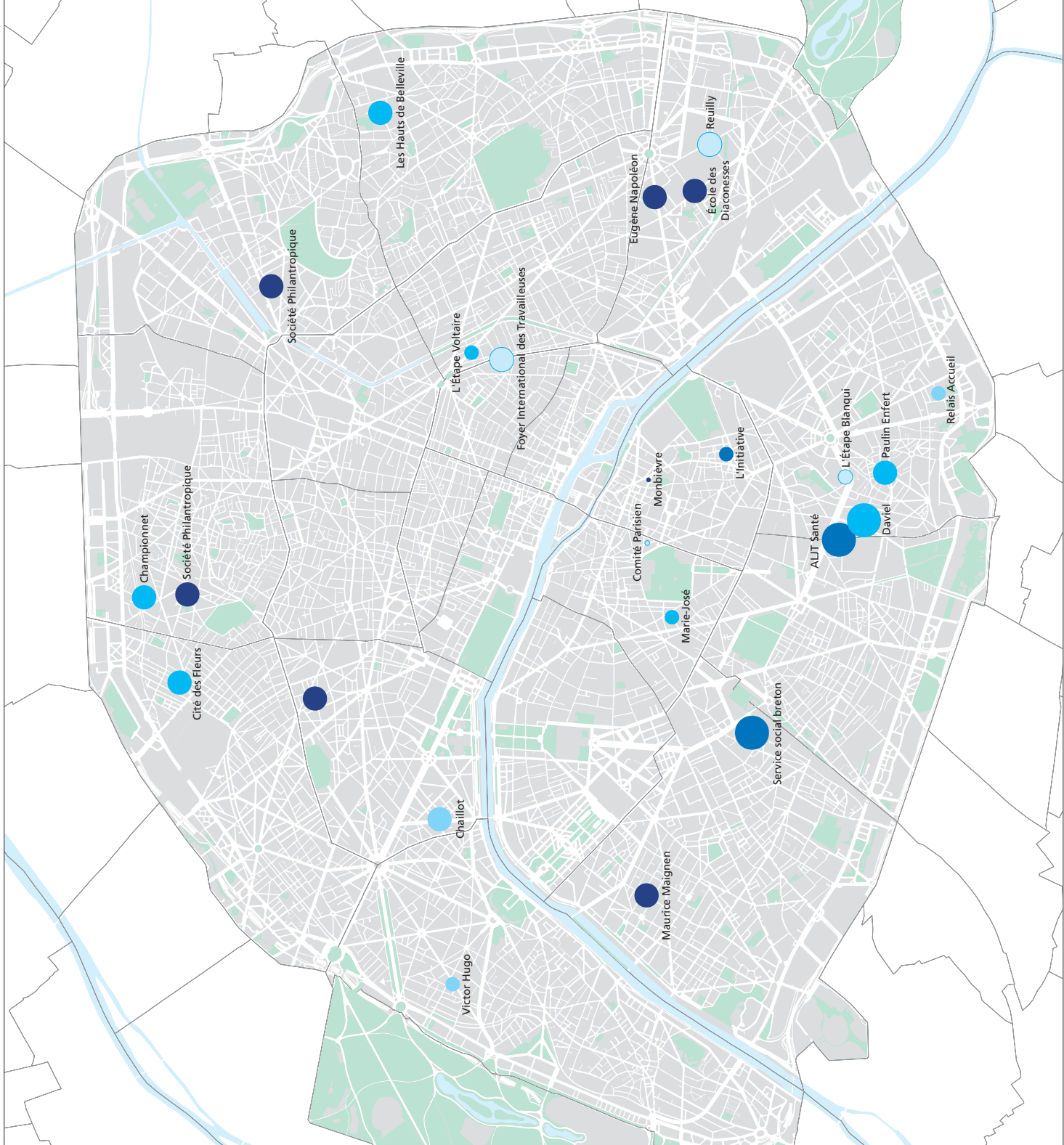


NB : Les foyers représentés sur cette carte n'ont pas toujours le statut de FJT, mais accueillent tous des jeunes travailleurs



Sources : Union FJT
Étude APUR 2002

Apur - Juin 2002



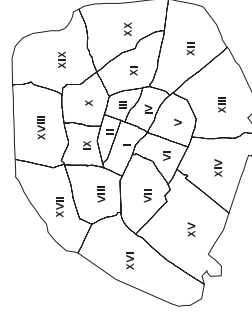
FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

Présence d'étudiants

- de 30 à 49 fils
- de 150 à 199 fils
- de 250 à 299 fils
- de 400 à 435 fils

- absence d'étudiants
- moins de 15 %
- 15 % ou plus
- non renseigné

source: APUR



mai 2002



V. SE LOGER À PARIS : APPROCHE FINANCIÈRE ET TECHNIQUE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Conformément au cahier des charges de l'étude, l'objectif de ce chapitre est de rappeler de façon synthétique le coût d'un logement à Paris pour un étudiant ainsi que les principales caractéristiques techniques des logements spécifiquement destinés aux étudiants.

1. Le « prix à payer » pour résider dans Paris

1.1. Un poste de dépense considérable

Pour les étudiants, le logement représente assurément le poste de dépenses le plus important.

Au début de la décennie 1990, une enquête menée auprès de 3 800 étudiants par le Laboratoire Théorie des Mutations Urbaines montrait que les étudiants consacraient en moyenne la moitié de leurs ressources en numéraire à leur logement. Et même en tenant compte des autres ressources (dépenses supportées par des tiers, principalement les parents), c'est un tiers des ressources totales que les étudiants consacraient à leur logement.

Comme le souligne justement, l'étude du laboratoire « TMU, « ce pourcentage est beaucoup plus élevé que la moyenne nationale, alors même que les étudiants ne peuvent être considérés comme une sous population privilégiée sur le plan économique »¹.

Cette étude soulignait également que le coût du logement n'est pas parfaitement corrélé avec le montant des ressources. Il en est presque indépendant jusqu'à un certain seuil de ressources, puis croît avec celles-ci, mais moins que proportionnellement.

L'enquête réalisée par l'Observatoire national de la vie étudiante (OVE) au printemps 2000 auprès de 26 000 étudiants confirme le poids de la dépense logement et la cherté du logement à Paris. Pour la location de son logement, un étudiant paie en moyenne 456,58 € par mois dans la capitale (soit 2 995 francs).

Loyer moyen payé par un étudiant

Taille de la ville d'études	Loyer moyen en euros
Paris	456,58
Région parisienne, petite couronne	394,54
Région parisienne, grande couronne	356,73
Villes de plus de 300 000 hab.	312,98
Villes de 200 000 à 300 000 hab.	297,58
Villes de 100 000 à 200 000 hab.	274,87
Villes de moins de 100 000 hab.	238,74

Source : OVE, enquête 2000

Il en ressort qu'un étudiant vivant à Paris paie pour son loyer :

- 62 euros de plus (407 francs) qu'un étudiant résidant en petite couronne,
- 99,9 euros de plus (655 francs) qu'un étudiant vivant en grande couronne
- et 217,8 euros de plus (1 429 francs) qu'un étudiant d'une ville de moins de 100 000 habitants.

Ce coût élevé pose avec acuité la question de l'accès à un logement autonome dans Paris pour les étudiants les plus modestes.

¹ L'Habitat des étudiants en France. Laboratoire TMU, Institut Français d'Urbanisme. Cahier n°2., Septembre 1992, p.41.

1.2. Des situations contrastées

Au-delà du constat d'ensemble de la cherté du logement à Paris, on ne peut que constater un large éventail de situations.

Plus de la moitié des étudiants vivant à Paris résident encore chez leurs parents. Ces étudiants n'ont généralement pas de charges liées au logement. Et même auprès des étudiants ayant acquis leur autonomie, le nombre d'hébergés gratuits reste important (9000 étudiants logés gratuitement en 1999, soit plus de 16% des étudiants habitant un logement en propre). À l'opposé, se situent les étudiants qui louent un studio à plus de 17 €/m² (111 F/m²) ou paient le prix fort dans une résidence privée pour étudiants.

Mais la connaissance du niveau des loyers et redevances ne suffit pas pour appréhender la dépense que représente réellement le logement pour un étudiant : pour cela, il faut également intégrer les aides familiales et les aides au logement.

Un comparatif sommaire des niveaux de redevances dans les structures collectives logeant des étudiants est néanmoins possible.

Les redevances pratiquées et les aides mobilisables dans les logements étudiants spécifiques

Type de logement	Montant moyen de la redevance	Aide au logement
Résidence CROUS « traditionnelle »	130 € / mois	ALS
Résidence CROUS réhabilitée	180 € / mois	ALS
Nouvelle résidence CROUS conventionnée	280 à 380 € / mois	APL
Foyer pour jeune travailleur	300 à 400 € / mois	APL-ALS
Foyer pour travailleur migrant	250 à 500 € / mois	APL-ALS
Internat de lycée pour CPGE	1 500 à 2 000 € / an *	ALS
Foyer « confessionnel »	400 à 700 € / mois *	ALS
Cité internationale « traditionnelle »	270 à 400 € / mois	ALS
Cité internationale réhabilitée	380 à 610 € / mois	ALS
Résidence privée	350 à 840 € / mois	ALS

Source : étude APUR 2002

Les tarifs pratiqués ne sont pas toujours comparables : certaines redevances portent uniquement sur l'hébergement, tandis que d'autres* incluent la demi-pension, voire la pension complète (internats de lycées, foyers « confessionnels »). D'autre part, dans le parc d'un même gestionnaire des différences considérables peuvent exister en fonction de l'état et du niveau de confort des chambres.

1.3. L'aide familiale

Les enquêtes menées auprès des étudiants soulignent généralement l'importance de l'aide familiale. Et le logement est un domaine dans lequel cette aide s'exerce de façon privilégiée : hébergement gratuit, loyer payé partiellement ou en totalité par la famille, etc.

L'enquête menée par l'Observatoire de la vie étudiante (OVE) montre néanmoins que l'aide familiale est très variable¹. Elle varie en fonction de l'âge, du sexe et des ressources de l'étudiant, des revenus de la famille, du mode de décohabitation et de la distance au domicile familial. À l'inverse, le type d'études suivies semble avoir peu d'incidence, sauf pour les élèves de CPGE pour lesquels l'aide familiale est déterminante.

¹ Claude GRIGNON. Les conditions de vie des étudiants. Enquête OVE. PUF. p. 40-42.

La proportion de décohabitants dont les parents paient la totalité du loyer varie fortement avec l'âge : 60,1% à 18 ans, 34% à 22 ans, 3,8% après 25 ans.

En outre, la probabilité pour que la famille paie le loyer est plus faible pour les filles que pour les garçons !

Les ressources de l'étudiant interviennent également : l'aide de la famille pour le paiement du loyer se réduit quand l'étudiant bénéficie d'une bourse ou exerce une activité¹.

Mais les disparités sont encore plus fortes en fonction des ressources de la famille : l'aide en faveur de la dépense logement augmente régulièrement en fonction du revenu de la famille et les enfants de cadres supérieurs ont plus de chances de décohabiter et plus de chances de recevoir une aide en cas de décohabitation que les enfants d'agriculteurs et d'ouvriers.

Par ailleurs, les étudiants habitant seuls un logement en location sont ceux qui ont le plus de chance de voir leur famille payer leur loyer à leur place. Cela est moins fréquent pour les étudiants résidant en résidences universitaires et en foyers et encore plus rare pour les étudiants louant en couple ou accédant à la propriété.

Enfin, la probabilité pour que la famille paie le loyer est deux fois plus faible dans le cas de la décohabitation de voisinage que lorsque la distance entre le lieu d'études et le domicile familial est important (« décohabitation forcée »).

1.4. Les aides au logement

58 900 étudiants perçoivent un aide au logement à Paris². L'écrasante majorité des étudiants en situation de décohabitation bénéficient donc d'une aide au logement³.

Dans leur grande majorité, les étudiants perçoivent l'allocation de logement sociale (ALS). L'ALS est versée aux personnes seules et aux couples qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF (allocation de logement à caractère familial)⁴. 96,2% des étudiants bénéficiant d'une aide au logement perçoivent l'ALS, soit un effectif de 56 600 étudiants. Le poids de l'ALS parmi la population étudiante s'explique par la structure des ménages étudiants - des ménages d'une seule personne - et par leur hébergement majoritaire dans le parc locatif privé

L'aide personnalisée au logement l'allocation (APL) concerne un effectif bien moindre de 2 200 étudiants. Elle s'adresse aux locataires qui louent un logement ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat⁵.

Le faible nombre d'étudiants locataires dans le parc social explique la faible proportion d'étudiants allocataires de l'APL. Ceux-ci se rencontrent principalement dans les arrondissements disposant d'un parc social important (13^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}) ou de foyers et résidences conventionnés (5^{ème} arrondissement).

Dans ces cinq arrondissements, la proportion d'étudiants bénéficiant de l'APL sur l'ensemble des étudiants bénéficiant d'une aide au logement est nettement supérieure à la moyenne parisienne qui s'établit à 3,8% : 6,7% dans le 18^{ème}, 7,2% dans le 20^{ème}, 7,8% dans le 5^{ème}, 9% dans le 13^{ème}, 10,9% dans le 19^{ème}.

¹ Le bénéfice d'une bourse renvoie à la modestie des revenus familiaux, de même que l'exercice d'une activité rémunérée peut aussi bien être la cause que la conséquence de l'absence d'aide familiale.

² Source : CAF de Paris 2002. On sait par ailleurs que 225 500 ménages parisiens bénéficient d'une aide au logement. Les étudiants représentent ainsi une part importante, le quart, des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales de Paris pour les aides liées au logement.

³ Selon l'INSEE, en 1999, 54 273 étudiants vivent dans un logement indépendant et 11 915 en collectivité.

⁴ L'ordre de priorité entre les trois aides est le suivant : APL, ALF, ALS.

⁵ L'APL est également versée en cas d'accession sociale à la propriété.

Nombre d'étudiants bénéficiaires d'une aide au logement à Paris

Arrondissement	Bénéficiaires de l'APL	Bénéficiaires de l'ALS	Total bénéficiaires
1er	4	598	602
2e	1	712	713
3e	3	1 095	1 098
4e	24	949	973
5e	298	3 522	3 820
6e	46	2 410	2 456
7e	2	1 871	1 873
8e	12	1 079	1 091
9e	9	1 531	1 540
10e	12	2 240	2 252
11e	39	4 752	4 791
12e	107	3 292	3 399
13e	454	4 588	5 042
14e	195	6 492	6 687
15e	270	6 328	6 598
16e	22	3 570	3 592
17e	65	3 562	3 627
18e	254	3 545	3 799
19e	258	2 108	2 366
20ème	187	2 424	2 611
Paris	2 262	56 668	58 930

Source : Caf de Paris, 2002

Au travers des aides au logement, on constate, une fois encore, que la population étudiante tend à exacerber une singularité parisienne.

La prééminence de l'ALS se maintient en effet à Paris lorsque l'on considère l'ensemble des allocataires parisiens, cette spécificité tenant à la prédominance du parc locatif privé et au poids des personnes isolées et des couples sans enfants dans la capitale (52% de ménages d'une seule personne et 26% de couples en 1999).

En termes de montant des aides, l'ALS est « moins généreuse » que l'APL : en 2002, le montant moyen de l'ALS versée aux étudiants est de 146 €, celui de l'APL de 178 €.

Montant moyen des aides au logement versées aux étudiants

Montant moyen de l'APL	178 € 76
Montant moyen de l'ALS	146 € 35

Source : CAF de Paris, 2002.

2. Configuration techniques et prestations de services

2.1. Superficie du logement étudiant : entre cellule exiguë et chambre « standard »

De nombreuses chambres d'étudiants ne dépassent pas 10 m². C'est le cas dans les anciennes résidences du CROUS et dans de nombreux foyers et internats.

La taille des chambres est souvent directement corrélée au mode de financement du logement et aux normes qui lui sont associées. Les chambres de 16 et 18 m² sont ainsi liées aux normes PLA et désormais aux normes PLUS.

On constate également que ce sont les maisons de la Cité universitaire (une fraction d'entre elles) et les résidences privées qui proposent les chambres les plus spacieuses. Certaines de ces résidences proposent en effet des studios de 20 m² et plus, voire des T2 de plus de 30 m².

Superficie des logements étudiants « spécifiques »

Type de logement	Surface moyenne
Résidence CROUS « traditionnelle »	10 m ²
Résidence CROUS réhabilitée	16-18-20 m ²
Foyer pour jeune travailleur	12-18 m ²
Foyer pour travailleur migrant	12-18 m ²
Internat de lycée pour CPGE	10 m ²
Foyer associatif	10-16 m ²
Cité internationale	12 à 20 m ²
Logement social étudiant	16 m ²
Résidence privée	15 à 25 m ²

Source : étude APUR 2002

2.2. Un niveau de confort qui s'améliore au gré des réhabilitations

Sans même évoquer la chambre de service vétuste ou la studette rénovée du parc locatif privé¹, le niveau de confort reste disparate au sein de l'habitat étudiant spécifique.

Certaines chambres d'étudiants ont tout l'aspect de cellules exiguës, équipées uniquement de mobilier et ne disposant pas même d'un lavabo : cette situation se rencontre encore dans certains internats ou foyers. Mais dans l'ensemble, le mobilier et le lavabo constituent le confort de base d'une chambre d'étudiant.

À l'opposé, on trouve les studios tout équipés, issus de la construction neuve dans les résidences privées ou de programmes de réhabilitation dans les établissements existants (notamment dans certaines maisons de la Cité universitaire).

Les situations les plus courantes renvoient à des niveaux de confort intermédiaires : chambres dotées de douche et sanitaires intégrées et disposant de cuisines collectives à l'étage (voire de cantines dans l'établissement) ou bien chambres équipées d'un petit coin cuisine, les sanitaires et douches étant communs pour plusieurs chambres. Ces situations intermédiaires se rencontrent fréquemment dans les résidences du CROUS, dans les maisons de la Cité universitaire et dans les internats et foyers ayant fait l'objet de restructurations.

¹ Si l'on considère l'ensemble des modes d'hébergement, l'enquête de l'Observatoire de la vie étudiante montre que les logements les plus confortables sont ceux des étudiants personnellement propriétaires, des étudiants louant en couple et des étudiants logeant chez leur famille. Les étudiants habitant en cité universitaire disposent de moins d'éléments de confort, tandis que les étudiants habitant seuls ou à plusieurs un logement en location occupent une position intermédiaire.

Rappelons enfin que l'équipement internet intervient désormais comme un élément de confort important.

2.3. Les services dispensés par les gestionnaires : un critère de différenciation majeur

Les espaces communs et les services annexes mis à la disposition des étudiants constituent une caractéristique du logement spécifiquement étudiant. Ces services et ces espaces sont inégalement développés d'une résidence à l'autre et d'un foyer à l'autre.

En ce qui concerne les locaux, on peut globalement distinguer :

- les locaux destinés à l'étude (bibliothèque, salle de travail, salle informatique, ...)
- les locaux destinés aux loisirs¹ (salle des fêtes, salle vidéo, salle de sports, salle de musique, et parfois même de petits théâtres, ...).

Pour les services et équipements, on recense fréquemment :

- un service d'accueil garantissant aux étudiants la présence sur place d'un interlocuteur (gardien, gestionnaire, intendant...)
- des équipements pour la vie quotidienne (bagagerie, lave-linge, sèche-linge², fax, photocopieuse)
- la fourniture du linge de literie
- un service de restauration (cantines dans les internats et les foyers « confessionnels » ou pour travailleurs, cafétéria dans les résidences privées et les résidences du CROUS, ...).

La mise à disposition de ces espaces collectifs et de ces services constitue un « plus » indéniable pour l'étudiant qui en bénéficie³. La banalisation du logement social étudiant tend cependant à réduire ces prestations annexes.

Pour ses nouvelles résidences, le CROUS de Paris témoigne d'exigences relativement limitées en matière de locaux communs. À l'inverse, la Cité Internationale Universitaire de Paris reste très attachée à la présence de divers services et locaux communs visant à améliorer l'accueil des étudiants étrangers.

Enfin, au-delà de l'existence même des ces prestations, d'autres critères interviennent comme la qualité de l'entretien et l'accessibilité des locaux collectifs (par exemple, horaire d'ouverture, éventuelle réservation pour des associations extérieures) ainsi que la gratuité ou non de certains services.

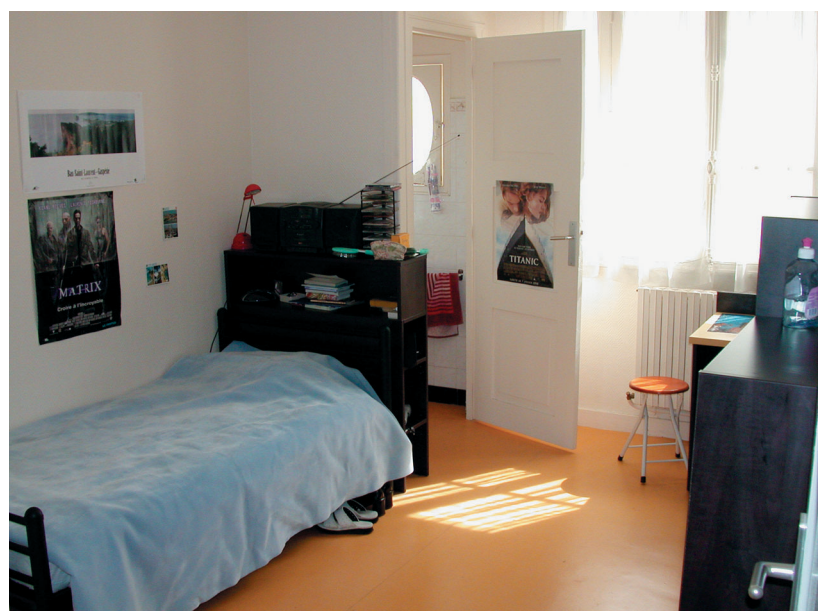
¹ Les salles des fêtes des internats de grandes écoles sont le lieu de soirées fréquentes. De même, les internats de classes préparatoires bénéficient de l'accès aux équipements sportifs des lycées (dont parfois la piscine).

² Les internats de lycées proposent fréquemment un service de blanchissage.

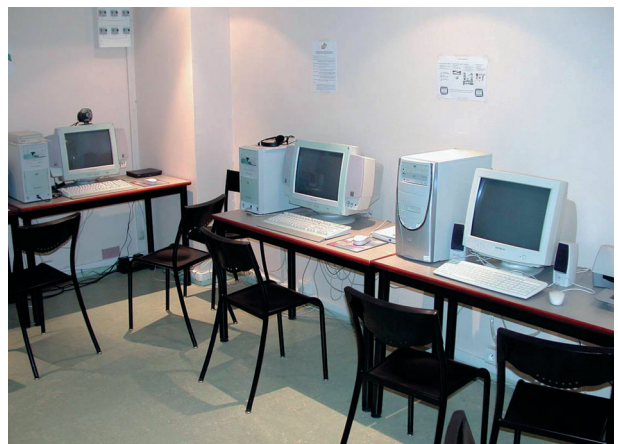
³ Il semblerait au contraire que la nécessité de ces espaces communs « à demeure » se fasse un peu moins sentir pour les jeunes salariés, plus âgés, disposant de revenus plus élevés et d'horaires plus contraints.

La chambre d'étudiant

De la «cellule» simplement meublée au studio tout équipé



Des locaux communs pour la détente, le travail et la vie quotidienne



DEUXIÈME PARTIE

RECENSEMENT DES BESOINS ET PISTES D' ACTIONS

I. RECENSEMENT DES BESOINS

1. Des demandes diversifiées

1.1. Une population étudiante hétérogène

Dans le domaine du logement, la demande des étudiants se porte essentiellement sur les petites surfaces, mais elle est moins homogène qu'on ne pourrait le penser. L'âge, l'avancée dans les études, la composition du ménage, le niveau de ressources, l'origine sociale et géographique sont autant de critères qui contribuent à diversifier la demande.

Un parisien souhaitant décohabiter préfère généralement un studio indépendant, alors qu'un jeune provincial n'ayant aucune connaissance à Paris sera davantage attiré par la solution du foyer ou de la résidence universitaire lors de son installation dans la capitale. De même, un thésard étranger venant à Paris pour des recherches ponctuelles optera pour un hébergement compatible avec un séjour de courte durée.

1.2. Des parcours résidentiels complexes

Au cours de ses études, un étudiant expérimente généralement plusieurs types d'hébergement : cohabitation familiale, logement en résidence ou foyer, location d'une chambre de service puis location d'un logement « ordinaire » dans le parc privé ou dans le parc social. La demande évolue donc pendant le temps de la vie étudiante.

Le constat est celui d'une grande diversité des besoins. Des demandes récurrentes existent néanmoins. Elles portent sur l'insertion du logement dans la ville et sur ses caractéristiques intrinsèques.

2. L'insertion dans la ville

2.1. Proximité du centre ville

« Dans la problématique du logement étudiant, la dimension urbaine doit absolument être prise en compte et ce d'autant plus que le public concerné vit d'une manière particulièrement intense son rapport à la ville (ou éventuellement l'absence de ce rapport) »¹.

La proximité du centre ville² est un élément déterminant régulièrement mis en évidence par les enquêtes menées auprès des étudiants.

À Paris, ce critère n'intervient pas de façon trop discriminante entre les arrondissements. Il n'est pas pour autant inexistant. La préférence pour une chambre de bonne dans le quartier latin ou un studio dans un arrondissement central est indéniable. Elle apparaît « en creux » dans la faible attractivité des offres d'hébergements situés en zone périphérique.

Ainsi, les difficultés parfois rencontrées par le CROUS pour assurer le « remplissage » de la résidence Francis de Croisset dans le 18^{ème} arrondissement sont sans doute liées à la localisation de cette résidence aux portes de Paris. De la même façon, les propositions de chambres à la cité universitaire d'Antony « essuient » des refus fréquents, les étudiants

¹ La question du logement des étudiants. Agence de développement et d'urbanisme. Lille, 1991, p. 65.

² Rappelons que selon le recensement de 1999, 80% des étudiants vivant à Paris étudient dans la capitale, tandis que 20% d'entre eux poursuivent leurs études dans une université francilienne, ce qui implique des temps de trajets parfois longs et pénibles.

préférant éventuellement des chambres de service plus chères et moins confortables, mais mieux situées.

Dans le même ordre d'idée, on peut citer la préférence manifestée par les élèves normaliens pour l'hébergement dans les sites parisiens (rue d'Ulm, boulevard Jourdan), au détriment de l'internat de Montrouge.

2.2. L'Université en ville : l'exemple valenciennois

Au début de la décennie 1990, la Ville de Valenciennes s'est engagée dans un projet urbain accordant une place de choix au développement universitaire en centre ville. Les enjeux et objectifs étaient multiples : en finir avec le divorce entre l'université et les villes centres, renforcer l'animation en centre ville, requalifier des quartiers en voie d'abandon, réhabiliter le bâti insalubre, reconquérir les friches industrielles et militaires.

Dans ce contexte, une convention a été signée entre la Ville et l'Université pour organiser la recherche de sites et de locaux pour l'université et le logement des étudiants. Une seconde convention entre la Ville et l'État a permis l'accueil des étudiants de l'École Nationale des techniciens en centre ville.

L'Université a été conçue comme un vecteur de reconquête et les résultats ont suivi : restructuration de quartiers anciens comme le quartier des Canonniers et réalisation de résidences pour étudiants et stagiaires dans des bâtiments reconvertis (transformation de l'ancienne caserne Espies en résidence service pour les stagiaires du Ministère de l'Équipement).

2.3. Urbanité et environnement de qualité

Le besoin de centralité exprimé par les étudiants va de pair avec un besoin « d'urbanité ». Comme pour les autres clientèles, un environnement urbain difficile et dégradé, des nuisances sonores importantes interviennent comme autant de facteurs répulsifs.

Pour reprendre un exemple déjà cité, la proximité du périphérique et, plus encore, le manque d'urbanité du quartier contribuent à expliquer l'attractivité limitée de la résidence Francis de Croisset auprès des étudiants. De même, à la Cité internationale universitaire, la proximité des boulevards des Maréchaux et du périphérique nuit au calme et à la qualité de vie d'une partie des résidents, malgré un environnement très privilégié.

Les projets de logements sociaux pour étudiants ne peuvent sous estimer cette dimension de qualité de l'environnement.

Pour diversifier la population de certains quartiers dits difficiles, il est parfois envisagé d'y faire venir une population étudiante. De tels projets n'ont de sens que si les étudiants y trouvent des avantages : proximité des lieux d'études ou bonne desserte, logements bon marché, présence d'équipements. Ils peuvent également être l'occasion d'expériences intéressantes d'échanges entre les étudiants et les habitants du quartier, notamment par le biais d'activités de soutien scolaire. Mais la faisabilité et les suites de telles opérations méritent d'être bien réfléchies. En effet, si la population étudiante est plus mobile et souvent plus tolérante, elle est aussi, de par sa jeunesse, plus fragile.

2.4. Loger des étudiants dans un quartier difficile : l'exemple de Créteil

Construits dans les années 1970, les « Choux » de Créteil sont des immeubles d'une certaine notoriété sur le plan architectural. Situés dans un quartier à certains égards difficile, la relocation des logements de ces tours s'avérait parfois incertaine. Le propriétaire, l'OCIL, envisageait une réhabilitation profonde de cet ensemble.

L'une des tours, plus précisément 3 cages d'escaliers d'un bâtiment en comportant 5, a fait l'objet d'une opération de conventionnement (sur près de 30 ans) avec location au CROUS et sous-location à des étudiants boursiers.

Cette opération complexe s'est déroulée sur plus de quatre années. Elle a été préparée par l'immobilisation des logements quittés par leurs locataires et par le relogement des familles encore en place dans d'autres immeubles du quartier au sein du patrimoine du bailleur. Elle s'est concrétisée par le découpage des grands logements familiaux de 5-6 pièces en studio, 113 au total.

Les objectifs recherchés étaient les suivants :

- introduire une certaine mixité dans le peuplement des tours,
- compléter les initiatives de requalification du quartier (opération sur le centre commercial, etc.) par une action sur le parc d'habitation
- réhabiliter, grâce aux subventions de l'ANAH (taux de subvention de 35%), un patrimoine en voie de dégradation,
- renforcer l'offre de logements étudiants à proximité de l'Université.

Au final, ces objectifs ont globalement été atteints et cette opération est regardée comme une réussite, que les principaux partenaires souhaiteraient rééditer sur d'autres sites. Elle a en effet permis au bailleur de réhabiliter un parc en voie de dégradation et de se désengager d'une gestion sociale lourde en louant les nouveaux logements au CROUS. Pour la Ville de Créteil, ce montage permet de répondre aux besoins d'hébergements de étudiants tout en oeuvrant à la requalification du quartier du Palais. Pour le CROUS, c'est une offre nouvelle de logements sociaux pour étudiants à cinq minutes à pied de l'université. Cette proximité du lieu d'étude est l'un des principaux intérêts de l'opération pour les étudiants, qui bénéficient aussi de la proximité des transports en commun, d'un centre commercial et d'un cinéma.

Dans le vécu quotidien, la « greffe » ne s'est pas faite immédiatement. Les jeunes du quartier ont mal vécu l'arrivée d'étudiants pour lesquels des logements étaient spécifiquement réhabilités. Des heurts sont survenus. Le CROUS s'est résolu à recruter un jeune du quartier comme gardien de la résidence. De même, pour démultiplier les contacts entre les étudiants et les habitants du quartier, la municipalité a mis des locaux à la disposition d'activités de soutien scolaire.

2.5. Proximité du lieu d'études : pour un renouveau des campus ?

Cette question recèle un caractère provocateur tant le rejet des campus semble aujourd'hui communément admis. Il est vrai que les réalisations françaises qualifiées de campus sont souvent à l'opposé de la conception anglo-saxonne qui implique une architecture soignée, la présence de services urbains, des liaisons aisées avec les quartiers centraux, une réelle animation, une ouverture sur les quartiers avoisinants, etc.¹

Le principal avantage de la formule du campus (ou quartier universitaire) est la proximité entre établissements universitaires et résidences pour étudiants. Cet avantage n'est pas à négliger lorsque l'on sait que la proximité du lieu d'études est une des demandes fortes des étudiants².

À Paris, les secteurs Paris Rive Gauche et La Villette-Pajol-Maroc pourraient être l'occasion d'offrir aux étudiants une qualité de vie renforcée grâce à l'insertion dans un quartier et à des distances réduites entre logements et lieux d'enseignements. Un des objectifs affirmé par le

¹ L'habitat des étudiants en France. Laboratoire TMU. IFU. Septembre 1992.

² Rappelons, pour mémoire, qu'au début des universités les étudiants logeaient sur place ou à proximité immédiate. Ce n'est qu'au 19^{ème} siècle, avec l'essor des universités que les choses ont évolué (hébergement dans la famille, location d'un petit logement, accueil en foyer ou occupation des chambres de bonne délaissées par la domesticité. Mais il s'agissait toujours de logements urbains investis par des étudiants fréquentant des universités elles aussi urbaines.

plan U3M et confirmé par la convention cadre sur l'enseignement supérieur n'est il pas en effet « *d'associer de la façon la plus pertinente possible les espaces à vocation universitaire, les lieux de la vie étudiante et les espaces urbains* » ?¹

3. Les caractéristiques du logement et de ses « annexes »

3.1. La préférence pour un logement banal

Les enquêtes tendent à montrer que la majorité des étudiants préfèrent un logement indépendant, plutôt qu'une chambre en foyer ou en résidence. Comme nous l'avons déjà souligné, ce constat est à nuancer selon l'âge, le niveau d'étude, la situation familiale et les modes d'hébergement « expérimentés » par l'étudiant. Les enquêtes montrent que l'appréciation positive à l'égard des résidences collectives est d'autant plus forte que les étudiants logent ou ont logé dans ce type de résidences. À l'inverse, ces résidences souffrent d'une image négative auprès des étudiants qui n'y ont jamais logé.

La préférence pour un logement banal exprime tout à la fois un désir d'indépendance, le rejet de certaines formes de « ghettos » d'étudiants, mais aussi la désaffection pour certains modes d'hébergements jugés inactuels et dépassés (chambre chez l'habitant, chambres inconfortables, etc.). Elle tend à rapprocher la question du logement pour étudiant de celle du logement des jeunes en général : un petit logement « en ville » à prix modéré.

Pour les étudiants célibataires, la demande porte essentiellement sur les studios. Pour les étudiants vivant en couple, elle se concentre sur les deux-pièces. Le développement de la colocation de grands appartements exprime également ce besoin d'un logement banalisé : partage d'un appartement familial traditionnel plutôt qu'occupation individuelle d'une « cellule » pour étudiants.

Le financement du logement social pour étudiant selon les mêmes règles que le logement social en général va dans le sens de cette banalisation et répond donc à la demande exprimée par la majorité des étudiants.

3.2. Un logement équipé et isolé

Le logement est souvent un lieu fortement investi par l'étudiant². Il est un « refuge » pour le travail, l'intimité, mais aussi un lieu de vie sociale. Les demandes en termes d'équipement découlent de ces différentes fonctions. Les logements spécifiquement conçus pour les étudiants fournissent en général le mobilier. Les attentes des étudiants portent par ailleurs principalement sur les sanitaires (toilettes et douche), un coin cuisine (frigo et plaques chauffantes) et éventuellement un accès internet.

Dans les foyers et résidences pour étudiants, nombre de chambres sont équipées de meubles et d'un lavabo, mais ne disposent pas de WC à l'intérieur. Les chantiers de réhabilitation sont l'occasion d'introduire ces éléments de confort, ce qui entraîne des majorations de redevances. Il n'est donc pas rare que les étudiants privilégiant un niveau de redevance modéré soient moins exigeants sur le niveau de confort des chambres.

L'augmentation des sanitaires communs constitue alors une solution intermédiaire permettant d'améliorer le confort offert. Elle se fait généralement au détriment d'espaces collectifs comme les couloirs ou même en réduisant le nombre de chambres individuelles.

¹ Convention-cadre du 25 septembre 2000 sur l'enseignement supérieur, la recherche et les établissements municipaux à Paris.

² Le nombre d'heures passé dans son logement par un étudiant est d'autant plus important que les équipements universitaires (bibliothèques, etc.) sont rares, « sur-occupés » ou que l'environnement proche est peu attractif.

Enfin, l'isolation phonique, par rapport à l'extérieur mais aussi au sein du bâtiment mérite une attention particulière. Il y a dans ce domaine une défaillance fréquente des foyers pour étudiants qui entraîne une promiscuité subie, pesante au quotidien.

3.3. Des espaces communs appréciés

L'appropriation des locaux collectifs dans les foyers et résidences pour étudiants traduit un réel besoin de sociabilité¹. Encore faut-il qu'ils soient bien conçus et attractifs (ce qui n'est pas toujours le cas). De même, le succès de la colocation n'est pas sans lien avec la possibilité de partager des « pièces à vivre » (salle à manger, salon).

Dans les foyers et résidences, la présence de lieux collectifs améliore généralement les conditions de travail des étudiants (bibliothèques, salles de lecture, salle informatique) et multiplie les occasions de détente et de loisirs (salles des fêtes, de télévision, salles de sport, etc.). Les chambres pour étudiants restent en effet le plus souvent de taille modeste (généralement entre 9 et 18 m², parfois seulement 6-7 m²). La possibilité d'avoir accès à des espaces plus spacieux n'est donc pas à négliger.

Soulignons enfin que les espaces de stockage ne sont pas à négliger lors de la conception des résidences étudiantes : bagageries, lieux de stockage polyvalents (pour la literie de réserve, le matériel d'entretien, les matériaux de travaux, etc.).

3.4. Vers un cahier des charges du logement étudiant

À destination de l'OPAC et des diverses sociétés d'économie mixte qui construisent du logement social étudiant dans la capitale, la Ville de Paris envisage d'élaborer un cahier des charges du logement étudiant.

Ce cahier des charges s'intéressera au logement lui-même (typologie, éléments de confort) ainsi qu'aux services et espaces communs des résidences. L'objectif n'est pas de définir un produit figé, mais un produit adapté.

Il arrive en effet que des programmes déjà bien avancés soient remaniés en profondeur car jugés inadaptés à leur usage final (par exemple, surfaces trop grandes et donc niveaux de redevances trop élevés pour la population étudiante).

N'oublions cependant pas que la diversité du monde étudiant appelle des situations diversifiées et que selon les gestionnaires, les exigences varient (notamment sur l'importance des espaces collectifs²). De même, la politique d'un même gestionnaire peut varier dans le temps (intérêt plus ou moins développé pour le logement étudiant « diffus », pour les grands studios, etc.).

¹ La fréquentation de ces espaces communs est d'autant plus élevée que les étudiants sont en début d'études, qu'ils viennent de province ou de l'étranger et n'ont pas encore de réseau de connaissances à Paris.

² Un accord général semble se dégager sur l'importance des espaces suivants : salle polyvalente, bagagerie, local vélo, laverie, voire cafétéria ou installation de simples distributeurs de boissons (on ne parle pas ici des espaces comme les ateliers de maintenance, la loge du gardien, etc.). À l'inverse, l'importance des salles de travail communes (bibliothèque, salle informatique) n'est pas appréciée de la même façon par les différents gestionnaires.

Des espaces communs appréciés Bibliothèques, salles de travail, salles de sports



Qualité de l'environnement
Des logements étudiants exposés aux nuisances de la circulation automobile



4. Des formules adaptées

4.1. L'accueil de courte durée

Stages, échanges ERASMUS, spécialisations, recherche ponctuelles : les motifs de courts séjours tendent à se multiplier au cours des cursus universitaires. Et ces nouvelles façons d'étudier ont des répercussions sur le mode d'hébergement. Mais ce n'est pas tant la typologie des logements proposés qui est remise en question que leur mode de gestion. La brièveté des séjours implique en effet une rotation plus forte des étudiants avec des risques de période de vacance. Ce type d'hébergement pose des problèmes d'organisation aux gestionnaires.

Commune à l'ensemble des villes universitaires, cette problématique n'épargne pas Paris. Dans l'ensemble, les structures d'accueil, publiques ou privées, se sont adaptées à cette nouvelle donne : la Cité Universitaire, les résidences du CROUS, les résidences privées et les foyers associatifs hébergent des étudiants de passage en leur proposant des formules plus souples que les contrats traditionnels avec des niveaux de redevance plus élevés.

Au nom d'une gestion plus adaptée, certaines collectivités ont déjà choisi de développer de structures d'hébergement spécifiquement destinées aux étudiants en mobilité.

Cette problématique concerne également les jeunes travailleurs confrontés à une mobilité professionnelle accrue (parcours professionnels hachés, périodes de formation, stages, CDD, intérim) ainsi que les chercheurs et professeurs. À Paris, la résidence Les Carmes gérée par le CROUS propose ainsi aux chercheurs et enseignants de passage 34 studios pouvant être loués au mois, à la semaine ou à la nuitée.

4.2. Des exemples français et étrangers de résidences pour étudiants en mobilité

Dans plusieurs villes universitaires, le souci de mieux accueillir et de ne pas pénaliser les étudiants en mobilité a fait émerger le projet de structures d'hébergement spécifiques adaptées aux besoins particuliers de cette population.

À Mulhouse, une résidence pour étudiants en mobilité, dont l'ouverture est prévue pour 2004, sera gérée par le CROUS.

Dans sa typologie et sa gestion, cette résidence présentera trois caractéristiques principales par rapport aux résidences traditionnelles :

- des contrats de location plus souples, adaptés dans leur durée à la diversité des types de séjour ;
- des locaux communs plus développés, conçus comme un facteur d'échange et de communication entre les étudiants de passage (souvent étrangers) ;
- un accompagnement renforcé (présence d'animateurs, organisation de visites de la région, etc.).

En Allemagne, au cours de la précédente décennie, des « Maisons de l'Europe » ont vu le jour dans le cadre d'un programme national (à Hambourg, à Karlsruhe, etc.). Ces résidences visent à fournir une solution pour l'hébergement des étudiants, toujours plus nombreux, pratiquant des séjours de courte durée. Les étudiants y sont accueillis au maximum un semestre. Cette période est suffisante pour la plupart des échanges universitaires et laisse éventuellement le temps de trouver un hébergement à plus long terme pour ceux qui restent davantage.

Les Maisons de l'Europe sont créées sur la base d'un co-financement État Région et mobilisent des fonds des ministères des affaires étrangères et de la coopération. La maîtrise d'ouvrage est laissée aux œuvres universitaires à l'échelon local.

Elles se caractérisent par de nombreux espaces destinés aux activités communes et à l'échange (salles de réunions, salles de musiques, ateliers divers, etc.).

4.3. L'accueil des étudiants étrangers

Le plan U3M met en avant la nécessité de l'ouverture internationale de la recherche et de l'enseignement. Dans le cadre de la politique de construction et de rénovation des logements étudiants, il prévoit ainsi de réserver une part de 15% aux étudiants étrangers.

À Paris, l'offre de logements pour étudiants étrangers n'est pas négligeable. L'accueil des étudiants étrangers est la mission première de la Cité internationale et l'ensemble des structures d'hébergement (résidences du Crous, foyers associatifs, foyers de travailleurs, etc.) logent des étudiants étrangers. Mais c'est avant tout dans le parc locatif privé que les étudiants étrangers trouvent à se loger et ils sont nombreux à investir le champ de la colocation, que certains pratiquaient parfois déjà dans leur pays.

Au même titre que les étudiants français, les étudiants étrangers ont accès aux aides au logement (ALS, APL) et aux aides sociales. Ils peuvent bénéficier dans certains cas de bourses sur critères sociaux gérés par le ministère de l'Éducation nationale.

Toutefois, à Paris, l'accès au logement reste difficile pour un étudiant étranger : loyers élevés, insuffisance de l'offre institutionnelle, complexité des démarches, degré des exigences (caution, garants,...). Et le problème se pose tout autant en termes quantitatifs (capacités d'hébergement insuffisantes) que qualitatifs. Par exemple, les étudiants étrangers logés par le CROUS sont généralement hébergés dans les résidences traditionnelles plutôt que dans les studios en résidences conventionnés.

Mode d'hébergement des étudiants étrangers – Académie de Paris et France entière
Année universitaire 1998-1999

	Résidence universitaire	Foyer agréé	Logement HLM-CROUS	Domicile parental	Logement personnel indépendant	Chambre d'étudiant	Autre mode d'hébergement
Paris	3,2%	1%	0,5%	16,4%	31,5%	1,3%	6,1%
France	10,1%	1,2%	1,5%	18,2%	34,3%	2,8%	8,2%

Source : ministère de l'éducation nationale

Les totaux de ce tableau ne font pas 100% : les pourcentages restants, non reportés, renvoient aux non réponses et aux non renseignés

La question de l'hébergement des étudiants étrangers est donc fortement posée, d'autant que la vocation internationale de la capitale est parallèlement affirmée.

Une attention particulière devrait être portée aux étudiants étrangers venant en France en « individuel »¹, en dehors de tout cadre de coopération entre universités ou de coopération internationale de l'État (boursiers du gouvernement français, ...). En effet, cette catégorie d'étudiants ne bénéficie pas d'une priorité d'affectation dans les résidences du CROUS, ni d'un quelconque système de prise en charge dans le cadre de conventions. Des mesures d'accompagnement (administratif, pédagogique, ...) existent de façon ponctuelle. Elles

¹ Le rapport d'information présenté en 1999 à l'Assemblée Nationale par M. Alain Claeys sur « l'accueil des étudiants étrangers en France : enjeu commercial ou priorité éducative ? » insiste tout particulièrement sur les lacunes du dispositif d'accueil pour les étrangers « individuels » venant étudier en France sur une initiative strictement personnelle.

gagneraient à être développées afin de réduire l'isolement de ces étudiants lors de leur arrivée dans la capitale.

D'une façon plus générale, pour faciliter l'accès au logement, notamment dans le parc locatif privé, il conviendrait d'étudier un système de cautionnement dont bénéficieraient les étudiants étrangers.

Il apparaît enfin important de ne pas créer des « ghettos » pour étudiants étrangers dans des résidences spécifiques, mais au contraire de favoriser la rencontre des cultures. Tel est l'objectif du système des « brassages » mis en œuvre entre les maisons de la Cité internationale. À l'étranger, on peut citer l'exemple de la « Maison de l'Europe » à Hambourg : conçus pour 6 étudiants, les appartements communautaires sont destinés à accueillir 2 allemands et 4 étrangers.

4.4. Des logements pour les couples et l'accueil des familles

Il n'est pas rare que les étudiants avancés dans leurs études (doctorants, post-doctorants, etc.) et les chercheurs vivent en couple. Or les chambres en foyers et résidences ne sont généralement pas adaptées à l'accueil de couples et à fortiori de familles. En outre, les exigences de la vie collective apparaissent souvent contraignantes pour cette catégorie d'étudiants.

Certains foyers et résidences disposent d'un « quota » de chambres pour couples : elles sont généralement plus spacieuses et le mobilier est adapté. On peut citer en exemple le foyer des Feuillantines dans le 5^{ème} arrondissement qui dispose de quelques chambres pour couples. De même, dans sa réflexion sur le logement étudiant et les projets qu'il cofinance, le Conseil régional d'Ile de France accorde une attention particulière à l'accueil des couples. Certains promoteurs semblent également s'intéresser à ce type de produit : un projet de résidence pour étudiants en couples ou en famille est ainsi à l'étude dans le 13^{ème} arrondissement au sud de la place de Rungis (appartements de 50 m²).

Certes, cette demande reste minoritaire au sein de la population étudiante. Il apparaît néanmoins important de la prendre en compte, que ce soit dans la conception des résidences étudiantes¹ ou dans la mise en œuvre d'une offre « décentralisée » avec des logements pour étudiants dispersés dans le parc banal.

¹ L'accueil des couples d'étudiants et de chercheurs constitue une préoccupation de la Cité Internationale. Cette exigence est moins affirmée auprès du CROUS de Paris qui accueille des étudiants plus jeunes et des étudiants boursiers pour qui la redevance à acquitter pour un grand studio peut être prohibitive.

L'accueil des étudiants étrangers Cité internationale et foyers associatifs



II. PISTES D' ACTIONS

L'objectif recherché est d'augmenter l'offre de logements pour étudiants sous toutes ses formes (logement social, logement privé, chambres, appartements, etc.). Pour cela, les pistes d'actions recensées sont diverses : ouverture à l'urbanisation de nouvelles emprises, achèvement d'opérations d'urbanisme, préemption et reconversion d'immeubles, requalification de groupes immobiliers, conventionnement de logements du parc privé, développement de la colocation dans le secteur privé et social, attribution de logements sociaux. Il s'agit de prendre en considération l'ensemble des étudiants avec néanmoins une attention particulière pour les étudiants les plus modestes pour lesquels l'accès au logement dans Paris se révèle particulièrement difficile.

1. Mise à profit des opportunités foncières

Pour accroître l'offre de logements sociaux étudiants, le plan U3M et la convention-cadre signée en septembre 2000 entre l'État, la Ville de Paris et le Département de Paris ont souligné l'importance de la mobilisation des disponibilités foncières¹.

1.1. Une carte de synthèse

La carte présentée ci-après donne à voir les zones où la réalisation de logements pour étudiants apparaît possible et pertinente à court, moyen ou long terme. Le « fond de plan » est celui d'une carte thématique consacrée au renouvellement urbain et au droit d'habiter Paris élaborée dans le cadre de la préparation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). L'utilisation de cette carte permet de resituer dans leur contexte les propositions de localisation pour de nouveaux programmes étudiants :

- appartenance ou non à un périmètre opérationnel,
- secteur richement ou faiblement pourvu en logements sociaux,
- présence d'hôtels meublés à requalifier,
- emprises à reconvertir,
- réalisation d'opérations mixtes d'aménagement.

1.2. Opportunités foncières à court, moyen ou long terme

Le calendrier de réalisations évoqué ci-dessous reste volontairement vague. À l'épreuve des faits, les délais évoqués seront sans doute sujets à modification. Les opportunités foncières recensées renvoient en partie aux deux nouveaux pôles universitaires voulus par le plan U3M (ZAC Paris-Rive-Gauche, La Villette-Pajol-Maroc), mais également à des sites plus diffus.

Parmi les opportunités à relativement court terme, on peut citer les secteurs suivants :

- Paris Rive Gauche dans le 13^{ème} arrondissement (1000 logements étudiants prévus dont 600 sociaux et 400 libres ; 181 logements sociaux² et 100 logements libres sont déjà programmés avec une livraison prévue en 2004-2005) ;
- la Porte d'Orléans dans le 14^{ème} arrondissement (abords du stade Élisabeth et de la Cité internationale), avec l'accueil de 300 à 400 étudiants ;
- la Porte des Lilas dans le 19^{ème} arrondissement (260 logements sociaux étudiants prévus avec une livraison envisageable fin 2004-2005) ;
- la ZAC de la Réunion dans le 20^{ème} arrondissement (rue des Haies, rue Michel de Bourges).

¹ L'offre foncière proposée par la Ville de Paris dans le cadre du plan U3M et de la convention-cadre porte ainsi principalement sur la ZAC Paris-Rive-Gauche.

² Le programme de la rue Bruneseau fera peut-être l'objet d'une double destination : étudiants d'une part et jeunes travailleurs d'autre part.

Parmi les opportunités à moyen et long terme (en tout cas au-delà de 2005), on peut citer :

- La place de Rungis

La réalisation de logements pour étudiants et chercheurs fait partie des objectifs actuellement retenus pour l'aménagement de ce site (notamment un programme de 120 logements de 55m² pour chercheurs, avec une délivrance de permis possible en 2005).

- Le quartier La Chapelle

Le projet initial de 200 logements pour étudiants dans le secteur Pajol, à proximité immédiate du futur IUT a été remanié au profit d'une répartition plus diffuse dans le quartier. Impasse Dupuy, logements municipaux de la rue Riquet, îlot Caillé ? : les implantations précises de ces futurs logements ne sont pas arrêtées. Et seul le programme de la SAGI, place de la Chapelle, peut être mentionné de façon certaine.

- Paris Rive Gauche

Il s'agit du projet de près de 400 logements étudiants dans le quartier universitaire à l'est des grands moulins à l'horizon 2008-2009, et de la possibilité de 300 logements dans le secteur Tolbiac sud, après 2009.

- Le « Nord-Est »

Ce secteur devrait à terme comporter un programme modéré de logements. Dans l'hypothèse de la réalisation de 100 000 m² de logements, un ratio de 10 à 20% de logements étudiants pourrait être envisagé¹.

- Batignolles

La concertation sur ce secteur n'en est qu'à ses débuts. Se dégage néanmoins le principe d'un équilibre entre équipements et logements. La production de 160 000 m² de logements (à l'horizon 2006-2010) est une option envisageable. Dans ce cadre, un ratio de 10 à 20% de logements pour étudiants pourrait être étudié².

- La Cité Internationale Universitaire de Paris

À terme, la CIUP pourrait accueillir des logements étudiants supplémentaires. Les chiffres évoqués vont de 500 à 1000 logements nouveaux. Mais cela suppose au préalable une révision du Plan Local d'Urbanisme du fait du classement d'une large partie de son territoire en zone U.N ;

- Le site de l'E.N.S. boulevard Jourdan (sur lequel le doublement de l'offre actuelle est envisagé pour accueillir des étudiants étrangers, des doctorants).

Plus en amont encore et de façon très prospective, d'autres sites peuvent être évoqués, bien que la réalisation de logements pour étudiants n'y figure pas aujourd'hui comme une priorité :

- le terrain Beaujon (8^{ème} arrondissement) où sont envisagés des équipements publics et des logements sociaux (dont des logements sociaux pour assistantes sociales) ;

- à proximité du parc de Choisy (13^{ème} arrondissement), entre l'avenue de Choisy et la rue du docteur Magnan, la possibilité de logements étudiants a parfois été évoquée sur un terrain construit comprenant un bâti en mauvais état (la réserve pour espace vert concernant ce site a été levée) ;

- les portes de Vincennes et de Montreuil, où la couverture du périphérique pourrait à terme être l'occasion de réaliser du logement étudiant (toutefois, les propositions actuelles portent avant tout sur l'implantation de commerces et d'activités) ;

- les sites d'entrepôts de bus dispersés dans Paris que la RATP entend reconvertir.

La requalification d'ensembles immobiliers pourrait également être l'occasion de réaliser du logement social étudiant (une cinquantaine de logements étudiants pourrait ainsi être réalisée en cœur de parcelle dans le secteur Chevaleret Oudiné).

¹ Des implantations étudiantes pourraient être prévues de part et d'autre de la rue d'Aubervilliers, dans le secteur de la gare Évangile et autour de la Porte de la Villette

² Dans le secteur Batignolles, la réalisation de programmes pour étudiants adossés aux voies ferrées a parfois été évoquée...

Opportunités foncières pour du logement étudiant

Opportunités foncières pour des programmes étudiants



Poursuivre l'action dans les périmètres opérationnels existants

OPAH

ZAC, DUP, ...

Secteurs Politique de la Ville et GPRU

Améliorer la situation du parc de logement privé

améliorer le confort par la réhabilitation

présence forte de logements incomfortables dans le parc de logements anciens (de 20 à 25% des résidences principales)

présence très forte de logements incomfortables dans le parc de logements anciens (plus de 25% des résidences principales)

reconstruire les logements dégradés et insalubres

assurer le desserrement des logements suroccupés

réaménager les chambres indépendantes et les hôtels meublés

Agir en faveur du parc de logement social

restructurer les territoires marqués par les grands ensembles de logements sociaux

renforcer la part du logement social

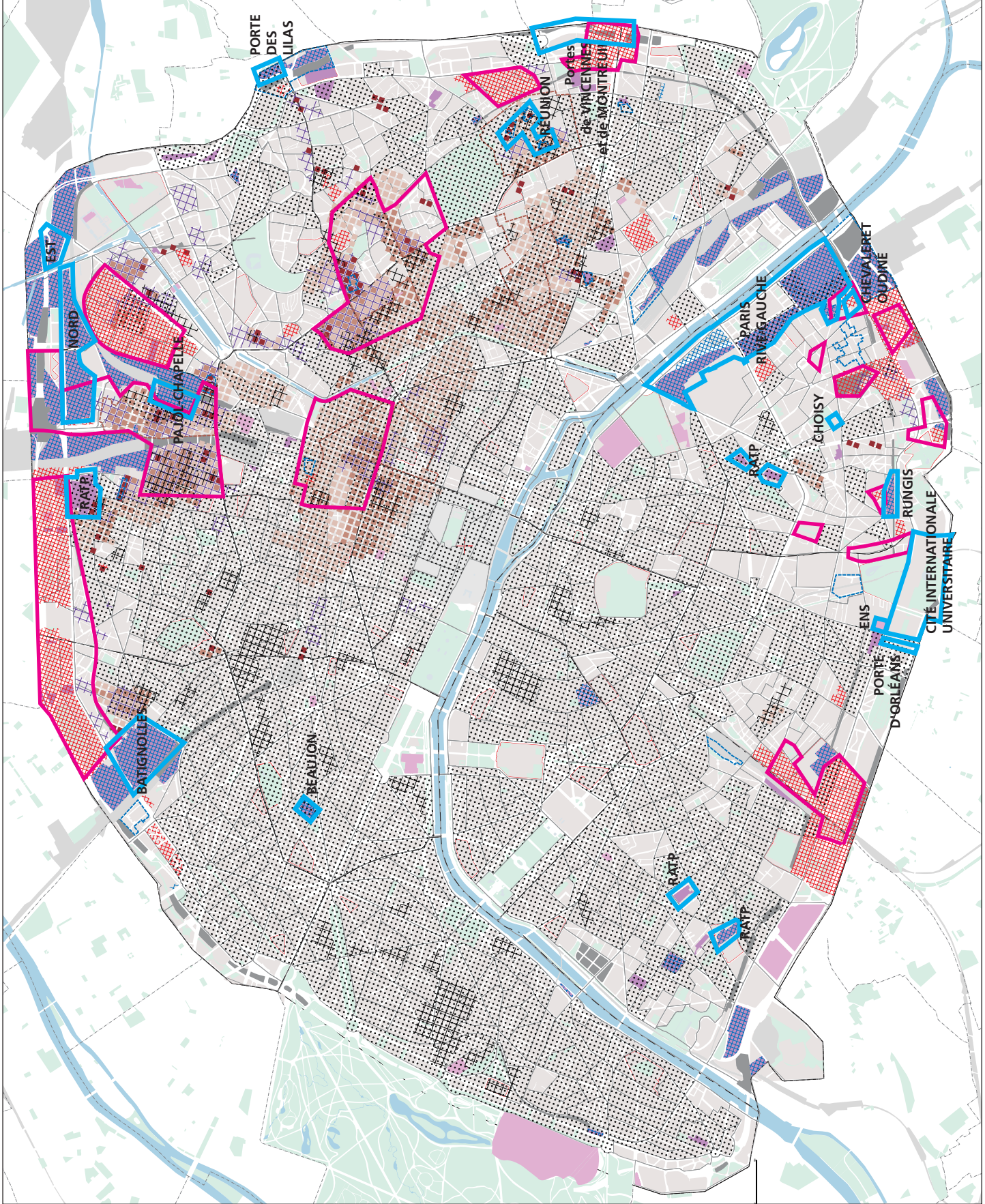
Assurer le renouvellement urbain

réaliser des opérations mixtes d'aménagement

rationaliser ou reconstruire certaines entrées ou services publics

redéfinir le programme de certains grands équipements

requalifier certaines infrastructures



1.3. Des opportunités hors de Paris ?

Le « désir » de centralité exprimée par les étudiants a été souligné dans les pages qui précèdent. Il n'en reste pas moins que les opportunités foncières restent limitées dans Paris intra-muros et qu'il convient de regarder au-delà des limites du périphérique.

Une coopération avec les communes limitrophes sur ce thème serait légitime. Certaines communes riveraines accueillent déjà un nombre conséquent d'étudiants poursuivant leurs études à Paris. C'est par exemple le cas de Montrouge qui compte plusieurs résidences privées pour étudiants et héberge des étudiants de grandes écoles scientifiques ainsi que des élèves de l'école normale supérieure.

Le développement ou le renforcement de pôles universitaires dans certains secteurs péri centraux ou périphériques (Clignancourt, Paris Rive Gauche) contribue également à confronter directement certaines communes à la problématique du logement étudiant.

Enfin pour les étudiants inscrits dans une université francilienne, vivre aux portes de Paris, peut être une façon de se rapprocher du lieu d'études tout en restant proche des services et loisirs proposés par la ville centre. Dans ce cas de figure, la qualité de la desserte en transports en commun joue un rôle déterminant.

Souhaitable, cette démarche concertée sur le logement étudiant ne va pas forcément sans difficulté. Pour certaines communes limitrophes, le logement étudiant ne revêt pas un caractère prioritaire. De même, les opportunités foncières tendent à se raréfier. Mais c'est peut-être alors la piste de la transformation et de la réaffectation de bâtiments existants qu'il faudrait privilégier. Ce mode de réalisation présente généralement l'avantage d'assurer une livraison plus rapide des logements étudiants. Des cas de reconversion d'immeubles de bureaux en résidences étudiantes existent d'ailleurs d'ores et déjà¹.

1.4. Un cadre de proposition : la commission des terrains mutables

La programmation du logement social étudiant fait l'objet d'un comité de pilotage spécifique.

Pour discuter et décider du devenir des grands terrains susceptibles de changer d'usage, la mise en place d'une commission est envisagée. Si celle-ci devait voir le jour, la programmation des logements pour étudiants pourrait y être discutée.

2. La reconversion de bâtiments

2.1. Des bâtiments phares

« Une résidence universitaire peut être un bâtiment symbole. C'est l'endroit à partir duquel les jeunes, arrivés pour suivre leurs études, découvrent et s'approprient la ville. Pour les étudiants étrangers, c'est une image forte qu'ils conserveront de leur pays d'accueil »².

À Paris, la Cité internationale universitaire offre une collection d'architectures riches d'intérêt. À l'inverse, les résidences privées pour étudiants construites dans les années 1990 ne témoignent généralement pas d'une grande recherche architecturale et renvoient plutôt l'image d'un produit type reproduit sans grande variété.

¹ Exemple récent à Créteil.

² La question du logement des étudiants. Agence de développement et d'urbanisme. Lille, 1991, p. 74.

En ce sens, la reconversion de bâtiments ayant perdu leur valeur d'usage initiale pourrait être un moyen de redonner ses « lettres de noblesse » au logement étudiant. Le projet d'implanter des logements pour étudiants (100 à 160) dans les Magasins Généraux de la ZAC du Bassin de la Villette va dans ce sens. Il en va de même pour la réhabilitation de la Fondation Eugène Napoléon.

Parmi les exemples récents de réaffectation de bâtiments à destination de logements étudiants on peut citer à Valenciennes la transformation d'une caserne et à Rennes la reconversion d'un entrepôt. En Belgique, d'anciens béguinages accueillent des logements étudiants. En Allemagne, comme à Göttingen ou à Ratisbonne, ce sont parfois d'anciennes et belles maisons du Moyen Age ou de la Renaissance qui ont été réaménagées pour offrir aux étudiants un cadre de vie de qualité. Toujours en Allemagne, la libération de nombreuses casernes a suscité dans un passé récent des convoitises multiples ; et certaines d'entre elles ont pu être reconverties en logements pour étudiants (Fribourg, Hanovre, Kassel, Tübingen).

À l'avenir, la possibilité de réaliser des logements pour étudiants gagnerait donc à être intégrée aux réflexions engagées pour la conservation et la réaffectation des bâtiments ayant une valeur patrimoniale. À titre d'exemple, on peut évoquer le cas de La Bélière, lieu de spectacle du 14^{ème} arrondissement, dont la réhabilitation donnera peut-être lieu, en étage, à des logements ateliers pour artistes. Dans le cadre de la restauration et de la reconversion de certains bâtiments, une attention particulière pourrait ainsi être portée à l'accueil des étudiants artistes et musiciens et à leurs attentes spécifiques (en termes de volume – zone de vie, de travail, de stockage,... -, de lumière, d'insonorisation)¹.

2.2. Les hôtels meublés : des immeubles déjà très convoités

La reconversion des hôtels meublés ayant cessé leur activité constitue un « potentiel » pour la réalisation de nouvelles résidences pour étudiants. Le parc d'hôtels meublés parisiens connaît en effet un fort recul. En 2000, on a dénombré 665 hôtels meublés en activité dans la capitale². On en recensait presque deux fois plus en 1989 (1205 établissements). Ces immeubles, lorsqu'ils ne sont pas démolis, se transforment le plus souvent en hôtels de tourisme ou en copropriétés d'habitations. Quelques exemples de transformation en logements étudiants existent d'ores et déjà (rue Poulet, rue Myrha) et des projets sont à l'étude : programmes rue Lécluse et rue La Condamine dans le 17^{ème} arrondissement.

Les anciens hôtels meublés constituent cependant un patrimoine déjà très convoité et même les pouvoirs publics ne sont pas en reste de projets (résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs). Il y a là un risque de concurrence et des priorités à définir. À moins qu'une certaine mixité ne soit envisageable avec des logements sociaux pour étudiants au sein des résidences sociales ou des foyers de jeunes travailleurs ?

Les atouts des hôtels meublés pour la réalisation de logements étudiants restent en effet indéniables : immeubles « à taille humaine », bien insérés dans la ville³.

De telles reconversions permettraient de développer l'offre de logements sociaux pour étudiants dans des arrondissements comme le 18^{ème}, le 11^{ème}, le 17^{ème}, le 20^{ème} ou le 10^{ème} où sont localisés de nombreux hôtels meublés. En 2002, comme en 2003, la programmation de logements sociaux pour étudiants comporte la réhabilitation de deux hôtels meublés d'une vingtaine de logements chacun. L'acquisition de ce type d'immeubles par des bailleurs sociaux ou leur préemption par la municipalité devrait donc permettre de créer tous les ans une offre nouvelle d'une cinquantaine de logements sociaux pour étudiants.

¹ La CIUP s'est engagée dans un programme de création d'ateliers logements pour artistes : plasticiens au Collège franco-Britannique, studios pour musiciens dans le cadre de la rénovation de la maison du Cambodge

² Enquête APUR 2000 sur les hôtels meublés.

³ Rappelons toutefois que la petite taille des chambres ne correspond pas aux normes du logement social.

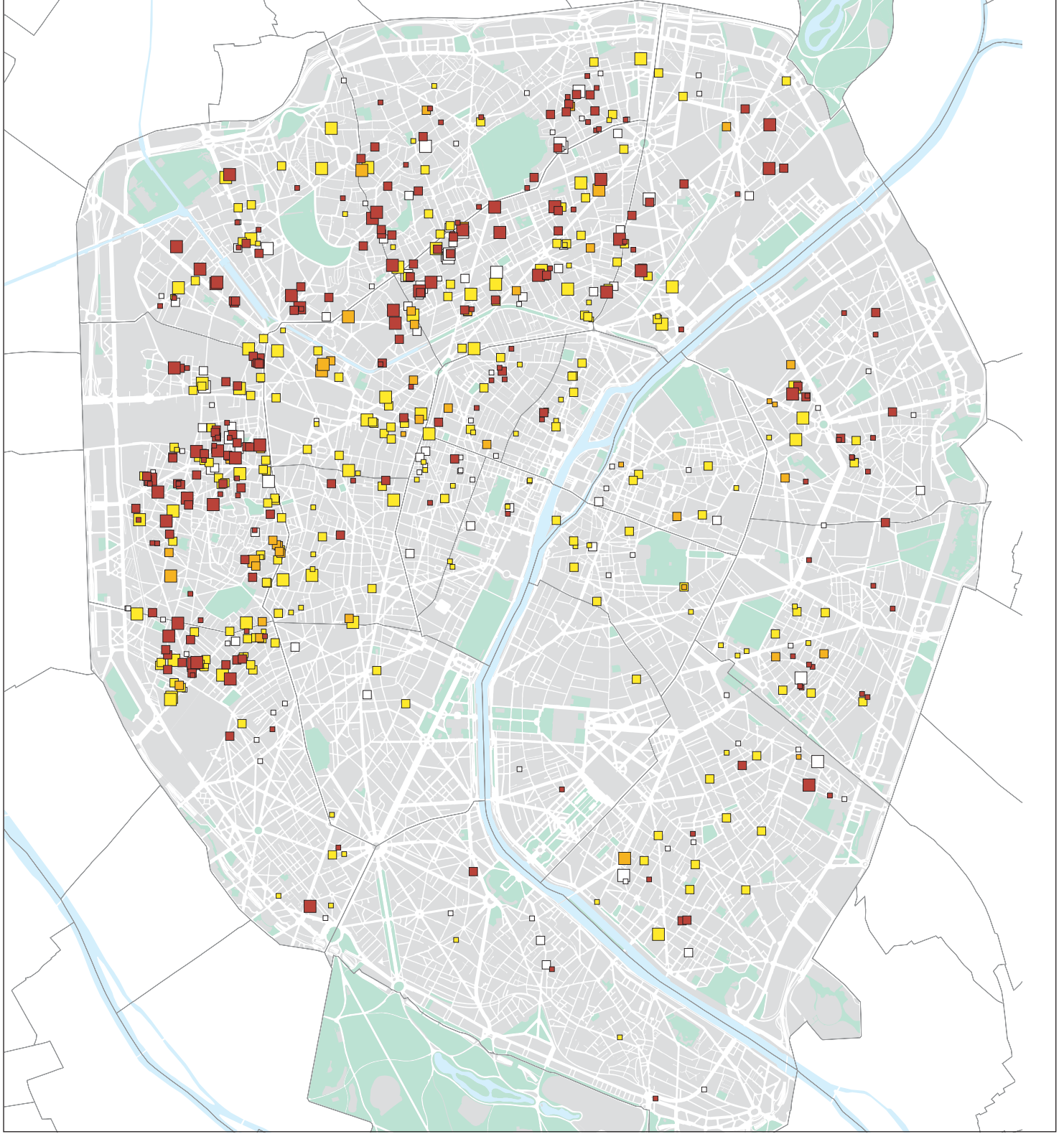
HÔTELS MEUBLÉS TYPE D'OCCUPATION EN 2000

Capacité d'accueil (nombre de lits)

- Sédentaires (tarif au mois)
- Sédentaires et passagers (tarif au mois et journées)
- Passagers (tarif à la journée)
- Pas de données

Nombre de chambres

- moins de 20
- de 20 à 40
- 40 et plus



Source : Enquête APUR, juin-juillet 2000



2.3. Exploiter les formes urbaines « adaptées » au logement étudiant

Certaines formes urbaines se prêtent, d'un point de vue morphologique, au logement étudiant. On pense aux petites maisons ou aux petits bâtiments standardisés, accolés et situés dans un tissu urbain dense. On peut également évoquer les longs bâtiments d'un seul niveau qui occupent la profondeur de certains îlots.

Ces morphologies se retrouvent encore à Paris dans les cours, impasses et passages de certains quartiers populaires. On en recense dans le 11^{ème} comme dans le 20^{ème} arrondissement (par exemple aux abords de la ZAC de la Réunion).

Ces lieux atypiques, suscitent de nombreuses convoitises. Ils sont souvent investis par des particuliers ou des promoteurs qui les requalifient et les réhabilitent.

La réaffectation de tels sites au profit de logements étudiants offrirait un moyen terme entre la résidence universitaire classique et l'insertion complète dans la ville, entre convivialité et autonomie.

Dans le nord est de la France, le patrimoine des courées a déjà suscité ce type de réflexions.

3. Actions sur le parc privé

Le niveau élevé des loyers parisiens, la diminution du parc des chambres de bonne et la pénurie locative actuelle rendent plus difficile l'accès des étudiants aux logements du secteur privé. Or c'est bien ce secteur qui accueille prioritairement les étudiants à la recherche d'un logement. Les pistes d'actions énumérées ci-après visent donc la constitution d'une offre de logements financièrement accessible et la facilitation de l'accès et du maintien des étudiants dans leur logement.

3.1. Favoriser le conventionnement dans le parc privé

Le conventionnement entre un bailleur privé et l'Etat permet au propriétaire de bénéficier d'aides majorées de l'ANAH pour la réhabilitation de son patrimoine en contrepartie d'une maîtrise des loyers sur une période d'au moins 9 ans. Ces logements sont comptabilisés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU. Développer le conventionnement en direction des étudiants permettrait donc à ces derniers d'accéder à des logements à loyers modérés dans le parc privé.

Le conventionnement ne connaît qu'un succès limité à Paris du fait du bas niveau des loyers conventionnés. De même, la durée de l'engagement de modération des loyers (9 ans et plus) est contraignante pour les bailleurs¹.

Toutefois, l'analyse des quelques montages de conventionnement recensés à Paris montre que les étudiants constituent une population de locataires recherchée et appréciée par les propriétaires particuliers s'engageant dans ces opérations. Les étudiants bénéficient en effet d'aides au logement. Ils sont relativement mobiles et ne « s'enracinent » pas dans le logement que le propriétaire peut espérer récupérer en fin de bail sans difficulté. Certains dispositifs ouverts aux étudiants (assurance et garantie LOCAPASS) peuvent également rassurer le bailleur.

¹ Cela est d'autant plus vrai que le rattrapage du loyer conventionné par rapport aux niveaux du marché ne se fait que progressivement au terme de la convention.

La formule du conventionnement pour étudiants gagnerait par conséquent à être promue auprès :

- des petits propriétaires confrontés à d'importants besoins de réhabilitation,
- des investisseurs institutionnels, notamment lorsqu'ils réhabilitent d'anciennes chambres de bonne au sein des immeubles qu'ils détiennent,
- des « gros » propriétaires prêts à accepter une rentabilité locative moindre sur un ou deux logements.

Des difficultés existent néanmoins. Les étudiants constituent une population mobile, ce qui risque d'impliquer sur la durée d'un conventionnement des changements trop fréquents de locataires (et donc des périodes de vacance et des besoins de travaux de remise en état). D'autre part, la mise en place d'un conventionnement avec l'Etat suppose l'occupation du logement pendant au moins 8 mois de l'année, ce qui ne correspond pas toujours au rythme de la vie étudiante.

Enfin, d'importantes améliorations du dispositif actuel seraient souhaitables : systématisation des dérogations concernant le niveau des loyers conventionnés afin de mieux tenir compte du marché parisien, simplification administrative, assistance d'un organisme tiers pour le montage du conventionnement.

En l'état actuel des choses, les ambitions en matière de conventionnement étudiant ne peuvent donc qu'être relativement modestes.

3.2. Les politiques développées pour le logement des jeunes : des expériences à mettre à profit pour le logement des étudiants

En 1998, le mouvement PACT ARIM a fait du logement des jeunes une priorité d'intervention. On constate depuis la multiplication d'initiatives opérationnelles sur ce thème. En Ile-de-France, le principe d'une Opération régionale d'amélioration de l'habitat (ORAH) pour le logement des jeunes est à l'étude.

Une opération de ce type a été engagée en Rhône-Alpes. Face aux difficultés rencontrées par les jeunes en insertion professionnelle et sociale pour se loger, le Conseil régional de Rhône-Alpes, l'État et l'ANAH ont mis en place en février 2000 une ORAH pour la mobilisation du parc privé locatif¹.

En contrepartie d'une réservation du logement pendant neuf ans (six ans au minimum) à un jeune de moins de 30 ans, les propriétaires bailleurs bénéficient de subventions de la région et de l'ANAH pour réhabiliter leurs logements. Le logement est conventionné et ouvre droit à l'APL.

Les partenaires se sont fixés comme objectif la réalisation de 300 logements au cours des trois années de l'opération. L'objectif était de 60 logements pour la première année et 54 logements ont fait l'objet d'une demande au cours cette période.

La mise en œuvre de l'ORAH repose sur la mobilisation de partenaires tels que les Foyers de Jeunes Travailleurs, les Missions Locales, les PAIO (permanences d'accueil, information et orientation), les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes et, bien sûr, les professionnels de l'immobilier (1%,...). Les principales missions de l'équipe opérationnelle de l'ORAH sont l'information et la sensibilisation, le conseil et l'assistance aux propriétaires bailleurs, le suivi des attributions de logements.

Un bilan intermédiaire de l'opération a souligné l'importance du partenariat local, notamment avec les CLLAJ et les collectivités territoriales, afin de mieux connaître les besoins sur le terrain et la nécessité d'adapter le dispositif (avenants à la convention initiale) dans les

¹ Fédération nationale des Centres Pact-Arim. Recueil des pratiques Pact-Arim. Décembre 2001. « Produire du logement pour les jeunes en Rhône-Alpes »

secteurs où le marché immobilier est tendu et où le montant du loyer conventionné est très pénalisant pour les bailleurs (Savoie, Haute-Savoie...)¹.

Les politiques ciblées sur l'accès des jeunes au parc de logements privés se heurtent à des difficultés récurrentes d'une opération à l'autre. Ces difficultés seraient sans doute les mêmes avec un public spécifiquement étudiant :

- faible attractivité pour les bailleurs des loyers maîtrisés dans un marché tendu,
- modalités de suivi dans le temps des loyers effectivement pratiqués,
- contrôle des liens de parenté éventuels entre le propriétaire et le jeune (ou l'étudiant) qu'il loge.

3.3. La mobilisation des logements vacants

Certains propriétaires gardent des logements vacants car ils ont des projets à moyen terme et qu'ils ne souhaitent pas s'engager dans un bail locatif durable. Pour cette catégorie de bailleurs, la location à des étudiants, si elle s'accompagne de garanties, est intéressante. La population étudiante est en effet une population relativement mobile, qui n'occupe généralement un logement qu'à titre transitoire : en louant à des étudiants, le propriétaire est en quelque sorte assuré de récupérer son logement à relativement court terme.

En ce sens, une fraction du parc d'habitation vacant peut être considéré comme un potentiel pour le développement de logements étudiants.

La Ville de Paris, au travers de la mission confiée à la SIEMP, a mis en place une politique de mobilisation du parc vacant qui prend en compte la problématique étudiante.

Un bailleur qui accepte de louer un logement précédemment vacant à un étudiant pour un loyer mensuel plafonné à 13 €/m² (85,27 F/m²) se voit en effet proposer un bail précaire de 10 mois avec les garanties du Locapass. L'étudiant doit être inscrit sur le fichier parisien des demandeurs de logements et inscrit au Crous : les coordonnées des candidats potentiels proviennent du fichier des demandeurs, sont validées par le CROUS puis transmises à la SIEMP qui les propose au propriétaire.

3.4. Les chambres chez l'habitant : potentiel ou archaïsme ?

Dans les villes universitaires françaises comme à l'étranger, les particuliers sont parfois encouragés à louer des chambres à des étudiants.

À Rennes, les chambres chez l'habitant ont fourni au début des années 1990 une réponse à l'insuffisance de l'offre, notamment à proximité des sites universitaires. Des campagnes d'informations sur le registre « adoptez un étudiant dans votre grande maison vide » ont alors été lancées. De même, à Louvain La Neuve, en Belgique, le logement chez les particuliers constitue l'un des trois grands modes d'hébergements étudiant, au côté des appartements communautaires et des studios indépendants. Enfin, en Allemagne, dans plusieurs länder (Hesse, Bade Württemberg, Bavière), d'actives campagnes d'informations sont menées sur ce thème et des aides financières sont dégagées : primes pour les particuliers louant des chambres à des étudiants ; subventions pour ceux qui transforment et agrandissent leur logement et s'engagent à louer ces nouvelles chambres à des étudiants pendant une durée minimale et pour un niveau de loyer déterminé. Dans cette logique, les particuliers sont incités à exploiter les espaces négligés tels que greniers, combles aménageables, etc. Ces opérations ont le plus souvent débouché sur des résultats probants.

Ce mode d'hébergement présente de réels avantages : solution financièrement et

¹ D'autres exemples d'opérations auraient pu être présentés. Par exemple, dans l'agglomération caennaise, un Programme Social Thématique (PST) Jeunes a été lancé fin 1989 pour trois ans. En complément, début 1990, un Fonds Solidarité Habitat a été mis en place avec la CDC pour aider les propriétaires à réaliser leur projet de réhabilitation et un CLAJJ a été créé pour favoriser l'accès des jeunes en difficulté à un logement autonome.

fiscalement intéressante pour les propriétaires, solution rassurante pour les parents, solution transitoire pour l'étudiant entre le foyer parental et un logement complètement indépendant.

Mais dans l'ensemble, la chambre chez l'habitant est aujourd'hui un mode d'hébergement archaïque et dépassé. Elle apparaît comme une solution ponctuelle, uniquement envisagée en cas de forte pénurie. L'évolution du fichier du CROUS du « logement en ville » en témoigne. La chambre chez l'habitant est jugée trop contraignante par les étudiants eu égard à leurs exigences d'autonomie et de confort. En outre, les appartements parisiens sont souvent trop petits pour envisager cette solution.

Elle n'est pas pour autant à écarter totalement. Une demande existe. On pense principalement aux jeunes étudiants, souvent provinciaux ou étrangers, arrivant à Paris et pour lesquels les parents cherchent un mode d'hébergement économique et sécurisant.

De même, un potentiel mobilisable existe probablement auprès des propriétaires âgés n'ayant plus leurs enfants à charge et disposant donc de chambres vides ainsi qu'auprès des jeunes accédants n'ayant pas encore d'enfants, ayant de l'espace disponible et recherchant un revenu d'appoint. Des associations chargées de « placer » de jeunes étudiants étrangers dans des familles leur fournissant le gîte, le couvert et un accueil dans un foyer français existent d'ailleurs. La famille perçoit en contrepartie une rémunération mensuelle.

Rappelons enfin que la chambre chez l'habitant est le mode d'hébergement privilégié des nombreux étudiants, provinciaux ou étrangers, travaillant au pair à Paris.

3.5. Mieux informer et accompagner

Ce besoin d'information et d'accompagnement vaut pour les bailleurs comme pour les étudiants. Un propriétaire peut avoir des préventions à l'encontre d'un étudiant locataire : crainte de conflits de voisinage, de problèmes de comportement, de dégradation du logement, d'impayés de loyers, etc. Nous avons également vu que la colocation soulève souvent une méfiance particulière. Par ailleurs, pour nombre d'étudiants l'accès à un logement impliquent des démarches, parfois mal maîtrisées : évaluation des frais (emménagement, assurances, etc.), gestion du budget et des charges, constitution des demandes d'aides financières, ...

Pour ces différentes raisons, l'information sur les modalités d'accès à un logement, sur les outils de sécurisation et sur le régime de la colocation apparaît importante. Des brochures sur ces thèmes existent (réalisées par la Ville de Paris, le CROUS, etc.) ainsi que des campagnes de communication ciblées (information du conseil régional sur le LOCAPASS auprès des apprentis). Des ateliers de recherche et d'information sur le logement peuvent également être organisés. Ce type d'initiatives gagnerait à être poursuivi.

De même, un accompagnement plus poussé pourrait être prévu pour certaines catégories d'étudiants à l'image de l'action engagée par les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) en direction des jeunes rencontrant des difficultés.

La mise en place de baux glissants auprès de propriétaires ou de professionnels de l'immobilier est une autre solution intéressante. Ces baux d'un type particulier impliquent l'accompagnement du jeune locataire durant les premiers mois d'occupation de son logement – 6 mois en général – avec, au terme du suivi, un changement de statut, le jeune devenant locataire en titre¹.

¹ Cet outil est mis en œuvre depuis une date récente à Annecy par l'association Act Habitat pour favoriser l'accès des jeunes à un logement dans un marché tendu.

4. Actions sur le parc social

La difficulté d'accès dans le parc social public et les délais d'attribution ont été évoqués à plusieurs reprises. Il apparaît toutefois déterminant de ménager pour les étudiants à faibles ressources un accès à ce parc d'habitation.

4.1. La colocation dans le parc social

La colocation connaît un essor indéniable dans le parc privé. Elle pourrait être développée dans le parc social auprès de la population étudiante.

La circulaire du 31 janvier 2000 sur la mise en œuvre de la politique du logement et la programmation des financements aidés de l'État prévoit d'ailleurs explicitement, pour le logement des étudiants, de « grands logements permettant la colocation ».¹

À l'occasion de programmes de réhabilitation et de requalification, certains bailleurs sociaux scindent de grands appartements en studios qu'ils louent à des étudiants. Il pourrait être envisagé de conserver certains de ces grands logements pour les louer à des étudiants répondant aux critères d'attribution d'un logement social.

Un tel montage présente plusieurs avantages. Pour les étudiants, il signifie la création d'une offre de logements à loyers modérés, l'accès à un logement autonome, tout en préservant un cadre de sociabilité.

Pour les bailleurs, il permet d'introduire une certaine mixité dans l'occupation du patrimoine, d'œuvrer à la requalification de certains ensembles immobiliers et de conserver le parc de grands logements, avec la possibilité d'un retour vers une occupation familiale plus classique.

Certes, les difficultés ne doivent pas être sous-estimées notamment en ce qui concerne les modalités d'attribution, les risques d'impayés, l'adéquation d'un logement familial à une colocation, l'accueil réservé aux étudiants par les familles habitant l'immeuble.

Les solutions existent néanmoins : une configuration initiale des logements qui ménage une certaine indépendance à chaque colocataire ; recours à un locataire principal (comme dans le système des appartements communautaires décrits ci-après) ou à un organisme tiers (CROUS, association, ...) chargé ensuite de sous-louer à des étudiants.

4.2. Les exemples d'appartements communautaires en Belgique ou en Allemagne

En Belgique comme en Allemagne, la formule des appartements communautaires est développée parmi les étudiants². Ces appartements comportent en général de 4 à 6 chambres. La salle de séjour a été divisée par la pose d'une cloison.

Chaque appartement est loué nominativement à une seule personne par l'organisme de gestion. Les occupants négocient ensuite entre eux le montant de leur contributions en fonction de la taille, du confort ou de l'exposition des chambres.

La constitution de groupes est un préalable pour l'obtention d'un appartement communautaire. Pour être agréés, les groupes doivent présenter un projet (de recherche, d'animation) et cette « raison sociale » est assumée par le groupe tout au long de l'année.

L'attribution des logements est faite par un organisme paritaire associant étudiants et représentants de l'Université.

¹ Annexe 5 de la circulaire n° 2000-6 du 31 janvier 2000. La construction de grands logements permettant la colocation est présentée comme une façon de répondre à l'objectif de faire du logement étudiant banalisé.

² La question du logement des étudiants. Agence de développement et d'urbanisme. Lille, 1991, p. 41.

Ce mode d'hébergement favorise une vie communautaire, mais autorise aussi une certaine mixité puisque l'organisme de gestion ne connaît qu'un interlocuteur (l'étudiant qui loue l'appartement à son nom) et n'intervient pas dans la formation des groupes.

4.3. Les expériences de colocation développées par le CROUS à Créteil et Villepinte

À Créteil comme à Villepinte, pour accroître l'offre de logements pour étudiants, le CROUS avait mis en place en concertation avec les bailleurs sociaux un parc de logements à partager entre plusieurs étudiants. Ces logements prévus pour la colocation étaient dispersés entre plusieurs sites et immeubles.

Ces expériences ne se sont pas révélées probantes et n'ont pas été poursuivies par le CROUS. Les principales raisons de cet échec sont les suivantes :

- des critères purement administratifs pour la formation des groupes de colocataires (des étudiants boursiers sélectionnés par le CROUS en fonction de critères sociaux, sans aucune cooptation des étudiants entre eux) ;
- l'hostilité manifestée par certains habitants à l'égard des étudiants nouveaux venus considérés comme des privilégiés.

Cet échec ne remet pas en cause le principe même de la colocation entre étudiants dans le parc social. Il souligne seulement la nécessité d'aller au-delà des critères d'attribution traditionnels en accordant une attention particulière à la formation des groupes de colocataires : le choix d'habiter ensemble reste déterminant dans la réussite de toute expérience de colocation.

4.4. Créer du logement social étudiant en diffus

Les expériences de mixité entre étudiants et non étudiants au sein d'un même immeuble ne se révèlent pas toujours probantes. Des situations de conflit peuvent en effet intervenir du fait de modes de vie différents.

C'est ce qui explique qu'à Paris le CROUS préfère la constitution d'entités spécifiquement étudiantes (à l'échelle d'un bâtiment, d'une cage d'escalier) plutôt que la dispersion de logements réservés aux étudiants au sein d'immeubles sociaux ordinaires. Un effet d'économie d'échelle intervient également : la « dissémination » du logement étudiant entraîne une gestion plus complexe, multiplie les coûts et ne permet pas au CROUS d'assurer l'accueil et l'accompagnement qu'il propose aux étudiants lorsqu'un de ses gestionnaires loge sur place.

Les expériences menées à l'étranger et présentées ci-après tendent à confirmer ce constat de difficile cohabitation entre étudiants et non étudiants au sein d'un même immeuble.

Toutefois, ce point de vue doit être nuancé, en fonction de l'âge des étudiants, de leur situation familiale, de leur avancée dans les études, etc.

En effet, un logement social « en diffus » est souvent celui qui répond le mieux aux attentes des étudiants vivant en couple (voire avec des enfants) ou des étudiants en fin d'études : souhait d'un logement financièrement accessible et « ordinaire », dénué de toute connotation spécifiquement étudiante.

La loi de 1985 qui permet de sous-louer des logements HLM à des étudiants bénéficiant de l'APL pourrait être mise à profit pour développer ce parc « diffus » de logements sociaux étudiants. Et ce parc apporterait assurément un début de réponse au millier d'étudiants inscrits sur le fichier des demandeurs de logements sociaux à Paris.

Cette problématique de décentralisation et d'insertion dans le parc banal se retrouve d'ailleurs pour le logement des jeunes travailleurs avec la thématique des foyers « éclatés »

visant à répondre à la demande des plus âgés qui vivent comme une contrainte forte les exigences de la vie collective.

4.5. Heurs et malheurs des expériences de mixité : le cas de Louvain la Neuve

L'intégration des étudiants dans la ville et le refus de l'université campus furent à la base de l'aménagement de Louvain La Neuve en Belgique¹.

Les premières expériences menées à partir des années 1968-1969 consistaient à réaliser un mélange des populations au niveau de chaque immeuble, selon le schéma suivant :

- au rez-de-chaussée, le cercle d'étudiant ;
- au premier étage, les chambres d'étudiants censées « faire écran » au tumulte du rez-de-chaussée ;
- au deuxième étage, des familles pouvant éventuellement bénéficier de la présence des étudiants pour divers services (baby-sitting, etc.).

À l'usage, ce modèle s'est montré utopique. L'un des immeubles construits sur ce type a d'ailleurs été converti en bureaux. Les problèmes de cohabitation entre étudiants et ménages sont en effet bien réels, avec une vie nocturne de beaucoup d'étudiants mal ressentie par la population active.

Des aménagements ont par la suite été expérimentés avec, par exemple, la réalisation d'immeubles où seul le hall d'entrée était commun, les étudiants et les ménages occupant des ailes séparées.

Mais ces modèles n'ont guère connu plus de succès et la solution retenue est désormais celle d'immeubles distincts, l'intégration se faisant désormais au niveau du quartier.

À l'inverse, les expériences de mixité engagée de façon plus diffuse ou avec les appartements communautaires s'avèrent probantes.

¹ La question du logement des étudiants. Agence de développement et d'urbanisme. Lille, 1991, p. 38.

Conclusion

Ville de tradition universitaire, Paris abrite une myriade de foyers, résidences et internats, sans oublier les chambres et logements « ordinaires » occupés par des étudiants. Les étudiants représentent en effet plus de 6% de la population parisienne.

L'offre de logements pour étudiants est multiforme et disparate : diversité des époques de construction, des localisations, des surfaces, du confort, des services proposés, des statuts, des modes de financements, des niveaux des loyers et redevances, etc. Elle comprend aussi bien de modestes « cellules » de 6 m² dans d'anciens foyers et internats que des studios entièrement équipés de 18-20 m² dans les nouvelles résidences du CROUS ou privées.

Dans l'ensemble, on assiste cependant à une amélioration du confort des logements étudiants, que ce soit au gré des constructions neuves ou des chantiers de réhabilitation.

Une autre évolution notable est l'assimilation progressive du logement étudiant au logement ordinaire. Cela tient aux attentes des étudiants eux-mêmes, mais aussi au mode de financement, désormais « banalisé », du logement social étudiant.

Or les besoins des étudiants en matière d'habitat sont divers, à la mesure de la diversité de la population étudiante et de la complexité des parcours résidentiels. Les logements « spécifiques » au sein de foyers et résidences disposant de locaux collectifs répondent à une demande tout autant que les logements « ordinaires » dispersés dans le parc privé et social.

Le logement étudiant cristallise des enjeux contradictoires. Logement « de passage » occupé le temps des études, le logement étudiant est aussi un lieu fortement investi du fait d'un emploi du temps moyennement contraignant. La préférence des étudiants pour un logement autonome est forte, mais le rapport au collectif n'est pas pour autant négligeable. Et si le niveau d'exigence s'accroît en matière de confort, les ressources des étudiants restent modestes et leur imposent des limites strictes. Enfin, le désir de centralité et « d'urbanité » se heurte à une offre foncière parfois difficilement mobilisable en centre ville.

Au final, le logement étudiant renvoie à des problématiques plus larges, tel que le logement des jeunes ou celui des catégories à faibles revenus, tout en gardant de fortes spécificités (hébergement des étudiants étrangers, des étudiants en mobilité, etc).

Au cours des années 1990, la construction de résidences privées, fiscalement favorisées, et la réalisation de nouveaux programmes sociaux ont étoffé l'offre « spécifique » de logements étudiants. Mais parallèlement, la diminution des chambres de bonne, le recul global du « parc social de fait » et la concurrence aiguë pour l'accès aux logements sociaux rendent aléatoire l'accès des étudiants à un logement abordable. Ainsi, la question de l'accès à un logement autonome se pose en termes cruciaux pour les étudiants, notamment pour les plus modestes. En outre, la pénurie de l'offre locative constatée depuis 2001 et le niveau élevé des loyers accroissent ces difficultés. Les étudiants se voient contraints de retarder leurs projets de décohabitation, de limiter leur mobilité résidentielle ou d'imaginer de nouveaux modes d'habiter (essor de la colocation)...

Dans un tel contexte, la relance du logement étudiant, en particulier dans sa composante sociale, s'impose comme une nécessité. Cette ambition est aujourd'hui clairement affirmée : l'objectif est de créer 3 000 logements supplémentaires sur la durée du contrat de plan État-Région 2000-2006.

Les opportunités foncières sont d'ores et déjà mises à profit pour accroître l'offre de logements étudiants : grands secteurs d'aménagement comme Paris Rive Gauche ou parcelles plus modestes dispersées dans la capitale.

À plus long terme, des secteurs comme le Nord Est et Batignolles pourront également accueillir des logements pour étudiants.

La rareté du foncier oblige néanmoins à explorer d'autres pistes d'action : reconversion de bâtiments ayant perdu leur valeur d'usage, mise en œuvre de mécanismes innovants pour l'accueil des étudiants dans le parc social, insertion de logements étudiants à l'occasion de la requalification d'ensembles immobiliers, création d'un réseau de bailleurs privés acceptant de proposer des loyers maîtrisés à un public étudiant, mise en place d'un système de cautionnement pour les étudiants locataires, etc.

Mais au-delà du parc social, c'est bien l'ensemble de l'offre de logements pour étudiants qu'il convient de promouvoir.

ANNEXES

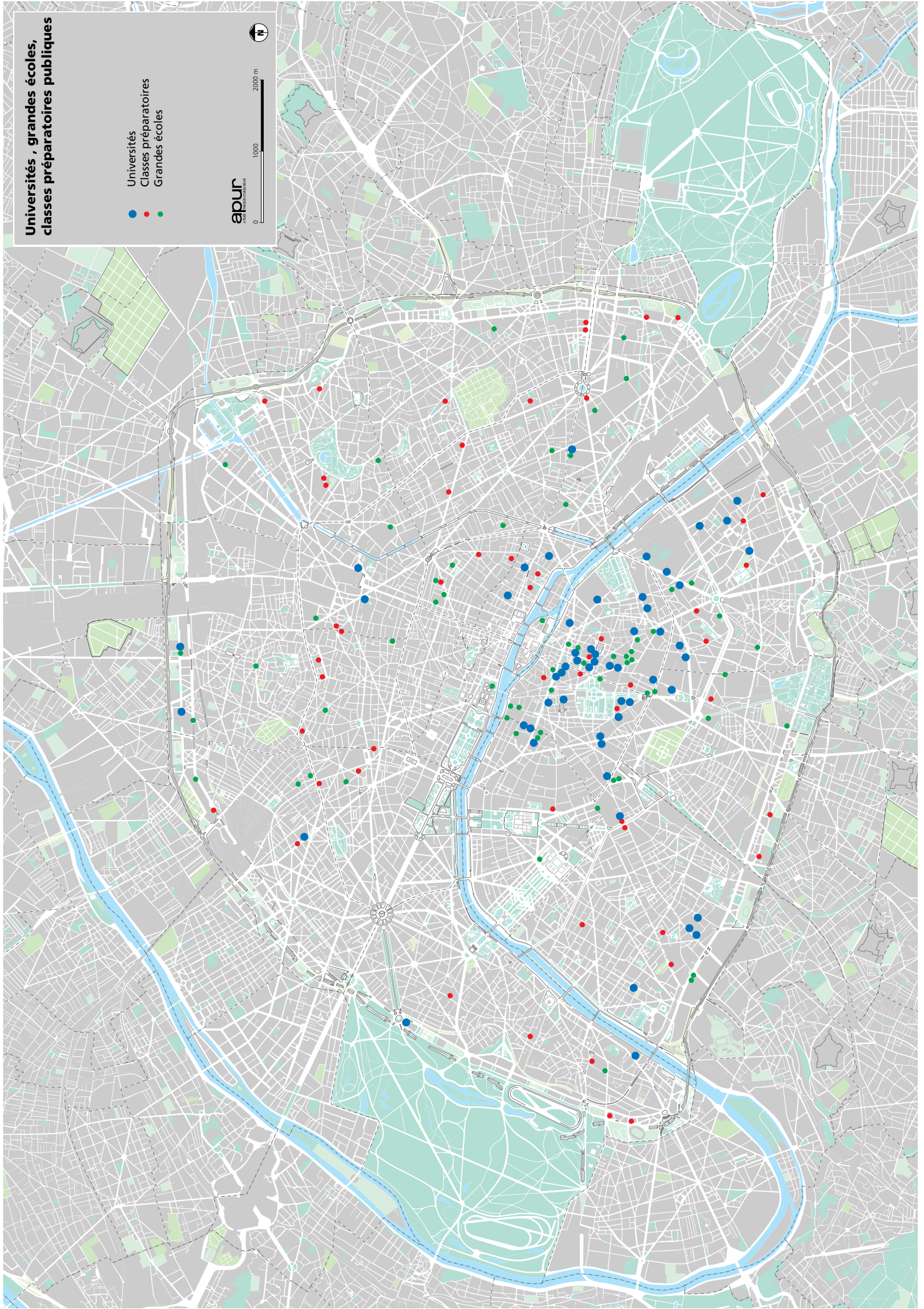
**Universités , grandes écoles,
classes préparatoires publiques**

- Universités
- Classes préparatoires
- Grandes écoles



apur
Aquitaine
Pyrénées
Occitanie
Région

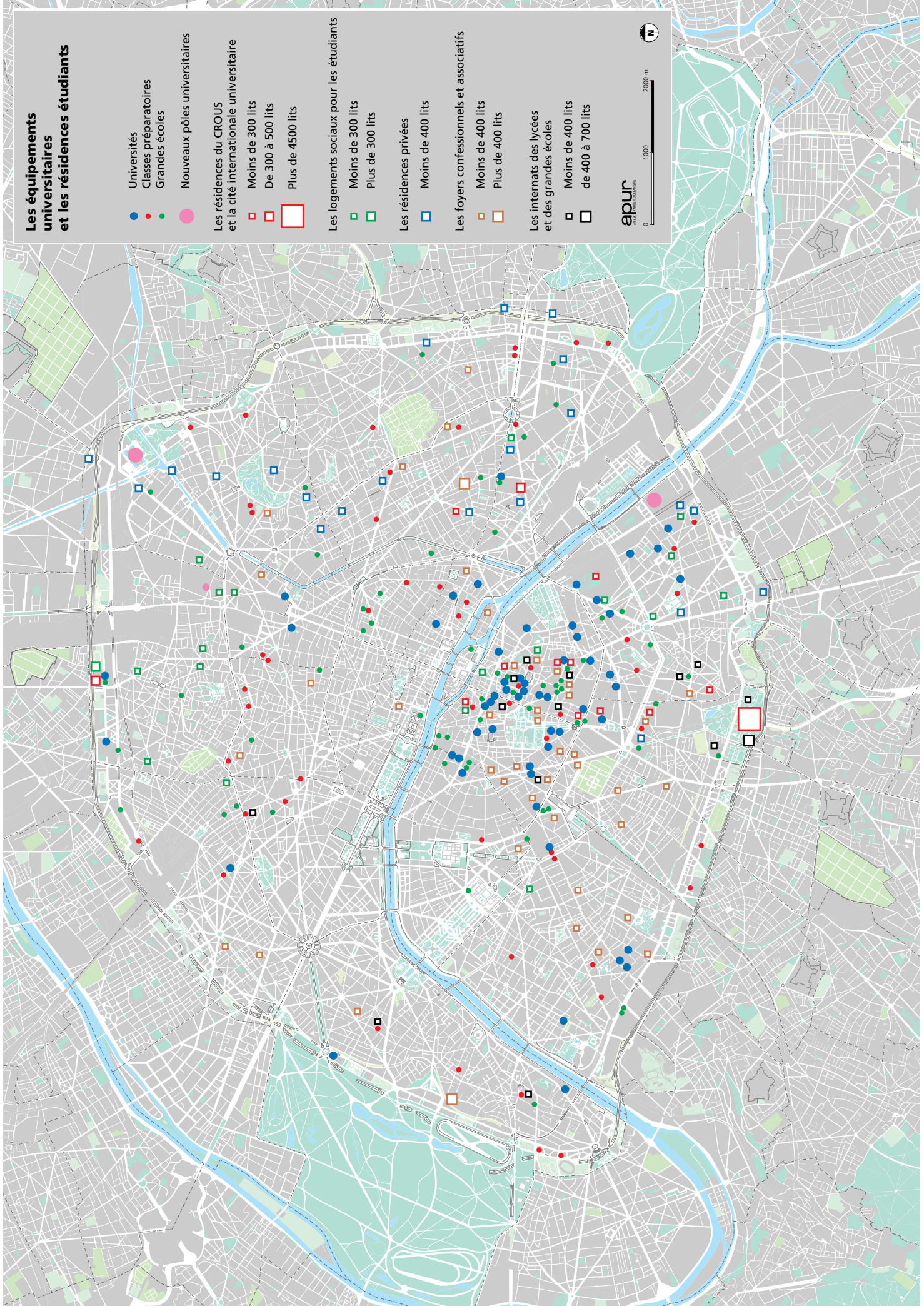
0 1000 2000 m



Les équipements universitaires et les résidences étudiants

- Universités
 - Classes préparatoires
 - Grandes écoles
- Nouveaux pôles universitaires
- Les résidences du CROUS et la cité internationale universitaire
 - Moins de 300 lits
 - De 300 à 500 lits
 - Plus de 4500 lits
- Les logements sociaux pour les étudiants
 - Moins de 300 lits
 - Plus de 300 lits
- Les résidences privées
 - Moins de 400 lits
- Les foyers confessionnels et associatifs
 - Moins de 400 lits
 - Plus de 400 lits
- Les internats des lycées et des grandes écoles
 - Moins de 400 lits
 - de 400 à 700 lits

apur
Association Paris Université Résidences



Étude réalisée par : Hélène JOINET
Traitement informatique : Gustavo VELA, Otto MULLER
Cartographie : Christine DELAHAYE, Anne SERVAIS, Jacques GROS