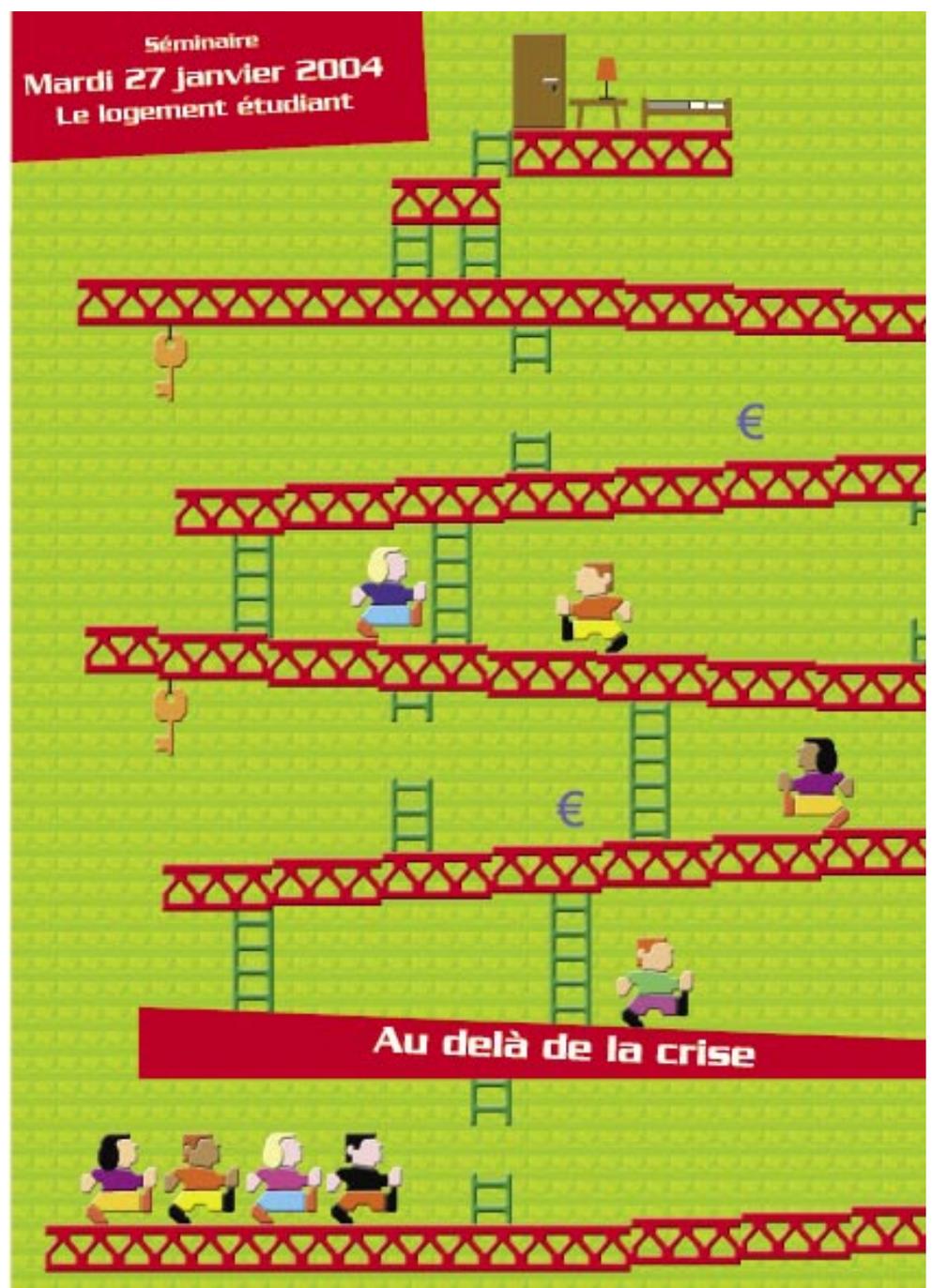
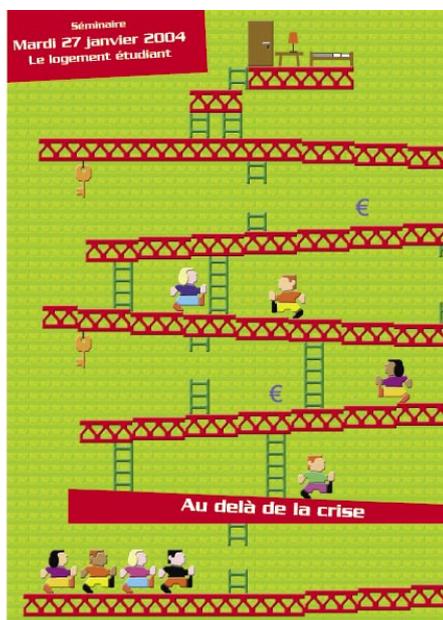


n°8 - 15 février 2004

Compte-rendu du séminaire sur le logement étudiant, organisé par l'AFEV, l'AVUF et Sogea- Construction



Le logement étudiant en débat



Depuis six mois, l'AFEV a rencontré plusieurs experts en "logement étudiant" ainsi que des élus afin d'affiner son questionnement...

"Pourquoi le Val Fourré dénoncé aujourd'hui comme une construction aberrante, aurait-il droit de cité pour les étudiants ? La hauteur sous plafond de 2,30 mètres n'intègre pas le fait que les générations grandissent. Comment peut-on penser socialement l'insertion des résidences étudiantes pour la ville ? (...) A l'heure à tout se loue, ne faut-il pas définir un standard qui intègre les changements de mode de vie ? N'est-il pas temps de penser la présence d'un ordinateur et d'une liaison internet dans ce type de logement plutôt que celle d'un parking?"

Le logement étudiant apparaît donc comme un concept qui sur le fond n'est pas suffisamment défini. Il fut encore à la une à la rentrée 2003 avec des problèmes d'engorgements dans certaines villes et le spratiques de certains "marchands de sommeil".

L'AFEV a donc réalisé dans un premier temps une enquête sur plusieurs mois. Plus d'une trentaine de personnes, issues de différentes villes et communautés de communes ou d'agglomérations, ont donc été interrogées afin de mieux comprendre, d'identifier et d'appréhender les réalités et les politiques du logement étudiant au niveau local. Des élus au logement, à la vie étudiante ou des responsables de services concernés ont donc accepté, avec intérêt, de répondre à l'enquête.

A l'issue de cette première étape, l'AFEV, l'Association des Villes Universitaires de France (l'AVUF) et Sogea-Construction ont donc proposé de renouer avec la tradition des séminaires pour mener à bien une réflexion sur le logement étudiant. Cette manifestation s'est déroulée à la Résidence Saint Dominique, lieu symbolique pour un séminaire d'échanges et de réflexions. Près d'une centaine de personnes dont trente collectivités se sont déplacées pour cette rencontre et débattre de la question. Quant aux autres, indisponibles ce jour-là, ils attendent déjà de lire le compte-rendu. Une belle réussite pour ce premier événement du genre !

La rédaction

Editorial

Sommaire

■ Pourquoi un séminaire sur le logement étudiant ?

Ouverture du séminaire par Nicolas Delesque, Secrétaire Général de l'AFEV et Pierre Albertini, Député-maire de Rouen et Président de l'AVUF, **pages 5 et 6.**

■ Quelles réponses concrètes, rapides et réalistes ?

Diagnostic par Guillaume Houzel, Président de l'Observatoire de la Vie Etudiante (OVE), **pages 7 à 9.**

Perspectives d'évolution par Eric Piozin, Sous-directeur des formations post-baccalauréat et de la vie étudiante, **pages 9 à 11.**

Pistes d'évolution par Jacques Soulas, Directeur du Centre National des Oeuvres Universitaires (CNOUS), **pages 11 à 13.**

Interventions de : Serge Reig, Jacques Soulas, Guillaume Houzel, Jean-Michel Catin, Anne Korobelnik, Fabrice Chaumont, Sophie Vandenberghe, Cécile Bourdon, Nafjet Boubekeur, Eric Piozin et Dominique Deslandes, **pages 13 à 18.**

■ La nouvelle résidence d'Argenteuil

Conception et montage financier du projet par Françoise Bel-Abbes, Directrice du pôle logement étudiant à Espacil Habitat, **pages 19 à 20.**

Réalisation par Emanuel Combarel, architecte, **pages 20 et 21.**

Interventions de : Guillaume Houzel, Emmanuel Cambarel, Sylvie Vandenberghe, Françoise Bel-Abbes, Ferial Drosso, Marc Guiraud, Fabrice Chaumont, Anne Korobelnik, **pages 21 à 25.**

Regard critique par Ferial Drosso, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, **pages 25 à 27.**

■ Intervention de Jean-Paul Anciaux

Présentation du rapport sur le logement étudiant par Jean-Paul Anciaux, Député de Saône-et-Loire, **pages 28 à 30.**

Clôture du séminaire par Pierre Albertini et Nicolas Delesque, **page 31.**

Pourquoi un séminaire sur le logement étudiant ?



Nicolas Delesque, Secrétaire Général de l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV), présente les enjeux et les actions développées. La solidarité constitue pour l'AFEV une valeur essentielle. L'Etat et les collectivités locales disposent d'une large latitude d'action mais ils ne peuvent œuvrer sans le soutien des citoyens. Les actions sont menées par des étudiants bénévoles, essentiellement dans les quartiers bénéficiant de la politique de la ville. Ils travaillent dans un cadre partenariat. L'AFEV estime qu'un certain nombre de problèmes sociaux ne pourront être résolus qu'en collaboration avec les services de l'Etat.

N. Delesque : *“Nous entendons faire de l'AFEV une sorte de plate-forme d'échanges et de mutualisation des expériences. Ce premier séminaire, centré sur la problématique du logement étudiant, permettra de mettre en réseau deux de nos partenaires essentiels : les collectivités territoriales et le milieu universitaire. A notre sens, ce dernier ne participe pas encore suffisamment au développement local alors qu'il dispose de ressources quasiment inépuisables pour œuvrer dans ce domaine”.*

Pierre Albertini, Député Maire de Rouen et Président de l'Association des Villes Universitaires (AVUF), précise d'emblée que la problématique du logement est centrale. Pour lui, au-delà de la question de la citoyenneté, la recherche d'une meilleure intégration de l'étudiant dans la cité pose la question du logement. Pierre Albertini dresse un état des lieux et répond à quelques points : l'évolution de la notion d'étudiant et des besoins, les différents opérateurs du marché du logement étudiant, le rôle des collectivités locales, le projet de loi sur les responsabilités locales.

■ L'évolution de la notion d'étudiant



Pierre Albertini constate que la notion d'étudiant se modifie très rapidement depuis dix à quinze ans. La tendance est en effet de ramener cette notion à sa définition classique de l'étudiant inscrit à l'université. Pourtant, son acception est plus large. L'étudiant en classe préparatoire, interne ou logé de manière précaire à celui de 30 ans inscrit en troisième cycle, les situations sont très diverses. Dans ces conditions, l'acuité et la nature des difficultés sont variables en fonction de la population étudiante considérée. Il rappelle que les étudiants inscrits dans les sections de techniciens supérieurs, les IUT, les écoles d'art ou d'infirmière sont aussi des étudiants.

P. Albertini : *“A l'exception des grandes écoles, l'élévation de l'âge moyen des étudiants constitue une tendance forte, non seulement du fait de la poursuite des études, mais aussi parce que l'âge moyen d'obtention du baccalauréat ne cesse de s'élever, notamment chez les garçons. En outre, le temps où l'on terminait ses études en trois ou quatre ans, en étant étudiant à temps plein, est révolu. Nous nous dirigeons progressivement vers un modèle d'étudiant qui réalise son cursus en quatre, cinq ou six ans, tout en travaillant souvent à temps partiel”.*

■ L'évolution des besoins

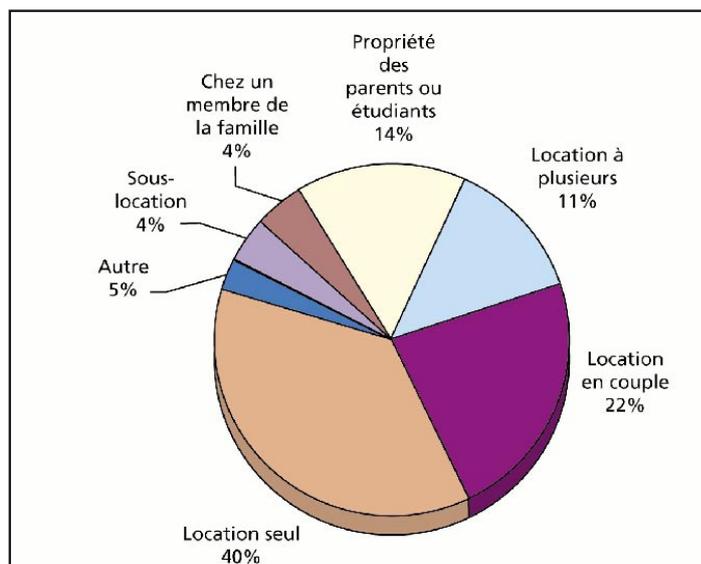
Le logement étudiant n'a pas pu trouver son équilibre. Elle a été traitée trop longtemps soit par "le système D" soit par les oeuvres universitaires et scolaires. La massification de l'enseignement supérieur en France ne date pas de mai 68 mais a débuté au cours des années 80.

P. Albertini : *"La première réponse à la massification de l'enseignement supérieur a consisté à construire des cités universitaires, parfois très importantes, le plus souvent à la périphérie des villes. Et cela pose aujourd'hui un problème de réhabilitation. Les normes de confort ont, en effet, largement évolué. La surface des chambres construites dans les années 60 et 70 n'excédait pas dix mètres carrés, ce qui n'est plus acceptable aujourd'hui au point de vue sanitaire et celui de l'autonomie. Un réel problème de réhabilitation se pose. Il est même envisagé de démolir partiellement certaines cités universitaires trop importantes, éloignées des centres-villes et dépourvues de services. Ces logements ont été construits à une époque où l'on était très heureux de trouver ce type d'accueil, les collectivités locales n'ayant pas pris la mesure de l'intensité des problèmes".*

■ Les différents opérateurs du marché du logement étudiant

Le député maire souligne que les résidences construites par des investisseurs privés ont été la plupart du temps de petite taille et au coeur des villes. Si ces logements étaient plus intéressants que les cités universitaires, en périphérie, ils ont pourtant déplacé les difficultés.

P. Albertini : *"Les résidences privées ont répondu à un certain nombre de besoins, allant parfois jusqu'à saturer l'offre dans certaines villes, mais elles ont fait exploser le coût du logement étudiant du fait des mécanismes d'aides au logement et des incitations fiscales proposées aux propriétaires. Même si la part résiduelle à la charge de l'étudiant n'a pas nécessairement progressé, le coût s'est accru pour la collectivité qui accorde les avantages fiscaux et les aides au logement. D'ailleurs, il est périodiquement question d'une réforme de l'Allocation de Logement Social dont bénéficient aujourd'hui de nombreux étudiants et qu'il n'est pas envisageable de supprimer d'une manière brutale".*



Solutions de logements trouvées par les étudiants

Ouverture



Graphique

Source : Le rapport sur le logement étudiant par Jean-Paul Anciaux.

Il faudrait un véritable débat de fond. Les heurts entre le Ministère du logement et celui de l'Éducation Nationale sont révélateurs de la difficulté de trouver un équilibre entre financements sociaux et privés.

P. Albertini : *“Il faut signaler que le rythme de construction des résidences étudiantes à financement totalement privé s’est ralenti au cours de ces dernières années. En effet, dès lors que les meilleurs sites ont été exploités et que les villes les plus dépourvues ont été servies, la rentabilité des nouveaux investissements s’est affaiblie. Un certain nombre de villes sont aujourd’hui saturées. Ainsi, à Rouen, l’essentiel de la construction de logements étudiants en centre ville a été réalisé par des investisseurs privés, si bien que la situation actuelle n’est pas équilibrée. Il existe d’autres opérateurs sur le marché du logement étudiant, comme les organismes d’HLM. Utilisant les voies du financement social classique, ils ont conçu des logements étudiants confortables, souvent gérés par les CROUS. La taille de ces opérations oscille généralement entre 60 et 100 logements, mieux intégrés à la ville. En effet, il convient désormais d’éviter une concentration trop périphérique du logement étudiant qui, comme les autres types d’habitats, ne peut échapper à l’exigence de mixité et de diversité”.*



Résidence étudiante à Nantes

■ Le rôle des collectivités locales

Le président de l’AVUF indique que les collectivités locales ont été longtemps absentes du secteur du logement étudiant. Depuis, beaucoup d’entre elles se sont impliquées. Nombre de régions ont introduit, dans les contrats de plan Etat-Région (CPER), des crédits en faveur de la restructuration des cités universitaires. D’autres ont fourni gratuitement des terrains en centre ville ayant une vraie réflexion pour anticiper les problèmes.

P. Albertini : *“Des progrès indéniables ont été réalisés, mais les enquêtes réalisées par l’Observatoire de la Vie Étudiante démontrent que les villes universitaires les plus anciennes ne jouissent pas de l’appréciation la plus flatteuse des étudiants. L’un des campus les plus rejetés depuis dix ans est celui de Toulouse Le Mirail alors que la cité toulousaine est considérée comme une ville universitaire agréable et attractive. En revanche, les étudiants jugent très favorablement les conditions de vie offertes par les villes petites et moyennes qui ont implanté plus récemment des sites universitaires en tentant de coupler l’enseignement supérieur, le logement, le transport et la restauration. Bien entendu, l’étudiant a pour mission première d’étudier et de se former, mais il est souhaitable de conjuguer plaisir et travail”.*

■ Le projet de loi sur les responsabilités locales

Pierre Albertini apporte enfin quelques précisions sur le projet de loi sur les responsabilités locales, adopté par le Sénat et prochainement soumis à l'Assemblée Nationale. Cette loi comportera quelques aspects intéressants en matière de logement étudiant. D'une manière générale, l'enveloppe régionale dévolue au logement pourra être déléguée au département, sous réserve d'une convention préalable, et, en milieu urbain, aux intercommunalités et communes qui le souhaiteront. Si le texte est voté en l'état par l'Assemblée Nationale, il introduira une reconnaissance explicite, en matière de délégation des aides, des compétences respectives du département, et des intercommunalités et des communes pour les grandes aires urbaines.

P. Albertini : *“Comme vous le savez, l'Etat a l'habitude de transférer, à l'euro près, les sommes consacrées à la gestion des compétences décentralisées. Or les collectivités locales critiquent ce transfert parce que les compétences décentralisées méritent souvent d'être largement réformées. Quoi qu'il en soit, les collectivités locales seront très attentives aux modalités de ce transfert et n'avanceront pas toutes au même rythme. Celles qui ont déjà acquis une expérience dans ce domaine seront plus dynamiques que celles qui découvriront la compétence qui leur est proposée. Lorsque l'on considère la carte du logement social et étudiant en France, on constate que certaines agglomérations sont en crise. Le logement étudiant à Paris a toujours constitué un problème aigu, mais des difficultés majeures se posent également à Lyon et dans d'autres agglomérations dynamiques. L'attractivité de ces agglomérations génère des besoins que les modalités de financement du logement social n'ont pas encore été en mesure de prendre en compte. Le temps d'inertie en la matière est très long. Entre le début d'un projet et sa livraison, cinq ou six années peuvent s'écouler. Si, pendant ce temps, les règles de financement ou d'aide aux locataires évoluent, tous les calculs de départ peuvent être compromis. Pourtant, nous devons nous mobiliser parce que, depuis dix ans, tous les étudiants réaffirment régulièrement le caractère préoccupant de la question du logement. Il serait absurde que l'on choisisse son cursus d'enseignement supérieur en fonction de la facilité à se loger”.*

Ouverture

Paroles d'expert



“Je suis convaincu que les Collectivités doivent se doter de plus de moyens humains et techniques pour quantifier et qualifier ces nouveaux enjeux. Il faut qu'elles

intègrent que la demande est diversifiée, fragmentée. Il n'y a plus de solution unique et uniforme. S'il est difficile de centraliser toutes les compétences, il sera nécessaire que les Collectivités sachent créer des “unités de pilotage” susceptibles de prendre en charge ces questions. Cette prise de conscience est inévitable, les débats du séminaire montrent qu'elle est en court.

Depuis une vingtaine d'années, nous vivons une mutation du monde étudiant (besoins d'autonomie, concurrence interuniversitaire, plus grande mixité des populations ...). Les référents ont changé, les réponses anciennes courent derrière cette réalité nouvelle. Cette mutation universitaire interfère avec les grands déséquilibres urbains, sociaux et économiques du Pays. C'est donc à un problème global.

Prenons la question de la Mobilité, il y a encore 10 ou 15 ans, les populations universitaires étaient encore très “fixées” territorialement et temporellement. Aujourd'hui et demain encore plus, un étudiant devra avoir un “parcours” universitaire, il changera peut-être une, deux ou trois fois d'université, de ville, de laboratoire en France et à l'étrangers. Doctorant ou jeune chercheur, il devra migrer et fractionner son besoins locatif. Et comment pourra-t-il se loger, combien de résidences seront-elles capables de l'accueillir pour des cours séjours, quel statut locatif... Comment répondre matériellement à cette nouvelle spatialité ?

Ce séminaire m'a semblé très approprié, il a permis de réunir des gens qui ont envie d'agir. Pour exemple, nous travaillons avec nos partenaires à la mise en place d'un réseau national de Maisons de la Recherche et des Enseignements pour essayer d'anticiper sur cette question de la Mobilité, maintenant je sais qu'avec tous ceux qui ont travaillé avec l'AFEV, je pourrai échanger et dégager des solutions concrètes”.

Bernard Rayard, consultant immobilier
E-mail : b.rayard@noos.fr

Table ronde 1

Invités

A cette première table ronde, sont invités Guillaume Houzel, Président de l'Observatoire de la Vie Etudiante (OVE), Jacques Soulas, Directeur du Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires (CNOUS) et Eric Piozin, Sous Directeur des formations post-baccalauréat et de la vie étudiante. Elle est animée par Jean-Michel Catin, Rédacteur en chef de Vie Universitaire.

Enquête de l'OVE

Toutes les informations concernant l'enquête sur le logement étudiant effectuée en octobre 2003 par l'OVE sont consultables à l'adresse suivante (format PDF) : www.ove-national.education.fr/francais/enligne/files/OVE_Logement.pdf

Site de l'OVE : www.ove-national.education.fr/

Table Ronde 1 : Quelles sont les réponses concrètes, rapides et réalistes ?

Guillaume Houzel présente un état des lieux en plusieurs étapes : l'hétérogénéité des situations, les conditions de décohabitation et la politique d'aide de l'Etat. Il précise les missions de l'OVE. L'OVE n'apporte pas des réponses concrètes, réalistes et rapides. Son rôle est de produire des diagnostics susceptibles de nourrir des débats politiques et, ainsi, de permettre aux établissements opérateurs et aux décideurs de prendre les mesures les plus pertinentes. Depuis 1994, l'Observatoire réalise, dans le milieu étudiant, des enquêtes relativement lourdes comportant plus de 200 questions. Ces 25 000 questionnaires sont récupérés tous les trois ans, ce qui permet de réaliser des analyses très fines sur tous les thèmes de la vie étudiante, de la santé aux loisirs, en lien avec les conditions de réussite dans les études.

Diagnostic par Guillaume Houzel Président de l'Observatoire de la Vie Etudiante

■ Hétérogénéité de la situation

Comme Pierre Albertini, le président de l'OVE souligne l'hétérogénéité des étudiants d'aujourd'hui. Plus de 15 % des étudiants sont âgés de plus de 26 ans. Un étudiant peut être un étranger de plus de 30 ans en troisième cycle, un jeune de 19 ans étudiant dans une antenne universitaire d'une petite ville ou un salarié qui revient vers les études pour obtenir un diplôme supplémentaire. Il est donc impossible de tirer des moyennes.



Eric Piozin, Guillaume Houzel, Jean-Michel Catin et Jacques Soulas

G. Houzel : *“Une note sur le logement étudiant, commandée après la polémique intervenue lors de l'annonce d'une baisse des allocations logement”*

 **Graphique**

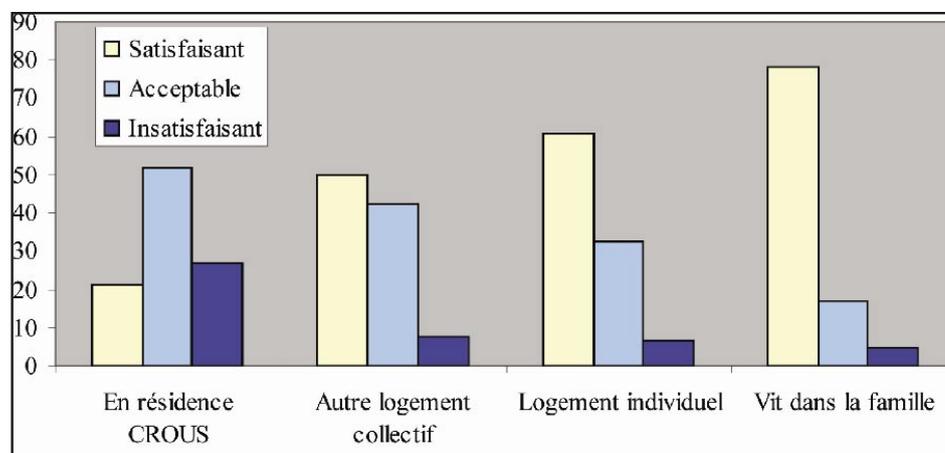
Source : Enquête sur le logement étudiant par l'OVE, parue en octobre 2003.

à caractère social a été remise récemment au Ministre de l'Éducation Nationale. La priorité était d'analyser les missions de redistribution sociale des politiques d'accès au logement. Aujourd'hui, 900 000 étudiants vivent au sein de leur famille. Un nombre relativement équivalent vit dans le parc privé, dispersé en ville. Il existe, par ailleurs, 150 000 autres logements dans des résidences collectives”.

■ Conditions de décohabitation

Plus un étudiant est âgé et plus il a tendance à quitter sa famille pour trouver un logement indépendant. En outre, il apparaît que certaines filières réclament, davantage que d'autres, un logement indépendant. Il s'agit, notamment, du domaine de la santé et des classes préparatoires aux grandes écoles. Le facteur déterminant dans l'acquisition d'un logement autonome est la distance entre le lieu d'étude et le domicile familial. Le revenu des familles peut influencer sur la propension à décohabiter, mais le critère de distance est essentiel. Seuls 14 % des décohabitants, soit 7 % des étudiants, disposent d'un logement autonome alors que leur famille vit à moins de 30 kilomètres de leur lieu d'étude.

La décohabitation de strict confort est donc relativement marginale. Au-delà des relations avec sa famille, l'OVE a recensé des situations dans lesquelles l'étudiant devrait déménager pour étudier dans de meilleures conditions, notamment parce qu'il doit supporter des temps de transport très importants. Dans ce cas, le critère le plus déterminant est le capital culturel de la famille, et non le revenu. Les familles peu familiarisées à l'enseignement supérieur craignent souvent que l'étudiant prenne un logement autonome, en particulier lorsqu'il a obtenu son baccalauréat avec quelques années de retard.



Jugement des étudiants sur leurs logements

G. Houzel : “Les offres d'enseignement supérieur, en particulier dans les filières les plus prestigieuses et prometteuses en termes d'insertion professionnelle ultérieure, se trouvent au centre des villes universitaires anciennes. Or les classes moyennes et défavorisées résident en périphérie des grandes agglomérations et dans les villes moyennes. En revanche, les cadres supérieurs et les classes favorisées se concentrent dans les centres des grandes agglomérations. Ainsi, les meilleures offres de l'enseignement supérieur se trouvent à proximité des lieux de vie des familles les plus favorisées. Les classes défavorisées doivent par contre parcourir des dizaines de kilomètres pour accéder à des études supérieures. La décohabitation des étudiants issus de ces milieux modestes devrait donc être plus importante, mais ce n'est pas

le cas. La proportion de décohabitation est relativement identique au sein de toutes les classes de la population. Cela conduit à une sorte de choix forcé d'études parce que les familles défavorisées, résidant dans des villes moyennes, préfèrent s'orienter vers les filières accessibles, situées près de chez elles. Sinon, elles devraient trouver un logement à Paris ou Lyon, ce qui constitue, à leurs yeux, une difficulté presque insurmontable”.

■ Politique d'aide de l'Etat

G. Houzel : *“Les cités universitaires fonctionnent bien en termes de redistribution sociale, mais ne sont pas suffisamment nombreuses. Par exemple, à Paris, il existe 2 000 chambres sociales universitaires pour 315 000 étudiants, dont 30 000 boursiers, inscrits dans cette académie. Un certain nombre de boursiers échelon 5 n'accède pas aux cités universitaires à Paris. Les chambres universitaires plaisent globalement à leurs locataires et jouent un véritable rôle de redistribution sociale puisqu'elles accueillent de nombreux boursiers. En revanche, les résultats de l'allocation de logement social en matière de redistribution sociale sont nettement moins satisfaisants. Ces aides ont permis à toutes sortes d'étudiants d'accéder à un logement. Cependant elles ne bénéficient pas davantage aux enfants des classes moyennes qu'aux jeunes issus des familles les plus favorisées. En effet, l'ALS perçue par ces derniers sont nettement moins importantes en raison du type de logement choisi. Les enfants des familles les plus favorisées choisissent des logements plus chers, ce qui leur permet de bénéficier du montant maximal des aides. Un économiste travaille actuellement sur les effets des aides au logement”.*

Si l'étude de l'OVE n'est pas achevée, Guillaume Houzel déclare que plus de 30 % des étudiants sont issus des 10 % des ménages les plus pauvres. Ces jeunes ne se considèrent pas comme pauvres parce qu'ils s'investissent dans l'avenir et peuvent bénéficier de soutien moral de leur famille. De fait, ils sont prêts à consacrer une part importante de leurs revenus au logement. Les loyers qui ont le plus progressé au cours des dix dernières années sont ceux des ménages les plus pauvres. Dans le même temps, 80 % des ALS sont aujourd'hui récupérées par les propriétaires, par le biais de l'augmentation des loyers, si bien que l'allègement effectif du coût du loyer ne représente plus que 20 % des aides. Il confie que les résultats définitifs de cette étude devraient être publiés prochainement.

Jean Michel Catin propose à Eric Piozin de poursuivre et d'expliquer quelle influence l'offre de formations peut avoir sur le logement étudiant. Ce dernier soulève donc deux aspects des perspectives d'évolution : la mobilité des étudiants et l'espace européen de l'enseignement supérieur.

Perspectives d'évolution par Eric Piozin, Sous-directeur des formations post-baccalauréat et de la vie étudiante

■ Mobilité des étudiants

Le logement fait partie du vaste système d'aide sociale aux étudiants qui comporte les bourses, l'ALS, l'APL et les aides fiscales. Cela représente 4,4 milliards d'euros. Le montant des bourses gérées par le Ministère de l'Education Nationale s'élève à 1,3 milliard d'euros. Le logement représente évidemment une part significative des aides. Il précise qu'il existe, en France, 2,6 millions

 **Graphique**

Source : MEN-DEP, note d'information
Octobre 2003

d'étudiants, dont 1,4 million inscrits dans des établissements universitaires. Les sites d'enseignement supérieur sont au nombre de 600, mais il existe des écarts très importants entre une université mère et une classe de STS. C'est pourquoi la quasi-intégralité des étudiants est concentrée dans les villes universitaires. 70 % d'entre eux se trouvent dans les principaux sites universitaires de province, 26 % en Ile-de-France et 4 % seulement dans des sites non-universitaires. Les étudiants sont donc très concentrés, même si le maillage du territoire est relativement fin puisque aucune personne ne se trouve à plus de 150 kilomètres d'un lieu d'enseignement supérieur.

E. Piozin : *“Actuellement, seulement 10 % des étudiants quittent leur lieu de résidence pour une autre ville ou région. Cette proportion est évidemment très variable en fonction des régions. Elle n'est que de 2 % en Ile-de-France. En revanche, le chiffre est plus élevé dans les académies périphériques à la région parisienne. Si le phénomène de migration étudiante est déjà relativement faible à l'entrée dans l'enseignement supérieur, il diminue encore en cours de cursus. En effet, environ 6 % des étudiants quittent leur ville universitaire pour poursuivre leurs études et ce déménagement s'effectue essentiellement lors des changements de cycle. Par ailleurs, un nombre non-négligeable, bien qu'encore trop faible, d'étudiants français se rendent à l'étranger pour y suivre leurs études”.*

■ L'espace européen de l'enseignement supérieur

La création de l'espace européen de l'enseignement supérieur ne sera pas sans conséquence. Cet espace permettra de construire, sur le continent européen, un vaste espace de mobilité pour les étudiants, les enseignants et les chercheurs.

	1980 1981	1990 1991	1995 1996	1996 1997	1997 1998	1998 1999	1999 2000	2000 2001	2001 2002	2001 2002	2002 2003
Effectifs	110 763	131 979	136 306	130 376	125 746	122 111	122 126	129 469	141 616	159 463	180 418
Variation annuelle (%)			3.5	-4.4	-3.6	-2.9	0	6	9.4	12.6	13.1
Proportion d'étudiants étrangers (%)	12.9	13.6	11.5	8.8	8.6	8.5	8.6	9.1	9.9	11.4	12.7

Evolution des effectifs des étudiants de nationalité étrangère dans les universités

E. Piozin : *“Il s'agit d'abord de construire une architecture commune des formations, organisée en trois niveaux : la licence, le master et le doctorat. Ensuite, il convient d'assurer la modularité de ces formations qui doivent s'appuyer sur un système de crédits européens permettant à chaque étudiant de changer d'université au sein du continent européen. Enfin, il est prévu d'assurer une reconnaissance mutuelle des diplômes du niveau européen.*

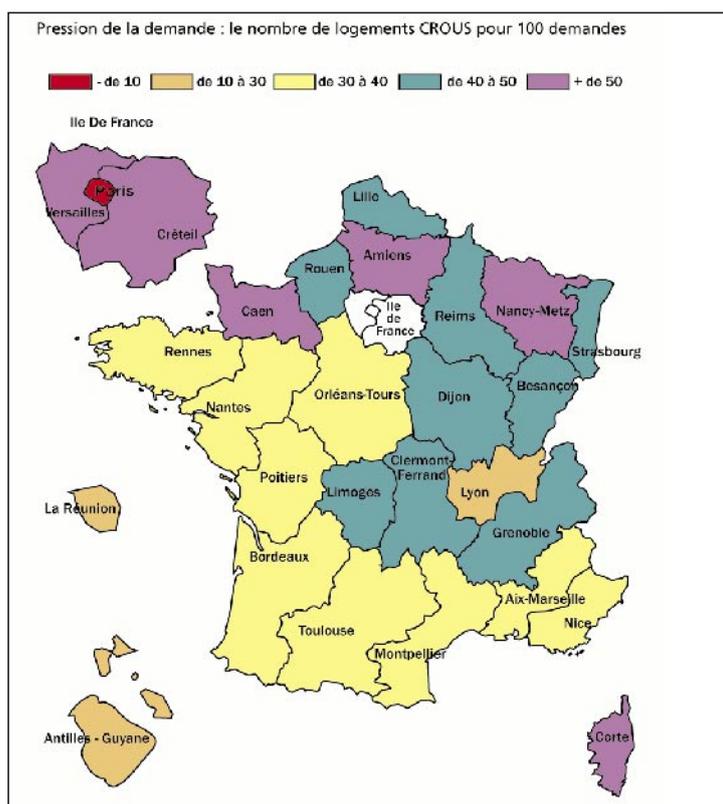
La France s'est engagée de manière très volontaire dans ce dispositif puisque les universités doivent désormais présenter leurs formations selon le schéma : licence-master-doctorat. Cette année, la moitié des établissements universitaires devrait se conformer à cette nouvelle présentation. Cette architecture commune vise à rendre les étudiants français plus mobiles, mais aussi à accueillir davantage de jeunes étrangers, ce qui renvoie à la question du logement. En effet, le manque de logements, particulièrement criant lors de la rentrée dernière, provient de l'afflux d'étudiants étrangers qui sont aujourd'hui au nombre de 200 000 en France. Des problèmes peuvent tou-

Table ronde 1

Carte

Source : Rapport sur le logement étudiant par Jean-Paul Anciaux.

tefois se poser dans la mesure où un nombre encore important de ces primo-arrivants n'est pas informé des coûts et des conditions de logement en France. Malgré les informations figurant sur les imprimés d'inscription à l'université et le fait que les représentations diplomatiques sont censées vérifier avant leur départ que les étudiants disposent des revenus nécessaires. Trop d'étrangers s'adressent encore aux services sociaux parce qu'ils sont confrontés à des difficultés majeures, notamment en matière de logement. Cette question demeure donc centrale. Nous devons pourtant veiller à les accueillir dans de bonnes conditions, d'autant que le Gouvernement entend renforcer l'attractivité de la France en matière d'études supérieures".



Nombre de logements CROUS pour 100 demandes

Il sera nécessaire d'imaginer des dispositifs plus souples pour le logement. La semestrialisation des études permettra à un étudiant de débiter dans une université et de les poursuivre dans une autre, en France ou à l'étranger. Le marché du logement étudiant s'inscrit encore dans un cycle annuel. Le Gouvernement français met en place des systèmes d'aides aux étudiants, notamment par le biais de bourses de mobilité. Au-delà du problème structurel du déficit de logements, il incite sur le fait qu'il faudra accompagner la construction de l'espace européen de l'enseignement supérieur en rendant la France plus attractive.

Jean-Michel Catin donne la parole à Jacques Soulas, directeur du Centre National des Oeuvres Universitaires et Scolaires (CNOUS) afin d'expliquer les solutions possibles pour répondre à la demande croissante.

■ Compléments de diagnostic

Jacques Soulas apporte, à l'intervention de Pierre Albertini, un premier complément sur les évolutions qualitatives de l'enseignement supérieur et un second sur la situation de blocage.

J. Soulas : *“Au cours des années 80, 50 000 logements ont été construits pour s'ajouter aux 100 000 chambres traditionnelles. Nous assistons aujourd'hui à un choc de même ampleur, dont les causes sont qualitatives, ce qui a rendu son appréhension difficile. La cause majeure de cette évolution est liée aux nouvelles formes de l'enseignement supérieur, notamment à la mobilité internationale. Du fait de la mise en place du Licence-Master-Doctorat (LMD), les universités auront tendance à se spécialiser sur leurs points forts et un certain nombre d'étudiants pourront rechercher de meilleures formations ailleurs”.*

Pour le directeur du CNOUS, la situation de blocage peut s'analyser sous deux angles.

J. Soulas : *“Concernant l'état du parc, sur les 150 000 chambres traditionnelles, 70 000 doivent être réhabilitées parce qu'elles sont vétustes ou ne répondent plus aux standards actuels de confort. Le concept de résidence rénovée recueille l'unanimité auprès de nos étudiants. Nous conserverons l'essentiel de nos chambres de neuf mètres carrés pour en faire des lieux de vie de qualité. Des techniques empruntées à l'architecture nautique nous permettent, en effet, d'intégrer dans ces espaces une cabine comportant une douche, des toilettes et un lavabo et, surtout, tous les équipements informatiques nécessaires. Ces chambres sont offertes à un prix très modique, n'excédant pas 120 euros en loyer résiduel. Ces logements sociaux sont indispensables pour les étudiants boursiers qui n'auraient pas les moyens de se loger dans le parc privé. Dans le même temps, au fur et à mesure que les étudiants avancent dans leurs études et voient leurs revenus s'accroître, ils souhaitent vivre de manière de plus en plus confortable. C'est pourquoi notre programme de nouvelles constructions donnera la priorité à des studettes et studios”.*

Il rappelle que les CROUS n'ont pas vocation à loger l'ensemble des étudiants. Ils ont un rôle de service public qui doit être appréhendé dans une dimension sociale, mais aussi au plan international. Les CROUS doivent répondre aux demandes que le secteur privé ne peut satisfaire, comme les séjours d'un seul semestre organisés dans le cadre des programmes d'échanges européens. Plus de 50 % des étudiants étrangers sont issus de pays francophones du Sud et disposent de ressources très faibles. Ils doivent donc être logés par les CROUS. Les étudiants étrangers issus de la Francophonie ou des autres pays européens créent un besoin de service public comme le dit l'intervenant précédent. Il est primordial de parvenir à maîtriser l'accueil international.

■ Le logement étudiant de l'avenir

J. Soulas : *“Nous sommes désormais capables d'offrir des résidences étudiantes réhabilitées de très grande qualité offrant un confort comparable à celui d'un hôtel deux étoiles. Le coût de ces programmes de réhabilitation*

s'établit à 15 000 euros par chambre. Certaines régions ont été plus visionnaires que d'autres en la matière. En Alsace, à la fin du contrat de plan Etat-région, 80 % des chambres seront réhabilitées. De même, en Pays-de-Loire, le programme a été bien engagé. D'autres régions, en revanche, n'ont réalisé aucun investissement, ce qui aura des effets négatifs sur leur attractivité. Par exemple, l'université de Cergy-Pontoise a misé sur des créneaux de formation très originaux, à vocation nationale. Or un tiers des étudiants sélectionnés en 2002 n'a pu trouver à se loger. Le logement devient un enjeu pour l'université”.

Il y a quelques mois, Jacques Soulas, a lancé, à l'initiative de la Direction de l'Enseignement supérieur, une démarche de contractualisation avec les universités. Six contrats ont été signés. La Conférence des Présidents d'Universités est d'accord sur le fait que la vie étudiante s'organise autour de trois acteurs principaux : l'université, le CROUS et la ville.

J. Soulas : “Si ces trois acteurs collaborent, ils seront en mesure de définir des solutions et, ainsi, de fédérer l'ensemble des autres opérateurs. Des résidences privées pourront être construites grâce aux financements de la loi de Robien. En outre, des actions de réhabilitation du parc privé et de sécurisation de la relation entre les bailleurs et les étudiants peuvent être engagées. Des solutions locales pourront être définies dans le cadre de politiques de sites. Si nous tenions les engagements pris dans le cadre des CPER, nous réhabiliterions 6 000 à 7 000 chambres par an, ce qui permettrait de renouveler le parc en dix ans. Par ailleurs, nous évaluons le besoin en constructions nouvelles à 50 000 chambres. Afin de rassurer les collectivités locales, nous pouvons mettre en avant la capacité contributive des CROUS. Les emprunts contractés dans les années 80 ont été largement remboursés. Il en sera de même pour ceux que nous contracterons pour réaliser les nouvelles constructions. Par ailleurs, nous récupérons des bâtiments parce qu'il est très souvent difficile de trouver des terrains vacants.

Débat avec la salle

Serge Reig : “Les CROUS ont-ils défini un seuil d'intervention en termes de nombre d'étudiants ?”

Jacques Soulas : “La réponse à cette question est fonction de l'état du marché locatif de chaque ville. Dans certaines, il est possible de se loger facilement dans le parc privé, à un prix relativement proche de celui des CROUS. Il est inutile d'offrir des logements sociaux s'il existe une offre sensiblement équivalente dans le parc privé. Dans les années passées, les CROUS intervenaient sur les prêts bonifiés, mais ces financements ne seront plus accessibles. Ils devront donc se rabattre sur les PLS qui sont moins avantageux, mais restent abordables. Nous pouvons contribuer à hauteur de 75 % au financement d'une opération. Au-delà, nous ne sommes plus en mesure de proposer des tarifs sociaux. En revanche, nous envisageons de proposer des loyers diversifiés dans nos résidences internationales”.

Serge Reig : “La délocalisation universitaire est récente, mais le nombre d'étudiants s'accroît très rapidement. L'offre privée ne peut plus répondre aux besoins et les responsables du CROUS de Montpellier nous ont laissés

entendre qu'ils ne pouvaient intervenir qu'à partir d'un millier d'étudiants. Nous proposons deux formations quasiment uniques en France, une licence professionnelle vinicole et un DUT d'urbanisme et d'immobilier. Nous recevons des candidatures d'étudiants issus de toutes les régions de France, mais nous avons des difficultés pour leur proposer un logement".



Cécile Bourdon, conseillère municipale de Lens et chargée de mission à l'AFEV

Jacques Soulas : "Il conviendrait d'étudier l'origine sociale de ces étudiants afin de déterminer s'ils ont besoin d'être logés à un prix social où s'ils peuvent acquitter les loyers du secteur privé. Les CROUS assument une mission de service public pour les étudiants sans ressources. Il convient de conduire une analyse de site. C'est pourquoi la logique de PLH est la plus adaptée, d'autant que l'Université, du fait de sa politique d'accueil international, peut faire basculer le marché du logement sur les petites surfaces en deux ans. Il est donc nécessaire de faire en sorte que tous les acteurs collaborent pour définir des solutions locales".

Guillaume Houzel : "La vie étudiante est une nouvelle préoccupation politique. En 1989, il était très rare que les collectivités locales s'intéressent aux étudiants. Cette préoccupation est devenue courante en 1995 et presque systématique en 2001. Aujourd'hui, nous devons généraliser les logiques de partenariat pour répondre aux questions sociales et internationales, mais aussi à la massification des étudiants. Toutes les études démontrent que la vie étudiante constitue la majeure partie de l'impact économique d'un site d'enseignement supérieur, bien avant la recherche et ses applications. Les différents acteurs doivent collaborer pour définir les effets de leur politique à venir, en particulier dans le cadre du processus de Bologne. Nous disposons d'un réservoir de réponses concrètes et rapides, mais les différents opérateurs doivent articuler leurs politiques".

Jean-Michel Catin : "Cette prise de conscience devrait déboucher, notamment dans les grandes villes, sur la mise à disposition de foncier pour réaliser de nouvelles constructions".

Jacques Soulas : "La qualité du foncier s'apprécie, en particulier, au regard des moyens de transport. Les étudiants recherchent un logement, soit près de leur lieu d'étude, soit près des moyens de transport. Toutefois, il ne faut pas se leurrer sur la mixité sociale parce que les boursiers ne souhaitent pas être renvoyés dans leurs quartiers".

Table ronde 1

Paroles d'expert



"Le logement temporaire pour les jeunes est très important car la population s'est accrue depuis 1980. Le niveau de vie a augmenté et les exigences en matière de logement et de confort, d'hygiène et d'autonomie ont aussi évolué.

Dans les années 80, il y avait déjà une très forte tension. En 90, il y a les premières résidences avec des studios qui représentent un saut qualitatif. Cela a permis de faire une offre privée importante. Mais aujourd'hui, ces offres ne correspondent plus au besoin actuel. Les étudiants et les jeunes adultes envisagent d'autres outils (machine à laver, table polyvalente, un lit plus grand, coin cuisine avec four (...)). Il vaudrait peut-être mieux faire des studios plus grands et parfaitement équipés où il est envisageable de vivre à deux.

C'est cette réflexion que nous devons avoir afin de pouvoir déterminer les choix à faire en matière de réalisation. Nous sommes dans un état de pénurie extrêmement grave. Le séminaire a permis de dire que le patrimoine existant nécessitait une mise à niveau et de constater une carence comme le signale le rapport de Jean-Paul Anciaux.

Il faut construire et vite. Et pour cela, il faut une implication locale forte et des demandes de réalisation si on souhaite voir des résidences se créer. Dans notre métier, il s'agit de répondre à un besoin et de monter des opérations. Il faut donc un travail en commun pour créer des projets cohérents avec les communes. Enfin, il faudrait une stabilisation des lois pour le logement étudiant car l'irrégularité perturbe l'avancée des projets".

Patrick Rerzki, Sogea Construction
E-mail : prezki@sogea.fr

Table ronde 1

Anne Korobelnik, Présidente de l'AFEV : “Concernant la diversification de l’offre de logements, je signale que le CROUS a réhabilité une ancienne usine située au centre de Tourcoing, dans le cadre d’une réflexion sur la transformation de la ville. Par ailleurs, je souhaite insister sur l’importance du transport qui permet de relier le logement et le lieu de formation”.

Jacques Soulas : “Le transport modifie la problématique de l’attractivité d’une cité universitaire. En outre, un certain nombre de villes, comme Bayonne et Bordeaux, ramènent les étudiants vers leur centre”.

Fabrice Chaumont, UNEF : “Les étudiants souhaitent acquérir une formation qualifiante de qualité, ce qui impose d’accéder à un logement autonome. Le CROUS a d’abord vocation à loger des étudiants en difficulté, mais les jeunes issus des classes moyennes sont, eux aussi, confrontés à des problèmes lorsqu’ils souhaitent se loger parce qu’ils n’ont pas accès à l’offre des CROUS et que les loyers du secteur privé sont en constante progression. Par ailleurs, le projet de loi sur la décentralisation du logement étudiant peut présenter l’intérêt d’inciter à la mise en place de politiques de site, mais il permet aussi aux communautés d’agglomération de confier la gestion de leurs logements à d’autres opérateurs que le CROUS, ce qui peut conduire à la remise en cause des critères nationaux d’attribution des logements sociaux”.



Jacques Soulas : “Si les CROUS sont performants et dynamiques, ils attireront les financements. En revanche, il convient de prévoir un nombre suffisant de logements affectés sur critères sociaux”.

Sylvie Vandehberghe, Paction : “Il me semble que l’on occulte le rôle des sociétés d’HLM qui n’ont plus le droit d’être gestionnaires directs. Est-il prévu de reconnaître la capacité et les compétences des organismes d’HLM en matière de logement social étudiant ?”

Jacques Soulas : “Nous coopérons à deux niveaux avec les sociétés d’HLM. D’une part, elles sont souvent nos opérateurs pour la construction. D’autre part, elles accueillent des étudiants dans leur propre parc, mais en nombre relativement limité. Quoi qu’il en soit, nous continuerons à collaborer avec les sociétés d’HLM”.

Cécile Bourdon, Conseillère municipale à Lens : “Alors que les villes doivent se conformer à la norme de 20 % de logements sociaux, la question du

logement étudiant peut ne pas sembler prioritaire. En outre, au sein de nos territoires, l'on assimile souvent l'accès au logement étudiant à la décohabitation des jeunes. Ce point est d'autant plus crucial pour la région Nord Pas-de-Calais qu'elle est la plus jeune de France. De plus, nos lycéens s'orientent vers des universités les plus proches de leur domicile, ce qui nous impose de renforcer la communication autour de la mobilité. L'agglomération de Lens-Liévin a mis en place une réflexion sur le logement étudiant, dans un cadre de solidarité entre les communes(...).”

Jacques Soulas : “Une résidence étudiante doit comporter des lieux collectifs. Or, il était impossible de construire des espaces collectifs avec des financements HLM. Aujourd'hui, nous pouvons, notamment, organiser des activités culturelles. Par ailleurs, le Pas-de-Calais, du fait de sa densité démographique, peut envisager la question du logement étudiant d'une manière particulière. Jusqu'à présent, cette région n'a pas souhaité investir dans le logement étudiant, préférant, peut-être de manière excessive, se concentrer sur le transport. Elle n'a donc pas favorisé la décohabitation qui constitue le deuxième pallier d'acquisition de l'autonomie des étudiants”.



Nadjet Boubekour, Chargée des questions de logement étudiant à l'UNEF : “Il serait bon de créer une norme du logement social étudiant susceptible d'améliorer les conditions de vie dans les cités universitaires et, surtout, de garantir des critères d'attribution nationaux. Par ailleurs, des étudiants souhaitant se loger n'ont pas accès au CROUS, mais ne peuvent louer un logement dans le parc privé en raison du coût que cela implique. La caution constitue souvent un frein important. Par conséquent, il serait souhaitable d'élargir la caution solidaire à l'ensemble des étudiants. En outre, il pourrait être intéressant de revoir le système de calcul des aides au logement. Aujourd'hui, l'on considère systématiquement qu'un étudiant non-boursier dispose de 5 500 euros par an et qu'un boursier bénéficie de 4 500 euros alors que le montant de la bourse échelon 5 s'établit à 3 500 euros par an. Cette notion de plancher de ressources conduit à considérer qu'un étudiant dispose d'un revenu supérieur à celui qu'il déclare. Il serait souhaitable de réformer le mode de calcul de l'ALS et de l'APL dans un sens plus redistributif, en prenant en compte la situation réelle de l'étudiant”.

Guillaume Houzel : “Il est essentiel de favoriser, dans de bonnes conditions, l'acquisition de l'autonomie, ce qui renvoie à la question de l'accès à un logement autonome. Il serait aberrant de restreindre cette démarche aux seuls étudiants boursiers. La collectivité doit envisager une politique globale d'autonomisation des jeunes. Il pourrait être souhaitable, par exemple, de fa-

faciliter le dépôt de garantie, d'une part, et les garanties locatives, d'autre part, afin que les étudiants dont les parents ne sont pas de hauts fonctionnaires, bénéficiant de la stabilité de l'emploi et de revenus conséquents, puissent plus facilement accéder à un logement dans le parc privé. En matière de services offerts, il convient de considérer les différents modes de vie des étudiants. Nous devons parvenir à améliorer le dispositif afin que les résidences étudiantes comportent un certain nombre de services indispensables. En revanche, un étudiant de 25 ans, qui aura d'autres besoins, peut s'orienter vers des logements HLM. Quoi qu'il en soit, la politique de logement étudiant doit s'organiser autour des œuvres universitaires afin de faciliter la vie de tous. A cet égard, le plan local d'habitat et le plan de développement urbain représentent des cadres adéquats parce que des arbitrages doivent être réalisés entre les différentes populations”.

Eric Piozin : *“Le système des ALS et de l'APL est effectivement anti-redistributif. Il se fonde sur la logique selon laquelle ces aides viennent compléter celles que la famille apporte. Les bourses, attribuées en fonction du revenu de la famille, sont redistributives. En revanche, les aides au logement sont neutres et les aides fiscales sont anti-redistributives. Le Ministère n'est pas opposé à l'ouverture d'une négociation sur la question des aides au logement. Par ailleurs, je souhaite aborder la question des étudiants handicapés. Ils sont aujourd'hui 7 000 et leur nombre va s'accroître. Un projet spécifique doit être élaboré pour eux, en termes de transport et de logement, notamment. Les villes doivent s'ouvrir aux étudiants handicapés”.*

Dominique Deslandes, Adjointe au Maire de Villeneuve d'Ascq : *“Notre ville tente actuellement de concevoir de nouvelles offres parce que nous sommes conscients du fait que le CROUS ne peut répondre à toutes les demandes. Sur notre territoire, de nombreuses familles disposent de chambres libres parce que leurs enfants, devenus adultes, ont quitté le foyer. Nous souhaitons inciter ces familles à proposer leurs chambres vacantes à des étudiants, à l'image de ce qu'il se passe en Belgique, mais il existe une sorte de blocage. Dans le même temps, nous réfléchissons à une sorte de nouveau concept d'étudiant au pair qui permettrait de rendre des services aux personnes âgées et de les sécuriser. En la matière, de nouvelles formules doivent être inventées”.*

Jean-Michel Catin conclut cette première table ronde en rappelant la nécessité de mettre en place une coordination entre les différents acteurs pour construire une politique de site. Il rappelle aussi que la question du logement devient désormais un élément concurrentiel dans l'offre de formation. Il cite l'exemple du classement des 500 meilleures universités mondiales, réalisé par des chercheurs de Shanghai. Ces derniers démontrent que les plus performantes ont placé l'accueil des étudiants au centre de leurs préoccupations.



Profil



S'appuyant sur la complémentarité de ses quatre métiers (bâtiment, génie civil, travaux hydrauliques, services), sur un réseau exceptionnellement dense de 200 centres de profit et sur un système de management qui privilégie autonomie, responsabilité, transparence, esprit d'équipe et solidarité, Sogea Construction développe

une offre d'ensemble alliant approche locale et solutions globales, du montage d'opérations à la maintenance et à l'exploitation. Toute l'activité de l'entreprise est tournée vers la satisfaction du client, dans un souci de pérennité des résultats et de valeur ajoutée du service proposé.

Métiers

Bâtiment : montage immobilier, aménagement, construction ou réhabilitation de logements, bureaux, bâtiments fonctionnels ou industriels, maintenance.



Génie civil : ouvrages d'art, terrassements, génie civil lié à l'environnement, travaux souterrains, travaux maritimes et fluviaux, fondations spéciales, travaux spéciaux.

Hydraulique : canalisations, réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement, usines d'eau potable et de dessalement, stations d'épuration, stations de pompage et de surpression, forage et fonçage de canalisations par microtunnelier, techniques de réhabilitation, procédés sous vide.



Services : montage d'opérations immobilières, maintenances multitechnique et multiservice, gestion de stations d'épuration et d'usines de traitement des ordures ménagères et des fumées, gestion de réseaux de fibre optique.

La dynamique de progrès d'un acteur de l'aménagement urbain

Recrutement, formation, qualité, sécurité, environnement : dans tous ces domaines, Sogea Construction agit en entreprise pleinement responsable vis-à-vis de ses collaborateurs, de ses clients et des riverains des chantiers, soucieuse d'offrir à ses équipes les moyens d'exercer pleinement leurs talents tout en exerçant son métier d'aménageur urbain dans une perspective de développement durable.

Table ronde 2

Invités

La table ronde réunit Emmanuel Combarel, architecte, Françoise Bel-Abbes, directrice du pôle logement étudiant à Espacil Habitat. Elle est animée par Marc Guiraud, Directeur Général de l'Agence Education Formation (AEF). Ferial Drosso donnera, à l'issue des échanges, son regard critique sur le projet.

Espacil Habitat

Espacil Habitat est un organisme HLM breton qui dispose de 16 000 logements, dont plus de 2 000 logements étudiants. 800 d'entre eux sont confiés à des organismes gestionnaires, dont le CROUS. Espacil gère directement les autres et souhaiterait continuer à pratiquer cette gestion directe qui présente de nombreux avantages. L'opération réalisée à Argenteuil a permis de travailler sur les questions trans-générationnelles puisque il a été tenté d'intégrer les logements étudiants dans d'autres programmes concernant les personnes âgées ou handicapées et les familles.

Contact : Françoise Bel-Abbes
E-mail : francoise.belabbes@espacil.com



Toutes les photos et les tableaux présentés pour cette deuxième table ronde sont issus du diaporama projeté par Espacil Habitat au cours du séminaire.

Table ronde 2 : La nouvelle résidence étudiante à Argenteuil

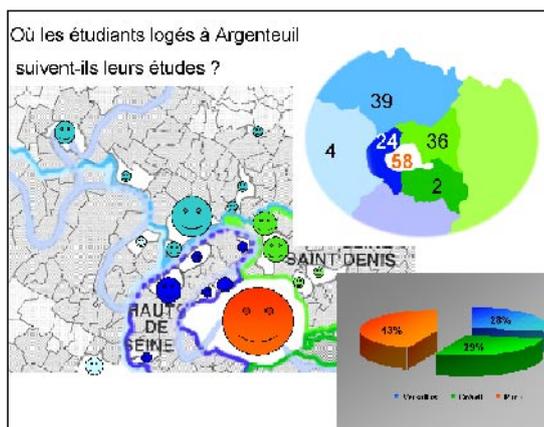
La résidence d'Argenteuil se situe dans le Val-d'Oise, au Nord-Est de l'agglomération parisienne. Elle comporte 164 logements, inaugurés au mois de septembre dernier. Les premières ébauches ont été réalisées en 1999, pour une livraison en 2003. Il faut considérer qu'un délai minimum de construction de logements étudiants est de quatre ans.

Conception et montage financier par Françoise Bel-Abbes, Directrice du pôle logement étudiant à Espacil Habitat

F. Bel Abbes : *“Nous tentons de faire en sorte que les étudiants disposent très rapidement de nouveaux logements. A Argenteuil, nous avons bénéficié d'une période relativement calme en matière de financement puisque nous n'avons pas eu à amender notre projet. Cela est relativement rare, en particulier dans le contexte actuel. Aujourd'hui, nous ne pourrions réaliser une opération de ce type”.*

Marc Guiraud : *“Comment l'idée de cette opération a-t-elle émergé ?*

F. Bel-Abbes : *“L'idée a émané de l'Agence foncière et technique de la Région parisienne qui avait pour mission de construire une résidence étudiante sur un terrain difficilement exploitable. Ce dossier a progressé rapidement puisqu'il a été finalisé au mois de septembre 2000”.*



Lieux d'études des étudiants d'Argenteuil

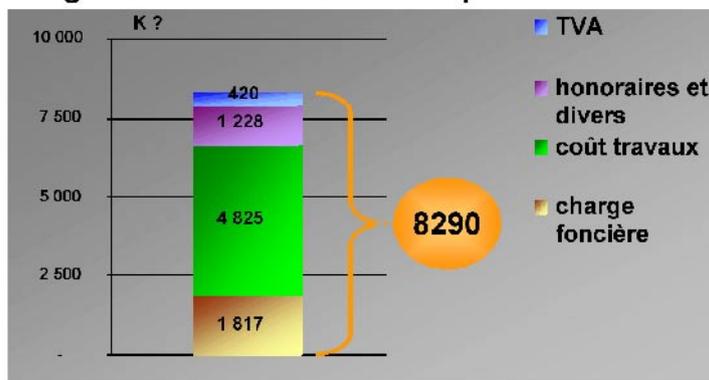
L'opération a coûté 8,2 millions d'euros, dont 1,8 million de charges foncières, 4,8 millions de travaux et 1,2 million d'honoraires et frais divers. Cette opération a été financée dans le cadre de Financement Plus et subventionnée à hauteur de 30 % par l'Etat, les villes, les Conseils Généraux et, surtout, le Conseil Régional.

F. Bel-Abbes : *“Aujourd'hui, en tant qu'organisme HLM, nous ne pourrions*

concevoir une opération comparable puisque nous ne sommes plus en mesure de recourir à un Financement Plus pour construire des logements étudiants. Nous avons récemment commencé à étudier des dossiers de financement Prêt Locatif Social, mais nous avons appris que ce système ne sera plus accessible aux organismes HLM souhaitant gérer directement leurs logements étudiants”.

Plus de 2 000 étudiants ont sollicité Espace Habitat. Ils ont été informés de l'existence de cette nouvelle résidence par Internet, les écoles, la Mairie et le bouche-à-oreille. Les deux tiers des étudiants qui les ont contactés recherchaient un logement leur permettant de se rapprocher de leur lieu d'étude. En outre, nombre d'entre eux étaient insatisfaits de leur logement antérieur, notamment parce qu'il était trop exigü.

Argenteuil - résidence Foch - prix de revient



F. Bel-Abbes : “Les origines des étudiants logés au sein de la résidence sont très diverses. Certains habitaient Argenteuil ou d'autres communes du Val-d'Oise et de l'Ile-de-France, mais d'autres sont arrivés de province, des DOM ou de l'étranger. Il y a une majorité de jeunes filles parce que la résidence est relativement sécurisée, mais la disparité en termes de classes d'âge est très importante. 85 % de nos étudiants ont 18 à 23 ans, mais d'autres sont plus âgés. De plus, ils fréquentent des établissements très divers. Moins de 40 % d'entre eux suivent des cours à l'université, les autres étant inscrits dans des écoles supérieures, des écoles d'infirmières et des centres de formation pour adultes. Nous accueillons donc une population très diversifiée, y compris en termes de niveau d'étude, du baccalauréat professionnel au doctorat, ce qui crée un univers enrichissant”.

Seuls 30 % des étudiants logés relèvent du CROUS de Versailles. La ville d'Argenteuil est intéressante pour les étudiants parce qu'elle est très bien desservie par les transports en commun. De plus, la résidence se situe à cinq minutes à pied de la gare et au cœur de la ville, à proximité des commerces.

**Réalisation de la résidence
par Emmanuel Combarel, Architecte**

Les surfaces habitables oscillent entre 16,5 à 42 mètres carrés. Les loyers sont variables en fonction des surfaces. Ils vont de moins de 300 euros pour les T1

Table ronde 2



Vue extérieure côté jardin

Table ronde 2



Vue côté rue de la résidence



Chambre avec vue côté jardin

(les plus petits) à 500 euros pour les T1 bis les plus vastes. Ces loyers comprennent l'ensemble des charges, y compris le chauffage, l'électricité, le mobilier et l'accès à tous les services. Le loyer moyen d'un T1 s'élève à 322 euros. Sachant qu'un boursier bénéficie d'une APL de 138 euros, le loyer résiduel s'établit à 184 euros. Il atteint 225 euros pour un non-boursier, qui dispose d'une APL de 97 euros.

E. Combarel : *“Ces spécificités correspondent à une volonté de développer des synergies entre l'étudiant et son environnement. L'une des caractéristiques essentielles des résidences étudiantes est liée au fait que le séjour peut varier de quelques mois à plusieurs années. Nous avons donc établi des liens entre ce logement et la population susceptible de l'occuper. Nous avons conçu des logements très bien équipés, adaptés au statut d'étudiant, mais nous avons aussi pris en compte le fait que les étudiants ont une vie sociale, comme tout citoyen. Au-delà de son statut, l'étudiant revendique un certain confort et une qualité de vie”.*

Le cabinet d'architecture a tenté d'aller au-delà de ce programme en jouant sur les différents niveaux et façades du bâtiment. Une mise en scène a été organisée autour des façades donnant sur la rue. Celles ouvrant sur le jardin, orientées plein Sud, comportent de vastes terrasses, d'au moins huit mètres carrés. Chaque logement, dont l'aménagement est individualisé, comporte un lit double, une salle de bain équipée et une petite cuisine. En outre, chaque appartement dispose d'une baie vitrée, de 2,50 mètres de haut et 1,45 mètre de large, et de volets qui sont, en réalité, des tableaux blancs sur lesquels il est possible d'écrire.

E. Combarel : *“Il était important d'établir des liens entre la spécificité du programme et une architecture contemporaine. Les logements situés sur le dernier niveau sont des duplex. La pièce à vivre est au rez-de-chaussée et la chambre à l'étage. La résidence dispose d'un certain nombre d'espaces communs : un hall-foyer, largement ouvert sur le jardin, des salles d'étude, une buanderie et un local pour les vélos”.*

Débat avec la salle

Guillaume Houzel : *“Quelle est la superficie des espaces communs ?”*

Emmanuel Combarel : *“La buanderie et les deux salles d'étude occupent respectivement 20 et 30 mètres carrés. En outre, le vaste hall d'accueil accueille un jeu de boîtes aux lettres, traité comme une sorte de dédale. Chaque boîte aux lettres est particulière, ce qui sous-tend l'idée d'une intimité du courrier. Ce hall, qui est aussi une salle de détente, se déploie sur une surface d'environ 120 mètres carrés”.*

Sylvie Vandehberghe, Paction : *“Vos loyers sont-ils comparables à ceux du CROUS ?”*

Françoise Bel-Abbes : *“Sur des programmes similaires, les écarts de loyers entre nos logements et ceux du CROUS sont minimes. La comparaison peut être complexe en raison de la diversité de l'offre puisque les chambres du*



Définitions

LMD = Licence-Master-Doctorat
CPER = Contrat Plan Etat Région
PLS = Plan locatif social
PLH = Programme local de l'habitat

CROUS sont plus monolithiques et petites. Nos loyers démarrent à 300 euros alors que ceux du CROUS débutent plutôt à 250 euros, mais les écarts sont marginaux sur ce type de produits. Sur d'autres, il arrive même que les loyers du CROUS soient plus élevés que les nôtres".

Ferial Drosso : *"A mon sens, les étudiants se caractérisent par leur rapport très fort au collectif et leur goût prononcé pour la sociabilité amicale, comme le démontrent toutes les études sur la jeunesse. Concevoir un lieu de vie à mi-chemin entre l'individuel et le collectif peut permettre à cette sociabilité très particulière d'éclorre. En effet, au-delà de sa fonction de plaisir, elle permet à l'être de se construire avec les autres. Ce point est d'autant plus important que les adultes n'ont pas la même conception que les étudiants d'un certain nombre de notions, comme l'intimité et l'autonomie. Nos modèles sont très marqués par le logement familial au sein duquel la règle est que chaque enfant dispose de sa chambre. Je ne suis pas certaine que cette règle soit absolument de mise dans une société de pairs".*



Hall d'entrée de la résidence

Marc Guiraud : *"Madame Bel-Abbes, comment avez-vous sélectionné les étudiants accueillis au sein de votre résidence ?"*

Françoise Bel-Abbes : *"Nous proposons des baux HLM conventionnés, donnant droit aux APL et soumis à un plafond de ressources. Nous avons d'abord accordé la priorité aux boursiers qui représentent 30 % des résidents. Le fait d'avoir que 30% de boursiers est un constat car aucune limite n'avait été fixée. La quasi totalité des boursiers ont eu une réponse favorable. Ensuite, la motivation a constitué un critère essentiel d'attribution des logements. Certains étudiants tenaient absolument à vivre dans notre résidence. Par ailleurs, nous avons dû gérer une difficulté liée au fait que nous n'avons pas pu ouvrir tous les logements le 1er septembre, ce qui a découragé un certain nombre de candidats. Il faut également savoir que plus de 50 % de nos résidents travaillaient lors de leur aménagement. Concernant la convivialité et la vie communautaire, nous avons conçu des salles de travail afin que les étudiants puissent travailler en groupe".*

Fabrice Chaumont, UNEF : *"Il est positif que d'autres offres se développent, mais il serait bon de répondre, avant tout, aux demandes des étudiants confrontés aux plus grandes difficultés. 30 % de boursiers est une proportion*

Table ronde 2

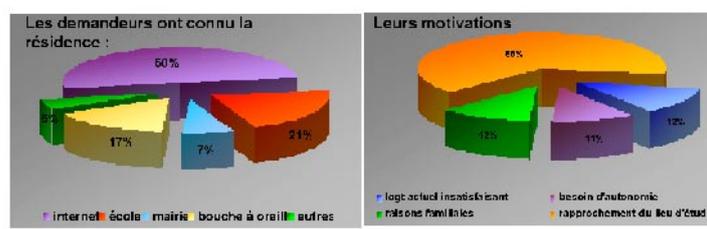


Vue d'une chambre avec terrasse côté jardin

insuffisante compte tenu des problèmes auxquels est actuellement confronté le monde étudiant. Par ailleurs, le logement est la première étape dans le processus d'acquisition de l'autonomie. Aujourd'hui, se développe un nouvel âge de la vie, au cours duquel l'on acquiert une qualification. Or les jeunes se situant dans cette période, après l'enfance et avant l'entrée dans l'âge adulte, ne bénéficient d'aucun statut, si bien qu'ils sont confrontés à des difficultés pour financer leurs études ou trouver un logement. Il convient de répondre à cette problématique en sécurisant les parcours de formation, ce qui passe par la mise en place d'une politique du logement plus ambitieuse”.

Plus de 2300 étudiants ont manifesté leur intérêt à Espacil pour cette résidence

Plus de 370 candidatures ont été enregistrées



Un participant interroge les conférenciers sur la nécessité de rénover des chambres de neuf mètres carrés alors que l'on pourrait proposer des logements deux fois plus grands au même prix. Les résidences étudiantes des CROUS sont des foyers. La notion de foyer étudiant n'existe pas dans la réglementation HLM. Ces organismes doivent mettre à la disposition des étudiants des logements comprenant une petite cuisine, une salle de bain et des toilettes. Cela conduit à proposer des surfaces plus vastes que celles des chambres des CROUS. Ces derniers ont le choix entre rénover les chambres dans leur configuration actuelle ou les transformer en logements sociaux, ce qui conduirait à entrer dans le cadre de la réglementation du logement social. Il juge nécessaire de s'interroger sur l'opportunité de construire, à la place des résidences universitaires les plus vastes, des quartiers intégrés, à forte présence étudiante.

Guillaume Houzel : “Au-delà de l'apport de foncier gratuit, l'implication des collectivités locales permet d'introduire une articulation avec l'ensemble des politiques conduites, y compris en matière de patrimoine. Au sein de la résidence, outre les questions de strict confort, il est essentiel d'organiser une vie collective parce que les deux valeurs prioritaires de la jeunesse sont la vie familiale et les relations amicales. Il peut être intéressant, par exemple, de créer des associations permettant d'organiser cette vie collective. Concernant les rôles respectifs des CROUS et des sociétés d'HLM, nombre d'étudiants boursiers ne parviennent toujours pas à trouver de logements sociaux. C'est pourquoi l'offre de l'ensemble des bailleurs doit s'organiser autour des CROUS qui sont dotés d'un service de petites annonces. Les CROUS doivent articuler une politique globale de logement étudiant, au moins en termes d'attribution”.

Anne Korobelnik, Présidente de l'AFEV : “Il peut être intéressant de dynamiser le centre de certaines villes en y installant des étudiants, mais cette préoccupation ne doit pas être unique, sans quoi nous serons confrontés à une demande excédentaire dans les centres-villes. Il convient de travailler



Association des
Villes Universitaires de France



L'AVUF

Créée en 1994, l'Association des Villes Universitaires de France s'est fixé un triple objectif :

- regrouper les villes universitaires en vue d'assurer la défense de leurs intérêts communs,
- devenir un lieu d'échange d'expériences notamment sur les problèmes sportifs, culturels et sociaux liés à la présence d'établissements d'enseignement supérieur sur leur territoire,
- développer des relations avec les villes universitaires européennes.

Aujourd'hui, l'AVUF regroupe une cinquantaine de villes représentatives de la grande diversité qui caractérise les sites universitaires : petites villes comportant des départements d'IUT et de STS, villes moyennes accueillant une antenne et grandes villes disposant d'une université de plein exercice.

Depuis sa création, les activités de l'AVUF sont diversifiées :

- enquêtes auprès des villes universitaires :

1994 : questionnaire adressé aux villes pour mieux cerner leur politique locale : transport, action sociale, logement étudiant, vie culturelle, finances locales, etc ;

1996 : étude sur l'action des collectivités locales dans le domaine de la vie de l'étudiant ;

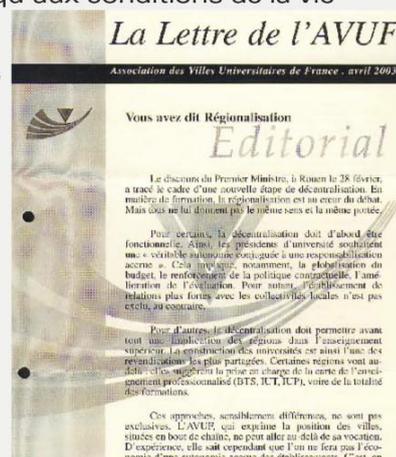
2002 : questionnaire sur le bénévolat étudiant ;

- organisation et participation à de nombreux colloques, notamment sur les questions relatives à l'aménagement du territoire universitaire ainsi qu'aux conditions de la vie étudiante ;

- publication de la " Lettre de l'AVUF ".

Pierre Albertini

Député-maire de Rouen



sur l'ensemble de la ville en intégrant la question du transport, c'est-à-dire des flux. A mon sens, il faut veiller à ne pas créer l'ensemble des services au sein de la résidence étudiante. Il convient d'établir un lien avec le territoire de proximité afin de ne pas enfermer les étudiants dans la résidence”.

Françoise Bel-Abbes : “Nous avons volontairement limité les surfaces collectives aux services strictement nécessaires parce que nous souhaitons que les étudiants s'impliquent dans la vie de la ville. Nous encouragerons d'ailleurs toute initiative en ce sens”.

Mensualité moyenne		
<i>loyers + charges (y compris chauffage et électricité) + mobilier + accès internet</i>		
	T1	T1 bis
SH - SU	19,4 - 20,4	28,7 - 31,5
mensualité	322	427
APL boursier	138	186
résiduel	184	241
APL non boursier	97	143
résiduel	225	284

Prix des loyers, charges comprises des logements de la résidence d'Arfenteuil

Marc Guiraud invite Ferial Drosso à conclure et donner son regard sur ce projet.

Regard critique par Ferial Drosso, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris

Pour le professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, évoquer le logement étudiant laisse entendre deux choses : une spécificité de cette question et une homogénéité des étudiants et de leurs logements.

■ Les conditions de vie des étudiants

F. Drosso : “Il existe plusieurs types de logements étudiants. L'offre spécialisée n'est que l'une des modalités de ce type de logement et ne touche qu'une minorité de jeunes. Les autres vivent, soit chez leurs parents, soit dans des logements ordinaires. La cohabitation des étudiants avec leurs parents s'inscrit dans une tendance qui touche l'ensemble des jeunes depuis 1982 et ne doit pas être analysée d'une manière uniquement négative. Cette cohabitation tardive est effectivement liée aux difficultés que rencontrent les jeunes souhaitant entrer sur le marché du logement et, surtout, du travail. Elle peut aussi être considérée comme une période moratoire au cours de laquelle, avec l'aide de sa famille, le jeune rassemble ses forces avant d'entrer dans un monde qu'il sait difficile. Elle peut aussi être analysée comme un effet de l'amélioration générale des conditions de logement, plus grands et confortables, mais aussi

de l'apaisement des relations entre les parents et les enfants. Par conséquent, tous les étudiants habitant chez leurs parents ne sont pas nécessairement des demandeurs contrariés de logements autonomes”.

La dernière enquête sur le logement dénombre 602 000 ménages comptant un étudiant. Cela représente 2,5 % de l'ensemble des ménages de France métropolitaine. 80 % d'entre eux appartiennent aux deux premiers déciles des revenus. Un tiers seulement de ces ménages étudiants déclare désirer changer de logement. Cela démontre leur remarquable capacité d'adaptation, d'autant que leurs loyers sont très élevés malgré le fait que 70 % des étudiants bénéficient de l'APL ou de l'ALS.

F. Drosso : *“Par ailleurs, les ménages étudiants bénéficient, plus que tous les autres jeunes ménages, d'une aide régulière de leur famille. Certains considèrent que les allocations logements subventionnent plutôt les parents que les étudiants. La question de l'équité sociale se pose, d'autant que les ménages étudiants vivant dans les logements ordinaires sont généralement issus de milieux aisés. D'une part, cette question ne concerne pas uniquement les étudiants. D'autre part, elle est liée au problème de la complémentarité des solidarités publiques et privées. Lorsque la question de la mise en place d'un RMI pour les jeunes s'est posée, l'on a redécouvert le rôle de la famille. Je ne nie pas ce rôle, mais il me semble quelque peu suspect qu'on le redécouvre lorsque la solidarité publique menace de se réduire”.*

■ Les différentes formes de logement étudiant



Emmanuel Combarel, Férial Drosso, Marc Guiraud et Françoise Bel-Abbes

F. Drosso : *“Les différentes formes de logement étudiant ne sont pas cloisonnées. Avec l'allongement de la durée des études, l'on observe de véritables trajectoires résidentielles au travers des différents segments du parc immobilier étudiant, chacun d'entre eux correspondant à des étapes, c'est-à-dire à des besoins, différents. Les trajectoires résidentielles des étudiants ressemblent à celles de l'ensemble des jeunes dans le sens où elles ne sont, ni linéaire, ni tranchées. L'on observe, en effet, des retours chez les parents. En outre, les étudiants pratiquent, plus que le reste de la population, la multi-résidence”.*

La diversification sociale s'accroît. Les étudiants ne sont plus des nantis et des privilégiés. Ils se trouvent souvent dans des situations financières difficiles.

Paroles d'expert

“Pour réaliser une opération de construction, il faut un terrain. La reprise du marché immobilier et la flambée des prix s'est accompagnée en toute logique d'une forte augmentation des prix des terrains dans un contexte de raréfaction du foncier en diffus. Le terrain est rare et une résidence pour étudiants n'est pas forcément ce qui permet de le payer au prix le plus fort, d'où la difficulté d'accès au foncier dans les zones tendues (c'est-à-dire à prix d'immobilier élevés) où la concurrence de la promotion privée classique est forte. Restent les opérations d'aménagement public :

- les ZAC classiques : réserver un lot dans une ZAC pour une résidence étudiante est un comportement récent de la part des collectivités locales et de leurs aménageurs. Le logement étudiant n'étant jusqu'à une période récente pas une préoccupation forte des Elus, rares sont les opérations d'aménagement publiques, même très vastes, où un Réseau pédagogique d'établissements (RPE) ait été programmée avant 2000/2001.

- les projets de renouvellement urbain : le développement des projets de reconstruction / démolition dans des quartiers en difficultés est récent pour ne pas dire nouveau.

- les résidences universitaires à restructurer : sur celles de taille petite ou moyennes (mais construites sur de vastes emprises foncières) et nécessitant une restructuration lourde, on peut profiter d'une constructibilité résiduelle pour densifier et augmenter l'offre quantitativement en même temps que qualitativement”.

Alain Moitié, Paction

E-mail : alain.moitie.paction@wanadoo.fr

Les ressources des étudiants sont extrêmement complexes à cerner.

F. Drosso : *“C’est pourquoi la question du plancher de ressources se pose. Comment prendre en compte l’aide massive apportée aux étudiants par leur famille ? Si l’on ne tient pas compte de cette aide, 90 % des ménages étudiants se trouvent au-dessous du seuil de pauvreté alors qu’ils ne sont que 20 % dans le cas contraire. Si l’on considère les ménages de jeunes actifs, la proportion est de 50 %, même si l’on tient compte de l’aide des familles. Il faut savoir que l’INSEE ne prend pas en compte les étudiants dans son analyse des ménages pauvres du fait de la difficulté à cerner leurs revenus. Dans ces conditions, l’on peut comprendre qu’une politique sociale nationale du logement ne parvienne pas à intégrer la question du logement étudiant”.*

■ Non-spécificité des étudiants sur le marché du logement

F. Drosso : *“Lorsqu’ils arrivent sur le marché du logement, les étudiants se trouvent confrontés aux mêmes difficultés que les autres décohabitants disposant de revenus faibles, précaires ou erratiques. Les primo-arrivants, les familles monoparentales, les étrangers, les précaires, les non-solvables et les étudiants sont confrontés aux mêmes types de difficultés, notamment lorsque le marché du logement est tendu, en particulier sur les petites surfaces”.*

Comme d’autres intervenants, elle insiste sur le fait que les étudiants sont des urbains comme les autres et ne souhaitent pas être rejetés en périphérie des villes. La crise du logement des CROUS et celle du logement social s’expliquent de la même manière selon elle. Les étudiants sont à la fois la cible et les outils des politiques urbaines, notamment autour des questions du retour au centre ville et de la mixité sociale et intergénérationnelle.

Intervention de Jean-Paul Anciaux

Jean-Paul Anciaux est Député de Saône-et-Loire. Sur la demande du Premier Ministre, il a été chargé d'établir un rapport parlementaire sur le logement étudiant. Ce travail a été remis officiellement le lendemain du séminaire.

■ L'habitat étudiant

Jean-Paul Anciaux a rencontré, à cette occasion, de nombreux étudiants qui lui ont fait part d'une injustice : un étudiant qui travaille est pénalisé pour trouver un hébergement parce qu'il doit déclarer les revenus perçus. Afficher des revenus diminue donc la chance de bénéficier d'aides et d'un logement en cité universitaire. Après avoir été élu au Parlement, il a tenté d'approfondir l'analyse de la situation, et a jugé particulièrement difficile de cerner la notion d'étudiant.

J. P. Anciaux : *“Durant les premiers mois de mon mandat, j'ai approfondi le dossier pour formuler une proposition de loi prévoyant que tous les revenus perçus par les étudiants au cours d'une année calendaire ne soient pas pris en compte dans le calcul de l'ALS et de l'APL. 147 parlementaires ont cosigné cette proposition de loi, la plupart d'entre eux estimant que le fait de travailler ne devait pas conduire à être pénalisé. Cette proposition de loi a été déposée au Bureau du Parlement au mois de juin. Elle n'a pu être étudiée au cours du mois de juillet et les événements que vous connaissez sont intervenus du mois de septembre. Les Ministres en charge du dossier m'ont alors missionné pour élaborer un rapport sur le logement étudiant. Ma mission était d'évaluer la situation du logement étudiant dans son ensemble et de formuler des propositions”.*



Nicolas Delesque, Jean-Paul Anciaux et Marc Guiraud

Il a abordé le sujet sur deux niveaux. D'une part, il a approfondi l'analyse des revenus des étudiants et des aides susceptibles de leur être apportées en fonction de leur situation personnelle. D'autre part, il s'est rendu sur le terrain afin de rencontrer des étudiants et l'ensemble des acteurs impliqués dans le

Informations

Jean-Paul Anciaux est Député de Saône-et-Loire. Il est aussi Ministre de la Jeunesse, de l'Éducation Nationale et de la Recherche.

domaine du logement étudiant. Ainsi, il a pu se forger une vision relativement objective et réaliste de la situation.

Il existe trois types de situations en matière d'hébergement : l'habitat parisien, les résidences à la limite de la salubrité et les logements de qualité, élaborés de manière réfléchie. Les deux dernières situations coexistent en province. Paris, pour sa part, se caractérise par des coûts très élevés de location et un logement social renvoyé à la périphérie. Il suggère, dans son rapport, de mettre en place un programme de réhabilitation organisé et réfléchi. Dans le même temps, il propose d'accélérer le programme des constructions.



J. P. Anciaux : *“Par ailleurs, j’ai été frappé par l’absence de relations locales susceptibles de déboucher sur un échange d’informations et la mise en place d’une politique de site. Sur un campus, j’ai eu l’occasion de réunir les représentants des étudiants, le directeur du CROUS, les représentants des HLM et l’ensemble des autres acteurs concernés par la question du logement étudiant. Or ces personnes ne s’étaient jamais véritablement concertées. Le texte de loi qui confèrera aux agglomérations des compétences en matière de logement social va dans le sens des désirs exprimés sur le terrain. En effet, il n’est pas pertinent de décider à Paris d’une méthodologie générale applicable à l’ensemble des universités. Ce modèle ne fonctionne pas. Des réponses très diverses doivent être définies en fonction des spécificités locales. Par exemple, les loyers de résidences réhabilitées par le CROUS ne doivent pas augmenter de plus de 23 euros. Or certaines réhabilitations ne méritent pas une augmentation de 23 euros par mois alors que d’autres, de grande qualité, n’ont engendré qu’une augmentation des loyers de 11 euros. Les acteurs locaux doivent s’impliquer pour mettre en place des politiques adaptées à l’ensemble des étudiants. Ce point sera un élément central de mon rapport. Dans un cadre national, le CROUS est le pilote de la politique de logement étudiant. Toutefois, il doit évidemment associer l’ensemble des acteurs locaux pour concevoir des politiques de site adaptées, intégrant éventuellement des chartes de qualité. La méthodologie, définie au niveau national, doit laisser un maximum de responsabilités aux acteurs locaux”.*

■ Les aides au logement

Pour le député, la question de l’aide au logement étudiant est très complexe du fait de la diversité des situations que recouvre la notion d’étudiant. Par exemple, il est possible d’être étudiant en troisième cycle tout en étant chercheur et percevoir un revenu mensuel comparable à celui d’un cadre moyen ou supérieur. Il est possible aussi d’être salarié dans une entreprise et s’inscrire en premier cycle universitaire en percevant un revenu correspondant à la moitié d’un SMIC. Il est donc très complexe de cerner le statut d’étudiant.

J. P. Anciaux : *“Dès lors, il est particulièrement ardu de rechercher une plus grande justice sociale et de répondre aux besoins des étudiants disposant des revenus les plus faibles. Outre le fait qu’ils se trouvent en difficulté au plan financier, ils n’ont pas accès aux réseaux d’informations. Nous avons tenté de trouver un juste équilibre, mais il me semble aujourd’hui difficile de ne retenir aucun des revenus des étudiants dans le calcul de l’APL. Il serait évidemment nécessaire de définir plus précisément la notion d’étudiant, mais il s’agit d’une autre démarche, relativement complexe, qui nécessite un travail très conséquent”.*

Il propose, dans son rapport, que les revenus des étudiants travaillant à mi-temps, ou moins, ne soient pas pris en compte dans le calcul de l'APL s'ils sont inférieurs ou égaux à la moitié de la valeur du SMIC. Cette proposition répond, selon lui, aux attentes d'un grand nombre d'étudiants et de leurs représentants. Il n'est pas normal de pénaliser les 47 % des jeunes qui se trouvent dans l'obligation de travailler pour poursuivre des études supérieures. En outre, il souhaite encourager la valeur travail, essentielle à mes yeux. L'implication personnelle ne devrait pas donner lieu à une pénalisation financière.

J. P. Anciaux : *“Je propose également, dans mon rapport, que la décision conditionnelle d'attribution des bourses soit prise en compte dans les critères d'attribution du Locapass. Ce point a fait l'objet de nombreuses demandes des étudiants boursiers parce que le temps qui s'écoule entre les attributions conditionnelles et définitives des bourses crée des difficultés pour les étudiants. Je suggère, par ailleurs, d'abroger les deux points du décret remettant en cause les modalités d'attribution des aides, notamment pour les étudiants vivant en couple. Mon projet de proposition de loi était l'expression des étudiants que j'ai rencontrés lors de ma campagne électorale. A mon sens, le politique doit prendre en compte les attentes de la Nation et entendre les difficultés exprimées par ses concitoyens. Les étudiants que j'ai rencontrés m'ont fait part de leurs préoccupations, ce qui m'a conduit à formuler une proposition de loi. Elle n'a évidemment pas été retenue dans sa forme initiale, mais a servi de base à mon rapport”.*

Ce rapport comporte des préconisations et des lignes budgétaires précises. A son sens, réfléchir dans un cadre purement national ne peut conduire à un résultat appréciable. C'est pourquoi il préconise de mettre en place des politiques de site prenant en compte la dimension locale. Il a d'ailleurs rencontré de très nombreux acteurs de terrain et formulé des préconisations allant dans le sens de leurs souhaits.

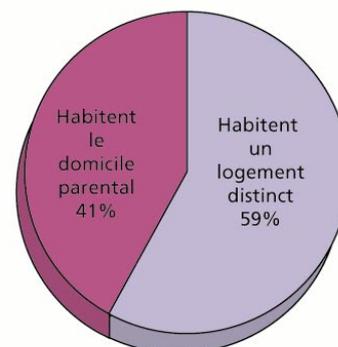
**Le rapport sur le logement étudiant
rédigé par Jean-Paul Anciaux est téléchargeable en
format PDF à l'adresse suivante :**

**[http://www.ladocumentationfrancaise.fr/brp/notices/
044000042.shtml](http://www.ladocumentationfrancaise.fr/brp/notices/044000042.shtml)**

Clôture

Intervention

Informations



Source : Rapport sur le logement étudiant par Jean Paul Anciaux

Pierre Albertini : *“Il est essentiel de prendre en compte l’extrême hétérogénéité de la population étudiante et de la situation du logement étudiant. En outre, il est nécessaire de mettre en place un véritable partenariat, notamment autour du PLH, qui permet de poser un diagnostic et de définir des orientations, et du plan de déplacement urbain qui permet de traiter des questions de transport. En effet, il existera toujours des campus périphériques. A mon sens, les délocalisations de grande ampleur sont achevées. Par ailleurs, toutes les communes devront réviser leur PLU. Or ce document est bien plus souple, dans son orientation et sa conception, que les précédents plans d’urbanisme. En termes de densité et de normes de stationnement, les élus pourront anticiper l’évolution de leur ville et, ainsi, tenter de résoudre les questions de l’intégration et de la citoyenneté des étudiants. Il est temps de considérer ces derniers comme de véritables citoyens parce qu’ils constituent la richesse de notre pays. Enfin, nous avons peut-être oublié de souligner que la croissance des effectifs étudiants se situe derrière nous, à deux exceptions près. D’une part, le nombre d’étudiants étrangers continuera à progresser. D’autre part, la durée des formations s’allonge, en particulier dans le domaine sanitaire”.*

C’est l’occasion pour Nicolas Delesque de remercier Pierre Albertini et Isabelle Sicart, l’ensemble des partenaires qui ont contribué à l’organisation de ce séminaire de travail et en particulier Sogea Construction. Il remercie les consultants du séminaire : Alain Moittié, Bernard Rayard, Philippe Campinchi, Stéphanie Anciaux et Anne Fleury, chargée de l’organisation. Il a enfin adressé ses remerciements au CNOUS, aux services de l’Assemblée Nationale, aux animateurs et à l’ensemble des intervenants.

univers-cite.info est une publication de l’AFEV

Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (A.F.E.V)

26 Bis rue Château Landon 75010 PARIS

Directeur de publication : Nicolas Delesque.

Edition : sarl PCC 115, rue oberkampf 75011 Paris

Email : redaction@univers-cite.info

Tél. : 0683569204

Ont collaboré à ce numéro :

Stéphanie Anciaux - Philippe Campinchi - Crouitch Conception

Remerciements :

AEF, Françoise Bel-Abbes, Anne Fleury, Alain Moittié, Bernard Rayard, Patrick Rerzki

Tarifs d’abonnement :

Un an 100 Euros - Soutien 1500 Euros

Chèque à libeller à l’ordre de l’AFEV - abonnement@univers-cite.info

afev

Le Volontariat Etudiant de Solidarité



MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Le projet associatif de l'AFEV : tisser du lien social entre une jeunesse étudiante sur la voie de la réussite et des enfants, adolescents ou jeunes rencontrant des difficultés.

Par nos programmes, nous luttons contre les inégalités et les situations d'exclusion qui, dans nos quartiers, handicapent une partie importante de la jeunesse : éducation, santé, insertion sociale et professionnelle.

www.afev.org

En complément, des actions plus spécifiques sont menées localement : actions culturelles, accompagnement d'enfants primo-arrivants, enfants du voyage... ainsi qu'un dispositif pour généraliser l'engagement étudiant : le dispositif ACTE.

Depuis 1992, l'AFEV développe son projet d'éducation populaire en s'appuyant sur les dynamiques locales existantes et en capitalisant l'expérience de chacun.

EDUCATION

L'Accompagnement à la Scolarité avec l'opération « Un Bon Coup de Pouce ».

Créé en 1992, 160 actions, 8000 enfants suivis.

Un étudiant accompagne chaque semaine un enfant ou un jeune en difficulté scolaire. A son domicile, à l'école, ou dans une structure de quartier ; l'étudiant l'aide à retrouver le plaisir d'apprendre, le valorise, autant d'actions simples qui permettent à l'enfant de reprendre confiance et de lui transmettre un image positive de l'école.

SANTÉ

La Promotion de la Santé par « les Volontaires de la Santé »

Créé en 1999, 31 groupes, 170 étudiants, 650 enfants suivis.

Des groupes composés d'étudiants et d'enfants volontaires recherchent des réponses aux questions de santé posées par les enfants. A la fin de l'année, une action de santé est réalisée par le groupe d'enfants volontaires en direction de leur environnement.

INSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

L'Accompagnement à la Vie Sociale

Créé en 2001, 5 sites, 110 jeunes suivis.

Un étudiant accompagne, sous forme d'animations collectives et de tutorat, un jeune de 16 à 25 ans suivi par le réseau des Missions Locales, des MGI et des lycéens professionnels. Le contenu de son intervention a pour finalité de favoriser pour le jeune une meilleure compréhension de son environnement social et culturel.

