LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

EN BASSE-NORMANDIE

RAPPORT

présenté au Conseil Économique et Social Régional de Basse-Normandie

par Lucien DANGUY

Juin 2006

REMERCIEMENTS

Le rapporteur témoigne sa profonde reconnaissance à l'ensemble des personnes consultées dans le cadre de cette étude et sans lesquels cette réflexion n'aurait pu voir le jour et notamment le CROUS de Caen, les services du Rectorat de l'Académie de Caen, les Caisses d'Allocations Familiales du Calvados, de la Manche et de l'Orne, les établissements d'enseignement supérieur bas-normands, la Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie, les organismes du logement social, les sociétés de résidences privées pour étudiants, les agences immobilières, les foyers de jeunes travailleurs et les autres structures d'hébergement, les collectivités territoriales concernées, les différentes structures d'aide à la recherche d'un logement (Bureaux d'Information Jeunesse, Comités de Liaison pour le Logement Autonome de Jeunes, Centres Communaux d'Action Sociale…), les Comités Interprofessionnels du Logement, etc.

Par ailleurs, le rapporteur remercie M. DAGUET, Professeur à l'IUT de Caen et à ses élèves pour l'enquête terrain réalisée auprès des étudiants des composantes de l'Université de Caen Basse-Normandie qui a alimenté la réflexion du CESR.

Enfin, il tient à remercier Philippe HUGO, Chargé d'Études au Conseil Économique et Social Régional pour sa contribution à l'élaboration et à la rédaction de cette étude.

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 7

INTRODUCTION 9

PREMIÈRE PARTIE :
LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS EN BASSE-NORMANDIE : LE CONTEXTE GÉNÉRAL 13

I - LES EFFECTIFS DES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR : ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES 13
A - ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'UNIVERSITÉ DE CAEN 18
B - ÉVOLUTION DES EFFECTIFS EN SECTIONS DE TECHNICIENS SUPÉRIEURS ET CLASSES PRÉPARATOIRES AUX GRANDES ÉCOLES 20
C - LA MOBILITÉ DES ÉTUDIANTS : UN SOLDE DÉFICITAIRE POUR LA RÉGION 21
D - LES MODÈLES DÉMOGRAPHIQUES ET LES EFFECTIFS DES JEUNES À L'HORIZON 2020 25
E - L'ÉVOLUTION DES MÉNAGES ET L'IMPACT SUR LE LOGEMENT À L'HORIZON 2015 29
F - LA SITUATION ET LES PERSPECTIVES DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS EN BASSE-NORMANDIE 30

II - QUELLES FORMULES D'HÉBERGEMENT POUR LES ÉTUDIANTS BAS-NORMANDS ? 33
A - UNE DIFFICILE APPROCHE STATISTIQUE DE LA RÉPARTITION DES ÉTUDIANTS DANS LE PARC DE LOGEMENT 33

B - DÉFINITION DES PRINCIPAUX TYPES DE LOGEMENTS 34
1°/ Les logements en cités et résidences du CROUS 35
2°/ L'internat 36
3°/ Les foyers 38
4°/ Les logements dans le parc des organismes HLM 38
5°/ Les résidences étudiantes meublées privées 39
6°/ Le logement étudiant dans le secteur diffus privé 40

C - L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS 41
1°/ Les aides au logement des étudiants 42
2°/ Les aides pour l'accès au logement et les aides pour les étudiants en difficulté 53
3°/ La situation des étudiants boursiers vis-à-vis du logement 56

DEUXIÈME PARTIE : LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS À CAEN 61

I - ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SUR L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE 61

II - LE CROUS DE CAEN : UN MÉDIATEUR ET UN ACTEUR MAJEUR DE LA VIE ÉTUDIANTE 63
A - PRÉSENTATION ET MISSIONS DU CROUS DE CAEN 64

B - LES LOGEMENTS EN CITÉS ET EN RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES 66
1°/ Les cités universitaires 67
2°/ Les résidences universitaires 70
3°/ Le défi des réhabilitations, création d'espaces de vies, nouveaux services et équipements 72

C - L'HÉBERGEMENT DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS 77
D - AU-DELÀ DE L'ÉQUILIBRE "APPARENT" ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE, QUELS BESOINS ? . 79
E - LES AUTRES APPUIS DU CROUS EN FAVEUR DU LOGEMENT 83
F - LES PERSPECTIVES 84

III L'OFFRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT DANS LE PARC PRIVÉ DIFFUS 84
A - L'OFFRE DES AGENCES IMMOBILIÈRES 86
B - L'OFFRE DES VENDEURS DE LISTES 91
C - L'OFFRE DE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS CHEZ L'HABITANT SUR CAEN : LE SERVICE "LOGEMENTS EN VILLE" DE LA MAISON DE L'ÉTUDIANT 92

IV - L'OFFRE DES RÉSIDENCES PRIVÉES MEUBLÉES POUR ÉTUDIANTS SUR CAEN 95
A - LES RÉSIDENCES DU GROUPE SPHINX SUR CAEN 96
B - LA RÉSIDENCE TOP CAMPUS 98
C - LA RÉSIDENCE APPART'CITY CAP AFFAIRES 100

V - LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DANS LE PARC PUBLIC SUR L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE 101

VI - LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DANS LES FOYERS SUR CAEN 108

VII - L'OFFRE D'HÉBERGEMENT AU SEIN DES INTERNATS DES LYCÉES DISPENSANT DES FORMATIONS DE CPGE ET STS 112

VIII - LE RÔLE DES COLLECTIVITÉS LOCALES SUR L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE 117
A - LES ACTIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CAEN LA MER DANS LE CADRE DU PROGRAMME LOCAL D'HABITAT 117
B - LE CLLAJ DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE CONFRONTÉ AUX PROBLÉMATIQUES DE LOGEMENTS DES JEUNES DONT LES ÉTUDIANTS SUR L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE 120
C - UNE MOBILISATION LOCALE EN FAVEUR DE LA CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE : LE CAMPUS III À IFS : 121

TROISIÈME PARTIE :
LE LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LES AUTRES SITES D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR 125

I - LE LOGEMENT ÉTUDIANT SUR CHERBOURG-OCTEVILLE 125
A - LES EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR SUR CHERBOURG-OCTEVILLE 125
B - UNE FORTE IMPLICATION DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE EN FAVEUR DE L'HÉBERGEMENT DES ÉTUDIANTS 129
C - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS DANS LE PARC HLM SUR CHERBOURG-OCTEVILLE 132
D - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS DANS LE PARC PRIVÉ SUR CHERBOURG-OCTEVILLE 137
E - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS EN FJT 140
F - L'OFFRE DE LOGEMENTS AU SEIN DES INTERNATS ET FOYERS DES ÉTABLISSEMENTS 141

II - LE LOGEMENT ÉTUDIANT SUR ALENÇON 145
A - LES EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR SUR ALENÇON 145
B - LE LOGEMENT ÉTUDIANT AU SEIN DES FOYERS D'ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR 147
C - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS AU SEIN DU PARC SOCIAL 151
D - L'HÉBERGEMENT DES ÉTUDIANTS AU FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS 153
E - L'OFFRE DU PARC PRIVÉ SUR L'AGGLOMÉRATION ALENÇONNAISE FACE À LA DEMANDE ÉTUDIANTE 153
F - LES INTERNATS DES LYCÉES TECHNOLOGIQUES ET PROFESSIONNELS 155

G - LA POLITIQUE DES COLLECTIVITÉS LOCALES EN MATIÈRE D'ACCOMPAGNEMENT DES ÉTUDIANTS EN RECHERCHE DE LOGEMENT 157
1°/ Les grandes problématiques du logement étudiant sur Alençon 158
2°/ L'aide à la recherche de logement 159
3°/ Un élément en faveur de l'attractivité des formations 160
4°/ De nouvelles perspectives urbanistiques 160
5°/ Pour un développement d'une vie de campus 161

III - LE LOGEMENT ÉTUDIANT SUR SAINT-LÔ 162
A - LES EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR SUR SAINT-LÔ 162
B - L'OFFRE DE LOGEMENT EN INTERNAT ET AU SEIN DES FOYERS D'ÉTABLISSEMENTS D'ENSIGNEMENT SUPÉRIEUR 166
C - L'OFFRE DE LOGEMENT EN HLM DESTINÉE AUX ÉTUDIANTS 170
D - L'OFFRE DE LOGEMENT EN FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS 172
E - L'OFFRE DE LOGEMENT POUR ÉTUDIANTS AU SEIN DU PARC PRIVÉ 174
F - L'ACTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES EN FAVEUR DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS 175

IV - LE LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LISIEUX 182
A - LA MOBILISATION DES ÉLUS LOCAUX EN FAVEUR DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ET LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC SUR L'HABITAT. 184
B - LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS AU SEIN DU PARC HLM 189
C - LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS AU SEIN DU PARC PRIVÉ 190
D - L'OFFRE DE LOGEMENT EN FJT 191
E - LE LOGEMENT EN INTERNAT 192

V - LE LOGEMENT ÉTUDIANT SUR VIRE 192
A - UNE IMPLICATION FORTE DE LA VILLE DE VIRE EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DES JEUNES EN GÉNÉRAL 194
B - L'OFFRE D'HÉBERGEMENT EN LYCÉE 196

QUATRIÈME PARTIE :
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES ENQUÊTES RÉALISÉES AUPRÈS DES ÉTUDIANTS DE L'UNIVERSITÉ DE CAEN BASSE-NORMANDIE 199

I - PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE SUR L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE 201

II - PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE SUR L'AGGLOMÉRATION CHERBOURGEOISE 215

III - PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE SUR L'AGGLOMÉRATION ALENÇONNAISE 227

IV - PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE SUR L'AGGLOMÉRATION SAINT-LOISE 240

V - PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE SUR LISIEUX 252

VI - PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE SUR VIRE 263

VII - SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DE COMPARAISON LES PLUS MARQUANTS DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES ÉTUDIANTS DE L'UNIVERSITÉ DE CAEN 273

CONCLUSION 277

A N N E X E S 279

Carte

"Les effectifs de l'enseignement supérieur"

AVANT-PROPOS

Par un courrier en date du 6 septembre 2005, le Président du Conseil Régional de Basse-Normandie a demandé au Conseil Économique et Social Régional de réactualiser une étude qu'il avait réalisée en 1994 sur le logement des étudiants à Caen en l'élargissant, cette fois-ci, à l'ensemble des autres sites universitaires de Cherbourg, Alençon, Saint-Lô, Lisieux et Vire. Cette démarche s'inscrit plus largement dans le cadre d'une réflexion de la Région en faveur de l'accès des jeunes au logement. Ainsi, parallèlement à la saisine, soulignons que le Conseil Régional a également confié une étude sur le logement des jeunes actifs à l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFJT).

Au cœur des négociations avec l'État en vue de la signature d'un Contrat de Projets État-Région qui entrera en vigueur le 1er janvier 2007 et à l'heure où certaines Régions en France décident le lancement de Plans pour le Logement Étudiant, il paraissait légitime de consacrer un rapport sur la situation et les perspectives en la matière.

Le champ de l'étude du CESR portera sur la situation des étudiants inscrits au sein des établissements d'enseignement supérieur à Caen et sur les sites distants[1] et leur répartition au sein de l'ensemble des structures d'hébergement : CROUS, parc social, parc privé, foyers et internats.

Le Conseil Économique et Social Régional va essentiellement cibler la population étudiante âgée de 18 à 25 ans et inscrite en formation initiale post-bac sachant que les jeunes en apprentissage ou autres formations en alternance font l'objet du thème d'étude complémentaire sur les jeunes actifs précédemment évoqué.

L'étude cible ainsi les formations universitaires, les classes préparatoires aux grandes écoles, les sections de techniciens supérieurs, les écoles d'ingénieurs, les sites de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres de Basse-Normandie, les écoles supérieures des Beaux-Arts, les écoles paramédicales et sociales et autres structures de formations supérieures initiales. Sans empiéter sur l'autre étude menée parallèlement par l'UFJT, nous tiendrons compte du fait que certaines problématiques du logement des étudiants sont parfois communes de celles des jeunes en formations professionnelles par alternance, plus particulièrement sur les sites d'enseignement supérieur hors Caen.

[1] L'Université de Caen désigne, sous le vocable de sites distants, les implantations universitaires en dehors de Caen. Ce terme a été préféré à celui d'"antennes" précédemment usité. Nous parlerons quant à nous souvent tout simplement des sites d'enseignement supérieur hors Caen. Le terme "distant" est a priori jugé péjoratif par certains élus des agglomérations concernées.

Au-delà des nombreux entretiens, rencontres, auditions et tables rondes (organisées sur les sites extérieurs à Caen), une convention a été passée avec l'IUT de Caen pour la réalisation, par des élèves du Département "Techniques de Commercialisation", d'un sondage auprès des étudiants inscrits au sein des structures universitaires sur l'ensemble des sites concernés[2].

Parallèlement, des questionnaires détaillés ont été transmis aux proviseurs ou chefs d'établissements des lycées publics et privés dispensant des formations de STS et CPGE pour connaître la situation des élèves au regard du logement. Le succès des réponses obtenues a permis de bien cerner les problématiques pour le public concerné.

Enfin, lors des tables rondes organisées sur les sites concernés, les représentants étudiants ont été conviés et entendus par le rapporteur.

[2] Compte tenu de l'importance des effectifs des établissements d'enseignement supérieur en Basse-Normandie à questionner, le choix a été de limiter l'enquête aux effectifs universitaires. N'ont donc pas été enquêtés les élèves inscrits en CPGE, STS, écoles de commerce et des Beaux Arts et autres établissements supérieurs privés. En revanche, à l'occasion des réunions de travail et des questionnaires envoyés par le service du CESR aux lycées concernés ont néanmoins touchés les problématiques pour ces publics.

INTRODUCTION

Au niveau national, on estime que 57 % des 1,6 million d'étudiants inscrits au cours de l'année universitaire 2002-2003 vivaient en dehors du domicile familial[3]. Pour cette population, la recherche d'un logement n'est souvent pas chose aisée. Dans certains territoires ou pour certaines catégories sociales, les difficultés sont nombreuses. Au niveau national, le phénomène général de pénurie de logement social touche également les étudiants. Par ailleurs, ce public est souvent démuni face à une offre de plus en plus complexe et diversifiée et à des périodes d'études de plus en plus fractionnées obligeant à la mobilité. Comme le souligne dans un rapport récent l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE)[4], les conditions de logement des étudiants sont hétérogènes et inégalement favorables à la réussite des études.

Selon l'enquête de l'Observatoire de la Vie Étudiante menée en 2003, au niveau national, 37,9 % des étudiants vivent chez leurs parents, 19,1 % ont une location seuls, 10,5 % ont une location en couple, 13,3 % sont en résidence universitaire ou en foyer. Également, 3,3 % ont une propriété personnelle, 2,6 % habitent dans un logement qui est la propriété des parents, 5,1% sont en colocation, 1,9 % sont au pair ou en sous-location, 1,9 % sont en internat et enfin 2,1 % sont logés autrement, sans précision.

Depuis près de quarante ans, la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur et la croissance des effectifs des étudiants poursuivant leurs études après le baccalauréat qui s'ensuivit eurent pour conséquence un développement de la décohabitation des jeunes lorsque les lieux de formations ne correspondent pas aux lieux de résidence du foyer familial. Cette situation va générer une demande nouvelle sur le marché de l'habitat notamment locatif.

Les étudiants en situation de décohabitation disposent d'un logement distinct du domicile familial, qu'ils aient complètement cessé d'habiter chez leurs parents ou non. Selon l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE), près de 6 étudiants inscrits dans une formation supérieure sur 10 sont ainsi considérés comme des décohabitants. Cette proportion augmenterait progressivement avec l'âge pour atteindre 69,6 % pour les 23 ans et 88,5 % pour les étudiants âgés de 27 ans[5].

En octobre 2003, le Président de l'OVE dans son rapport[6] analyse le fait que même si la décohabitation est une donnée réelle chez les étudiants, il ne faut néanmoins pas oublier que "la dépendance forte et durable de la majorité des étudiants par rapport à leur famille d'origine confère à leur économie des caractéristiques très particulières ". Les étudiants ne sont en effet pas tous sur un même pied d'égalité quant aux différents revenus et aides qu'ils peuvent percevoir.

[3] C'est-à-dire en situation de décohabitation.
[4] Emanation du CNOUS.
[5] Source OVE en 2003.
[6] Rapport de Claude GRIGNON sur le Logement Étudiant.

Ainsi, les aides et les ressources d'un travail rémunéré sont des données à pendre en compte dans l'analyse concernant le logement des étudiants. L'existence d'activités exercées parallèlement au statut d'étudiant a une influence certaine dans le choix du logement. Autrement dit, cette situation peut permettre par exemple de prendre son indépendance par rapport à ses parents, d'obtenir un logement plus grand donc plus cher.

Selon le rapport de 2004 de l'OVE sur la vie étudiante au niveau national, 8 étudiants sur 10 exercent une activité rémunérée en dehors ou pendant l'année universitaire. 43 % d'entre eux ont un emploi qui les occupe au moins à mi-temps et au moins 6 mois par an ;

Comme nous le verrons, l'exploitation du questionnaire destiné aux étudiants bas-normands va nous renseigner sur cette réalité au niveau régional.

Le rapport de Claude Grignon d'octobre 2003 sur le logement étudiant au niveau national analyse plus profondément le phénomène de décohabitation et insiste sur le fait que ce sont les bacheliers issus des classes populaires et provenant du milieu rural qui se trouvent le plus souvent dans la nécessité de décohabiter, "sous peine de limiter leurs choix et leurs projets à une offre d'enseignement supérieur de proximité restreinte, limitée le plus souvent aux études en section de techniciens supérieurs". Sur ce point, il convient de relever que lors de son étude sur le bilan et les perspectives des délocalisations universitaires de 1998, le CESR avait effectivement montré, à partir des données de la scolarité de l'Université de Caen, que sur les sites extérieurs, pour certaines catégories sociales moins favorisées, le choix se portait en priorité sur les formations supérieures existantes localement. Ces facteurs orientent indiscutablement le choix dans les études.

Cependant en 2003, les taux de décohabitation (pour l'ensemble des étudiants de moins de 26 ans) étaient respectivement de 48,9 % et 49,8 % pour les enfants d'ouvriers et d'employés, contre 55,6 % pour les enfants de cadres supérieurs et chefs d'entreprises.

Enfin toujours selon ce rapport, "les obstacles à la décohabitation ne sont pas seulement matériels", les antécédents scolaires peuvent jouer, c'est-à-dire la réussite dans l'enseignement secondaire, la mention obtenue au baccalauréat, le choix des études supérieures …

Conscient des difficultés rencontrées par certains jeunes étudiants en matière d'accès au logement, le Gouvernement a demandé en octobre 2003 au Député Jean-Paul ANCIAUX la réalisation d'un rapport[7] sur le logement des étudiants et les aides qui leur sont apportées pour y accéder. Grâce à une large consultation des différents acteurs, ce rapport fait un constat de la situation actuelle du logement étudiant au plan national puis énonce des préconisations en la matière. Suite à ce rapport, le Gouvernement a pris rapidement quelques mesures ponctuelles recommandées par le document touchant notamment aux aides personnalisées. De

[7] Le Logement étudiant et les aides personnalisées, rapport de la mission confiée par le Premier Ministre à Jean-Paul ANCIAUX, 2004.

même, il a annoncé un dispositif qui prévoit en 10 ans "la rénovation de 70 000 chambres universitaires et la construction de 50 000 autres"[8].

Nous reviendrons plus en détail sur le contenu de ce rapport en faisant parfois référence à certaines propositions rejoignant nos problématiques régionales.

Du point de vue institutionnel, le logement étudiant était jusqu'alors de la compétence exclusive de l'État du fait de la mission confiée au CNOUS pour la gestion d'un parc spécifique à vocation sociale, l'article 66 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 ouvre désormais la possibilité aux communes et établissements publics de coopération intercommunale qui en font la demande de se doter de cette compétence.

Les Conseils Régionaux ne sont pas particulièrement visés par la loi. Toutefois, certains ont déjà opté pour un engagement fort en la matière dans une logique de partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

Ainsi, fin 2005, la Région Aquitaine a souhaité s'impliquer fortement en faveur d'un Schéma Régional du Logement étudiant pour la période 2006-2010[9] qui s'articule en trois axes :

- une aide à la pierre pour garantir la réalisation et l'équilibre des constructions et réhabilitations de résidences pour étudiants,
- une aide à la personne pour faciliter l'accès au parc locatif des étudiants les moins solvables ou exclus des dispositifs de droit commun, à travers la mise en place d'un système de cautionnement et de financement du dépôt de garantie destiné à sécuriser les bailleurs,
- une aide à l'information et aux services à l'habitat pour orienter les étudiants de façon à améliorer la lisibilité de l'offre de logements, des intermédiaires possibles et des dispositifs d'aides financières existants, et pour une mise en relation plus personnalisée entre bailleurs et candidats locataires.

De même, le Conseil Régional Rhône-Alpes, conformément aux conclusions de son Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, de lancer l'élaboration d'un Plan pour le logement étudiant, associant les différents partenaires, notamment les collectivités territoriales, les CROUS, les établissements d'enseignement supérieur, les organismes d'HLM et des représentants des étudiants, qui sera soumis au vote de l'Assemblée plénière,

Comme nous le verrons, la question du logement revêt un enjeu vital pour une région comme la Basse-Normandie et sa prise en considération est opportune pour au moins trois raisons :

[8] Avis de la Loi de finances pour 2006 : recherche et enseignement supérieur. Présenté au Sénat par MM. Pierre LAFFITTE et Jean-Léonce DUPONT. Nous reviendrons sur ce point car il a été, au contraire, constaté un grand retard dans l'exécution du chapitre du Contrat de Plan État-Région consacré à la réhabilitation des cités universitaires en raison du gel budgétaire de crédits d'État.

[9] Dans ce cadre, le Conseil Régional Aquitaine a inscrit 3 millions et demi d'euros au Budget Primitif 2006.

- **au niveau social**, il s'agit d'éviter que l'insuffisance de logement ne renforce les inégalités dans l'accès aux études supérieures,
- **au niveau universitaire et de l'enseignement supérieur** en général, le logement est au cœur des problématiques de mobilité et de parcours individualisés que favorise la mise en place du système LMD (Licence-Master-Doctorat) du fait notamment de la semestrialisation, sans oublier la politique d'accueil à l'international des établissements,
- **aux niveaux de l'économie et de l'aménagement du territoire**, le logement des étudiants apparaît comme une condition de l'attractivité des établissements, des agglomérations et de la Basse-Normandie tout entière.

Après avoir rappelé le contexte des effectifs de l'enseignement supérieur au plan régional et évoqué quelques scénarii au vu de la démographie et des phénomènes migratoires, le présent rapport va analyser la situation en Basse-Normandie sur les différents sites universitaires concernés en mettant l'accent à la fois sur les différentes offres de logement existantes, les dispositifs mis en œuvre par les collectivités publiques et les besoins des étudiants.

PREMIERE PARTIE :

LE LOGEMENT DES ETUDIANTS EN BASSE-NORMANDIE : LE CONTEXTE GENERAL

I - LES EFFECTIFS DES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR : EVOLUTION ET PERSPECTIVES

Avant de développer l'offre et la demande en matière de logement des étudiants en Basse-Normandie, il paraît opportun de consacrer un développement sur le "vivier" actuel et à venir des effectifs de l'enseignement supérieur à l'échelon régional et au niveau de chacun des principaux pôles bas-normands, à savoir : Caen, Cherbourg, Alençon, Saint-Lô, Lisieux et Vire conformément à la lettre de saisine du Président du Conseil Régional.

Connaître précisément les effectifs des formations de niveau post-bac au niveau régional s'avère une tâche particulièrement complexe, plus encore si l'on souhaite prendre en compte les formations alternantes ou par apprentissage dispensées par les chambres consulaires (Chambres de Commerce et d'Industrie et Chambres de Métiers) qui ne sont bien souvent pas intégrées aux statistiques officielles.

Nous nous référons dans le présent chapitre aux statistiques du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche concernant les formations supérieures, initiales pour la plupart, et sous contrats ministériels. Signalons que ces résultats excluent de facto les formations relevant d'établissements privés hors contrats[10] et notamment les formations par alternance. Toutefois, dans l'analyse par site, nous intégrerons les statistiques de ces établissements lorsqu'ils sont connus.

Selon l'Observatoire Régional des Formations Supérieures (ORFS), on estime qu'environ 10 à 15 % des effectifs sont difficilement repérables (formations relevant des chambres consulaires, organismes privés hors contrat...).

Conformément à la saisine du Président du Conseil Régional, la présente étude ne devrait porter que sur le public jeune "étudiant" en formation initiale puisque, rappelons-le, une autre étude a été demandée par la Région à l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs sur le thème du logement des jeunes actifs qui doit, notamment, intégrer les publics en formations par alternance et apprentissage.

[10] Il n'existe pas aujourd'hui en Basse-Normandie de données statistiques rassemblant de manière exhaustive et homogène le nombre d'élèves inscrits dans l'enseignement supérieur.

Carte

"Principales Filières de l'Enseignement Supérieur"

Toutefois, les entretiens, enquêtes et réunions de travail ont révélé la difficulté de dissocier ces publics notamment sur les sites d'enseignement supérieur hors Caen dans une logique à la fois de masse critique et de mutualisation des équipements et services à l'attention de ces publics. À ce propos et comme nous le verrons, les collectivités locales, dans le cadre des efforts conduits en matière d'hébergement voire d'animation, ne dissocient pas les publics jeunes étudiants de ceux en formations par alternance et apprentissage.

Au cours de l'année 2004-2005, la totalité de l'Académie de Caen recensait près de 37 200 étudiants inscrits au sein des établissements d'enseignement supérieur publics et privés de Basse-Normandie.

Ces résultats issus de l'Atlas régional de l'enseignement supérieur réalisé par la Direction des Études et de la Prospective (DEP) du Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche portent sur les effectifs des Universités, IUT, Sections de Techniciens Supérieurs, Classes Préparatoires aux Grandes Écoles, Écoles d'Ingénieurs et autres écoles supérieures sous contrat avec un Ministère.

	1995-1996	1999-2000	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005
CPGE	1 154	1 220	1 043	1 152	1 005	1 063
STS	4 985	5 028	5 026	4 975	4 882	4 772
Prépa intégrées	47	49				
IUT	2 262	2 521	2 827	2 764	2 783	2 762
Université	27 064	22 356	21 165	21 361	21 651	21 726
École d'Ingénieur de type universitaire	696	515	685	686	673	704
Écoles d'Ingénieurs privées		233	262	260	241	268
IUFM	2 011	1 659	1 778	2 026	1 915	1 654
Écoles de Commerce	519	484	576	634	603	597
Écoles Juridiques et Adm.			52	58	54	35
Écoles Supérieures Art et Culture		276	263	235	252	264
Écoles Paramédicales et Sociales		1 992	2 151	2 638	2 815	2 876
Autres Écoles et Formations Supérieures		330	445	422	428	447
Sous-Total Enseignement Universitaire	***32 033***	***27 051***	***26 455***	***26 837***	***27 022***	***26 846***
TOTAL Enseignement Supérieur	**38 738**	**36 663**	**36 273**	**37 211**	**37 302**	**37 168**

Tableau n°1 : Évolution des effectifs de l'enseignement supérieur en Basse-Normandie
Source : DEP - MENESR

Aux formations sous contrat avec le Ministère de l'Éducation Nationale, sont également prises en compte les formations publiques ou privées qui relèvent d'autres

ministères comme les formations post-bacs sous contrat avec le Ministère de la Santé qui totalisaient plus de 2 800 élèves à la rentrée 2004-2005. Sont ainsi répertoriés les effectifs des 10 Instituts Supérieurs de Soins Infirmiers (Caen, Falaise, Lisieux, Vire, Saint-Lô, Granville, Cherbourg, L'Aigle, Flers et Alençon) ainsi que les formations de manipulateur radio, puéricultrice, sage femme, infirmier de bloc opératoire, infirmier anesthésiste, cadre de santé dispensées par le CHU de Caen et celles de Institut de Formation en Masso-Kinésithérapie d'Alençon. À cela, il convient d'ajouter les formations sociales post-bac (diplômes de conseillère en économie familiale et sociale, assistant de service social, éducateur spécialisé et éducateur technique spécialisé).

Au titre de l'Agriculture, on recensait, selon le Rectorat de l'Académie de Caen en 2004-2005, de l'ordre de 640 élèves inscrits dans les Sections de Technicien Supérieur Agricole en formation initiale (dont 75 % des effectifs en établissements publics et 25 % en établissements privés[11]).

Concernant les formations supérieures relevant du Ministère en charge de la Culture, il faut intégrer les effectifs des deux Écoles Régionales des Beaux-Arts[12].

Pour les formations sous contrat avec le Ministère du Commerce et de l'Industrie, sont notamment répertoriés les effectifs de l'Institut Supérieur du Commerce et de la Distribution de Tourlaville et du groupe FIM d'Agneaux.

En revanche, il faut savoir que les effectifs de certains établissements d'enseignement supérieur privés ne sont pas comptabilisés. Tel est le cas par exemple de l'École Internationale de Création Audiovisuelle et de Réalisation (EICAR) sur Cherbourg qui compte à la rentrée 2005-2006 plus de 200 étudiants au total. Nous intégrerons en revanche ces établissements dans le cadre de nos réflexions sur les sites universitaires.

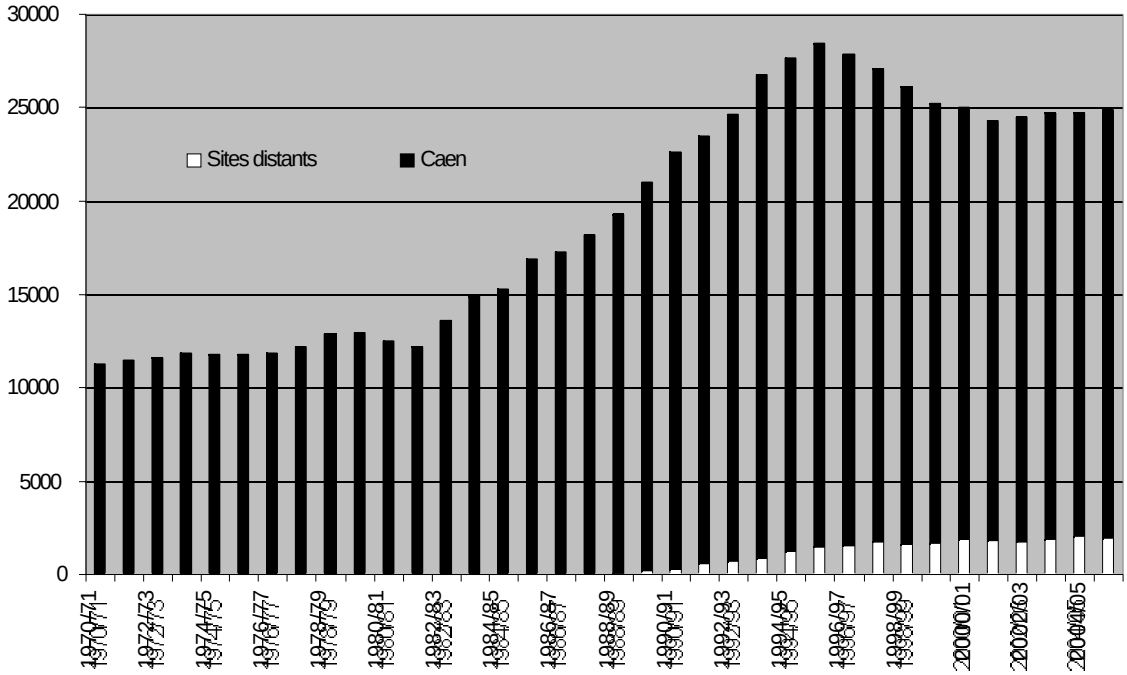
Entre les années universitaires 1995-1996 et 2004-2005, on constate une baisse des effectifs de 1 570 élèves au sein de l'enseignement supérieur en Basse-Normandie (- 4,1 %). En valeur relative, c'est l'Université de Caen qui a perdu le plus d'effectifs sur la durée (- 20 %), suivie par l'IUFM (- 18 %), les CPGE (- 8 %) et les STS (- 4,2 %). En revanche, sur la même période, on constate une augmentation surtout des effectifs des IUT (+ 22,1 %) et des Écoles de Commerce (+ 15 %).

Examinons précisément les tendances observées ces dernières décennies à l'Université de Caen Basse-Normandie qui totalise près de 70 % des effectifs de l'enseignement supérieur en Basse-Normandie.

[11] dont les Maisons Familiales Rurales d'Éducation et d'Orientation et établissements relevant du Conseil National d'Enseignement Privé Agricole Privé.

[12] À cet égard, les statistiques fournies par le Rectorat apparaissent supérieures aux statistiques de la DEP puisque, selon celui-ci, il y a 215 élèves à Caen et 100 élèves à Cherbourg (soit 315 au lieu des 264 figurant dans le tableau précédent…).

A - ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'UNIVERSITE DE CAEN



Graphique n°1 : Évolution des effectifs de l'Université de Caen Basse-Normandie (dont sites distants) + ENSICAEN
Source : Université de Caen Basse-Normandie

Lors de la dernière rentrée 2005-2006, l'Université de Caen Basse-Normandie totalisait 24 855 étudiants soit une stabilité par rapport à la rentrée précédente (+ 0,6 %). Ce total intègre les effectifs de l'ENSICAEN qui atteignent un effectif de près de 700 élèves.

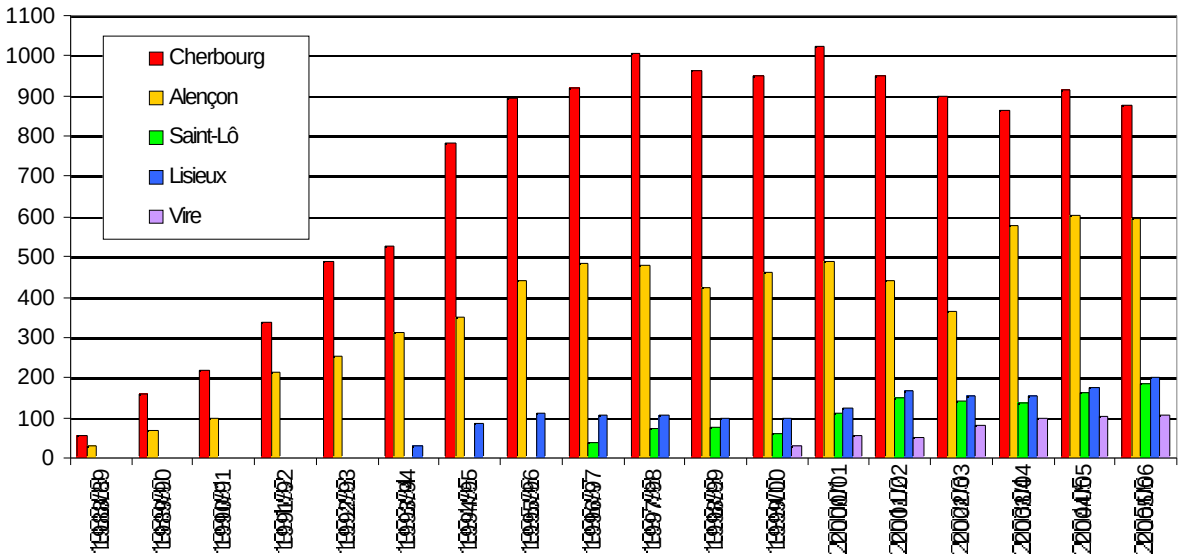
Depuis les trente dernières années (1976-2006), on peut constater trois grandes périodes d'évolution des effectifs bien différenciées qui n'ont pas été sans conséquences sur le logement des étudiants.

Entre 1981 et 1995, les effectifs de l'Université de Caen Basse-Normandie ont augmenté de près de 16 200 étudiants, ce qui est supérieur à un doublement sur la période considérée (+ 132 %). L'augmentation annuelle des effectifs est alors supérieure à 1 150 étudiants. C'est à cette époque que, face au manque d'hébergement, a été mis en œuvre, sur Caen, un programme de construction de résidences et notamment les opérations conduites par des sociétés HLM en lien avec le CROUS de Caen (cf. chapitre sur le CROUS).

Puis, après avoir culminé à plus de 28 400 étudiants à la rentrée 1995-96, les effectifs vont régulièrement baisser jusqu'à atteindre près de 24 300 inscrits en 2001-

2002, soit une perte de plus de 4 100 étudiants (- 14,6 %). Depuis cette période, on constate une stabilisation des effectifs autour de 24 600 étudiants.

Parallèlement, sur la période 1990-2006, les effectifs sur les sites dits "distants" ont globalement progressé pour atteindre près de 2 000 étudiants pour les seules formations universitaires. Nous y reviendrons plus en détail lors de l'analyse des situations locales.

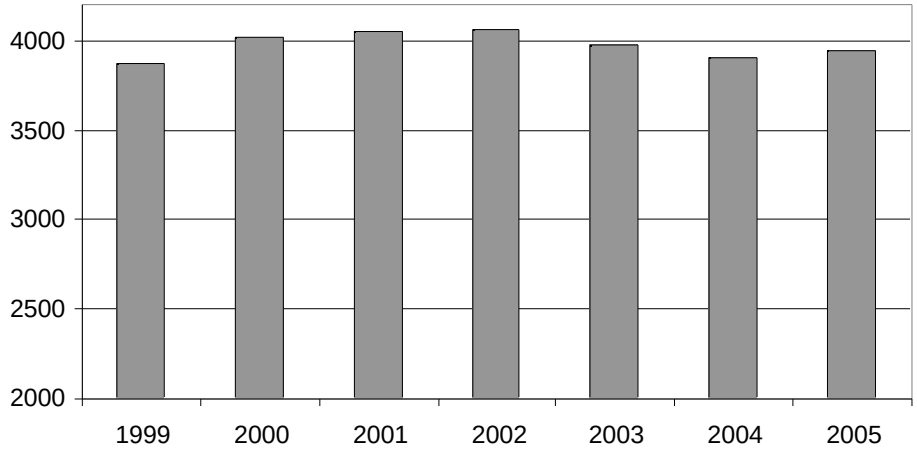


Graphique n°2 : Évolution des effectifs des composantes de l'Université de Caen Basse-Normandie sur les sites distants
Source : Université de Caen Basse-Normandie

Si l'on excepte les effectifs sur ces sites distants, les effectifs sur Caen apparaissent relativement stables sur les quatre derniers exercices :

- 22 807 étudiants à la rentrée 2002-2003,
- 22 801 étudiants en 2003-2004,
- 22 637 en 2004-2005
- 22 889 étudiants en 2005-2006.

B - ÉVOLUTION DES EFFECTIFS EN SECTIONS DE TECHNICIENS SUPERIEURS ET CLASSES PREPARATOIRES AUX GRANDES ÉCOLES



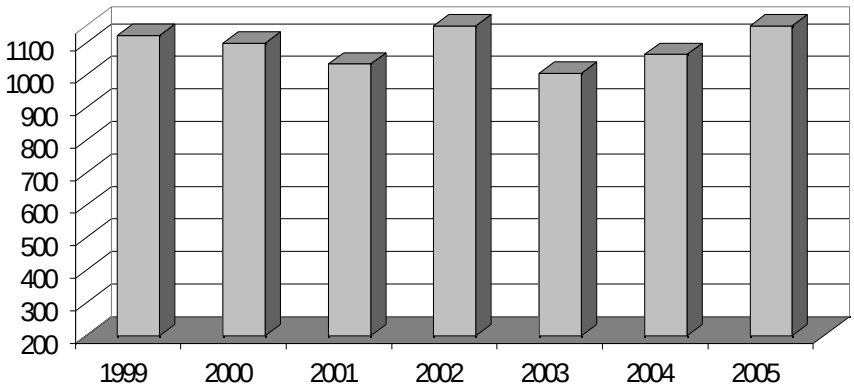
Graphique n°3 : Évolution des effectifs inscrits en Sections de Techniciens Supérieurs au sein des Lycées bas-normands et relevant du Ministère de l'Éducation Nationale[13]
Source : Rectorat de l'Académie de Caen

Les statistiques sur l'évolution des seuls effectifs post-bac des Lycées bas-normands relevant du Ministère de l'Éducation Nationale depuis 1999 fournis par le Service des Études et de la Prospective du Rectorat de l'Académie de Caen[14] révèle globalement une relative stabilité des effectifs entre 1999 et 2005 (+ 2 %).

À ces résultats, il convient d'ajouter d'une part les effectifs de STS au sein de l'enseignement agricole estimés par le Rectorat à 641 élèves en 2004 et 670 élèves en 2004-2005 et, d'autre part, les effectifs des formations STS dispensées au sein des Centres de Formation d'Apprentis ou autres organismes de formation professionnelle et qui représentaient en 2003-2004 534 élèves d'après les chiffres du Rectorat.

S'agissant des Classes Préparatoires aux Grandes Écoles, force est également de constater une relative stabilité sur la période 1999-2005 (+ 4 %), la moyenne sur la période s'établissant à près de 1 100 élèves.

[13] C'est-à-dire les effectifs des seuls lycées d'enseignement général, technologique et professionnel hors enseignement agricole et hors organismes de formations professionnelles.
[14] Résultats donc plus limitatifs que celui du tableau général précédent qui intégrait des formations STS sous contrat avec l'Éducation Nationale.



Graphique n°4 : Évolution des effectifs inscrits en CPGE
Source : Rectorat de l'Académie de Caen

C - LA MOBILITE DES ETUDIANTS : UN SOLDE DEFICITAIRE POUR LA REGION

La Basse-Normandie perd chaque année une partie de ses étudiants. C'est le constat des études SUBANOR (Suivi des Bacheliers Bas-Normands) réalisées par l'Observatoire Régional des Formations Supérieures (ORFS).

La dernière enquête portant sur le suivi des 11 260 bacheliers bas-normands en 2002[15] indique que parmi eux, 9 121 ont poursuivi leurs études dans l'enseignement supérieur. Mais pas moins de 20 % de ces nouveaux bacheliers, soit 1 744 étudiants, ont alors quitté la Basse-Normandie[16]. En retour, seulement 850 bacheliers originaires d'une autre région sont venus étudier en Basse-Normandie d'où un déficit de 894 élèves dans l'enseignement supérieur.

L'étude des flux migratoires par l'ORFS[17] révèle une migration graduelle, de l'Est vers l'Ouest de la France ayant pour conséquence l'arrivée de bacheliers haut-normands poursuivant leurs études en Basse-Normandie et le départ de nombreux bas-normands vers la Bretagne et les Pays de la Loire voire la région Centre.

Globalement, près de huit entrants en Basse-Normandie sur dix viennent étudier dans le Calvados et plus particulièrement sur l'agglomération caennaise alors que les deux autres départements accueillent, à parts égales, le complément. L'effet de proximité entre régions explique en partie le nombre plus important de haut-normands venant étudier dans le Calvados alors que les bacheliers provenant de Bretagne et des Pays de la Loire arrivent en majorité dans la Manche. L'Orne quant

[15] N'ont pas été pris en compte les baccalauréats délivrés par le Ministère de l'Agriculture et les baccalauréats professionnels gérés par une autre Académie. Des sources provenant du Rectorat de l'Académie de Caen estiment à 11 738 le nombre total de bacheliers en Basse-Normandie en 2002.
[16] Étude SUBANOR 2002. Y compris les formations post bac par apprentissage.
[17] Observatoire Régional des Formations Supérieures : Étudier en Basse-Normandie ? Les migrations interrégionales à l'heure de la poursuite des études dans l'enseignement supérieur, janvier 2005. Téléchargeable sur le site www.orfs.net

à elle accueille prioritairement des bacheliers de la région Centre, de la Haute-Normandie et des Pays de la Loire.

	Bacheliers généraux	Bacheliers technologiques	Bacheliers professionnels	**Ensemble**
entrants vers Université (hors IUT)	266	30	3	**299**
entrants vers IUT	137	57	6	**200**
entrants vers CPGE	73	3	0	**76**
entrants vers STS	43	79	23	**145**
entrants vers autres formations	90	20	20	**130**
Total	**609**	**189**	**52**	**850**

Tableau n°2 : Répartition par type de formations des bacheliers non bas-normands poursuivant des études en Basse-Normandie.
Source : ORFS

Selon l'étude SUBANOR 2002 de l'ORFS, les sortants quant à eux intègrent le plus souvent un premier cycle universitaire général (32 %) ou encore une filière courte professionnalisée de type IUT ou STS (30 %). Ils se dirigent principalement vers le Grand-Ouest et plus particulièrement vers Rennes puis vers Le Mans alors que les départs vers la Haute-Normandie sont relativement faibles (9 %). Il convient d'insister sur le fait que plus de la moitié des bacheliers bas-normands qui poursuivent des études supérieures dans une autre région s'inscrivent en Bretagne.

Sur ce point, une étude de la Direction Régionale de l'Équipement de Bretagne de juillet 2004[18] relève que sur un total de 27 000 boursiers de l'Éducation Nationale, plus de 1 000 étaient originaires de Basse-Normandie (2ème contingent étudiant provenant d'autres régions après les Pays de la Loire).

	Bacheliers généraux	Bacheliers technologiques	Bacheliers professionnels	**Ensemble**
sortants vers Université (hors IUT)	588	59	14	**661**
sortants vers IUT	157	84	1	**242**
sortants vers CPGE	155	7	0	**162**
sortants vers STS	68	195	44	**307**
sortants vers autres formations	244	85	43	**372**
Total	**1 212**	**430**	**102**	**1 744**

Tableau n°3 : Répartition par type de formations des bacheliers bas-normands sortants 2001-2002 poursuivant des études hors de la région.
Source : ORFS

[18] Direction Régionale de l'Équipement Bretagne, L'évolution des besoins de logement des étudiants, juillet 2004.

Les poursuites en classe préparatoire sont aussi plus fréquentes hors région (16 % contre 7 % en Basse-Normandie). Ces dernières sont d'ailleurs, avec certaines formations spécifiques, les orientations qui semblent pousser les bas-normands vers des destinations non limitrophes. Ainsi, il n'est pas rare de voir des bacheliers migrer vers Paris et l'Île-de-France, afin d'intégrer une CPGE (Saint-Louis, Henri IV, Louis le Grand...), une école d'Art, d'Architecture, de Danse ou encore une formation spécifique liée à l'univers du spectacle ou du multimédia. De même, il apparaît que ces étudiants qui migrent ont souvent des origines sociales plus favorisées que la moyenne. Ce constat est corrélé par le fait que les élèves présentant des origines sociales le plus favorisées sont aussi ceux qui s'inscrivent le plus en CPGE : 45 % des CPGE ont un père "cadre, profession libérale".

D'une manière générale, toutes formations confondues, il y a plus d'étudiantes sortantes que de garçons, (61 % contre 39 %, respectivement).

Les bacheliers qui quittent la région sont plus importants en valeur relative pour l'Orne et la Manche puisqu'ils représentent respectivement 28 % et 23 % des bacheliers dans ces départements (précisément 1 648 pour l'Orne et 2 984 pour la Manche). Dans le Calvados, ils sont 12 % à poursuivre des études supérieures hors des frontières régionales soit 4 489 étudiants.

La mobilité des étudiants est une donnée importante à prendre en considération en matière de logements. Si le nombre de départ ne cesse d'augmenter comme c'est le cas depuis 1995, (avec cependant une tendance inverse mais non consolidée depuis 2001), les effets peuvent être importants sur la demande à venir. Deux effets sont explicatifs de ces migrations. L'effet carte de formation, c'est-à-dire "l'attraction directe de certaines formations proposées par des établissements d'enseignement supérieur situés hors région", et l'effet centrifuge, qui est le pouvoir attractif de certaines formations en dehors de la Basse-Normandie pour les bacheliers habitant à la périphérie de la région ou dans des communes légèrement excentrées de la capitale régionale[19].

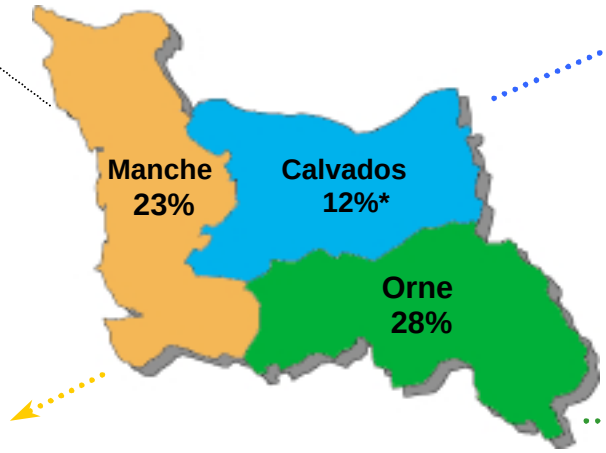
Les chiffres peuvent paraître alarmants, puisqu'en cinq ans, près de 13 000 personnes de 20 à 29 ans ont quitté la région. Ainsi, des études mettent en évidence le fait que la Basse-Normandie connaît un déficit de formation dans les filières supérieures, et notamment dans certains secteurs à l'instar du sanitaire et social. Les formations d'ingénieurs sont en outre peu développées, plaçant ainsi la région parmi les dernières en France. Les jeunes partent étudier à Paris, Rennes, Nantes, et reviennent peu au pays quand ils sont formés.

La mise en œuvre du système européen LMD (Licence, Maîtrise, Doctorat) n'est pas non plus sans avoir des conséquences sur la mobilité des étudiants. Ceux-ci séparant l'année en deux font souvent un semestre d'étude dans une ville puis un stage dans une autre ville, région ou pays. Le cursus universitaire actuel impose des stages de plus en plus nombreux, ce qui, nous le verrons, n'est pas non plus sans impact en matière de logements. Le rapport ANCIAUX de janvier 2004 développe sur ce point l'idée d'une définition des politiques de partenariat devant conduire à analyser les phénomènes de mobilité et prendre en compte les besoins nouveaux liés à cette mobilité.

[19] Selon le rapport de L'Observatoire Régional des Formations Supérieures de janvier 2005 précité.

18% des bacheliers bas-normands sortent vers :

- Haute-Normandie : 12%
- Grand-Ouest : 53%
- Paris/Ile-de-France : 15%
- Autre région de France : 18%
- DOM, TOM, Etranger : 2%



Basse-Normandie

12% des bacheliers du Calvados sortent vers :

- Haute-Normandie : 20%
- Grand-Ouest : 34%
- Paris/Ile-de-France : 21%
- Autre région de France : 22%
- DOM, TOM, Etranger : 3%

23% des bacheliers de la Manche sortent vers :

- Haute-Normandie : 7%
- Grand-Ouest : 68%
- Paris/Ile-de-France : 11%
- Autre région de France : 13%
- DOM, TOM, Etranger : 1%

28% des bacheliers de l'Orne sortent vers :

- Haute-Normandie : 8%
- Grand-Ouest : 55%
- Paris/Ile-de-France : 14%
- Autre région de France : 22%
- DOM, TOM, Etranger : 1%

*__Lecture__ : 12% des bacheliers du Calvados qui poursuivent leurs études, s'inscrivent hors Basse-Normandie

Source ORFS

Origines des Entrants dans chaque département :

Calvados

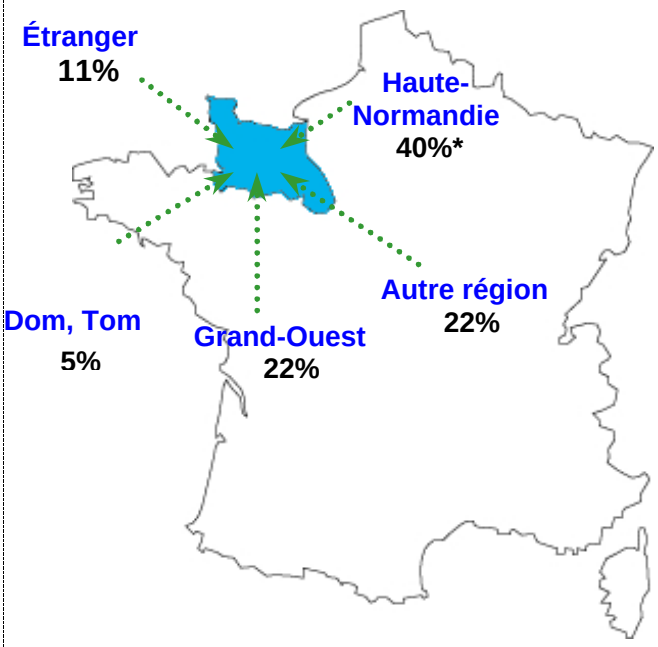
- Haute-Normandie : 48%
- Grand-Ouest : 16%
- Paris/Ile-de-France : 5%
- Autre région de France : 15%
- DOM, TOM, étranger : 16%

Manche

- Haute-Normandie : 10%
- Grand-Ouest : 45%
- Paris/Ile-de-France : ---
- Autre région de France : 28%
- DOM, TOM, étranger : 17%

Orne

- Haute-Normandie : 16%
- Grand-Ouest : 38%
- Paris/Ile-de-France : 5%
- Autre région de France : 22%



*__Lecture__ : 40% des Entrants sont originaires de Haute-Normandie

Source : ORFS

Enfin, les auditions que nous avons menées avec l'ensemble des partenaires ont montré que la mise à disposition d'un parc de logements pour les étudiants en nombre suffisant et de qualité et répondant à l'ensemble des demandes, et notamment des plus démunis, constituait un facteur indéniable d'attractivité de l'enseignement supérieur des sites d'enseignement supérieur.

D - LES MODELES DEMOGRAPHIQUES ET LES EFFECTIFS DES JEUNES A L'HORIZON 2020

Le dernier Recensement Général de la Population a révélé que la Basse-Normandie perdait sa caractéristique de région jeune. Le différentiel entre la Basse-Normandie et la France pour les 0-19 ans, autrefois favorable à la région, place désormais la Basse-Normandie en deçà de la moyenne nationale.

	Moins de 20 ans en 1999	Moins de 20 ans en 1990	Évolution	%
Calvados	165 962	176 752	-10 790	-6,10
Manche	120 598	132 663	-12 065	-9,09
Orne	71 895	80 334	-8 439	-10,50
Basse-Normandie	358 455	389 749	-31 294	-8,03

Tableau n° 4 : Évolution des moins de 20 ans dans la population bas-normande entre 1990 et 1999
INSEE - RGP

Sur la période intercensitaire 1990-1999, la région a perdu près de 31 300 jeunes de moins de 20 ans (- 8 %). Autre enseignement majeur : l'important exode constaté pour la tranche d'âge 20-29 ans à la fois pour des motifs universitaires et économiques (recherche d'un premier emploi). Les statistiques de l'INSEE indiquent à ce sujet que la Basse-Normandie fait partie des régions françaises qui retiennent le moins leurs jeunes. Cela confirme totalement le constat précédemment décrit avec l'analyse de l'enquête sur le suivi de cohortes des seuls bacheliers. Ainsi, on estime qu'entre 1990 et 1999, 42 000 jeunes de 20 à 29 ans ont quitté la Basse-Normandie, alors que l'on a enregistré 22 700 arrivées seulement. Le déficit migratoire s'est donc établi à plus de 19 300 jeunes. Pour la seule classe d'âge 20-24 ans, le solde migratoire présente un déficit de plus de 8 000 jeunes dont une grande partie résulterait du départ de jeunes diplômés de l'enseignement supérieur.

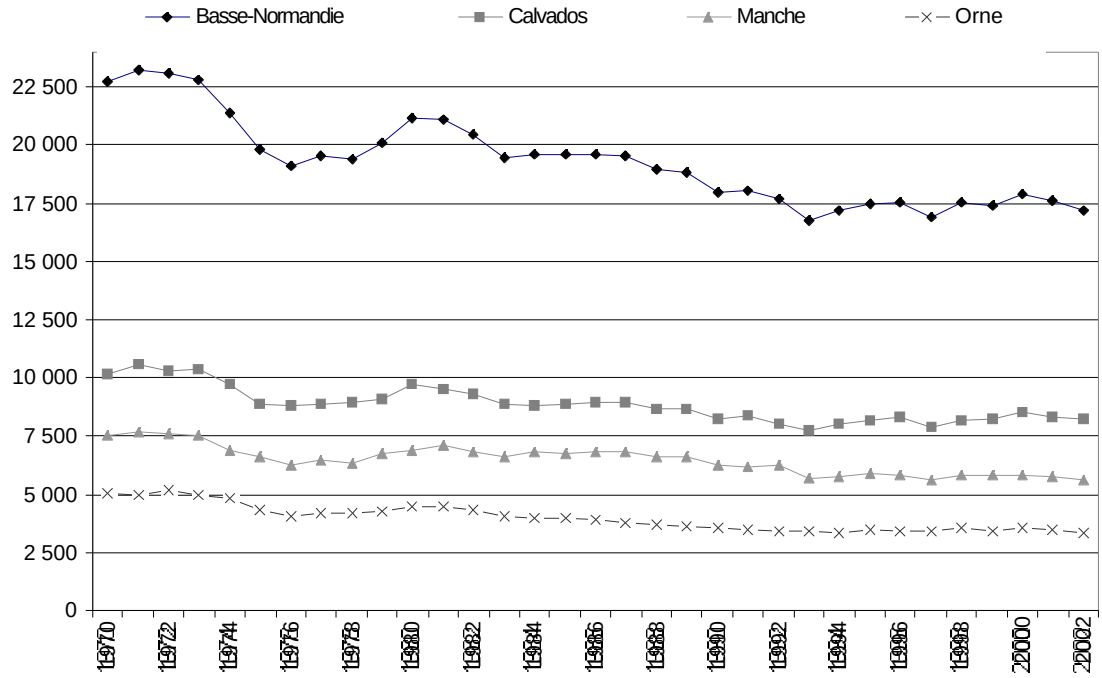
Comment ces chiffres vont-ils évoluer dans les prochaines années ? Le nombre de jeunes de moins de 18 à 25 ans conditionne en grande partie le nombre de futurs étudiants dans la région. Quel peut être l'impact de ces évolutions sur le logement des étudiants ? Prévoir à l'avance l'adéquation entre l'offre et la demande de logements n'est pas chose aisée. L'expérience a montré jusqu'à présent que l'exercice prospectif en la matière était peu fiable. L'Université de Caen, se basant sur les évolutions démographiques et les prévisions de réussite au baccalauréat, s'était risquée à l'exercice au milieu des années 80. Dans un contexte euphorique où l'on enregistrait d'une année à l'autre des niveaux de croissance des effectifs parfois supérieurs à 10 %, (jusqu'à plus de 2 000 étudiants supplémentaires entre 1992 et

1993), des projections s'appuyant sur l'évolution du nombre de bacheliers prévoyaient pour l'an 2000, en hypothèse médiane, 32 400 étudiants à l'Université de Caen soit 7 200 de plus que les effectifs réellement constatés à cette date[20] qui se sont révélés en deçà de l'hypothèse basse qui, elle, était de 26 700 étudiants.

	Départs de Basse-Normandie	Arrivées en Basse-Normandie	Soldes migratoires	Taux annuel en ‰
20 - 24 ans	16 970	8 871	-8 099	-9,76
25 - 29 ans	25126	13 847	-11 279	-12,35
Total 20 - 29 ans	42 096	22 718	-19 378	-7,35
Total Basse-Normandie	145 705	140 274	-5 431	-0,42

Tableau n° 5 : Les flux et les soldes migratoires des 20-29 ans en Basse-Normandie
Source : INSEE, RGP 1999

L'analyse de l'évolution des seules naissances domiciliées au cours des trente dernières années nous apporte un éclairage précieux sur les tendances pour l'avenir.



Graphique n° 5 : Évolution des naissances domiciliées entre 1970 et 2002 en Basse-Normandie
Source : INSEE

[20] C'est-à-dire un peu plus de 25 200 étudiants L'hypothèse haute prévoyait quant à elle 39 500 étudiants inscrits.

	Population 2000	Population 2005	Population 2010	Population 2015	Population 2020	Évolution 2020/2005
Caen	58 452	55 548	52 899	50 491	51 200	-7,8
Bayeux	5 021	5 061	4 588	4 180	4 104	-18,9
Lisieux	10 359	10 788	10 534	10 111	9 725	-9,9
Vire	4 722	4 621	4 130	3 936	3 836	-17,0
Cherbourg	17 904	19 468	18 531	16 691	15 204	-21,9
Saint-Lô	8 307	8 199	7 416	6 756	6 504	-20,7
Avranches	5 238	5 053	4 569	4 357	4 274	-15,4
Granville	4 354	4 447	4 275	4 084	4 172	-6,2
Coutances	4 708	5 015	4 892	4 760	4 789	-4,5
Flers	9 619	9 694	8 476	7 720	7 602	-21,6
Alençon	6 688	6 624	6 140	5 956	5 631	-15,0
Argentan	3 559	3 664	3 225	2 880	2 875	-21,5
L'Aigle	2 948	3 083	2 805	2 635	2 692	-12,7
Mortagne	4 022	4 045	3 783	3 685	3 868	-4,4
Total	**145 901**	**145 310**	**136 263**	**128 242**	**126 476**	-13,0

Tableau n° 6 : Projections de la population des 18-25 ans par bassins d'emploi
Source : Insee, Omphale

Pour mieux connaître l'évolution attendue de la population des jeunes d'ici à 2010 et à 2020, le CESR a demandé à l'INSEE, à partir de son modèle OMPHALE[21], les projections de population à ces échéances pour la classe d'âge 18-25 ans, dans laquelle s'intègre la majeure partie de la population étudiante.

En 2005, la population des 18-25 ans en Basse-Normandie représentait 145 300 jeunes (en baisse de près de 600 personnes par rapport à 2000). À ce chiffre, il convient de rapprocher le nombre de 37 168 étudiants de l'enseignement supérieur officiellement recensés. Malgré à la fois le caractère incomplet de ce chiffre (cf. développement précédent) et sachant qu'il peut couvrir une tranche d'âge plus grande (au-delà de 25 ans), on peut estimer qu'un quart des jeunes âgés de 18 à 25 ans sont étudiants post-bac.

Évolution 2000 - 2010			Évolution 2010 - 2020		
Totale	Solde migratoire	Solde naturel	Totale	Solde migratoire	Solde naturel
-9 143	-53 783	44 640	-10 771	-51 484	40 713

Tableau n° 7 : Évolution de la population des 18-25 ans sur la période 2000-2010 et 2010-2020
Source : Insee, Omphale

En 2010, en tenant compte des soldes naturel et migratoire, la Basse-Normandie devrait avoir perdu 9 000 jeunes de 18 à 25 ans par rapport à l'année

[21] L'INSEE utilise un outil pour modéliser les projections de population dénommé OMPHALE (Outil de Modélisation et de Projections d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Élèves). Le principe consiste à déduire, pour une zone géographique donnée, la population par sexe et âge d'une année en fonction des effectifs de l'année précédente, en les faisant vieillir, mourir ou migrer et en intégrant les nouvelles naissances.

2000 et près de 11 000 de plus entre 2010 et 2020 soit une perte globale de près de 20 000 jeunes sur les deux périodes d'observation.

Si l'on se risque à appliquer le même ratio de population poursuivant des études supérieures qu'actuellement (peu probable que celui-ci reste au niveau actuel), le nombre d'étudiants de l'enseignement supérieur pourrait baisser à 34 150 en 2010 et 31 500 en 2020.

Les phénomènes migratoires pèseront dans l'évolution démographique de cette classe d'âge puisque le modèle OMPHALE prévoit une perte de 54 200 jeunes sur la période 2000-2009 et 51 400 jeunes sur la période 2010-2019.

En raison du probable contexte démographique à venir, la concurrence entre formations au niveau interrégional deviendra exacerbée, d'où la nécessité de conforter et de développer des filières attractives en Basse-Normandie en recrutant, demain, davantage au-delà des seules frontières régionales.

La situation pour chaque bassin d'emploi bas-normand nous renseigne sur les évolutions attendues pour nos six sites d'enseignement supérieur. En valeur relative, ce sont Cherbourg et Alençon qui baisseraient le plus (- 21,5 %) suivis par Saint-Lô (- 20,7 %) et Vire (- 17 %). Caen et Lisieux résisteraient mieux (avec respectivement - 7,8 % et - 9,9 %).

Toutefois, des événements peuvent largement influencer les évolutions à venir. Par exemple, la construction de l'EPR est à même de changer radicalement la donne sur Cherbourg par rapport aux projections du modèle OMPHALE.

	Évolution 2000 - 2010			**Évolution 2010 - 2020**		
Bassins d'emploi	Population Totale	Solde migratoire	Solde naturel	Population Totale	Solde migratoire	Solde naturel
Caen	-5 553	-22 478	16 925	-1 699	-17 087	15 388
Bayeux	-433	-2 035	1 602	-484	-1 873	1 389
Lisieux	175	-3 396	3 571	-809	-4 337	3 528
Vire	-592	-1 937	1 345	-294	-1 472	1 178
Cherbourg	627	-5 439	6 066	-3 327	-9 005	5 678
Saint-Lô	-891	-3 286	2 395	-912	-3 042	2 130
Avranches	-669	-2 143	1 474	-295	-1 576	1 281
Granville	-79	-1 510	1 431	-103	-1 415	1 312
Coutances	184	-1 362	1 546	-103	-1 646	1 543
Flers	-1 143	-3 919	2 776	-874	-3 260	2 386
Alençon	-548	-2 631	2 083	-509	-2 432	1 923
Argentan	-334	-1 431	1 097	-350	-1 249	899
L'Aigle	-143	-1 135	992	-113	-994	881
Mortagne	-239	-1 497	1 258	85	-1 054	1 139
Total	**-9 638**	**-54 199**	**44 561**	**-9 787**	**-50 442**	**40 655**

Tableau n° 8 : Évolutions de la population totale, solde naturel et solde migratoire des 18-25 ans par bassins d'emploi en Basse-Normandie
Source : Insee, Omphale

E - L'EVOLUTION DES MENAGES ET L'IMPACT SUR LE LOGEMENT A L'HORIZON 2015

Un éclairage particulier mérite d'être fait sur l'évolution des ménages et l'impact sur le logement. Une étude réalisée en 2005 par l'INSEE de Basse-Normandie à la demande de la Direction Régionale de l'Équipement[22] révèle que, selon les projections, le nombre des ménages bas-normands devrait, d'ici 2015, augmenter quatre fois plus vite que la population avec un impact notable sur l'habitat. Les personnes seules et les couples sans enfant devraient être de plus en plus nombreux et concentreront plus de la moitié de l'augmentation du nombre des ménages[23].

Si les tendances passées se prolongent, la Basse-Normandie comptera 650 000 ménages en 2015, soit 50 000 ménages de plus qu'aujourd'hui d'où une progression d'environ 8 % entre 2004 et 2015, résultat proche du niveau national.

Le nombre de ménages devrait augmenter dans tous les bassins d'emploi de la région, même ceux où la population diminuerait. Cet accroissement du nombre de ménages aura un impact inévitable sur les besoins en logements et leur nature. Caen et sa proche couronne pourraient compter d'ici à 2015 près de 6 600 ménages supplémentaires, soit 7 % de plus qu'aujourd'hui alors que l'accroissement de la population n'atteindrait que +2 %.

L'étude met en évidence qu'à Caen et dans sa périphérie, les personnes seules sont essentiellement des jeunes ou des personnes âgées. Les jeunes viennent pour les études ou chercher un emploi.

Ces générations étant moins nombreuses dans le futur, en 2015, 8 000 jeunes de 18-25 ans vivraient seuls dans le pôle caennais, soit 1 000 de moins qu'en 2004. Les 18-25 ans représenteraient 20 % des personnes seules en 2015, contre presque 25 % aujourd'hui. Il faut donc s'attendre à une baisse des effectifs d'étudiants à moins que l'attractivité du pôle universitaire ou des formations supérieures s'accroisse au-delà des limites régionales.

Le vieillissement de la population n'épargnera pas le pôle urbain caennais et 2 900 seniors supplémentaires (plus de 60 ans) rejoindront les personnes seules d'ici 2015. Les 60 ans et plus représenteraient ainsi près de 35 % des personnes seules contre 31 % en 2004.

Par ailleurs, outre le vieillissement de la population, les séparations et les divorces, de plus en plus nombreux, amènent bien souvent des personnes d'une trentaine d'années à vivre seules. En 2015, les 30-39 ans dans cette situation devraient être 850 de plus qu'en 2004 dans l'aire urbaine caennaise (+18 %). Enfin entre 40 et 59 ans, les couples resteraient toujours majoritaires en 2015 (54 % des ménages), même si leur nombre devrait croître d'ici là moins rapidement (+5 %) que celui des personnes seules (+11%).

[22] INSEE de Basse-Normandie, Cent pour Cent n°150, octobre 2005.
[23] Il faut entendre par ménage la notion d'unité d'habitat : une personne résidant seule est, au sens de l'INSEE, un ménage.

L'ensemble de ces évolutions aura inévitablement un impact sur le logement en Basse-Normandie avec un besoin notamment de petits logements, cible de la population étudiante. Deux scénarii sont alors possibles : soit du fait de la baisse du nombre des étudiants les logements ainsi libérés dans le parc privé et HLM seront reconvertis pour d'autres populations, soit l'on assistera à un développement de l'attractivité des pôles d'enseignement supérieur (formations post-bac initiales ou professionnelles) et dans ce cas, il pourrait y avoir un risque de pénurie de petits logements notamment sur Caen.

F - LA SITUATION ET LES PERSPECTIVES DES ETUDIANTS ETRANGERS EN BASSE-NORMANDIE

Une étude réalisée en novembre 2005 par le CESR sur l'accueil des étrangers dans l'enseignement supérieur et la recherche en Basse-Normandie a révélé que la région avait accueilli en 2004-2005 environ 3 300 étudiants étrangers. Environ 95 % des effectifs accueillis au sein des principales structures[24] étaient concentrés sur l'agglomération caennaise. Par ailleurs, près de 90 % des étudiants étrangers présents en région étaient inscrits au sein des composantes de l'Université de Caen - Basse-Normandie.

Pour l'ensemble de l'année universitaire 2004-2005, plus de 2 900 étudiants étrangers provenant de 107 pays différents étaient recensés à l'Université de Caen - Basse-Normandie, ce qui représentait 11,8 % des effectifs de l'établissement. Parmi eux, près de 90 % étaient des individuels, les 10 % restants (soit environ 300 personnes) des étudiants d'échanges. L'Université de Caen - Basse-Normandie qui a une longue tradition historique dans l'accueil des étudiants étrangers a fait de ce point l'une des priorités de son actuel Contrat d'Établissement. En 2005, elle comptait 214 partenariats actifs avec d'autres universités étrangères réparties dans 42 pays dont les deux tiers avec des pays de l'Europe des 25. Elle est d'ailleurs classée parmi les premières universités françaises pour la mobilité étudiante SOCRATES-ERASMUS.

À l'échelon des composantes[25], c'est tout logiquement le Centre d'Enseignement du Français pour Étrangers (CEFE) qui accueille le plus d'étudiants étrangers[26], suivi par les UFR "Sciences" et "Langues Vivantes Étrangères". Les sites universitaires en dehors de l'agglomération caennaise représentent à peine 4 % des effectifs étrangers de l'Université de Caen - Basse-Normandie mais souhaitent, pour certains d'entre eux, attirer les meilleurs éléments. L'École d'Ingénieurs de

[24] L'Université de Caen - Basse-Normandie, l'ENSICAEN, l'École de Management de Normandie, les Sections de Techniciens Supérieurs, les Classes Préparatoires aux Grandes Écoles, l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres de Basse-Normandie, l'École d'Ingénieurs de Plasturgie Industrielle d'Alençon, l'École Supérieure d'Ingénieurs des Travaux de la Construction à Caen, INTECHMER-CNAM et l'École Internationale de Création Audiovisuelle et de Réalisation de Cherbourg.

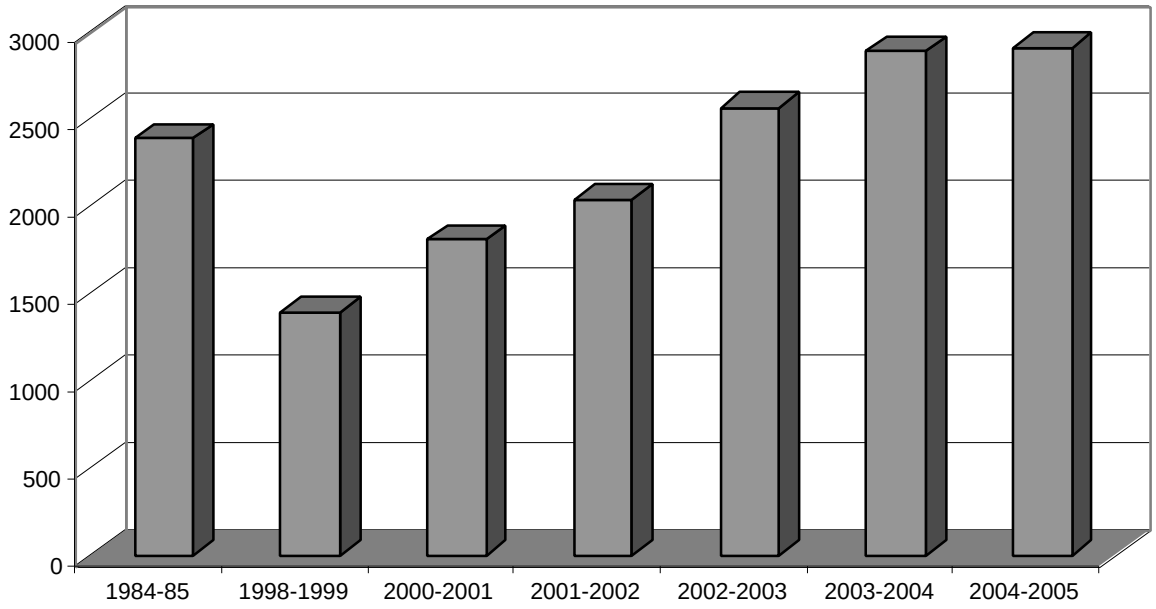
[25] Le rapport d'information détaille la répartition par composantes, par cycles et par nationalités.

[26] Hormis l'Institut d'Administration des Entreprises, du fait que des enseignements dispensés à l'étranger par des enseignants de l'IAE ou en ligne sont comptabilisés dans les statistiques de l'Université de Caen - Basse-Normandie.

Cherbourg, composante de l'Université et l'antenne de l'IUT de Caen à Lisieux présentent les plus fortes proportions d'étrangers (respectivement 14,1 et 12,6 %).

Concernant l'évolution du nombre d'étudiants étrangers, revenons quelques décennies en arrière, au milieu des années 80. En 1984-85, sur un effectif total de 16 360 étudiants, l'Université de Caen accueillait 2 400 étudiants étrangers, ce qui représentait, à l'époque, un ratio de 14,7 %, proportion jamais atteinte depuis. 90 nations étaient alors représentées mais parmi elles, 20 fournissaient à l'université 80 % des effectifs. 25 % des étrangers étaient marocains et 8 % iraniens[27].

Puis, le nombre d'étudiants et surtout la proportion des étudiants étrangers vont sensiblement chuter au cours des années 90 (moins de 1 400 étudiants en 1998-99) alors que dans le même temps, on constate une croissance considérable des étudiants français. Du fait des problèmes évidents de sous-capacités, l'accueil d'étudiants étrangers ne figurait pas à l'époque, on le comprend, dans les priorités des universités françaises en général et de l'Université de Caen en particulier. Il faut également ajouter à cela, le durcissement de la politique de l'immigration intervenu sur la même période.



Graphique n° 6 : Évolution du nombre d'étudiants étrangers à l'Université de Caen - Basse-Normandie entre 1984-85 et 2004-05 par rapport aux effectifs globaux
Source : Université de Caen Basse-Normandie/CRISI-DIG

Depuis 1995-96, alors que le nombre global d'étudiants inscrits à l'Université de Caen a régressé pour se stabiliser autour de 25 000 étudiants ces dernières années, le nombre d'étudiants étrangers a, quant à lui, crû de façon importante. Notons qu'en 2002-2003, on retrouva approximativement le nombre d'étudiants étrangers atteint

[27] La révolution islamique en Iran avait eu comme conséquence un afflux d'étudiants iraniens au début des années 80.

vingt ans plus tôt, au milieu des années 80 (sans égaler toutefois le même pourcentage : 10,7 % d'étrangers contre 14,7 % en 1984-85).

Entre 2001 et 2005, le nombre d'étudiants étrangers inscrits à l'Université de Caen Basse-Normandie a augmenté de plus de 60 % passant de 1 817 à 2 916 personnes.

La croissance des effectifs étrangers constatée dans l'enseignement supérieur en France est liée au marché mondial de la formation et à la mobilité internationale toujours plus forte. Il faut également compter avec la tendance constatée dans certains pays, et notamment les pays anglo-saxons, visant à la reprise des études supérieures après plusieurs années de vie professionnelle.

	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	Var/5ans	%
Nombre d'étrangers	1 817	2 044	2 573	2 900	2 916	1 099	+ 60,48
Effectifs totaux	25 257	24 494	24 789	25 009	24 817	- 440	- 1,74
Part d'étudiants étrangers (en %)	7,19	8,34	10,38	11,60	11,75		

Tableau n° 9 : Évolution du nombre d'étudiants étrangers à l'Université de Caen - Basse-Normandie entre 2001 et 2005 par rapport aux effectifs globaux
Source : Université de Caen Basse-Normandie/CRISI-DIG

Suite à l'afflux important d'étudiants étrangers à la rentrée 2003-2004, entraînant notamment une crise du logement, l'Université de Caen a durci les conditions d'entrée des étudiants individuels en 1er cycle pour privilégier, depuis, une politique d'accueil à l'international plus qualitative, les 2ème et 3ème cycles et ce, en conformité avec les objectifs fixés au plan national.

Ainsi, l'accueil d'étudiants étrangers constitue une donnée à prendre en considération en matière d'attractivité des établissements d'enseignement supérieur en Basse-Normandie pouvant permettre de compenser la baisse démographique attendue.

À ces effectifs étudiants inscrits sur l'ensemble de l'année universitaire, s'ajoutent des étudiants et enseignants étrangers temporaires communément dénommés "stagiaires". Ce sont essentiellement des étrangers qui viennent dans le but d'apprendre le français à l'Université pour une période comprise entre une semaine à moins d'un semestre au sein du CEFE ou de l'Office Franco-Norvégien d'Échange et de Coopération (OFNEC)[28]. Non titulaires d'une carte d'étudiant, ils représentent de l'ordre de plusieurs centaines de personnes. Les séminaires d'été de publics étrangers organisés, depuis plusieurs années déjà, à l'Université de Caen sont également une spécificité reconnue au niveau national. Ainsi, le stage du Bureau d'Enseignement de la Langue et des Cultures (BELC) ouvert à environ 400 professeurs, étudiants étrangers se préparant au professorat, formateurs et personnels d'encadrement spécialisés en français langue étrangère (FLE) a choisi l'Université de Caen, depuis 1995, pour la qualité de son accueil notamment au

[28] Structures qui, par ailleurs, accueillent aussi des étudiants bénéficiant d'une carte d'étudiants.

niveau de l'hébergement. De même soulignons la venue, chaque été, d'environ 600 personnes de l'***Open University*** britannique accueillies au sein du CEFE, organisation unique en France sans oublier les universités d'été pour la plupart organisées par le Pôle Universitaire Normand.

Le CROUS de Caen participe activement à ces moments forts puisque les publics étudiants étrangers accueillis notamment lors des sessions d'été sont hébergés dans les cités et résidences universitaires. Soulignons à cet égard que l'activité du CROUS se poursuit en période estivale. C'est à ce propos le seul CROUS pour l'ensemble de la Normandie à offrir une offre d'hébergement durant l'été.

Nous reviendrons de manière plus détaillée sur l'accueil au CROUS des étudiants étrangers inscrits à l'Université de Caen puisqu'un millier de logements leur est réservé dont près de 400 au bénéfice des seuls étudiants inscrits dans le cadre d'un programme d'échange en partenariat avec les différentes composantes concernées.

II - QUELLES FORMULES D'HEBERGEMENT POUR LES ETUDIANTS BAS-NORMANDS ?

A - UNE DIFFICILE APPROCHE STATISTIQUE DE LA REPARTITION DES ETUDIANTS DANS LE PARC DE LOGEMENT

La connaissance précise de la répartition des étudiants post-bac selon leur mode d'hébergement n'existe pas actuellement. Seul le logement des étudiants au sein du parc du CROUS est bien connu.

Les sources, lorsqu'elles existent, sont éparpillées et ne sont pas homogènes entre elles. Cela pose l'opportunité de mettre en place, par site, des observatoires du logement étudiant, point qui avait été mis en exergue par le rapport ANCIAUX qui souhaitait une meilleure connaissance de l'offre et de la demande sur les différents segments du marché (résidences étudiantes et offre diffuse de logements dans le parc public et le parc privé).

Comme nous le verrons, certaines collectivités ont une démarche d'observation du logement étudiant à travers des enquêtes ponctuelles ou régulières.

Chaque année, dans le bulletin d'inscription à l'Université, il est demandé à l'étudiant son mode d'hébergement et celui-ci doit cocher parmi les sept possibilités suivantes : résidence universitaire, foyer agréé, logement HLM-CROUS, domicile parental, logement personnel hors chambre, chambre d'étudiant, autre mode d'hébergement.

L'analyse de ce fichier révèle quelques difficultés. Tout d'abord, cette information déclarative n'est qu'une photographie lors de l'inscription et ne tient donc pas compte des évolutions dans l'année comme les étudiants logés chez leurs

parents en attente de disposer d'un logement autonome. Par ailleurs, dans les réponses concernant les sites universitaires hors Caen, un nombre non négligeable d'étudiants déclarent qu'ils étaient hébergés au sein d'une résidence universitaire ou dans un logement "HLM-CROUS"[29] alors que ce type d'infrastructure n'existe pas sur ces sites. Y a t-il eu confusion avec les logements agréés par le CROUS bien que ce type de conventionnement n'existe pas sur certains sites (Cherbourg, Lisieux, Vire) ? Une méthode d'observation statistique homogène des modes d'hébergements, de la part des établissements d'enseignement supérieur, mériterait d'être mise en œuvre.

Le fichier de l'Université de Caen révèle que lors de l'inscription pour l'année 2004-2005, 44,6 % des étudiants logeaient chez leurs parents[30], 41,6 % sont hébergés dans un logement individuel hors chambre, 6,9 % en résidence universitaire et 2,9 % en chambre d'étudiant…

L'enquête réalisée, à la demande du CESR, début 2006 par le Département Techniques de Commercialisation de l'IUT de Caen auprès de 1 740 étudiants de l'Université de Caen Basse-Normandie sur l'ensemble des sites concernés apporte un éclairage complémentaire voire contradictoire.

Dans un logement indépendant	37 %
Chez les parents	27,7 %
Dans une cité ou résidence universitaire du CROUS	14 %
Chez un particulier ou chez l'habitant (hébergement payant)	7,6 %
Dans un HLM (parc diffus)	7,6 %
Dans un foyer	5,3 %
Dans la famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	1 %
En gîte rural	0,2 %
Pas encore de logement fixe	0,2 %

Tableau n° 10 : Répartition des modes d'hébergement déclarés par les étudiants des formations universitaires en Basse-Normandie enquêtées début 2006
Source : CESR Basse-Normandie

En effet, l'hébergement chez les parents concernerait ici moins de 28 % des effectifs, le mode principal d'hébergement étant le logement indépendant (37 %).

B - DEFINITION DES PRINCIPAUX TYPES DE LOGEMENTS

Il n'existe pas, à proprement parler, de nomenclature officielle définissant de manière claire les différents types de logements. Chaque agence immobilière établit parfois elle-même sa propre typologie.

[29] Se pose aussi l'absence de précisions des termes employés : la rubrique "résidence universitaire" doit probablement intégrer le logement en cités universitaires classiques. Quant au logement HLM-CROUS, s'agit-il des résidences construites par un organisme HLM et louées au CROUS ?
[30] Contre 41 % au niveau national selon le rapport ANCIAUX (référence 2002-2003).

Mais dans le parc privé, les différences suivantes sont communément admises :

- la chambre, d'une superficie moyenne d'une dizaine de mètres carrés, se compose d'une pièce unique avec sanitaires privés ou communs ;
- un studio est un logement de 20 à 30 mètres carrés comportant une seule pièce principale avec kitchenette intégrée, une salle de bain et wc. L'offre du CROUS propose également des studettes, à mi-chemin entre la chambre et le studio puisque sa surface se situe autour de 15 m^2. Si elles ont bénéficié d'une réhabilitation, les studettes peuvent être équipées de plaques de cuisson, douches et wc individuels.
- dans un logement de type 1 ou T1 (équivalent au F1, le "F" étant quelquefois également usité[31]), la cuisine ou kitchenette est séparée de la pièce principale par une cloison. Dans la variante T1 bis, un aménagement spécifique de la pièce principale délimite les deux espaces séjour et chambre[32]. À cela s'ajoute une salle de bain et des wc. La surface moyenne correspond à celle du studio soit 20 à 30 mètres carrés ;
- un T2 est composé d'une cuisine et de deux pièces (généralement chambre et séjour[33]), d'une salle de bain et des wc, le tout pour une superficie moyenne de 50 m^2 environ ;
- un T3 est composé d'une cuisine et de trois pièces (chambres, séjour), d'une salle de bain et de wc (superficie moyenne : 65 m^2).

Des logements plus grands comprenant 4 ou 5 pièces principales (T4 ou T5) sont également recherchés par les étudiants à des fins de colocation.

Certains des logements sont loués meublés. Selon la définition consacrée, le logement meublé "doit offrir des éléments de confort suffisants pour que le locataire puisse l'occuper immédiatement et convenablement". La jurisprudence est même allée jusqu'à considérer que ne saurait avoir la qualification de meublé un logement dont la cuisine est dépourvue de vaisselle.

1°/ LES LOGEMENTS EN CITES ET RESIDENCES DU CROUS

Le CROUS (Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires) gère deux types de logements : les chambres en cités universitaires traditionnelles et les résidences universitaires conventionnées. Les œuvres universitaires et scolaires n'ont pas l'ambition de loger tous les étudiants. Leur mission est de mettre à la disposition des étudiants qui en ont besoin des tarifs sociaux de logements avec une série de services annexés à ces logements (animations, lieux de vie collective,

[31] Le "T" signifie Type et le "F" signifie Fonction. La classification T ou F n'a pas de fondement légal, il s'agit juste d'un vocabulaire utilisé dans le milieu de l'immobilier. Les différentes classes correspondent au nombre de pièces à vivre dans l'appartement qui s'ajoutent à un socle commun cuisine + salle de bain + wc.

[32] En d'autres termes, le studio ne comprend qu'une pièce unique faisant office de chambre, séjour et cuisine, à la différence des T1 et T1 bis où la cuisine et la chambre sont séparées. Comme nous le verrons, certains organismes HLM ne proposent qu'une offre de base constituée de T1.

[33] Certains T2 sont souvent loués par deux étudiants en colocation : le séjour est alors aménagé comme chambre.

cuisines d'étage, salles de travail, salles informatiques, laveries…) sans oublier les manifestations organisées pour ou avec les résidents. La majorité du parc est occupé par des étudiants boursiers conformément à la mission sociale du CROUS.

S'agissant du parc, les chambres universitaires ont été, pour la plupart, construites à la fin des années 60 ou au début des années. C'est l'une des solutions les plus économiques : de l'ordre de 80 euros par mois une fois déduite l'ALS pour une chambre de 10 m^2. Dans les bâtiments non réhabilités, les sanitaires sont communs à un étage.

Progressivement, les CROUS réhabilitent les cités universitaires en les dotant d'équipements qualitatifs (sanitaires, wc, prises Internet…) et d'espaces de vie collective qui font que l'état du parc s'améliore progressivement.

L'un des avantages de la vie en cité universitaire est une véritable convivialité entre les étudiants même si l'on constate une certaine tendance des étudiants au consumérisme ces dernières années. Le logement en cité et les services qui lui sont associés sont créateurs de lien social. Autre avantage évident : les cités universitaires sont situées en général à proximité souvent immédiate des lieux d'études (exemple du campus 1 sur Caen).

Les résidences étudiantes construites au cours des années 90 par des organismes HLM sont gérées par le CROUS. Il s'agit de véritables "appartements" classiques, du studio au T3, avec kitchenette équipée et sanitaires individuels. Le locataire est titulaire d'un contrat de location classique. Dans ces résidences, chaque étudiant est isolé dans son logement et ignore ce que fait l'autre à la différence de la cité universitaire avec tous les services annexes.

En Basse-Normandie, les cités universitaires et résidences du CROUS, implantées uniquement sur Caen, totalisent **4 500 lits**.

Sur les sites d'enseignement supérieur hors Caen, le CROUS a, comme nous le verrons, agréé des chambres dans différents établissements d'enseignement supérieur.

2°/ L'INTERNAT

Les places d'internat sont la plupart du temps réservées prioritairement aux lycéens. Certains établissements proposent toutefois, selon les disponibilités, un hébergement aux étudiants inscrits au sein des STS et des CPGE. Du fait de l'insuffisance notoire de places disponibles, les attributions se font très souvent sur critères sociaux avec une priorité faite aux étudiants boursiers et à ceux les plus éloignés.

Certains lycées ne disposent en revanche d'aucun internat pour les élèves de niveau post-bac.

Comme nous le verrons au cours du présent rapport sur des cas concrets, les lycées sont amenés à refuser des demandes d'hébergement et celles-ci sont globalement en augmentation ces dernières années.

Au niveau qualitatif, la plupart des proviseurs et chefs d'établissements en Basse-Normandie contactés ont mis en avant le fait que ce mode d'hébergement qui était apprécié principalement pour son faible coût et l'aspect pratique de résider sur place, ne répondait généralement pas aux attentes de confort et d'indépendance des jeunes élèves post-bac. Peu d'internats proposent des chambres individuelles ; il s'agit, la plupart du temps, de boxes accueillant plusieurs élèves. Par ailleurs les limitations d'accès aux espaces d'internat voire, parfois, l'absence d'hébergement durant les week-ends et les petites vacances constituent des contraintes majeures pour les élèves dont la résidence familiale est assez éloignée de leur lieu d'étude.

Il faut savoir qu'au cours des dernières décennies, les internats des lycées ont perdu des effectifs si bien que certains établissements se sont retrouvés avec des structures surdimensionnées. De ce fait, dans certains établissements, une partie des espaces d'internat a été récupérée pour l'externat (salles de cours, de travail, espaces communs…). Les campagnes de réhabilitation financées par le Conseil Régional n'ont parfois concerné qu'une partie des locaux où tout du moins, l'équipement qualitatif (réalisation de chambres à la place des dortoirs classiques) a fait globalement diminuer les capacités totales d'hébergement.

Aujourd'hui, on constate une évolution des comportements voire un besoin social du fait du coût très abordable de l'accueil en internat (de l'ordre de 1 300 euros sur l'année pour un lycée public.

		Effectif total	dont Internes	%
Calvados	Public	2 310	440	19,0
	Privé	745	13	1,7
Total Calvados		3 055	453	14,8
Manche	Public	1 074	116	10,8
	Privé	329	26	7,9
Total Manche		1 403	142	10,1
Orne	Public	468	61	13,0
	Privé	188	12	6,4
Total Orne		656	73	11,1
Basse-Normandie	Public	3 852	617	16,0
	Privé	1 262	51	4,0
Total		5 114	668	13,1

Tableau n° 11 : Nombre d'internes en STS et CPGE au sein des lycées bas-normands disposant d'un internat (hors lycées agricoles) en 2004-2005
Source : Rectorat de l'Académie de Caen

Ainsi, à partir des statistiques fournies par le Rectorat de l'Académie de Caen concernant les seuls lycées généraux, technologiques, polyvalents et professionnels disposant d'un internat en 2004-2005 relevant de l'Éducation Nationale (hors lycées agricoles), il est possible de déterminer la part des élèves logés au sein des établissements. Ainsi, ils représentent en moyenne 13 % des effectifs. La situation diffère quelque peu entre les établissements publics et les établissements privés puisque 16 % des élèves sont hébergés au sein des lycées publics contre seulement 4 %, avec cependant des effectifs moindres, pour les établissements privés.

3°/ LES FOYERS

Sous l'acception de "foyer", on trouve communément à la fois les internats d'établissements d'enseignement technique ou professionnel de types privé et confessionnel (tel est le cas par exemple du foyer du lycée technique et professionnel le Bon Sauveur à Saint-Lô)[34] voire de l'hébergement des Instituts de Soins Infirmiers (exemple du foyer de l'École de la Croix Rouge sur Alençon) et même de certains sites des IUFM. Mais cette notion de "foyer" a largement évolué au cours des dernières décennies et s'est progressivement éloignée de celle de type "internat classique" aux règles de vie contraignantes.

Au-delà des établissements d'enseignement, les foyers sont également des structures d'hébergement spécifiques s'adressant majoritairement à des personnes jeunes (de 16 à 25 ans) qui viennent le plus souvent d'entrer dans la vie active mais également des étudiants, jeunes en formation alternante et stagiaires. La plupart de ces structures sont des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT); ceux-ci pouvant avoir différents statuts : privés, associatifs ou publics (de gestion municipale par exemple).

Au sein des foyers labellisés FJT qui bénéficient d'un conventionnement avec les Caisses d'Allocations Familiales, un quota est imposé concernant l'accueil des populations étudiantes ; celui-ci se situe entre 20 et 25 % des capacités totales mais celui-ci est bien souvent, dans les faits, dépassé. La vie dans les FJT est basée sur le brassage social d'où l'accueil de jeunes en situation très diverses sans que soit privilégié un public particulier. Certains foyers sont mixtes, d'autres s'adressent essentiellement à une population masculine ou féminine.

Dans l'absolu, la population étudiante séjourne dans les foyers généralement plus longtemps que d'autres publics plus mobiles comme les jeunes actifs, mais certains, en attente d'une autre solution de logement, n'y passent qu'un temps réduit.

L'hébergement en foyer revient en général moins cher que la location d'un studio en ville si l'on rapporte toutes les charges qui s'additionnent aux loyers et les dépenses de type alimentaire (petit déjeuner et repas du soir souvent compris dans le tarif FJT). La plupart du temps, ils assurent des services associés à l'hébergement comme le petit-déjeuner et les repas ou proposent encore des activités de loisirs.

Selon l'enquête réalisée par le CESR, les FJT et autres structures de ce type accueillent sur les six pôles universitaires bas-normands étudiés plus de **350 étudiants** de niveau post-bac.

4°/ LES LOGEMENTS DANS LE PARC DES ORGANISMES HLM

Le mouvement HLM regroupant l'ensemble des offices publics et des sociétés anonymes totalise, au niveau national, de l'ordre de 80 000 logements en résidences étudiantes dans leur patrimoine (correspondant à un nombre de lits évidemment supérieur)[35].

[34] En dehors de ceux bénéficiant du "label" FJT, nous les étudierons dans les développements consacrés aux internats.
[35] Selon le rapport ANCIAUX, 2004.

Comme nous le verrons dans les développements consacrés aux sites universitaires bas-normands, le niveau d'implication des Offices ou autres SA HLM diffère en matière de logement des étudiants.

Certains considèrent qu'ils n'appliquent pas à la clientèle étudiante un traitement particulier par rapport à l'ensemble de la demande alors que d'autres, le plus souvent en partenariat avec des collectivités locales, proposent une offre spécifique.

Se sont ainsi constitués, sur les sites d'enseignement supérieur hors Caen, des services ou guichets uniques permettant, en lien avec les collectivités locales, de faciliter l'accès des étudiants aux logements du parc social (Cherbourg, Saint-Lô…). Par ailleurs, il existe des résidences étudiantes ou identifiées comme telles sur Caen ou Lisieux par exemple.

Gérés par des Offices ou des SA HLM, les logements proposés sont des appartements, conventionnés APL. On trouve en revanche rarement dans les résidences ou les immeubles du parc HLM des espaces de vie ou des services. L'étudiant signe un contrat de location classique mais, avec l'aide de collectivités locales, le processus de prise de logements est accéléré et peut, dans certains cas, être immédiat. Les attributions se font généralement sur critères sociaux.

5°/ LES RESIDENCES ETUDIANTES MEUBLEES PRIVEES

Depuis dix ans environ, s'est développée une offre de petits logements s'adressant notamment au public étudiant. Certains groupes immobiliers ont investi dans la création de logements meublés équipés d'espaces communs (laverie, salle de gym, cafétéria…) et, pour certains, dotés de services para-hôteliers (petits déjeuner, ménage…).

Plusieurs lois successives ont en effet accordé des avantages fiscaux aux investisseurs en matière de logements à des fins de location, ces dispositions ont en particulier permis de réaliser des résidences universitaires privées.

Le rapport ANCIAUX indique qu'après un ralentissement très fort de la construction de telles résidences ces dernières années dû à des mesures fiscales moins favorables, ce secteur devrait connaître un redémarrage compte tenu des nouvelles dispositions prévues dans la loi n°203-590 du 2 juillet 2003 (dite loi de Robien).

En Basse-Normandie, cette offre est pour l'heure essentiellement concentrée sur Caen. Comme nous le verrons, certaines de ces résidences meublées sont destinées quasi exclusivement aux étudiants alors que d'autres optent pour une mixité des publics (étudiants, chercheurs, salariés d'entreprises en mission…). Au sein d'une même résidence meublée, peuvent être proposés différents tarifs correspondant à différents niveaux de prestations.

6°/ LE LOGEMENT ETUDIANT DANS LE SECTEUR DIFFUS PRIVE

Le secteur diffus privé est de loin le mode d'hébergement le plus important. Pour la France entière, l'Observatoire de la Vie Étudiante estime à environ 770 000 le nombre d'étudiants en location (ou sous-location) dans le secteur privé.

L'offre de logements se fait en grande majorité au travers d'agences immobilières dont certaines se spécialisent dans le logement étudiant, par exemple en encourageant quelquefois les propriétaires à louer en meublé.

Comme nous le verrons, le CROUS mène une action pour rapprocher les étudiants demandeurs d'un hébergement des propriétaires de logements via le service du "Logement en Ville."

Globalement, le contexte de fortes tensions sur la plupart des marchés du logement dans la plupart des villes -et notamment celles sièges de pôles universitaires- a pour conséquence une accélération de l'évolution à la hausse des loyers dans le parc privé principalement sur le marché des petites surfaces qui a connu des taux d'augmentation à deux chiffres selon la FNAIM.

Le rapport ANCIAUX mettait cette problématique en exergue dans la mesure où l'évolution constatée pèse davantage sur les étudiants d'origine modeste dès lors que les aides personnelles au logement sont peu redistributives.

Nous reviendrons également au fil du rapport sur les problèmes de cautionnement et d'avance de garanties de la part des étudiants. Ajoutons à cela les frais d'agences ou de notaires qui représentent souvent l'équivalent d'un mois de loyer.

Si elle constitue une solution "théoriquement" plus économique (l'étude a toutefois révélé des prix élevés), la chambre meublée classique chez l'habitant qui consiste en des pièces louées par des particuliers dans leur habitation principale avec salle de bains et wc communs tombe peu à peu en désuétude. Ce type d'hébergement peut séduire certains étudiants ou du moins leurs parents confiant leurs enfants à une personne âgée, cette dernière pouvant utiliser en retour les services de l'étudiant. On a pu constater que certains étudiants étrangers recherchaient tout particulièrement cette solution de l'hébergement dans les familles qui, relevons-le, les exonère des problèmes de cautionnement et de garanties des loyers des secteurs privé et social.

Mais les contraintes apparaissent nombreuses comme souvent l'interdiction de faire venir d'autres étudiants dans l'habitation, la limitation de l'usage de l'eau, l'impossibilité de faire la cuisine…

La chambre indépendante avec une entrée spécifique revient sensiblement plus cher, mais elle est habituellement équipée de kitchenette, wc et salle de bains individuels. L'une des problématiques réside souvent dans l'état et la salubrité de ce type de logement.

Face à la pénurie de logements constatée dans certaines villes universitaires, le rapport ANCIAUX avait préconisé d'encourager, dans le cadre de politiques locales, la remise sur le marché de petites surfaces à destination du public étudiant sachant qu'un nombre non négligeable de logements apparaissent inadaptés en termes de confort voire qualifiés d'insalubres. Cette proposition déboucha un temps sur un projet gouvernemental annulé depuis d'abaisser le seuil de 9m^2 pour bénéficier d'aides au logement (voir dans le chapitre ci-après)

Le rapport proposait également la mise en œuvre de chartes locales en faveur du logement étudiant qui pourraient déboucher sur des labellisations offrant des garanties aux propriétaires bailleurs et aux étudiants locataires. Ces chartes devraient garantir au minimum la qualité de l'information sur le logement proposé, les loyers et les charges, le dispositif de cautionnement, le respect des règles de vie et de bon voisinage.

Le rapport ANCIAUX recommandait en outre de mieux utiliser les aides de l'ANAH pour réaliser de nouvelles résidences pour étudiants, bien situées dans le tissu urbain, à partir du parc ancien privé. Il précise que cela suppose une forte mobilisation des opérateurs sur ce créneau et à cette fin un partenariat entre les CROUS et les associations du Mouvement PACT pour l'amélioration de l'habitat pourrait être recherché.

Enfin, parmi les autres types d'hébergement, citons les **gîtes ruraux**. Mode d'hébergement marginal, il n'en demeure pas moins une solution financièrement intéressante pour des étudiants optant pour la colocation. Sur plusieurs sites, ce mode de logement nous a été signalé et notamment pour des étudiants inscrits en deuxième année à l'IUT dont les cours prennent fin en mars, avant le début de la saison touristique.

C - L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU LOGEMENT DES ETUDIANTS

Une analyse du pourcentage de boursiers révèle que les sites en dehors de la capitale régionale affichent une proportion de boursiers de plus d'une dizaine de points supérieurs. Ce constat s'expliquerait par le fait que les antennes universitaires ont contribué à permettre l'accès à des formations supérieures pour des jeunes qui ne seraient pas venus à Caen pour des raisons financières (coût du logement notamment).

Comme nous le verrons dans le fil du rapport, même avec des effectifs plus modestes, la demande sociale de logement s'exprime aussi sur les sites en dehors de Caen et même de manière plus criante du fait de l'absence de logements du CROUS.

1°/ LES AIDES AU LOGEMENT DES ETUDIANTS

La plupart des étudiants locataires peuvent bénéficier des aides versées par les Caisses d'Allocations Familiales[36] : il s'agit principalement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et de l'Allocation de Logement à Caractère Social (ALS).

Parmi les conditions d'attributions, il faut être titulaire d'une carte d'étudiant, ne pas habiter un logement appartenant aux parents ou aux grands-parents, payer un loyer, résider en logement individuel (meublé ou non meublé), en résidence universitaire ou dans un foyer. Le bail et la quittance de loyer doivent obligatoirement être libellés au nom de l'étudiant et non à celui de ses parents.

Il faut savoir que si l'étudiant de moins de 20 ans bénéficie d'une aide au logement, celui-ci ne sera plus pris en compte dans le calcul des allocations dont bénéficient pour lui ses parents (allocations familiales, aide au logement). Ceci entraînera, de facto, la diminution voire, dans certains cas, la perte des allocations des parents d'où la nécessité de procéder à une simulation préalable.

Pour calculer l'aide au logement, sont pris en compte les salaires que les étudiants peuvent percevoir y compris pendant les périodes de vacances ainsi que les pensions alimentaires versées par les parents. Par contre, les bourses de l'enseignement supérieur ne sont pas prises en compte. Notons que des barèmes spéciaux sont appliqués pour des logements de types “résidences universitaires classiques” et pour les “résidences foyer”.

Dans le cadre du calcul de ces aides, la France a été découpée en trois zones. Suivant les zones, le montant des aides varie pour un même loyer et un même revenu. Ceci est dû à la prise en compte d'un loyer plafond différent. Voici leur répartition :

- Zone I : Ile de France,
- Zone II : les agglomérations de plus de 100 000 habitants et la Corse,
- Zone III : les autres agglomérations.

Cette décomposition par zone crée des distorsions y compris en Basse-Normandie comme par exemple entre un étudiant résidant dans l'agglomération caennaise qui répond au critère de la Zone II et un étudiant alençonnais qui s'inscrit dans le cadre de la Zone III.

Le calcul des aides au logement (ALS et APL) est, selon les responsables des CAF contactés, devenu aujourd'hui particulièrement complexe, notamment pour les étudiants. Outre la prise en compte des ressources, du montant du loyer hors charges dans la limite d'un plafond, de la zone géographique, la situation des étudiants varie aussi selon qu'ils sont boursiers ou non boursiers.

[36] Les CAF n'interviennent pas seules dans l'attribution des aides au logement ; il y a aussi les Caisses de Mutualité Sociale Agricole pour les étudiants relevant du régime agricole

À notre demande, nous ont été adressés quelques cas types concernant des étudiants boursiers et non boursiers avec ou sans ressources localisés au sein des zones 1 et 2.

Le "loyer plafond" pris en compte par les allocations logement diffère selon les zones géographiques : il est de 255,68 euros pour la zone 1 et de 222,83 euros pour la zone 2.

Pour Caen par exemple (zone 2), on estime que pour un loyer de 300 euros mensuels, un étudiant boursier peut bénéficier jusqu'à 191,93 euros contre 149 euros pour un étudiant non boursier.

Pour la zone 3 (non renseigné dans le tableau fourni par la CAF) dans laquelle se retrouvent beaucoup d'agglomérations bas-normandes, il semble, selon certaines sources, qu'il faille compter en moyenne 135 euros par mois en montant d'APL et environ 120 euros par mois d'ALS.

Étudiant non boursier	**Montants Allocations Logement**	
Zone 1		
Loyer	350 euros	178,81 euros
(Loyer plafond)	***255,68 euros***	***178,81 euros***
	200 euros	128,33 euros
	130 euros	63,71 euros
Zone 2		
Loyer	300 euros	149,01 euros
(Loyer plafond)	***222,83 euros***	***149,01 euros***
	200 euros	128,33 euros
	150 euros	82,46 euros

Étudiant boursier	**Montants Allocations Logement**	
Zone 1		
Loyer	350 euros	223,09 euros
(Loyer plafond)	***255,68 euros***	***223,09 euros***
	200 euros	170,28 euros
	130 euros	103,28 euros
Zone 2		
Loyer	300 euros	191,93 euros
(Loyer plafond)	***222,83 euros***	***191,93 euros***
	200 euros	170,28 euros
	150 euros	122,57 euros

Tableau n° 12 : Simulation de calcul de l'allocation logement, en moyenne, pour un étudiant boursier et un étudiant non boursier en secteur locatif (Zones 1 et 2)
Source : CAF

L'aide au logement peut en outre intervenir au bénéfice d'étudiants en colocation. Le barème d'attribution est, dans ce cas, beaucoup moins favorable mais, comme nous le verrons, certains étudiants ont opté pour cette formule qui peut se révéler, somme toute, économique. L'aide pour les couples d'étudiants répond au même barème d'attribution.

Les étudiants étrangers sont soumis à une règle pour bénéficier des aides au logement. Ils doivent être titulaires d'une carte de séjour d'une validité supérieure à quatre mois. Cette mesure est applicable à tous les ressortissants étrangers, y compris ceux originaires de l'Union Européenne.

La règle générale veut que l'aide au logement ne soit perçue qu'à compter du premier jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par le bail ce qui revient à perdre ainsi un mois d'allocations. Cependant, il existe quelques exceptions. Ainsi, cette mesure ne s'adresse pas aux personnes logeant dans un foyer. Comme nous le verrons, d'autres cas d'exception ont été portés à notre connaissance à l'instar de la SA HLM HPE 14 qui propose des loyers à terme échu pour limiter l'effet de cette "perte" d'aide au logement le premier mois.

1.1- L'aide personnalisée au logement (APL)

L'APL concerne tous les étudiants sans distinction d'âge, de situation familiale ou professionnelle. Pour bénéficier de l'APL, l'étudiant doit être locataire, au titre de la résidence principale, d'un logement conventionné, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Dans cette convention, le bailleur s'est engagé à ne pas dépasser un plafond de loyer maximum. S'inscrivent dans ce cadre les logements neufs ou anciens mais améliorés et ayant bénéficié de prêts aidés ou conventionnés, d'autres prêts sociaux ou de prêts épargne logement. De ce fait, la majorité des logements locatifs des organismes HLM est conventionnée. A la différence des logements en cités universitaires, les résidences du CROUS sont également conventionnées Le logement doit être occupé au moins 8 mois dans l'année par le locataire.

La détermination du montant de l'APL dépend de plusieurs critères parmi lesquels les conditions de ressources propres de l'étudiant, la situation familiale du demandeur, le lieu de résidence, le montant du loyer et le statut d'occupation. Cette aide est gérée par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) mais également par les Caisses de Mutualité Sociale Agricole (MSA)[37].

L'APL est versée directement par la CAF au bailleur ; l'étudiant locataire ne verse donc au propriétaire que la différence entre le montant de l'APL et celui du loyer et des charges qu'il acquitte. Dans certains cas et comme nous le verrons, les dossiers d'APL sont très souvent constitués à l'initiative du bailleur ou du gestionnaire.

En secteur foyer, le droit à l'APL est ouvert aux personnes logées dans des logements-foyers ayant fait l'objet d'une convention tripartite (État, propriétaire et

[37] Outre leurs antennes locales et leurs services téléphoniques, les deux organismes mettent à la disposition de nombreux services via Internet. Les sites Internet ces CAF et MSA permettent de télécharger des formulaires de demande voire d'effectuer une demande directement en ligne.

gestionnaire). Là encore, le logement doit être occupé à titre de résidence principale, c'est-à-dire au moins huit mois par an, sauf cas de force majeure.

Signalons que toute inoccupation du logement pendant plus de quatre mois entraîne l'extinction du droit à compter du cinquième mois d'inoccupation.

Près de **2 800 étudiants bénéficiaient de cette allocation en 2005** selon les trois Caisses d'Allocations Familiales de Basse-Normandie. Le montant de l'APL est plus variable que celui de l'ALS, mais aussi plus intéressant. Pour les logements du CROUS y ouvrant droit, l'APL peut être de l'ordre de **160 euros pour un loyer de 300 euros**.

Pour certains observateurs, l'APL diminue progressivement du parc privé. Compte tenu des conditions drastiques exigées, bon nombre de propriétaires privés ne souhaitent plus s'engager dans le conventionnement de leurs logements. Par ailleurs, comme souligné plus loin, on constate un processus de dé-conventionnement au bout des 9 ans suivant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

1.2- L'Allocation de Logement à Caractère Social (ALS)

C'est l'aide principale versée aux étudiants ; l'Allocation de Logement à Caractère Social est destinée aux personnes à faibles ressources et répondant à des conditions prédéfinies. L'ALS est financée par le Fond National d'Aide au Logement (FNAL) qui est alimenté à la fois par l'État et par une cotisation des employeurs. En 2005, près de 10 800 étudiants en ont bénéficié en Basse-Normandie.

L'ALS ne peut être versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre en foyer ou en résidence universitaire, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Le logement peut, de plus, être vide ou meublé.

Pour toucher l'ALS, il faut remplir les conditions suivantes : être locataire d'un logement répondant à des normes minimales de superficie et de confort. Le logement doit être considéré comme salubre et faire 9 m^2 au minimum pour un étudiant seul, 16 m^2 pour un couple et 7 m^2 par occupant supplémentaire). Il doit être équipé d'une arrivée d'eau potable, d'un moyen de chauffage, d'un évier et d'un wc (qui peut être collectif comme pour certains logements du parc ancien du CROUS).

L'ALS est en principe versée au locataire mais il est toutefois possible de choisir un versement direct au bailleur. Mais une fois cette option choisie, l'accord du bailleur est ensuite nécessaire pour y mettre un terme. Notons que les étudiants hébergés dans les cités universitaires du CROUS bénéficient du système du tiers payant (cf. tableau en annexe n°1). L'ALS est versée directement au CROUS, le reliquat étant payé par l'étudiant.

Précisons que conformément aux recommandations du rapport ANCIAUX, les CROUS peuvent, depuis la rentrée 2005-2006, bénéficier de l'ALS déplafonnée, uniquement pour les logements rénovés, offrant un confort nettement supérieur à une chambre traditionnelle non-rénovée et incluant un bloc sanitaire individuel. Autrement dit, les CROUS ont répercuté sur les loyers l'effort consenti pour les réhabilitations et ont été amenés à revoir leur politique tarifaire à la hausse pour les

logements qui s'inscrivent dans ce cadre. La plupart des CROUS ont souhaité que l'impact soit indolore pour les locataires les plus nécessiteux, l'augmentation des montants de l'ALS couvrant l'augmentation des loyers. Les sommes dégagées par ce déplafonnement sont affectées budgétairement à des Provisions pour Grosses Réparations qui doivent permettre aux CROUS de dynamiser leur politique de réhabilitation du parc de logement étudiant. Comme nous le verrons plus loin, pour un étudiant boursier en chambre classique en cité universitaire du CROUS non rénovée, l'ALS est de 49,78 euros (pour un loyer de 127,8 euros). Un étudiant boursier hébergé en studio en cité universitaire perçoit 184,34 euros d'ALS (loyer de 398 euros).

Relevons que face au contexte de grave pénurie de logements pour étudiants tout particulièrement en région parisienne, le Gouvernement avait récemment étudié la possibilité de mettre à la disposition des étudiants des chambres de moins de 9m^2 (chambres de "bonnes") qui ne sont pas éligibles aux aides au logement et de les mettre à disposition des étudiants. Devant les réactions hostiles de ce projet, M. Jean-Louis BORLOO, Ministre de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement, a annoncé, en juin 2005, l'annulation du projet de modification du minimum de surface de 9m^2 pour les logements étudiants.

Enfin au-delà des APL et ALS, il existe **l'Allocation Logement Familiale** (ALF) qui peut être versée à un étudiant qui n'entre pas dans le champ d'application de l'APL, mais qui remplit certaines conditions comme avoir à sa charge un ou plusieurs enfants de moins de 20 ans, attendre un enfant et percevoir l'Allocation Pour Jeune enfant (APJE) ou encore avoir à sa charge, vivant sous son toit, un parent infirme ou âgé. En 2005, 138 étudiants étaient concernés par cette allocation.

1.3- Analyse des statistiques des CAF bas-normandes

À notre demande, les trois Caisses d'Allocations Familiales du Calvados, de la Manche et de l'Orne ont procédé à une extraction statistique fine des allocataires étudiants vivant seuls ou qui ont un conjoint lui aussi étudiant. En fait, la majeure partie des étudiants allocataires bénéficiaires d'une aide au logement sont sans conjoint[38].

Précisons qu'est considéré étudiant dans le dispositif des aides au logement de la CAF "l'allocataire qui poursuit des études quelles qu'elles soient (secondaires, supérieures,..)". Pour la seule CAF de la Manche, par exemple, sur l'ensemble des étudiants bénéficiaires, 16 ont moins de 18 ans[39].

Selon les statistiques que les trois Caisses ont aimablement mis à la disposition du CESR dans le cadre de son étude, environ 13 700 étudiants bénéficiaient d'une aide au logement en 2005.

[38] Dans la Manche moins de 5 % des étudiants bénéficiaires de l'ALS ou de l'APL ont un conjoint.

[39] L'extraction globale de la catégorie étudiant au sein des fichiers des 3 CAF pour l'ensemble de la région CAF n'a pas permis de sélectionner stricto sensu les 18 ans et plus. Toutefois, l'exemple de la Manche révèle que le nombre de jeunes "étudiants" de moins de 18 ans reste modeste.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ALF foyer	1	0	0	0	1	0
ALF location	165	137	151	120	120	134
ALF accession	5	12	12	10	7	4
ALF TOTAL	***171***	***149***	***163***	***130***	***128***	***138***
ALS foyer	11 88	1 081	1 136	1 096	1 199	1 296
ALS location	9 756	9 531	9 479	9 404	9 372	9 470
ALS accession	31	29	28	28	21	21
ALS TOTAL	***10 975***	***10 641***	***10 643***	***10 528***	***10 592***	***10 787***
APL foyer	709	699	692	724	757	761
APL location	2 160	2 073	2 065	2 014	2 054	2 022
APL accession	7	6	3	4	5	5
APL TOTAL	***2 876***	***2 778***	***2 760***	***2 742***	***2 816***	***2 788***
TOTAL aides au logement	**14 022**	**13 568**	**13 566**	**13 400**	**13 536**	**13 713**

Tableau n° 13 : Évolution de la répartition des étudiants bénéficiant d'une allocation logement, par type entre 2000 et 2005 en Basse-Normandie
Source : CAF Calvados - Manche - Orne

	Calvados	Manche	Orne	Total
ALF location	110	12	12	134
ALF accession	4	0	0	4
ALF TOTAL	***114***	***12***	***12***	***138***
ALS foyer	1 156	5	135	1 296
ALS location	7 562	1 069	839	9 470
ALS accession	20	1	0	21
ALS TOTAL	***8 738***	***1 075***	***974***	***10 787***
APL foyer	599	140	22	761
APL location	1 494	362	166	2 022
APL accession	4	1	0	5
APL TOTAL	***2 097***	***503***	***188***	***2 788***
TOTAL aides	**10 949**	**1 590**	**1 174**	**13 713**

Tableau n° 14 : Répartition des étudiants bénéficiant d'une allocation logement, par type en 2005 par département
Source : CAF Calvados - Manche - Orne

En 2005, près de 80 % des aides au logement étaient tout logiquement destinés aux étudiants du Calvados en raison du poids de Caen.

La répartition par type d'aide révèle que l'ALS domine largement chez les étudiants puisqu'elle représente près de 79 % des aides perçues, suivie par l'APL

(supérieure à 20 %) et l'ALF (1 % seulement). Le poids de l'ALS sur Caen s'explique du fait du rôle important des logements du CROUS puisque les logements en cité traditionnelle donnent accès à ce type de prestation (contrairement aux résidences du CROUS éligibles à l'APL).

	Parc privé Location	Parc public Location	En établissement
Calvados	80,5 %	3,2 %	16,3 %
Manche	67,7 %	23,0 %	9,3 %
Orne	73,2 %	13,1 %	13,8 %
Basse-Normandie	**78,4 %**	**6,4 %**	**15,2 %**

Tableau n° 15 : Part des étudiants bénéficiant d'une allocation logement, par type de logement en 2005 par département hors accession (en %)
Source : CAF Calvados - Manche - Orne

La répartition en pourcentage des allocations selon le type de logement (hors ALF[40] et accession) révèle la prédominance des aides dont bénéficient les étudiants au sein du parc privé (78,4 % des aides). Quant aux allocations en établissement, elles concernent à la fois les logements CROUS sur Caen ainsi que les hébergements en foyers de type "jeunes travailleurs".

	Calvados	Manche	Orne
ALF	0,9 %	-	-
ALS	9,7 %	5,5 %	6,1 %
APL	9,5 %	3,6 %	3,8 %
TOTAL	9,5 %	4,9 %	5,7 %

Tableau n° 16 : Pourcentage d'étudiants cohabitants bénéficiant d'une allocation logement, en 2005 par département
Source : CAF Calvados - Manche - Orne

L'approche concernant les allocations bénéficiant aux étudiants en colocation apparaît complexe à réaliser et doit être pondéré, la CAF n'étant pas en mesure de garantir la fiabilité de données précises en la matière.

Les CAF ont par ailleurs extrait des séries de données concernant d'une part les montants moyens de loyer des logements pour étudiants, selon le type de parc avant déduction des aides au logement et d'autre part, les montants moyens des aides versées par les CAF.

[40] Les bénéficiaires de l'ALF représentent un faible nombre d'étudiant vivant en couple avec enfant à charge.

Département	APL parc public	APL parc privé	APL foyer	ALS parc privé	ALS foyer
Calvados	243	197	231	281	133
Manche	162	NS	277	228	222
Orne	169	NS	280	243	183

NS : non significatif

Tableau n° 17 : Montants moyens de loyer des étudiants par département et par type de prestations versées au 31 décembre 2004 (en euros)
Source : CAF Calvados - Manche - Orne

Force est de constater le montant plus élevé des loyers moyens dans le Calvados pour le parc public (type HLM) éligible à l'APL et le parc privé éligible à l'ALS. La situation par agglomération de cantons des villes universitaires s'inscrivant dans notre champ d'étude révèle que Lisieux est le site où les montants moyens de loyers de logements éligibles à l'APL sont les plus élevés (parcs public et privé et foyer). Les montants de loyers les plus faibles des logements éligibles à l'APL concernent Saint-Lô pour le parc public et Hérouville Saint-Clair pour le parc privé (non connu en revanche pour Cherbourg, Saint-Lô et Alençon).

Pour l'ALS, c'est le site de Caen qui enregistre le plus fort montant moyen de loyer pour le parc privé et Alençon pour les logements éligibles à l'ALS "foyer". Les montants les plus faibles concernent Vire pour le parc privé et Lisieux pour les logements en foyer.

Cantons	APL p. public	APL p. privé	APL foyer	ALS p. privé	ALS foyer
Caen	227	196	296	286	134
Hérouville-Saint-Clair	231	193	213	265	124
Lisieux	251	252	321	257	109
Vire	153	244	-	232	-
Cherbourg	166	NS	277	246	NS
Saint-Lô	128	NS	270	237	-
Alençon	187	NS	301	253	210

Tableau n° 18 : Montants moyens de loyer des étudiants par ville universitaire et par type de prestations versées au 31 décembre 2004 (en euros)
Source : CAF Calvados - Manche - Orne

La répartition par tranche de loyer montre une prédominance des étudiants hébergés dans des logements du parc public proposés entre 150 et 230 euros. Pour le parc privé, c'est la tranche 230 - 310 euros qui domine.

Carte

"Répartition des Étudiants bénéficiaires d'une aide au logement selon le type d'aide"

Parc public	Tranche en euros	Calvados	Manche	Orne
	moins de 150	11	59	55
	150 à 230	161	272	74
	230 à 310	85	5	5
	310 à 390	80	1	1
	390 et plus	0	1	0
Parc privé	**Tranche en euros**	**14**	**50**	**61**
	moins de 150	408	122	89
	150 à 230	2 473	341	228
	230 à 310	3 140	398	299
	310 à 390	1 800	89	97
	390 à 470	509	18	23
	470 et plus	144	2	9
En foyer	**Tranche en euros**	**14**	**50**	**61**
	moins de 150	1 004	0	22
	150 à 230	455	20	106
	230 à 310	155	105	11
	310 à 390	53	4	6
	390 et plus	4	1	0

Tableau n° 19 : Répartition des étudiants par tranche de loyer
Source : CAF Calvados - Manche - Orne

La situation est plus hétérogène pour les foyers et établissements : pour le Calvados, c'est la tranche inférieure à 150 euros qui domine du fait du poids des logements en cité du CROUS. La tranche 210 - 310 euros domine pour la Manche et 150 - 230 euros pour l'Orne.

Concernant les montants moyens connus des aides versées aux étudiants par les CAF, on constate que ce sont les ALS dont bénéficient les étudiants dans le parc privé qui apparaissent les plus élevées.

	APL parc public	APL parc privé	APL foyer et établissements	ALS parc privé	ALS foyer et établissements
Calvados	116	144	140	136	47
Manche	100	NS	176	124	NS
Orne	106	NS	167	122	89

Tableau n° 20 : Montants moyens des aides versées aux étudiants au 31 décembre 2004
Source : CAF Calvados - Manche – Orne

Les cartes jointes indiquent la répartition géographique des différentes aides selon le parc. Pour Caen, on constatera pour l'ALS la répartition des étudiants sur un grand bassin caennais, confirmant les propose tenus par les agents immobiliers rencontrés (cf. deuxième partie).

Cartes

"Répartition des étudiants bénéficiaires d'une aide au logement selon le type de parc".

2°/ LES AIDES POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET LES AIDES POUR LES ETUDIANTS EN DIFFICULTE

2.1- Les aides Loca-Pass

Les aides à la location Loca-Pass constituent un dispositif national financé par le 1 % logement[41] qui couvrent à la fois le dépôt de garantie et la garantie de paiement du loyer. Les deux dispositifs, avance Loca-Pass et garantie Loca-Pass, peuvent être cumulables. S'adressant aux jeunes de moins de 30 ans, ces aides sont gérées par les structures collectrices du 1 % logement : Comités Interprofessionnels du Logement (CIL). Il en existe actuellement 5 en Basse-Normandie dont 1 à Caen pour le Calvados (COCIL), 1 à Alençon pour l'Orne (CIL 61) mais pas moins de 3 pour la Manche : le CIL 50 à Cherbourg, le CIL Manche-Habitat à Saint-Lô et le CIL relevant de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Centre et Sud Manche à Granville. Il existe une Union Régionale des CIL (URCIL.BANOR).

Concrètement, pour bénéficier des deux dispositifs Loca-Pass, le jeune doit être en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi (en dehors de la fonction publique).

Le public étudiant est toutefois éligible aux deux dispositifs à condition de justifier :

- un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de trois mois en cours au moment de la demande d'aide,
- un ou plusieurs CDD pour une durée minimale de trois mois au cours des six mois précédant la demande,
- une convention de stage d'au moins trois mois au moment de la demande d'aide,
- une bourse de l'Etat français pour l'enseignement supérieur.

Tout d'abord, l'aide à la constitution du dépôt de garantie ou **avance Loca-Pass** peut être accordée quel que soit le logement, qu'il appartienne à un bailleur privé ou social.

Il s'agit d'une avance gratuite sous forme d'un prêt sans intérêt, avec un différé de remboursement de 3 mois, remboursable sur une durée de 36 mois maximum au-delà de la période de différé, modulable à l'intérieur de ce délai au choix du bénéficiaire, mais avec des mensualités de 15 euros minimum et l'obligation de

[41] La participation des entreprises à l'effort de construction a été rendue obligatoire en 1953 afin de contribuer à la résolution de la crise du logement de l'après-guerre. Cette participation a été généralisée aux entreprises privées non agricoles de plus de 10 salariés. Cela représente 1% de la masse salariale (en vérité les aides dites du 1 % Logement représentent 0,45 %). Les sommes ainsi collectées permettent surtout de financer des opérations de logement social et certaines aides à la personne.

remboursement anticipé dans un délai maximum de 3 mois en cas de départ avant la dernière échéance prévue.

Cette avance n'est pas cumulable avec une aide de même nature accordée par le Fonds de Solidarité Logement.

La garantie Loca-pass, quant à elle, est une caution solidaire valable pendant les trois premières années du bail. Elle peut couvrir tous les risques d'impayés sur 18 mensualités de loyers et de charges locatives en cas de difficultés financières du bénéficiaire. Celui-ci dispose ensuite d'un délai de 3 ans pour effectuer le remboursement en cas de mise en jeu.

Pour les deux dispositifs, les étudiants étrangers doivent notamment justifier un domicile en France depuis au moins deux ans, ce qui exclut ipso facto les étudiants étrangers primo-arrivants.

L'avance et la garantie Loca-Pass peuvent faciliter le logement des étudiants dont les conditions modestes leur privent l'accès aux bailleurs publics et privés. Notons en outre que, suite aux recommandations du rapport ANCIAUX, le Loca-Pass est accessible depuis la rentrée 2004-2005 aux étudiants boursiers sur simple présentation de l'avis conditionnel de bourse. La notification officielle de bourse doit être produite ensuite.

Après enquête auprès de quelques Comités Interprofessionnels du Logement bas-normands, l'approche statistique concernant le nombre d'étudiants bénéficiaires du dispositif Loca-Pass est apparue complexe.

Par exemple, selon les responsables du COCIL, il est difficile d'isoler au sein du public jeune la catégorie des étudiants. Peu d'étudiants dans le Calvados en bénéficieraient et pour ceux qui font appel au dispositif, ils ont, la plupart du temps, un "petit boulot" et à ce titre, sont enregistrés en qualité de bénéficiaires salariés. Selon les responsables contactés, pour ceux qui n'ont pas d'activité salariée, la plupart du temps, ce sont les parents qui se portent directement caution.

Par ailleurs, selon le principe du 1% logement, le lieu de demande de cautionnement Loca-Pass n'est pas toujours en relation avec le lieu d'hébergement. En d'autres termes, des dossiers de demandes peuvent en effet être déposés pour des jeunes bas-normands qui vont suivre des études supérieures en dehors de la région ou inversement. D'autres CIL situés dans d'autres départements peuvent ainsi intervenir pour des étudiants inscrits au sein d'établissements supérieurs bas-normands.

Pour la Manche, dans le Nord-Cotentin, le nombre de dossier "étudiants" géré par le CIL 50 au cours des dernières années reste modeste : 3 en 2002, 2 en 2003, 2 en 2004, 4 en 2005 et 1au premier trimestre 2006.

De son côté, le CIL Manche-Habitat sur Saint-Lô enregistre des niveaux d'interventions identiques pour la catégorie étudiant : de l'ordre de 3 par an en moyenne ces dernières .

Pour l'Orne, le CIL 61 a comptabilisé en 2005 7 étudiants post-bac en formation initiale ayant eu recours au Loca-Pass. Pour mémoire, ont eu également recours à ce dispositif 29 jeunes en contrat d'apprentissage, un étudiant inscrit en STS par alternance et un jeune en contrat de qualification. Ces résultats révèlent des besoins importants dans le département de l'Orne.

Pour certains responsables des CIL contactés, il s'agit principalement d'un problème d'information car les jeunes ne connaissent pas suffisamment le dispositif Loca-Pass. Il manque a priori en Basse-Normandie une coordination des acteurs pour assurer la promotion de ce dispositif, l'émiettement actuel des structures collectrices ne favorisant pas sa lisibilité. Il n'existe par exemple pas de portail Internet d'information des étudiants (voire des jeunes en général) les informant à la fois de leurs droits vis-à-vis du logement et des différentes formules d'aides existantes.

Par ailleurs, depuis la modification du dispositif à la rentrée 2004-2005, beaucoup d'étudiants estiment le Loca-Pass moins attractif. En effet, antérieurement, la caution était une avance en ce sens que l'organisme interprofessionnel proposant le Loca-Pass payait la caution du logement, et l'étudiant rendait cette caution lorsqu'il quittait son logement. Dorénavant, ce n'est plus qu'un prêt : l'étudiant doit rembourser en plusieurs mensualités le montant de l'avance et ce, dès le troisième mois d'habitation. Toutefois, pour certains responsables consultés, le remboursement reste au demeurant modique (minimum de 15 euros par mois).

Les étudiants hébergés au CROUS peuvent bénéficier de ce dispositif mais concrètement, il n'y a, selon la direction du CROUS de Caen, quasiment aucune demande depuis les nouvelles modalités.

Certains organismes HLM, en revanche, font largement la promotion de ce dispositif qui ne touche toutefois pas, a priori, beaucoup d'étudiants.

Une autre difficulté majeure est apparue au gré de nos rencontres avec des structures telles que les Comités de Liaison pour le Logement Autonome de Jeunes, les Agences Immobilières, les vendeurs de listes… qui ont insisté sur le fait que bon nombre de propriétaires exigeaient des doubles garanties. Il n'est pas rare qu'un étudiant bénéficiaire du Loca-Pass se voie demander une deuxième garantie comme celle de leurs parents par exemple. Il n'y aurait pas de texte de loi interdisant de telles pratiques. Les CIL étant des personnes morales, certains propriétaires souhaitent également avoir une garantie de personnes physiques en cas de litige notamment sur le plan judiciaire.

Nous ont également été signalés des propriétaires (voire des agences immobilières) qui refusaient de louer à des bénéficiaires du Loca-Pass. En fait, dans un contexte où la demande de logement est plus forte que l'offre, entre un demandeur bénéficiant d'une garantie Loca-Pass et un autre bénéficiant de la garantie d'un parent, ce dernier est bien souvent considéré prioritaire.

Notons en outre que certains propriétaires déplorent la durée de garantie limitée à 18 mois sur la période de 3 ans du bail et souhaiteraient que celle-ci porte sur l'intégralité de la durée du bail.

2.2- Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Au-delà du Loca-Pass, un demandeur de logement peut également faire intervenir le Fonds de Solidarité Logement pour bénéficier de la garantie que le propriétaire est en droit de lui demander à l'entrée dans les lieux (exemple des personnes non salariées d'une entreprise assujettie au 1 % logement).

Par ailleurs, si le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes pour faire face au paiement de son loyer, le Fonds de Solidarité Logement (FSL) peut lui accorder une aide. Cette aide départementale est versée directement au bailleur qui la déduira du montant de la dette.

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) a été créé par la loi du 31 mai 1990 dite loi Besson. Il s'inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et requiert la collaboration de différents partenaires à un niveau institutionnel, social et financier. Conformément à la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les fonds de solidarité pour le logement sont transférés aux Conseils Généraux depuis le 1er janvier 2005. L'état d'avancement du transfert est très différent selon les départements. Ainsi, on constate que le Conseil Général du Calvados gère totalement ces fonds. Pour la Manche et l'Orne, la CAF gère ce dispositif qui a pour objectif principal de solvabiliser les publics les plus démunis. Il permet aux personnes en difficulté d'accéder ou de se maintenir dans un logement autonome, stable et adapté à leurs ressources :

- en finançant les frais d'installation dans un logement (caution, premier loyer, garantie,…),
- en prenant en charge d'éventuels impayés de loyers et des frais de procédure.

Après contact avec les structures concernées (Conseil Général du Calvados, CAF de la Manche et de l'Orne) pour savoir si le public étudiant recourait à ce dispositif, plusieurs difficultés sont, là encore, apparues. Tout d'abord, la requête statistique ne permet pas toujours d'isoler cette catégorie de demandeurs au sein du public "jeune" sachant en outre que chaque département peut avoir des critères d'éligibilité différents. Ainsi, dans le Calvados, le FSL n'intervient pas a priori pour les étudiants, partant du principe qu'il existe, par ailleurs, d'autres dispositifs adaptés à cette catégorie, sauf exceptions (étudiants non boursiers en difficulté par exemple). Les publics en formation par alternance sont en revanche pris en charge.

La CAF de la Manche confirme ce constat en indiquant qu'au-delà du nombre d'étudiants bénéficiaires probablement faible, cette catégorie est probablement éliminée d'entrée du fait, la plupart du temps, de sa non-éligibilité dans le dispositif.

Enfin, concernant le CROUS de Caen, certains étudiants connaissent des accidents de paiements faisant l'objet d'une remise de dette en Conseil d'Administration de l'établissement, ce qui représente de l'ordre de moins de 10 000 euros par an, somme qualifiée de négligeable.

3°/ LA SITUATION DES ETUDIANTS BOURSIERS VIS-A-VIS DU LOGEMENT

Le CROUS est compétent pour la gestion de l'ensemble des bourses auxquels sont éligibles tous les étudiants de l'enseignement supérieur bénéficiant de la sécurité sociale étudiante.

La démarche de demande de bourses et/ou de logement au CROUS est commune et concerne une seule formalité : le Dossier Social Étudiant. Cette procédure unique s'adresse aux étudiants qui doivent s'inscrire, entre le 15 janvier et le 30 avril de l'année N - 1, sur le site Internet du CROUS de l'Académie où l'étudiant fait ses études.

Pour en bénéficier, il est tenu compte des ressources et des charges de familles appréciées selon un barème national. Il est calculé en fonction du nombre de points appréciés au regard des charges de l'étudiant (éloignement du site d'enseignement supérieur, conditions sociales et familiales, handicaps…) et de sa famille et du plafond des ressources.

En Basse-Normandie, le CROUS de Caen comptait en 2004-2005, au sens large, 9 523 boursiers ou autres allocataires pour un montant total de 22 301 261,50 euros dont :

- 9 126 bourses sur critères sociaux (20 910 132,29 euros). Ce chiffre intègre en fait à la fois les 8 538 étudiants percevant une bourse sur critères sociaux et ceux qui ne bénéficient que de l'exonération des frais d'inscription,
- 209 bourses sur critères universitaires (718 019,73 euros),
- 188 allocations d'études (613 109,48 euros).

On relèvera qu'une action menée par le CROUS de Caen a consisté à renforcer le partenariat avec l'Université de Caen notamment dans le but d'améliorer le délai de règlement des bourses sur critères sociaux (présence du CROUS dans la chaîne des inscriptions à l'Université). Pour l'année 2005-2006, 86 % des bourses sur critères sociaux ont été payées début novembre.

La répartition des 8 538 boursiers sur critères sociaux (hors ceux ne bénéficiant que de l'exonération des frais d'inscription) par établissements d'enseignement supérieur bas-normands révèle la prédominance logique des formations universitaires en valeur absolue. En revanche, la proportion d'étudiants boursiers en IUT est la plus forte. Sur un effectif total d'environ 3 000 étudiants inscrits dans un département d'IUT en Basse-Normandie, plus de 35 % d'entre eux sont boursiers.

Établissements	Nombre d'étudiants	%
Université de Caen (hors IUT)	4 991	58,46
Lycées (STS, CPGE)	1 855	21,73
IUT	1 055	12,36
IUFM, CFP	310	3,63
Écoles d'ingénieurs et autres établissements	327	3,83
TOTAL	**8 538**	**100**

Tableau n° 21 : Répartition des boursiers sur critères sociaux selon les établissements (hors dégrèvement des droits d'inscription) 2005-2006 en Basse-Normandie
Source : CROUS de Caen

Départements	Nombre d'étudiants	%
Calvados	3 309	38,75
Manche	2 417	28,31
Orne	1 331	15,59
Autres départements dont	1 481	17,35
Eure	277	
Seine-Maritime	151	
Sarthe	89	
Mayenne	78	
Ille et Vilaine	74	
Départements d'Outre Mer	74	
Côtes d'Armor	48	
TOTAL	8 538	100

Tableau n° 22 : Origine géographique des boursiers sur critères sociaux (hors dégrèvement des droits d'inscription) en 2004-2005 en Basse-Normandie
Source : CROUS de Caen

Il a été également demandé au CROUS d'extraire le nombre de boursiers par site.

Par site :	boursiers 2005-2006	Effectifs 2004-2005[42]	%
Caen	7 430	29 434	***25,2***
Cherbourg	551	1 789	***30,8***
Alençon	529	1 573	***33,6***
Saint-Lô	295	1 042	***28,3***
Lisieux	148	542	***27,3***
Vire	93	316	***29,4***
Total	9 046	34 696	***26,1***

Tableau n° 23 : Répartition du nombre de boursiers par site par site en 2004-2005
Source : CROUS de Caen pour les boursiers et Ministère de l'Éducation Nationale pour les effectifs

L'analyse de ces statistiques qui concernent l'année 2005-2006 révèle que le taux des bourses et allocations est globalement plus élevé sur les sites en dehors de Caen.

Pour les seules composantes de l'Université en dehors de Caen, on atteint même des taux de boursiers approchant ou dépassant les 40 %. Tel est le cas par exemple en 2006 sur Cherbourg de l'École d'Ingénieurs (45,5 %) de boursiers ou des antennes de Sciences et de Langues (39,4 %), sur Alençon de l'antenne du Droit (39,6 %), sur Saint-Lô, des formations DUT (38,7 %), sur Lisieux (42,5 %) et sur Vire (43,3 %).

Ces résultats révèlent l'importance du traitement social de ces sites, et notamment, comme nous le verrons, sur le plan du logement.

[42] Outre la différence entre les années (les statiques officielles du Ministère de l'Éducation Nationale concernant les effectifs d'enseignement supérieur n'étant pas encore publiées à mi-mai 2006), il n'a pas été possible de mettre en face du nombre de boursiers, la correspondance exacte des établissements concernés, les statistiques du Ministère de l'Éducation Nationale n'étant pas exhaustives. Il s'agit donc ici que d'une approche.

DEUXIEME PARTIE :
LE LOGEMENT DES ETUDIANTS A CAEN

I - EVOLUTION DES EFFECTIFS SUR L'AGGLOMERATION CAENNAISE

	1995-1996	1999-2000	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005
CPGE	1 047	1 767	881	988	857	907
STS	1 939	1 026	1 860	1 866	1 848	1 827
Prépa intégrées	47	49				
IUT	1 351	1 459	1 544	1 579	1 529	1 431
Université	26 641	21 530	20 762	20 967	21 186	21 220
ENSICAEN	520	515	523	523	520	540
Écoles d'Ingénieurs privées		135	177	179	163	176
IUFM	1 670	1 327	1 316	1 497	1 418	1 231
Écoles de Commerce	395	397	471	518	495	506
Écoles Juridiques et Adm.			25	25	20	19
Écoles Supérieures Art et Culture		214	216	199	202	214
Écoles Paramédicales et Sociales		814	887	1 037	1 085	1 125
Autres Écoles et Formations Supérieures		190	262	235	229	238
Sous-Total Enseignement Universitaire	***30 182***	***24 831***	***24 154***	***24 566***	***24 653***	***24 422***
TOTAL Enseignement Supérieur	**33 610**	**29 423**	**28 924**	**29 613**	**29 552**	**29 434**

Tableau n° 24 : Évolution des effectifs de l'enseignement supérieur sur l'agglomération caennaise
Source : DEP - MENESR

Avec un effectif de plus de 29 400 étudiants en 2004-2005, l'agglomération caennaise représente aujourd'hui 79 % du potentiel de l'enseignement supérieur bas-normand contre près de 87 % 10 ans auparavant. La multiplication des formations sur les autres sites bas-normands explique en grande partie cet écart. Entre les rentrées 1995-1996 et 2004-2005, l'enseignement supérieur a perdu près de 4 200 étudiants (-12,4 %). Au plan plus détaillé, les formations universitaires ont

perdu globalement 5 760 étudiants (-19 %) avec toutefois des disparités selon les différentes composantes puisque les effectifs de l'ENSICAEN et de l'IUT de Caen ont légèrement augmenté sur la période alors que les effectifs au sein des UFR de l'Université de Caen ont perdu plus de 5 400 étudiants et l'IUFM, près de 440.

Nous ne reviendrons pas sur les évolutions des effectifs universitaires puisqu'elles sont conformes à celles constatées au niveau régional et précédemment décrites dans la première partie du présent rapport. Relevons simplement que les autres formations d'enseignement supérieur sur Caen dont certaines n'existaient pas en 1995 sont en augmentation quasi régulière sur la période d'observation.

Pour l'avenir, l'évolution des effectifs universitaires dépendra en grande partie de la capacité des établissements d'enseignement supérieur à développer l'attractivité de leurs formations dans un contexte à venir de baisse démographique.

Dans ce cadre, il convient de citer ici le projet de rénovation et d'extension de l'ENSICAEN sur le Campus II qui pâtit aujourd'hui d'un manque réel de locaux pour dispenser ses enseignements dans les meilleures conditions. Dans un rapport datant de 1991, le Comité National d'Évaluation mentionnait déjà que les surfaces disponibles ne permettaient pas de faire face de manière satisfaisante à l'accroissement des effectifs (336 élèves en 1990 ; 600 en 2004). Malgré l'ouverture de nouveaux locaux sur le Campus IV, le nombre de m^2 par élève a décrû de 15 % en 15 ans. La restructuration de l'ENSICAEN contribuerait à affirmer l'attractivité de la filière de formations d'ingénieurs sur la capitale régionale avec un impact possible sur les effectifs.

Il convient également de relever la spécificité de certains établissements tels que l'Institut de Formations en Soins Infirmiers de Caen qui accueille 435 élèves post-bac. La durée des études s'échelonne sur 37,5 mois, sans interruption l'été du fait des stages dispensés localement ce qui explique pourquoi la majeure partie des élèves infirmiers conservent leur logement sur la durée d'étude. L'Institut disposait d'un foyer il y a encore 5 ans mais celui-ci a été fermé pour des questions de sécurité et transformé en bureaux pour le CHU.

Une enquête diffusée et exploitée par l'Institut en collaboration avec le CESR révèle que moins de 12 % des élèves vivaient chez les parents et dans la famille. Près de 70 % possède un logement indépendant. 9 % sont logés par le CROUS. La colocation est assez développée puisque ce mode concerne 13,3 % des effectifs et 19,4 % des élèves vivent en couple. Près de 85 % des élèves interrogés considèrent que l'offre de logement sur Caen est insuffisante et plus de 58 % seraient intéressés par une résidence ou un foyer dédié. On retrouvera en annexe n° 5 le détail de l'exploitation du questionnaire.

La direction de l'IFSI insiste sur la nécessité de renforcer une politique cohérente de site, localement, afin de favoriser le partage des moyens. Le soutien apporté au logement des étudiants pourrait répondre à une telle logique.

Autre établissement contacté, l'École Régionale des Beaux-Arts de Caen accueille chaque année de l'ordre de 250 étudiants. Ceux-ci sont bénéficiaires des services du CROUS et à ce titre entre 8 et 12 % sont logés en cité ou résidence universitaire pour ceux qui s'inscrivent assez tôt. Les logements en chambres du CROUS apparaissent inadaptés dans la mesure où les élèves doivent, chez eux, prolonger leurs cours et ont, à ce titre, besoin d'un espace de travail important. Les élèves optent davantage pour un logement en ville et tout particulièrement pour la colocation.

Par ailleurs, 42 % des élèves sont extérieurs à la Basse-Normandie. Ceux qui habitent le plus loin et notamment les élèves étrangers qui viennent étudier un semestre se trouvent confrontés à la difficulté de disposer d'un logement en cours d'année. Ils ne peuvent en outre pour la plupart prétendre à une garantie de loyer, des personnes de l'établissement étant obligées, quelquefois, de se porter caution. Pour la direction de l'école, une offre adaptée pour étudiant étranger de passage manque sur Caen. Les logements du CROUS en cité n'apparaissent en outre plus adaptés aux standards de logement des élèves étrangers : manque de cuisine intégrée, salle de bain et sanitaires collectifs, manque d'autonomie, espaces de vie collectifs inadaptés.

Dans le cadre du projet de reconstruction de l'École des Beaux Arts, il est prévu d'intégrer six petits studios principalement pour les intervenants de passage à l'École voire, en cas de nécessité et d'urgence pour des élèves. L'un des objectifs serait de réhabiliter l'actuelle École, rue de Geôle et d'y développer un Centre d'Accueil qui bénéficierait d'une localisation et d'un environnement tout à fait opportuns. Le projet pourrait mixer, résidence d'artiste et hébergement d'élèves. L'École rue de Geôle appartient à la Mairie de Caen.

II - LE CROUS DE CAEN : UN MEDIATEUR ET UN ACTEUR MAJEUR DE LA VIE ETUDIANTE

Créé par la loi du 16 avril 1955, le Centre National des Oeuvres Universitaires et Scolaires (CNOUS) a pour vocation de favoriser l'amélioration des conditions de vie et de travail des étudiants. C'est un établissement public à caractère administratif doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Le CNOUS agit, au service des étudiants, comme opérateur de différents ministères au premier rang desquels le Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche[43]. De par son expérience et sa capacité d'expertise, le CNOUS est force de propositions dans les domaines des services et de l'aide aux étudiants, pour mieux les accompagner tout au long de leurs études. Le CNOUS gère en outre les bourses du Ministère des Affaires étrangères à l'attention des étudiants étrangers, les accueille et organise leur prise en charge. Par ailleurs, il négocie des projets de

[43] Le CROUS intervient également au titre du Ministère des Affaires Étrangères pour les bourses dont peuvent bénéficier certains étudiants d'échanges étrangers et il entretient également des relations de plus en plus étroites avec le Ministère en charge du Logement, ou celui de la Culture.

coopération universitaire dans le domaine de l'ingénierie des services de la vie étudiante.

Pour accomplir sa mission, le CNOUS joue le rôle de tête d'un réseau constitué de 28 centres régionaux (CROUS), 16 centres locaux (CLOUS) et plus de 40 antennes qui offrent aux étudiants, sur le terrain, des services de proximité.

A - PRESENTATION ET MISSIONS DU CROUS DE CAEN

Le CROUS de Caen est juridiquement un établissement public administratif à caractère social dont la mission consiste à offrir aux étudiants, et notamment aux moins favorisés d'entre eux, les conditions de vie les plus favorables à leurs études. Il est principalement concentré sur Caen, la seule implantation extérieure étant pour l'heure Cherbourg du fait de l'existence d'un restaurant universitaire[44].

Ses missions concernent :

- la gestion des aides directes aux étudiants pour le compte des Recteurs d'Académie ; elles concernent les bourses sur critères sociaux (95,8 % des bourses en Basse-Normandie), les allocations d'études, les bourses de troisième cycle, les différentes bourses auxquelles peuvent prétendre certains étudiants étrangers …[45]
- la gestion du logement des étudiants au sein des 9 cités et résidences universitaires dont il a la responsabilité ainsi que des 5 restaurants universitaires actuels et 12 cafétérias[46],
- les interventions socio-éducatives. L'action du CROUS de Caen est, en la matière, particulièrement intense et conduite en partenariat très étroit avec l'Université de Caen Basse-Normandie. Cette action culturelle du CROUS est assurée par la Maison de l'Étudiant qui joue ainsi le rôle de tête de réseau aidant ou impulsant les initiatives en la matière. On relèvera également que le CROUS mène une action sociale assez large qui consiste notamment à assurer des permanences d'assistantes sociales sur l'agglomération caennaise mais aussi (quoique plus rarement) sur les sites de Cherbourg et d'Alençon qui sont à l'écoute des étudiants sur leurs difficultés économiques, sociales, médicales, relationnelles… C'est l'un éléments fondamentaux d'accompagnement de la politique du logement étudiant.

[44] Il totalise 9 cités et résidences universitaires, 5 restaurants universitaires, 3 restaurants en cours de travaux, 12 cafétérias. Il emploie 360 personnels administratifs et ouvriers (dont 76 fonctionnaires de l'État, le reste étant des personnels ouvriers contractuels de droit public, payés sur les ressources propres de l'établissement).

[45] Le CROUS enregistre 9 100 boursiers sur critères sociaux dont 8 538 sont inscrits dans un établissement supérieur bas-normand, auxquels il faut ajouter les étudiants uniquement dégrevés de droits d'inscription à l'université.

[46] Sur les 5 restaurants universitaires existants, le seul en dehors de Caen concernait jusqu'à présent Cherbourg Octeville sachant qu'un restaurant universitaire est en construction sur Alençon-Damigny. En 2004, 1 824 351 repas ont été servis.

Le budget du CROUS de Caen est de 29,2 millions d'euros en 2006[47]. Il gère en revanche le dossier des bourses hors budget (22,3 millions d'euros en 2004-2005). Relevons que le CROUS de Caen travaille en partenariat avec tous les établissements dispensant des formations supérieures dans l'Académie : Université, ENSICAEN, IUFM, IUT, CPGE, STS, Écoles d'Infirmières, Écoles Régionales des Beaux-Arts…

Pour ce qui concerne la thématique de cette présente étude, à savoir le logement des étudiants, le rôle du CROUS s'assimile en vérité à celui d'un bailleur social dédié à la population étudiante. Il n'a pas bien sûr vocation à héberger tous les étudiants, ses logements étant réservés en priorité aux étudiants de l'enseignement supérieur dont la famille dispose de faibles revenus.

Tout s'articule autour du Dossier Social Étudiant, exclusivement saisi sur Internet, dossier unique qui permet à l'étudiant de déposer en une seule formalité sa demande de logement en cité ou en résidence universitaire et/ou sa demande de bourse de l'Éducation Nationale. Les logements universitaires attribués par le service du Dossier Social Étudiant sont affectés sur critères sociaux. Un "indice social" est en effet calculé en fonction des revenus de la famille, de l'éloignement, etc… (cf. barème en annexe n°2). Pour les appartements (T1, T1 bis, T2….) un critère de niveau universitaire peut aussi intervenir. Pour les étudiants non éligibles aux bourses mais ayant néanmoins des besoins sociaux, les attributions sont décidées en fonction du Revenu Global Brut. Enfin, il faut relever l'existence du "filtre correcteur" des assistantes sociales qui signalent au service chargé de l'attribution les cas particuliers non décelables au traitement administratif des dossiers.

Sur la capacité totale de 4 500 lits, près de 2 900 lits sont attribués aux étudiants ayant fait un Dossier Social Étudiant dont plus de 2 300 étudiants boursiers sur critères sociaux inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur bas-normand. Sur un total de 8 538 boursiers sur critères sociaux dans l'Académie, le CROUS en héberge ainsi 51,5 %.

À ce contingent, il convient d'ajouter le millier de logements réservés aux étudiants étrangers (dont une partie est réservée à l'Université de Caen et à l'ENSICAEN pour les 380 étudiants d'échanges) et environ 600 places pour les couples d'étudiants qui répondent à une procédure de réservation différente.

Le rapport ANCIAUX a montré qu'avec plus de 4 500 étudiants logés sur près de 149 000 pour l'ensemble des CROUS en France, le CROUS de Caen représentait en 2003 plus de 3 % du parc national[48] alors que cette même année, la région pesait 1,7 % des effectifs de l'enseignement supérieur en France. Avec une offre de 12,2 lits pour 100 étudiants, l'établissement caennais se positionnait cette même année

[47] S'ils font partie intégrante du service public, les CROUS sont soumis à une obligation de résultat en ce sens où un tiers de leurs moyens provient de l'État qui prend en charge le traitement des personnels administratifs et subventionne très partiellement l'hébergement au lit occupé et la restauration au repas servi. En revanche, les deux autres tiers des recettes proviennent de l'activité même du CROUS, c'est-à-dire des loyers payés par les étudiants, des produits des ventes de tickets de restaurant universitaire et des autres prestations supplémentaires (17,8 millions d'euros pour 2006).

[48] Situation en septembre 2003 - Référence au rapport sur le logement étudiant de Jean-Paul ANCIAUX, député - Janvier 2004.

au troisième rang national après le CROUS de Corse (17,4 %) et le CROUS de Limoges (13,2 %) ; la moyenne nationale étant de 8,8 lits pour 100 étudiants. Le CROUS de Caen se positionnait également en 2003 à la troisième position au plan national pour le nombre de lits offerts pour 100 étudiants boursiers avec un résultat de 49,4 % derrière le CROUS de Versailles (52,5 %) et le CROUS de Limoges (50,3 %), la moyenne se situant à 35,6 % (cf. annexe n°3).

Un autre critère concerne le pourcentage de demandes de logement satisfaites : en 2003, pour le CROUS de Caen, il était de 56,4 % (4 543 étudiants logés sur 8 055 demandes de logements) contre seulement 38,9 % pour la France entière. La Basse-Normandie se classait ainsi à la cinquième position derrière la Corse (73,5 % des demandes satisfaites, Versailles (69,1 %), Créteil (58,8 %) et Amiens (57,6).

Ces résultats classent le CROUS de Caen parmi ceux qui répondent le mieux à leur mission sociale au plan national. Toutefois, ce bon classement a pour conséquence que l'établissement caennais n'apparaît a priori pas prioritaire pour obtenir des crédits nationaux. L'une des préoccupations majeures affichée par le CNOUS concerne le logement des étudiants sur la région parisienne.

B - LES LOGEMENTS EN CITES ET EN RESIDENCES UNIVERSITAIRES

En Basse-Normandie, s'agissant de l'hébergement des étudiants, le CROUS de Caen n'est, pour l'heure, présent en termes de structures en biens propres[49] que dans l'agglomération caennaise. Il dispose aujourd'hui d'un parc de quatre cités et de cinq résidences universitaires d'une capacité totale de 4 176 logements, ce qui représente un total de 4 509 lits. Notons par ailleurs que le CROUS gère également, dans le cadre d'un partenariat notamment pour les étudiants étrangers, d'appartements à Caen et à Hérouville-Saint-Clair pour des familles avec enfant(s). Concrètement, la capacité d'accueil exprimée en logements se décompose en 53,6 % de logements en cités traditionnelles, 31,6 % en résidence classique et 14,8 % en résidences sociales et HLM conventionnés.

Le CROUS de Caen loge alors de l'ordre de 12,2 % de la population totale étudiante au titre de l'enseignement supérieur qui était en Basse-Normandie, rappelons-le, de 37 168 étudiants en 2004-2005. Toutefois, présent uniquement dans la capitale régionale, on pourrait davantage rapprocher le taux de logement à la population étudiante seule présente sur Caen (soit 29 434 étudiants), ce qui élève le taux d'hébergement à 15,4 %.

Les premières cités universitaires ont été construites du milieu des années 50 aux années 60 par l'État et elles en sont sa propriété, le CROUS en étant l'affectataire. Sur Caen, les cités des Tilleuls, des Peupliers et de Lébisey répondent à ce schéma. Puis, au cours des années 70, des cités/résidences ont été construites par un Office Public HLM propriétaire de ces ensembles attribués au CROUS via un bail emphytéotique. Les cités Côte de Nacre et Grémillon naquirent de ce plan. Depuis lors, la cité Grémillon a été réhabilitée et a fait l'objet d'un montage spécifique

[49] Hors conventionnement de lits sur quelques sites en dehors de l'agglomération caennaise.

à l'occasion duquel l'office HLM concerné a emprunté de nouveau ; elle fut convertie en résidence sociale[50], la seule existant en Basse-Normandie.

Enfin, les résidences des nouveaux programmes des années 90 (Bacot, Breton, Tristan et Satie) ont été construites par diverses sociétés HLM qui ont emprunté pour l'occasion. Le CROUS a été désigné comme locataire via une convention de location pour une durée le plus souvent équivalente à 35 ans. Le CROUS reverse un loyer aux sociétés HLM. Les conditions doivent permettre au CROUS à son tour de louer à des tarifs compatibles avec l'attribution de l'APL.

1°/ LES CITES UNIVERSITAIRES

Les cités universitaires traditionnelles sont au nombre de quatre : Tilleuls, Peupliers, Lébisey et Côte de Nacre, ce qui représentait, début 2006, une capacité d'accueil de 2 261 lits.

Implantées sur le Campus 1, les cités des Tilleuls et des Peupliers se composent de plusieurs bâtiments dont la construction s'est échelonnée de 1954 à 1966. Elles hébergent aujourd'hui respectivement 716 et 382 étudiants. Elles offrent une majorité de chambres traditionnelles de 9 m^2.

Cités	Chambres traditionnelles	Chambres réhabilitées	Chambres doubles	Studettes	T1	Total contingent
Les Tilleuls	630	60	26			716
Les Peupliers	246	72		16	48	382
Lebisey	604	224		28		856
Côte de Nacre	307					307
Total	**1 787**	**356**	**26**	**44**	**48**	**2 261**

Tableau n° 25 : Répartition des contingents d'étudiants logés au sein des cités universitaires du CROUS de Caen en 2005-2006
Source : CROUS de Caen

La cité des Tilleuls a fait l'objet pour partie d'une réhabilitation qui a concerné les 60 chambres individuelles ainsi que les chambres à deux lits destinés aux fratries (frères, sœurs, cousins, cousines). Les douches et sanitaires sont communes à l'étage. L'objectif que se fixe le CROUS est d'améliorer de façon conséquente le niveau de confort dans ces logements. Une réflexion est en outre engagée sur la mise en sécurisation des bâtiments par l'installation de systèmes de contrôle d'accès.

[50] Définie par un décret de décembre 1994, la résidence sociale est, selon la loi, destinée en priorité aux personnes s'engageant dans une démarche d'insertion susceptible de les amener vers un logement plus durable. Du fait de ce statut de résidence sociale, le montant des loyers est largement compensé par l'aide personnalisée au logement : à titre d'exemple une chambre rénovée revient à environ 107 euros par mois APL déduite. À la différence d'une résidence classique, la CAF prend en compte pour le calcul de l'APL le loyer mais également les charges locatives. Toutefois, ce type de réhabilitation n'est plus aujourd'hui permis depuis le déplafonnement de l'ALS.

Pour 2006, est prévue la réhabilitation du bâtiment H qui comprend 140 chambres, opération financée à la fois par les ressources propres de l'établissement, les subventions de contractualisation du CNOUS et le Contrat de Plan État-Région (cf. infra).

Concernant la cité des Peupliers, on notera qu'ont été réhabilités et équipés de kitchenette, douche et wc intégrés, 72 chambres, 24 studios de 20 m^2 pour couples et 4 studettes tout spécialement aménagées pour des personnes à mobilité réduite.

Construite en 1971, la cité Côte de Nacre est localisée sur le campus II à proximité immédiate de l'IUT, des STAPS, de l'UFR des sciences et des deux écoles d'ingénieurs. L'ensemble de la cité n'a pas à ce jour bénéficié de travaux de réhabilitation. Elle comprend 307 logements uniquement constitués de chambres non rénovées à un lit. Les espaces cuisines, douches et wc sont communs pour chaque étage.

Enfin, la cité universitaire de Lébisey, située dans le quartier du même nom, se situe à équidistance du campus I et du CHU. Pouvant accueillir au total 856 étudiants, cette cité a fait l'objet de deux phases de réhabilitation concernant respectivement l'aile sud et l'aile nord du bâtiment 3 qui ont permis la réhabilitation de 224 chambres et 28 studettes équipées chacune de mobiliers neufs, réfrigérateur, wc indépendant, interphone et accès à Internet. La réhabilitation (nous y reviendrons) a permis de doter la cité de lieux partagés comme des espaces repas et détente et salles de travail équipées.

Globalement, selon le CROUS, le taux d'occupation en cité universitaire est de 80 %, ce résultat s'expliquant du fait que le bail court sur 9 mois. Ce résultat apparaît satisfaisant au regard des mois d'été durant lesquels la population étudiante est absente. Toutefois, durant cette période, plus d'un millier de logements sont occupés par les stages du BELC et la session de l'University britannique évoquée par ailleurs dans le présent rapport.

S'agissant des tarifs 2006, le prix de la chambre traditionnelle non rénovée est de 127,80 euros dans toutes les cités du CROUS (chiffres à comparer aux tarifs de chambres dans le privé estimé entre 200 et 300 euros sur Caen). Du fait du montant de l'ALS d'un montant de près de 50 euros, il reste à l'étudiant boursier à débourser 78 euros par mois (et 90 euros pour un non boursier).

Concernant les logements réhabilités, il faut préciser que conformément aux recommandations contenues dans le rapport ANCIAUX, les CROUS peuvent, depuis la rentrée 2005-2006, bénéficier de l'ALS déplafonnée. Cette décision les a conduit à revoir leur politique tarifaire à la hausse pour les seuls logements rénovés qui s'inscrivent dans ce cadre[51].

[51] Cette augmentation des tarifs est affectée sur le plan budgétaire à des Provisions pour Grosses Réparations qui doivent permettre aux CROUS de consacrer ces sommes en faveur de leur politique de réhabilitation du parc de logement étudiants.

	loyer	ALS boursier	ALS non boursier	somme restant à la charge du boursier	somme restant à la charge du non boursier
chambre non réhabilitée	127,8	49,78	37,57	78,02	90,23
chambre réhabilitée*	155,3	49,78	37,57	105,52	117,73
Studette*	178	49,78	37,57	128,22	140,43
Studio*	264	49,78	37,57	214,22	226,43

**** référence Cité Les Peupliers***

Tableau n° 26 : Prix des loyers mensuels des chambres en cités et montants de l'ALS pour les boursiers et non-boursiers du CROUS de Caen
situation avant le 1er septembre 2005
Source : CROUS de Caen

Ainsi, si l'on prend l'exemple d'une chambre réhabilitée à la cité des Peupliers, le loyer est, depuis le 1er septembre, de 205,3 euros par mois (contre 155,3 euros avant cette échéance) ; le montant de l'ALS déplafonné permet au boursier de bénéficier du même montant restant dû.

En revanche, les étudiants non boursiers ont subi une petite augmentation des tarifs pour l'hébergement en studettes et studios. Par ailleurs, du fait que l'attribution des allocations logement pour les étudiants de moins de 20 ans entraîne une diminution voire une perte des allocations dont bénéficient leurs parents (cf. première partie), certains étudiants ne demandent pas, notons-le, d'allocation logement.

	loyer	ALS boursier	ALS non boursier	somme restant à la charge du boursier	somme restant à la charge du non boursier
chambre non réhabilitée	127,8	49,78	37,57	78,02	90,23
chambre réhabilitée	205,3	101,68	87,31	103,62	117,99
studette	312	184,34	141,42	127,66	170,58
studio	398	184,34	141,42	213,66	256,58

Tableau n° 27 : Prix des loyers mensuels des chambres en cités et montants de l'ALS pour les boursiers et non-boursiers du CROUS de Caen.
Situation depuis le 1er septembre 2005
Source : CROUS de Caen

Autre innovation depuis la rentrée 2005-2006, l'ALS étant désormais versée directement par la CAF au CROUS, l'étudiant n'est plus dans l'obligation de payer la totalité du loyer de sa chambre en attendant le versement de l'aide par la CAF, il ne lui reste désormais à payer que la part du loyer restant à sa charge ; c'est ce que l'on appelle "le tiers payant" (voir la répartition des montants correspondants pour tous les logements en cités du CROUS de Caen en annexe n°1 précitée).

2°/ LES RESIDENCES UNIVERSITAIRES

Au début des années 90, le CROUS dut faire face à l'augmentation de la demande en logements compte tenu de la croissance importante des effectifs des étudiants sur Caen. Depuis 1971, aucune construction n'avait été entreprise. Or, si au début des années 70, le CROUS de Caen gérait environ 3 000 logements pour 12 000 étudiants inscrits à l'Université de Caen, en 1990-91, il en gérait 3 500 pour un nombre de 23 000 étudiants.

Dès 1990 fut entrepris la construction de nouvelles résidences universitaires via un montage différent de celui des anciennes réalisations. Le recours au dispositif du Prêt Locatif Aidé (PLA) à la construction nécessita une co-participation avec un maître d'ouvrage à vocation sociale garant de la finalité sociale de l'opération. Un partenariat s'est donc engagé avec des organismes HLM. Le CROUS de Caen, initiateur du projet, en qualité d'organisme locataire deviendra propriétaire des lieux après un bail emphytéotique de 34 ans.

Résidences	Chambres traditionnelles	T1	T1 Bis	T2	Total contingent
Jean GRÉMILLON	521	9	134	20	684
André BRETON		158	82	22	262
Flora TRISTAN		126	96	30	252
Erik SATIE		178	4		182
Edmond BACOT		631	190	30	851
TOTAL	**521**	**1 102**	**506**	**102**	**2 231**

Tableau n° 28 : Répartition des contingents d'étudiants logés au sein des résidences du CROUS de Caen en 2005-2006
Source : CROUS de Caen

Les résidences gérées par le CROUS sont aujourd'hui au nombre de 5 pour une capacité de plus de 2 200 places. Trois résidences sont localisées à Hérouville-Saint-Clair, en relation permanente avec les campus, le centre de Caen et la gare SNCF via le TVR : GRÉMILLON, BRETON et TRISTAN.

La résidence-"cité" Jean GRÉMILLON, seule résidence sociale, rappelons-le, située dans le centre ville d'Hérouville-Saint-Clair dispose d'une capacité d'accueil de 684 places. Elle offre à la fois des logements de type cité traditionnelle (chambres de 9 m^2) et d'autres plus vastes, à l'instar des autres résidences, de types T1 de 18 m^2, T1 bis de 30 m^2 et T2 de 49 m^2. Les chambres sont équipées de wc et lavabos, les T1, T1 bis et T2 étant dotés chacun d'une kitchenette, baignoire et wc. La résidence est dotée d'espaces de vie, salle de travail, salle de télévision, salle de musique, salle informatique avec accès à Internet, laverie, installations sportives, bibliothèque…

La résidence Flora TRISTAN est localisée sur le même site que la résidence Jean GREMILLON ; tous les services de cette dernière sont donc accessibles à l'ensemble des étudiants logés sur le site. La résidence peut accueillir au total 252 étudiants. Au plan détaillé, elle est composée de T1 de 22 m^2 avec kitchenette, douche et wc, dont 5 équipés pour personnes à mobilité réduite, T1 bis de 32 m^2 pour deux personnes avec kitchenette, douche et wc, dont 1 pour personne à mobilité réduite et T2 de 50 m^2 pour deux personnes avec kitchenette, douche et wc.

La résidence André BRETON, située dans le centre-ville d'Hérouville-Saint-Clair, accueille 262 étudiants dans des T1 de 23 m^2 dont 8 adaptés pour personnes à mobilité réduite, T1 bis de 32 m^2 dont 2 T1 bis pour personnes à mobilité réduite et T2 de 50 m^2 pour deux personnes. Les logements sont équipés d'une kitchenette, d'un réfrigérateur et de plaques de cuisson, d'une baignoire ou douche et de wc individuels.

La résidence Erik SATIE, de construction plus récente puisqu'elle date de 1996, est située dans le quartier de Lébisey à quelques encablures de l'Université et du CHU. Cet ensemble dispose de 178 T1 de 20 m^2 et 2 T1 bis de 36 m^2 pour 2 personnes équipés d'une kitchenette, douche et wc. Concernant les espaces de vie, la résidence dispose de son propre restaurant-cafétéria, de deux salles informatiques avec accès à Internet, d'une salle de travail et d'une laverie.

Edmond BACOT est une résidence-studios située sur le campus II à immédiate proximité des UFR Sciences et STAPS, de l'IUT et des écoles d'ingénieurs. Elle héberge 851 étudiants répartis dans des logements de types T1 de 20 m^2, T1 bis de 30 m^2 dont certains sont adaptés à des personnes à mobilité réduite et T2 de 50 m^2. Les logements sont équipés de kitchenette, douche et wc.

Résidences		2005	2004	2003	2002	2005/2002 (en %)
BACOT	T1	284,5	274	266	259	9,85
	T1 bis	325	313	304	296	9,80
	T2	386,25	372	362	353	9,42
BRETON	T1	306,2	295,36	287,34	280,4	9,20
TRISTAN	T1	295,9	285,36	277,6	270,9	9,23
BRET/ONTRISTAN	T1 bis	364,5	352,06	343,6	335,3	8,71
BRETON/TRISTAN	T2	443,8	428,78	418,6	408,4	8,67
SATIE	T1	294,1	283,31	274,75	265,15	10,92
	T1 bis	342,8	330,22	320,07	303,98	12,77
GREMILLON	Chambres	221	212,8	207	195,9	12,81
	T1	258,8	251,02	244,21	238,3	8,60
	T1 bis	322,7	313,32	304,88	297,5	8,47
	T2	396,1	385,2	374,64	365,6	8,34

Tableau n° 29 : Évolution des tarifs des loyers mensuels des logements en résidences universitaires du CROUS de Caen (en euros)
Source : CROUS de Caen

Côté équipements et services, la résidence dispose d'un restaurant universitaire et d'aménagements spécifiques à l'attention des personnes

handicapées. L'ensemble est équipé d'une laverie, d'installations sportives à proximité, d'un garage pour 2 roues, d'une cafétéria…

Globalement le taux d'occupation en résidence universitaire est de 97 %, ce résultat s'expliquant du fait que le bail courre sur 12 mois (les stages obligatoires dans le cadre des études ne sont donc pas déductibles) à la différence des cités précédemment étudiées portant sur des baux de 9 mois.

Les tarifs proposés pour les logements en résidences, du fait des prestations existantes et du volume habitable plus grand, sont plus élevés : il fallait compter à la mi-2005 en moyenne de l'ordre de 290 euros pour un T1, 338 euros pour un T1bis et 409 euros pour un T2. Les prix ont évolués de + 8 à + 12 % en 3 ans. Les montants d'APL en résidence varient fortement. Selon le CROUS, pour la résidence Grémillon (statut spécifique de résidence sociale), ils sont en moyenne de 123 euros pour une chambre, 165 pour un T1 et 278 pour un couple en T1 bis ou T2, 89 euros en T1 bis et 105 euros en colocation. L'APL en résidence classique équivaut en moyenne entre 137 et 179 euros pour un T1-T1 bis et pour un T2 de 248 euros (référence Tristan) à 265 (Breton).

Notons enfin que parallèlement à l'accueil en cités et résidences universitaires, le CROUS dispose de dix appartements en HLM pour loger des étudiants en couple avec enfants.

3°/ LE DEFI DES REHABILITATIONS, CREATION D'ESPACES DE VIES, NOUVEAUX SERVICES ET EQUIPEMENTS

Si quantitativement le CROUS de Caen est l'un des établissements qui répond le mieux en France à la demande étudiante, il n'en demeure pas moins des problèmes de qualité. Les cités non rénovées ne répondent plus aujourd'hui aux standards de confort requis pour ce type de logement. Selon des responsables universitaires, la vétusté de certaines chambres a en outre un effet très négatif sur l'image de l'accueil universitaire sur Caen. D'autant que les cités du CROUS sur le campus I et campus II accueillent, durant l'été, des manifestations d'envergure nationale voire internationale comme les sessions de professeurs de français langue étrangère organisées par le Bureau d'Éducation des Langues et des Cultures (BELC) ou l'Open University britannique où participent respectivement de l'ordre de 450 et 770 étudiants, professeurs et stagiaires sans oublier les Universités d'Étés lorsque celles-ci se déroulent à Caen.

Considérées comme un programme ambitieux, les réhabilitations sont nécessaires pour répondre à la demande de plus en plus exigeante des étudiants en termes de confort et de qualité de vie. Beaucoup de cités avec douches et sanitaires communs aux étages et dotées de quelques espaces collectifs sont vétustes et inadaptées aux standards et aux normes d'équipement que peuvent légitimement attendre aujourd'hui les étudiants.

La réhabilitation a été préférée, essentiellement pour des raisons de coûts[52] et de délais à la démolition et à la reconstruction des cités. C'est en outre l'occasion de mettre en place de nouveaux espaces collectifs, des lieux de vie qui favorisent le contact, l'échange entre les étudiants.

Ces opérations sont inscrites au Contrat de Plan État-Région 2000-2006 au titre de la politique "réhabilitation des cités universitaires" sur les seuls fonds de l'État (la Région n'ayant pas souhaité participer au financement de cette action). La grande difficulté est que sur une enveloppe initiale de 7,387 millions d'euros, auront été programmés, entre 2000 et 2005, 6,304 600 million d'euros (soit 85,3 % de l'enveloppe initiale) et aucune programmation n'est prévue pour 2006. L'État a amputé l'enveloppe initiale de 1,082 400 millions d'euros du fait de mesures de régulation budgétaire.

À l'issue du Contrat de Plan État-Région, 651 chambres auront été réhabilitées sur 2 314 au total, ce qui représente seulement 28 % du parc. Ainsi, faute d'avoir pu être prises en charge par le CPER, 1 633 chambres resteront à réhabiliter dans les années qui viennent. La situation est assez préoccupante car le CROUS ne peut supporter, sur ses fonds propres, le coût des réhabilitations restantes. La question est de savoir si le prochain Contrat de Projets État-Région qui prendra effet, dès début 2007, pourra voir réinscrite cette politique. Du fait du champ très limité des prochains CPER, a priori essentiellement recentrés sur des objectifs structurants, certains observateurs craignent que cette politique ne puisse plus être prise en considération dans ce cadre. La difficulté est réelle pour la poursuite des opérations faute de crédits. La tendance actuelle au niveau national est plutôt d'inciter les CROUS à emprunter. On relèvera ici que le rapport ANCIAUX avait pourtant recommandé en 2004 de prendre des mesures d'urgence pour accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences nouvelles dans le réseau des CROUS. Il insistait par ailleurs sur la nécessité de respecter d'ici à 2006 les engagements des CPER et le niveau d'engagement de l'État à hauteur de 100 millions d'euros par an et de maintenir ensuite cet effort. Concernant les réalisations, cinq bâtiments ont été réhabilités depuis 2001 au rythme moyen d'un par an.

Après la réhabilitation d'un premier bâtiment (bâtiment 3 - aile nord) de la cité de Lébisey en 2001 concernant 135 chambres et 15 studettes, ce fut, en 2003-2004, au tour des bâtiments F des Peupliers (84 chambres et studettes, 4 studios pour personnes à mobilité réduite et 24 studios pour couples) et C des Tilleuls (60 chambres) situés sur le Campus I de bénéficier d'une telle opération. En 2004-2005, la réhabilitation du second bâtiment (bâtiment 3 - aile sud) de Lébisey fut entreprise et terminée pour la rentrée 2005-2006 (89 chambres, 13 studettes et 4 studios pour couples). Le début de la réhabilitation du bâtiment H de la cité des Tilleuls (128 chambres) est programmé pour avril 2006. Quant au bâtiment D, il devait normalement être programmé pour 2007.

[52] Par exemple le CROUS estime le coût par logement de la réhabilitation totale des bâtiments C de la Cité des Tilleuls et F de la Cité des Peupliers à respectivement 23 990 et 20 970 euros alors que le coût moyen de démolition - reconstruction aurait représenté 34 170 et 51 050 euros. La différence est importante.

Le CROUS estime que la réhabilitation d'un bâtiment coûte environ 2,8 millions d'euros dont 1,3 million au titre du Contrat de Plan État-Région, 1 million d'euros du CNOUS et 300 000 euros provenant des fonds propres du CROUS.

Concrètement, le concept de réhabilitation du CROUS vise à répondre aux nouveaux besoins des étudiants. Mais il n'existe pas une conception unique de la réhabilitation. Il convient en premier lieu de tenir compte de l'originalité et de la structure de chaque bâtiment à réhabiliter. Les possibilités offertes diffèrent ainsi selon les cas. Prenons ainsi pour illustrer nos propos l'exemple des deux réhabilitations précitées qui ont fait l'objet de choix de restructuration complètement différents.

Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment F de la cité des Peupliers, l'option retenue a consisté à créer plusieurs types de logements avec le double souci d'éviter de diminuer la capacité d'accueil du bâtiment et de maintenir des loyers raisonnables. 72 chambres ont été réhabilitées avec douches, wc et lavabos intégrés dans l'espace initial de 10 m^2, ce, grâce à des meubles spécifiquement adaptés pour que chaque espace soit utilisé. Les autres logements ont été créés, cette fois-ci, en modifiant les structures existantes, à savoir :

- 24 studios de 20 m^2 pour couple d'étudiants avec salle de bain, wc et kitchenette,
- 12 studios de 18 m^2 pour un occupant avec douche, wc et kitchenette,
- 4 studios pour étudiants handicapés.

On relèvera en outre que chaque logement a été équipé d'une prise de télévision et d'accès à Internet. Soulignons que ce choix de diversification dans l'aménagement s'est traduit par une capacité d'accueil réduite de 148 à 136 logements.

Un autre exemple concerne la réhabilitation du bâtiment C des Tilleuls qui s'imposait du fait de l'état assez dégradé des réseaux, équipements et espaces collectifs. Le choix a été de réhabiliter et moderniser en maintenant si possible un nombre équivalent de chambres à un prix restant raisonnable pour les familles. 60 chambres ont donc été réhabilitées sans en changer le concept. Les cloisons de séparation des logements n'ont pas été modifiées ; la superficie de 9m^2 est restée à l'identique. Chaque chambre est dotée d'un lavabo mais les sanitaires qui restent collectifs ont été restructurés à raison d'une douche et d'un wc pour environ 5 chambres. Par ailleurs, chaque logement a été équipé d'une prise de télévision et une prise Internet.

Notons par ailleurs qu'au sein de la cité de Lébisey, après la réhabilitation en 2002 d'une première aile quasiment à l'identique (hormis quelques studettes), les travaux en 2005 ont concerné la seconde aile avec aménagement de lieux collectifs (cf. Infra).

En résumé, en matière de réhabilitation, il n'y a pas, rappelons-le, une seule conception de la réhabilitation ; il existe des "standards" mais il convient de s'adapter au cas par cas. Le souci du CROUS de Caen est d'éviter, autant que faire se peut, que l'aménagement des chambres et le confort se fassent au détriment de la capacité d'hébergement. Pour le bâtiment C des Tilleuls par exemple, l'architecte à

eu recours à la technique dite des "bow-windows", avancées rapportées sur les façades des bâtiments permettant de gagner des surfaces. Cela a notamment permis de réaliser des cuisines collectives à chaque étage. Malgré tout, la réhabilitation entraîne une perte de logements de l'ordre de 15 à 17 %, ce qui n'est pas négligeable (par exemple, sur un bâtiment de 150 chambres, la réhabilitation réduit ensuite la capacité à 125 logements) et pourrait justifier à terme une nouvelle résidence sur l'agglomération. Chaque campagne de réhabilitation retirant une partie des capacités d'accueil[53], elle nécessite également un accompagnement des étudiants touchés. Ainsi, selon la Direction du CROUS, il est proposé aux étudiants d'être relogés en tenant compte de leur calendrier universitaire pour ne pas les perturber dans le cadre de leurs examens. Dans la perspective d'une opération de réhabilitation, le CROUS anticipe en effectuant un recensement précis du parc et en vue de geler certains logements dans la perspective du déménagement sans dommages des étudiants concernés. Ce transfert s'accompagne d'un traitement spécifique lorsqu'un occupant d'une chambre de 9 m^2 se retrouve hébergé ensuite dans un studio de 18 m^2. L'étudiant dans ce cas conserve son loyer initial et un partenariat avec la CAF lui permet, par dérogation, de conserver l'ALS.

Les enquêtes réalisées par le CROUS auprès des résidents des cités réhabilitées ont globalement révélé une grande satisfaction des étudiants tant sur les logements que sur les espaces collectifs. Les remarques exprimées concernant les aménagements ou certains aspects négatifs relevés à l'occasion de ces enquêtes sont prises en compte par le CROUS dans la perspective des futures réhabilitations.

Parallèlement aux chantiers de réhabilitation, l'un des soucis permanents du CROUS concerne l'entretien des bâtiments non réhabilités des cités afin d'éviter que l'écart de confort entre les bâtiments rénovés et ceux non rénovés ne s'accentue. C'est ainsi que le CROUS procède sur fonds propre à la "remise en état de décence" des locaux (changement de la robinetterie, rénovation des blocs cuisine collective, travaux de peinture…) afin de pouvoir continuer à louer les chambres dans l'attente d'une prochaine réhabilitation…

Lors de nos auditions, certains ont estimé que malgré la qualité des réhabilitations, le standard de la cité universitaire traditionnelle avec ses chambres exiguës est dépassé. L'enquête réalisée à la demande du CESR sur Caen auprès des étudiants a révélé un taux de satisfaction en deçà de la moyenne (8,80/20) concernant la superficie des logements au CROUS. Pour la décennie à venir, il conviendrait de se poser la question de l'évolution du parc le plus ancien du CROUS. Sur l'expérience de la politique de renouvellement urbain, des experts estiment qu'il faudrait démolir progressivement les plus anciennes cités (notamment sur le campus 1) et reconstruire sur site en répondant aux nouvelles exigences des étudiants. Certes, reconstruire coûte plus cher sur le moment mais c'est une opération rentable sur le long terme du fait de la valeur apportée. Au prix du foncier sur Caen et compte tenu de sa rareté, cela resterait encore une bonne opération et serait préférable à de nouveaux projets de résidences disséminées sur l'agglomération même si le TVR permet un facile raccordement aux lieux d'études. En fait, il pourrait être envisageable, selon certaines experts, de moduler dans le temps entre réhabilitations et reconstructions…

[53] près de 230 étudiants touchés il y a deux ans à l'occasion de la réhabilitation des bâtiments F des Peupliers et C des tilleuls

La création d'espaces de vie et la connexion des logements à Internet haut débit

La réhabilitation des bâtiments des cités universitaires est aussi l'occasion d'aménager en leur sein des espaces de vie à même de développer la convivialité. Contrairement à la situation dans les résidences du CROUS où il n'y a quasiment pas de vie de groupe, la vie dans les cités universitaires est davantage rythmée par des comportements collectifs du fait, notamment, de la plus grande exiguïté des logements. Toutefois, on constate une évolution dans les comportements, les étudiants marquant un désintérêt croissant pour le système dont ils bénéficient, révélant une tendance vers une attitude de plus en plus consumériste. Ainsi, lors des petites réceptions et pots d'accueil organisés dans les cités et résidences à chaque rentrée universitaire ou autres rencontres dans l'année, les taux de participation sont assez faibles. Si les étudiants étrangers montrent un fort intérêt pour les initiatives collectives dans les cités, elles attirent en revanche de moins en moins les étudiants français.

La réhabilitation du bâtiment F des Peupliers et celle menée sur la cité de Lébisey ont été l'occasion de restructurer complètement les halls afin de créer des espaces de vie comme des salles de travail modulables, des salles informatiques, des salles de sport, des salles de télévision, des salles de musique, des laveries... Ce type de réhabilitation amène véritablement un plus en matière de qualité de vie des étudiants en dehors du logement lui-même. Le CROUS marque par-là sa volonté d'accompagner l'étudiant par un certain nombre de services qui ne peuvent être offerts dans d'autres types de logements sociaux de type HLM. Ce type d'espace ne peut en revanche être dupliqué partout. Dans les résidences du CROUS construites par les HLM et constituées de studios, les étudiants vivent chacun chez eux et s'y sentent a priori tellement bien qu'il ne paraît pas nécessaire de créer ce type d'espace de convivialité à l'inverse de Lébisey où manquaient des locaux de vie collective. Ce souci d'améliorer la vie collective par la création d'espaces cuisines peut, paradoxalement, aller toutefois jusqu'à faire concurrence avec les restaurants universitaires du CROUS.

La connexion à Internet dans les logements est aujourd'hui de plus en plus demandée par les étudiants. Au fur et à mesure de l'avancement des réhabilitations, les logements sont câblés et reliés à Vikman dans le cadre notamment d'une convention avec l'Université de Caen. Il convient de préciser que le Conseil Régional a inscrit 100 000 euros au budget primitif 2006 pour une seconde étape dans l'accès aux réseaux à haut débit des étudiants dans les cités et résidences universitaires. En 2006, 969 chambres du CROUS étaient connectées à Internet, 3 075 restant à équipées. Le CROUS souhaite un appui de la Région pour poursuivre ces connexions. En raison du coût important du câblage, l'une des pistes pourrait consister dans la généralisation de l'accès Wifi.

On relèvera que les responsables du CROUS ont constaté qu'avec une amélioration du confort de la chambre et de l'accès à Internet, les étudiants sortent moins de leurs logements et ont tendance à s'isoler. Ils ne trouvent plus d'intérêt à se rendre en salle informatique par exemple. Cela peut avoir des conséquences comme la difficulté de repérer des étudiants en situation de détresse.

C - L'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS ETRANGERS

Les effectifs d'étudiants étrangers occupaient, en 2004-2005, 22 % du parc total du CROUS. Ils sont en constante augmentation depuis ces dernières années passant d'environ 800 personnes en 2001-2002 à près de 1 000 en 2004-2005 soit +16 %. Le CROUS de Caen accompagne ainsi l'Université de Caen Basse-Normandie dans sa politique d'accueil international dans les limites des disponibilités de son parc de logements.

	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	variation 2004/2001
Total des étudiants étrangers hébergés dans les résidences	229	221	292	316	27,53 %
Total des étudiants étrangers hébergés dans les résidences ou HLM en couples	62	91	120	110	43,64 %
Total des étudiants étrangers hébergés dans les cités	502	574	554	518	3,09 %
TOTAL GENERAL	**793**	**886**	**966**	**944**	**16 %**

Tableau n° 30 : Évolution 2001-2004 des étudiants étrangers hébergés en résidences et cités universitaires
Source : CROUS de Caen

En 2004-2005, 56 % des étudiants étrangers étaient logés dans les cités universitaires (Peupliers, Tilleuls, Lébisey et Côte de Nacre) et 44 % étaient accueillis dans les résidences (Tristan, Breton, Grémillon, Satie et Bacot). En 2004-2005, on constatait en outre que 6 étudiants étrangers en couples étaient hébergés par le CROUS en logement HLM. Globalement, plus de 11 % des étudiants étrangers étaient logés en couples en 2004-2005[54].

Au cours des quatre années observées, les effectifs des étudiants étrangers ont augmenté de près de 28 % dans les seules résidences.

Concernant la répartition par origines géographiques, le Maghreb, première nationalité représentée à l'Université de Caen, domine tout logiquement et représente 34,6 % des étudiants étrangers hébergés en 2004-2005 (41 % en 2001-2002), suivis aujourd'hui par l'Asie avec 20,3 % des étrangers logés au CROUS. Soulignons que les ressortissants de cette partie du monde ne représentaient que 11 % des effectifs logés au CROUS en 2001-2002. Les ressortissants de l'Afrique équatoriale représentaient 16,8 % des effectifs en 2004-2005 contre 24 % en 2001-2002. L'Europe représente 15,5 % des hébergés contre 7,4 % en 2001-2002.

L'analyse de la répartition des étudiants étrangers dans les cités universitaires au cours des quatre dernières années révèle surtout une chute importante, en valeur

[54] Pour des informations plus détaillées sur la répartition des étudiants étrangers par nationalités hébergés au sein des cités et résidences du CROUS de Caen, consulter le rapport du CESR sur l'accueil des étudiants dans l'enseignement supérieur et la recherche en Basse-Normandie, novembre 2005 (document téléchargeable à l'adresse www.cesr-basse-normandie.fr).

absolue, des effectifs provenant du Maghreb et une augmentation sensible des résidants d'origine européenne.

Le CROUS veille à une répartition harmonieuse des étrangers au sein des cités et résidences universitaires visant le brassage des nationalités, l'objectif étant d'éviter la constitution de "ghettos".

Les étudiants d'échanges font l'objet d'un traitement particulier. Chaque année, le Conseil d'Administration du CROUS de Caen retient le principe d'un contingent pour le logement des étudiants d'échanges accueillis au Service des Relations Internationales et au Centre d'Enseignement du Français pour Étrangers (CEFE) à l'Université de Caen ainsi qu'à l'ENSICAEN. Ainsi, en 2004-2005, 358 étudiants étrangers entraient dans ce cadre dont 210 relevant du Service des Relations Internationales (SRI) de l'Université de Caen, 125 du CEFE et 23 de l'ENSICAEN.

Pour les autres étudiants étrangers demandeurs individuels, le choix des priorités dépend aujourd'hui de critères liés au cycle d'études (les 3èmes cycles ayant été retenus en priorité), et de la date de dépôt du dossier.

Il faut préciser que pour les étudiants d'échanges, les établissements d'accueil (Université ou ENSICAEN) avancent l'argent (équivalent de dix mois d'hébergement) et l'étudiant ou l'élève ingénieur rembourse ensuite lesdits établissements.

En qualité d'opérateur du Ministère de l'Enseignement Supérieur pour la gestion des bourses, le réseau des œuvres universitaires et scolaires (Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires via les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires) instruit l'ensemble des demandes d'aides financières des étudiants (bourses sur critères sociaux, bourses sur critères universitaires ou allocations d'études). Les étudiants étrangers peuvent prétendre bénéficier de certains dispositifs déjà évoqués comme les Bourses du Gouvernement Français ou les Bourses des Gouvernements Étrangers. Dans ce cas, le CNOUS au plan national est ainsi le "bras séculier" du Ministère des Affaires Étrangères dans le cadre de ses dispositifs d'accueil destinés à l' "élite" des étudiants étrangers (3ème cycle). En 2003-2004, à l'échelon national, le CNOUS a géré directement près de 11 800 boursiers étrangers du Gouvernement français, d'États étrangers ou d'organismes internationaux (plus précisément 61,4 % de boursiers du gouvernement français, 31,3 % de boursiers des gouvernements ou institutions étrangères et d'entreprises privées à l'étranger, 7,3 % concernés par un financement partagé entre gouvernement français et gouvernements, institutions ou entreprises étrangères)

La plupart du temps, les bourses augmentent avec le niveau des études. Elles sont destinées en priorité aux étudiants de troisième cycle, aux chercheurs et aux ingénieurs ainsi qu'aux étudiants qui se dirigent vers des filières scientifiques ou techniques. Certaines sont attribuées au mérite, d'autres pour pallier le manque de ce type de formation dans le pays d'origine, le manque de ressources suffisantes de l'étudiant, ou encore pour encourager la mobilité.

Le CROUS de Caen a accueilli au total, tous dispositifs confondus, 382 boursiers étrangers en 2001-2002, 296 en 2002-2003 et 228 en 2004-2005.

Le nombre total de boursiers étrangers accueillis à l'année, resté stable en 2002 et 2003, a fortement crû en 2003-2004 et notamment les boursiers du gouvernement français.

Le CROUS gère également les boursiers étrangers de courte durée accueillis sur une période de moins de six mois et notamment dans le cadre de stages organisés entre mai et septembre par l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM) ou encore le stage du Bureau d'Enseignement de la Langue et des Cultures (BELC) organisé chaque été par le Centre International d'Études Pédagogiques.

Il faut retenir aussi que les boursiers étrangers du Gouvernement Français ainsi que les boursiers de gouvernements étrangers bénéficient de conditions particulières d'accueil en exécution de conventions de coopération internationale (aide pour accomplir les formalités d'installation, de logement et d'obtention de titre de séjour).

Soulignons enfin que l'activité du CROUS de Caen se poursuit en période estivale, ce qui permet d'héberger chaque année, en juillet, entre 400 et 500 stagiaires du BELC relevant du Centre International d'Études Pédagogiques. Ce sont les résidences universitaires du CROUS qui sont alors occupées car répondant mieux aux exigences du public visé.

Il existe également un partenariat avec le Service des Relations Internationales pour loger les étudiants inscrits aux Universités d'Été.

D - AU-DELA DE L'EQUILIBRE "APPARENT" ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE, QUELS BESOINS ?

	nombre d'étudiants	%
Formations universitaires "Licence"	1 336	57,5
Formations universitaires "Master" et +	236	10,2
Formations supérieures de Santé	145	6,2
IUT et Licence Pro	228	9,8
IUP	27	1,2
STS	152	6,5
CPGE	37	1,6
IUFM	96	4,1
Écoles de Commerce et Formations comptables	14	0,6
Écoles d'ingénieurs	52	2,2
Total boursiers	**2 323**	**100,0**

Tableau n° 31 : Répartition des étudiants boursiers individuels sur critères sociaux hébergés par le CROUS de Caen selon l'origine pédagogique
Source : CROUS de Caen

Pour les étudiants français, le CROUS a mis en place ces dernières années un nouveau dispositif permettant de faciliter l'affectation des logements plus tôt dans

l'année. Pour effectuer une demande de bourse comme de logement au CROUS, l'étudiant est, rappelons-le, invité à constituer sur Internet un Dossier Social Étudiant (DSE) entre le 15 janvier et le 30 avril. Concernant les conditions d'admission en cité ou en résidence du CROUS, il faut rappeler que les logements universitaires attribués par le service du DSE sont affectés sur critères sociaux. Un indice social reprend les mêmes éléments que ceux retenus pour les dossiers de bourse. Pour le calcul du droit à bourse comme à logement, il est tenu compte des ressources et des charges familiales appréciées selon un barème national à points déjà évoqué précédemment (cf. annexe N° 2).

L'éloignement du lieu d'étude par rapport au domicile familial est un critère pris en considération : de 30 à 249 kilomètres occasionne un gain de 2 points et un point supplémentaire lorsque le demandeur est domicilié dans une commune située à plus de 250 km de l'établissement d'enseignement supérieur. On notera que pour certains étudiants qui habitent à moins de 30 kilomètres du domicile des parents, sans moyen de locomotion ou en situation de rupture familiale, ce critère de l'éloignement peut être pénalisant, même dans le cadre d'une situation sociale peu favorable. Sur ces points, il convient de reconnaître qu'au-delà des critères officiels pour déterminer l'éligibilité des étudiants aux bourses ou à l'accès, il peut exister des situations difficiles socialement dont la prise en compte est moins évidente (situations d'échecs universitaires, ruptures familiales…).

Les étudiants sont invités à émettre 4 vœux dans l'affectation des logements. Certaines années, on a pu constater un nombre d'admissions inférieur à celui des disponibilités, faute de demandes. On constate ainsi que le site d'Hérouville Saint-Clair est globalement moins demandé essentiellement pour des raisons d'éloignement voire de coût pour certaines résidences. Sur ce point, les logements de la résidence Grémillon qui étaient considérés trop chers pour des étudiants français moyens sont plutôt proposés aujourd'hui à certains étudiants étrangers et notamment asiatiques qui, pour la plupart, ne rencontrent pas de difficultés pour payer, à l'avance[55], leur logement sur l'année entière (parfois même en liquide…), situation qui porte atteinte à la volonté du CROUS de mixité des publics hébergés (la résidence est occupée pour les deux tiers par des étudiants asiatiques).

Un premier "tour de piste" est proposé après la phase d'instruction des dossiers. Dans un premier temps, le CROUS affecte plus de deux étudiants par logement ("surbooking"), classés par critères sociaux ; les étudiants sont ensuite prévenus par informatique puis intervient une phase de décantation en raison de l'échec au baccalauréat ou du fait d'orientations différentes de la part des étudiants.

Les chambres et studios sont définitivement attribués fin juin-début juillet sachant qu'à cette époque, une partie des demandes est tributaire de facteurs comme les résultats au baccalauréat ou des choix d'orientation différents. Toutefois, des disponibilités peuvent être offertes à toute période de l'année en fonction de la

[55] Concernant les modalités d'hébergement des étudiants étrangers au CROUS, ceux-ci doivent faire remplir, par une personne solvable domiciliée dans l'Union Européenne, un acte de caution solidaire. À défaut, ils leur faudra verser, dès leur arrivée, l'équivalent de 9 mois de redevances pour une chambre traditionnelle, ce qui représente entre 1 183 à 1 989 euros et même 3 414 à 3 675 euros pour un studio en résidence universitaire.

vacance des chambres/logements qui peut intervenir dès octobre après les résultats aux examens de septembre.

Il convient de relever que pour la première fois, les 19 et 20 juillet 2005, le CROUS a organisé deux journées "portes ouvertes" d'information pour attribuer les affectations de logements non encore attribués. Dans le cadre de cette démarche, 500 demandes ont pu être satisfaites alors que dans le dispositif précédent, les réponses tardives dans l'acceptation ou non des dossiers incitaient les étudiants concernés à chercher, par sécurité, des logements à partir de l'offre du marché. Certains interlocuteurs ont en revanche pointé quelques difficultés du fait notamment que les premiers arrivés à cette manifestation avaient davantage de choix dans les affectations.

Soulignons que les étudiants déjà logés au CROUS sont, pour leur part, interrogés chaque année en avril-mai sur leur souhait ou non de pouvoir prétendre à un nouvel hébergement.

L'une des difficultés relevée à l'occasion de nos auditions concerne les étudiants qui sont tributaires d'une réponse tardive dans l'affectation de leurs filières et lieux d'enseignement.

La gestion du parc de logement au CROUS constitue un exercice complexe d'autant que l'établissement doit s'adapter aux réorientations et aux nouveaux rythmes d'études (LMD, stages des formations professionnalisantes…). Le CROUS estime que dès février-mars, entre un tiers et un quart des occupants quittent leur logement, ce qui oblige l'établissement à progressivement s'acheminer vers une gestion "hôtelière" pas toujours compatible avec les contraintes budgétaires auxquelles il est soumis. Les logements libérés sont de nouveau remplis par des étudiants arrivants voire, ponctuellement, des étudiants ou chercheurs de passage.

On saisit la difficulté pour le CROUS de connaître à l'avance le déroulement d'une rentrée universitaire et donc, l'adéquation entre l'offre et la demande. La situation sur une rentrée universitaire ne préfigure en rien la réalité un an plus tard.

Pour la direction du CROUS de Caen, depuis les deux dernières rentrées universitaires 2004-2005 et 2005-2006, toutes les demandes de logements d'étudiants boursiers sur Caen ont été, a priori, satisfaites. La direction du CROUS affirme n'avoir refusé aucun étudiant boursier français demandeur et quasiment aucun étudiant étranger arrivé dans les délais normaux. La difficulté réside dans les arrivées tardives à l'automne, période durant laquelle le parc affiche complet.

Cette situation d'équilibre faisait suite à une rentrée 2003-2004 particulièrement critique due à une affluence inattendue d'étudiants étrangers individuels (hors des conventions d'échanges) et au manque de logements disponibles. En pleine crise, les étudiants étrangers sans solution d'hébergement ont occupé les gymnases de l'Université de Caen. Au contingent de logements réservés aux étudiants venant dans le cadre d'échanges universitaires[56] (étudiants du Service des Relations Internationales de l'Université de Caen, étudiants étrangers inscrits au Centre d'Enseignement du Français pour Étrangers ou à l'Office Franco-Norvégien (OFNEC), étudiants d'échange de l'ENSICAEN), il convient, rappelons-le, d'ajouter

[56] 358 en 2004-2005 et 380 à la rentrée 2005-2006.

les étudiants individuels s'inscrivant pour une première fois. Au terme des affectations de ladite rentrée universitaire, 447 étudiants étrangers se sont retrouvés sur liste d'attente. De septembre à novembre 2003, le CROUS a pu loger 327 d'entre eux en ville. En décembre, les 120 demandeurs non logés ont fait savoir qu'ils n'étaient plus intéressés. Les étudiants du CEFE hors échanges n'ont globalement pas trop pâti de cette pénurie de logements car, grâce à l'information communiquée sur le site Internet du Centre, ils avaient été prévenus des difficultés d'hébergement et ont pu s'organiser avant leur départ pour trouver des solutions alternatives.

Un an plus tôt, en octobre 2002, il avait également fallu faire face à un manque de logements pour près de 200 étudiants étrangers de 1er cycle. Une situation qui s'expliquait non seulement par un nombre croissant de demandes mais également par le gel de quelque 440 chambres alors en réhabilitation sur la période 2002 et 2003.

Rappelons que le pourcentage de chambres occupées par les étrangers n'a cessé de croître et que les effectifs étrangers logés dans les structures du CROUS de Caen ont doublé en six ans, passant de 500 à la rentrée 2000 à 1 000 aujourd'hui. Si l'accueil de populations étrangères révèle la forte attractivité des enseignements universitaires sur Caen, il n'en demeure pas moins également la problématique de l'accueil des étudiants boursiers bas-normands ou venant d'autres régions françaises.

Depuis la rentrée 2004-2005, suite aux situations de crises des rentrées universitaires précédentes, ont été mis en place d'une part, de nouvelles modalités d'inscription en ligne des étudiants étrangers de premier cycle par l'Université de Caen et d'autre part, un nouveau dispositif d'attribution de logements universitaires par le CROUS. Par ce nouveau mode d'attribution de logements, le CROUS entendait également s'adapter à la nouvelle mobilité nationale et internationale engendrée par la mise en place progressive du LMD tout en conservant sa mission première d'accueil social des boursiers. Ce nouveau dispositif a consisté en la mise en place, pour les étudiants étrangers individuels, d'un barème d'attribution des logements du CROUS. Les demandes sont désormais classées selon un barème à point qui donne une priorité décroissante aux Doctorants, aux Masters Recherche et Professionnel (Bac +5), puis aux Masters 1 (Bac +4), puis aux jeunes bacheliers de moins de 22 ans inscrits dans une formation de niveau Bac +1 n'existant pas dans le pays d'origine.

Le barème retient également comme critères d'admission : l'âge, la qualité du parcours universitaire (progression, déroulement, niveau d'études) et le temps de séjour en logement universitaire (en vue d'assurer une meilleure gestion du parc). L'étudiant demandeur peut donc, en fonction de ce barème, calculer le total de points qu'il obtiendra. Le principe "premier inscrit, premier servi" qui prévalait jusqu'alors n'est donc plus de mise.

À travers cette nouvelle règle, le CROUS s'aligne sur la volonté de l'Université de Caen Basse-Normandie de privilégier la venue en 2ème et 3ème cycles d'étudiants étrangers et en limitant, autant que faire se peut, les inscriptions dans les premiers cycles également proposés dans les pays de départ.

Depuis la mise en œuvre de ce nouveau dispositif d'accueil, les résultats obtenus apparaissent, selon le CROUS, plutôt satisfaisants.

Toutefois, à la rentrée 2005-2006, quelques problèmes ponctuels se sont posés pour des étudiants étrangers arrivés tardivement (en novembre 2005) qui se sont trouvés sans logement. La Direction du CROUS a indiqué que des solutions ont été trouvées notamment par des ajustements liés aux défections ou abandons d'étudiants en début d'année universitaire.

Notons enfin que le CROUS est présent à la journée d'accueil d'inscription des étudiants d'échanges organisée par l'Université de Caen.

En résumé, seul le CROUS apporte, sur Caen, des réponses sociales en matière de logement des étudiants. Les tarifs proposés, notamment en cités traditionnelles, sont nulle part ailleurs aussi faibles mis à part certains tarifs en colocation. Et au-delà de l'hébergement, l'établissement offre un accompagnement social et culturel et participe ainsi à l'animation de la vie étudiante.

Toutefois, certains étudiants et familles estiment que le CROUS, soumis de plus en plus à une logique de rentabilité, perd progressivement sa vocation sociale en ouvrant les logements à d'autres clientèles. Interrogée sur ce point, la Direction du CROUS indique que la totalité des lits du CROUS est occupée en début d'année par des étudiants retenus sur critères sociaux. Suite aux départs en cours d'année, des logements se trouvent vacants qui se trouvent attribués, pour une saine gestion du parc, à d'autres publics (chercheurs, participants à des congrès…) sans oublier les activités d'été.

E - LES AUTRES APPUIS DU CROUS EN FAVEUR DU LOGEMENT

Le CROUS de Caen propose, parallèlement à l'offre d'hébergement, de restauration et l'attribution des bourses, des services annexes favorisant le logement des étudiants.

On développera plus loin le rôle du Service du Logement en Ville au sein de la Maison de l'Étudiant de l'Université de Caen, initiative du CROUS qui fait se rencontrer la demande et l'offre privée de logements.

Le CROUS propose également le Service Loca-Pass, dispositif abondamment développé dans la première partie du présent rapport et qui permet à la fois de couvrir la caution et le dépôt de garantie. Selon la Direction du CROUS de Caen, il y a peu de recours à ce dispositif.

Cette aide n'est pas proposée en revanche aux étudiants étrangers. Le problème du cautionnement des étudiants et chercheurs étrangers a d'ailleurs été

largement abordé dans une précédente étude du CESR[57] qui avait insisté sur la nécessité de proposer en Basse-Normandie un système de cautionnement solidaire.

Pour l'obtenir, l'étudiant doit faire une demande directement en ligne sur www.aidologement.com

F - LES PERSPECTIVES

Pour attirer des étudiants et remplir son rôle social, le CROUS doit tenir compte de l'évolution de la demande et des nouvelles perspectives. Il convient de tenir compte de l'évolution démographique qui laisse entrevoir une baisse probable des effectifs mais aussi d'autres facteurs comme l'avenir de l'offre de formation : sera t-elle apte à fixer les bacheliers bas-normands et à attirer davantage des étudiants extérieurs ?

Une autre inconnue a trait à l'évolution du nombre d'étudiants étrangers et de la demande qui peut en découler en matière de logement dans les cités et résidences universitaires. À cela, il convient de tenir compte du rythme de mobilité qu'imposent les cycles de formations (semestrialisation des cursus dans le cadre du LMD, stages des formations professionnalisantes…) ainsi que l'évolution du niveau de ressources des étudiants.

Il semble que la préoccupation principale du CROUS pour les années à venir porte sur la qualité des logements et la poursuite du programme de réhabilitation des cités et résidences. Toutefois, pour le CROUS, le projet de construction de 100 à 150 chambres supplémentaires à Ifs sur le Campus III offrirait une certaine souplesse de gestion du dispositif actuel (notamment en accompagnement de futures réhabilitations -donc de fermetures provisoires- de cités et résidences) et de nouvelles potentialités pour une augmentation à l'avenir des flux d'étudiants étrangers de 2ème et 3ème cycles sur Caen.

Compte tenu de l'ouverture sur ce site de nouveaux bâtiments pédagogiques et de l'ouverture d'un restaurant universitaire à la rentrée 2006-2007, la réalisation d'une résidence éventuellement partagée avec d'autres publics permettrait la création d'une véritable vie de campus sur le site. Nous reviendrons de manière plus détaillée sur ce projet à la fin de cette présente partie.

III L'OFFRE DE LOGEMENT ETUDIANT DANS LE PARC PRIVE DIFFUS

Ce chapitre découle d'entretiens menés avec des responsables d'agences immobilières caennaises et de vendeurs de listes qui ont accepté de répondre à nos questions.

[57] Rapport et Avis sur l'accueil des étudiants et chercheurs étrangers en Basse-Normandie, Novembre 2005.

Globalement, les étudiants occupent, dans leur grande majorité, des petits logements (studios/T1) au sein du parc privé mais il est constaté, ces dernières années, une croissance de la demande de colocation même si ce mode d'hébergement n'est pas sans susciter la méfiance des propriétaires en raison de la complexité du bail, des nuisances éventuelles générés par les étudiants, des difficultés des étudiants à vivre en cohabitation…

La clientèle-cible de la plupart des propriétaires pour leurs offres de grands logements concerne davantage des ménages aux revenus stables. Par ailleurs, les baux en colocation sont relativement complexes et exigent un commun accord entre les occupants. La plupart du temps, chacun des occupants est en effet co-signataire du bail et juridiquement solidaire en termes de garantie de loyers. Cette situation génère des problèmes lorsque l'un des occupants décide de résilier le bail, d'où la réticence constatée des bailleurs face au risque. D'autres formules ont été également portées à notre connaissance concernant des plus petits logements (T2 ou T3) en colocations avec une seule personne locataire responsable au nom des autres. Cette formule nécessite une bonne entente entre les étudiants (cas surtout des fratries). Ainsi, certains étudiants se renseignent sur la colocation mais ne donnent bien souvent pas suite. Notons enfin la crainte de certains propriétaires des nuisances que pourraient occasionner, pour le voisinage, des populations jeunes au comportement "festif".

Sur Caen, des investisseurs immobiliers se sont fortement engagés dans le logement étudiant il y a 10 ans, au moment où les effectifs de l'Université culminaient à plus de 28 000 étudiants. Beaucoup investissaient dans l'achat d'appartements destinés majoritairement aux étudiants. Il s'agit de logements ciblant les étudiants au sein de résidences (quartiers du Calvaire Saint-Pierre ou du Mémorial par exemple) bénéficiant d'un gardien, élément rassurant pour certains étudiants et leurs parents. Depuis 4 à 5 ans, on constate un arrêt de ce mouvement.

L'offre étudiante des agences est principalement (voire pour certaines totalement) constituée de logements vides équipés tout au plus d'éléments de cuisine. Il y a, a priori, peu de demandes pour le logement meublé au sein de la population étudiante qui se suffit d'un confort minimal, la plupart ne résidant pas durant les week-ends et vacances. Les étudiants préfèrent en effet acquérir au moindre coût quelques meubles et un lit qu'ils laissent bien souvent dans leur logement après leur départ[58].

S'agissant des tarifs pratiqués, les entretiens menés avec les agences et la consultation des offres immobilières de la presse locale nous ont permis de recueillir les fourchettes de prix suivants pour l'année 2006 :

[58] Pour les étudiants habitant loin, il reviendrait plus cher de payer un déménagement…

	Prix charges comprises	Prix/m² en moyenne
chambre	200 à 300 euros	-
studio	328 à 400	10 à 20
T1	350 à 410	10 à 20
T2	410 à 450	8 à 9
T3	450 à 550	6 à 7

Tableau n° 32 : Prix constatés des logements du parc privé sur l'agglomération caennaise
Source : CESR de Basse-Normandie

Au-delà de ces tarifs moyens observés, on constate quelques différences selon la taille et le niveau d'équipement des logements, leur localisation selon les quartiers de Caen, l'éloignement par rapport aux lieux d'enseignement, d'arrêt de bus ou du tramway…

Dans l'agglomération caennaise, le prix des locations pour des petits logements varie selon leur localisation entre 10 et 20 euros le mètre carré (10 à Hérouville-Saint-Clair ou Mondeville par exemple, 20 à Caen).

Pour un T1, il faut compter environ 16 à 20 euros le mètre carré en centre-ville de Caen ou à proximité du Mémorial contre 10 à 12 euros dans des communes périphériques (Hérouville Saint-Clair, Mondeville…).

On relèvera que sur certains quartiers, les charges peuvent être importantes, notamment au sein des immeubles neufs, et selon les prestations proposées.

En dessous de ces prix affichés, les logements sont petits voire vétustes.

A - L'OFFRE DES AGENCES IMMOBILIERES

Dans le cadre de son étude, le CESR a rencontré quelques agences immobilières sur Caen, dont les plus importantes qui ont accepté de discuter des grandes problématiques du logement des étudiants sur l'agglomération caennaise. Dans un souci de confidentialité des informations ici retranscrites, nous nommerons ces agences par des lettres.

L'**agence A** dispose d'un parc important de logements destinés aux étudiants puisque sur 2 300 biens occupés, la clientèle étudiante représente environ 30 % des logements, la plus grosse partie étant constituée de studios/T1, "produit-phare" qui a l'avantage pour l'étudiant de permettre son indépendance. À cela s'ajoutent des appartements 2 pièces pour étudiants en couple voire plus grands destinés à la colocation. Du fait des coûts très attractifs, l'agence constate une augmentation de la demande de logements 3 pièces en colocation ces dernières années mais celle-ci ne peut être satisfaite pour plusieurs raisons.

La plus grande part des T1 loués aux étudiants est localisée dans le centre-ville et dans les quartiers Beaulieu, Venoix et Folie-Couvrechef. Cette dernière zone où les loyers sont parmi les plus élevés est très recherchée. Beaucoup de demandes concernent les lieux à proximité de l'Université. Du fait de son potentiel et de la présence du TVR, le site d'Ifs et la rive droite en général connaît également une forte demande.

L'agence n'a, en revanche, actuellement plus de demandes de chambres pour étudiants. Les propriétaires concernés ont pour la plupart transformé les anciennes chambres en appartements équipés[59].

Pour l'année universitaire 2005-2006, l'agence A observe une augmentation du nombre de logements loués aux étudiants par rapport à l'année précédente où des logements étaient restés vides. Ses responsables constatent même une certaine tension sur le logement étudiant à certaines périodes de l'année et principalement de juin à octobre. Lors de la rentrée universitaire, certains étudiants se montrent désemparés selon les responsables de l'agence. Parmi eux, il y aurait des étudiants déboutés de leurs demandes de logements au CROUS. Ceux qui arrivent tardivement ont peu de choix et se rabattent souvent, faute de mieux, sur des logements en moins bon état. Pour réduire dans le parc les logements en mauvais état, l'agence a un rôle de conseil à l'égard des propriétaires en les informant notamment sur les subventions dont ils peuvent bénéficier. Or, certains regrettent que les aides de l'ANAH aient quasiment disparu pour le parc diffus pour se concentrer principalement sur le parc conventionné. Or, certains petits propriétaires n'ont pas les moyens de réhabiliter leurs logements qui restent ainsi vacants.

Signalons que l'agence a un partenariat avec des organismes étudiants comme la mutuelle étudiante SMENO permettant par exemple une remise sur honoraire ou encore un mois de caution au lieu de deux.

Pour ceux qui rencontrent des problèmes en termes de caution ou d'avance, l'agence A fait la promotion du recours au Loca-Pass qui fonctionne globalement bien. En revanche, à l'inverse, certaines agences refuseraient de faire intervenir ce dispositif ou du moins imposeraient des garanties supplémentaires (cf. première partie). Toutefois, les étudiants sont en général de bons payeurs ; les agences s'assurent de leur solvabilité ou, à défaut, de celle de leurs parents. La difficulté réside pour les étudiants étrangers du fait des difficultés de pouvoir honorer l'obligation de garantie faute de parents résidant sur le territoire français. L'agence fait remarquer que certains chercheurs étrangers sont également dans ce cas.

L'une des principales difficultés pour les propriétaires réside dans le turn-over important des locations aux étudiants et les vacances des logements sur 3 mois dans l'année. Toutefois, on constate ces dernières années que de plus en plus d'étudiants conservent leurs logements durant l'été plutôt que d'être confrontés aux difficultés de trouver un nouveau logement à la rentrée et de payer, à chaque fois, de nouveaux honoraires et un déménagement. Conserver le logement l'été est aussi un moyen de continuer à percevoir les allocations. La période maximum de location des étudiants s'est rallongée et il n'est pas rare qu'elle atteigne de l'ordre de 18 mois à 2

[59] Par logement "équipé", on entend le plus souvent celui doté d'une kitchenette avec plaques chauffantes et réfrigérateur. À ne pas confondre avec le logement "meublé".

ans. Mais en raison de la forte rotation des logements, chaque année, l'agence indique que 50 % de ses locations concerne des étudiants.

Concernant le second cabinet immobilier auditionné que nous désignerons sous la lettre **B**, la clientèle étudiante représente entre 25 et 30 % des logements occupés sur un parc total d'environ 900 logements.

Dans cette agence B, les quartiers les plus recherchés par les étudiants sont La Folie-Couvrechef, le centre-ville, la proximité de l'Université ou une localisation sur le parcours du TVR. Globalement, la majorité des demandes concernent le centre et le plateau nord de Caen et très peu de demandes au sud de la ville et notamment Ifs.

Même constat que précédemment, les chambres pour étudiants ne se louent plus aujourd'hui. L'agence B rencontrée déclare ne disposer que d'une seule chambre louée en janvier 2006.

L'agence constate, ces dernières années, une arrivée plus tardive des étudiants qui pourrait s'expliquer par des résultats d'examens plus tardifs. Les étudiants font aujourd'hui davantage de recherche lors de la deuxième quinzaine du mois d'août alors qu'il y a quelques années, les prises de logement se faisaient davantage dès la fin juin-début juillet. Cette évolution peut s'expliquer également dans la volonté des étudiants de ne pas payer un logement durant l'été. Mais, comme dans la situation précédente, il reste moins de choix en cette période tardive et les logements proposés sont vétustes et/ou chers.

La location aux étudiants porte en moyenne sur 9 mois. L'agence propose à cet égard des baux spécifiques adaptés à ce rythme à l'attention du public étudiant[60]. Certains publics étudiants comme les étudiants en médecine conservent davantage sur la durée leur logement.

D'un point de vue global, les responsables de l'agence B estiment qu'il n'y a pas de crise du logement étudiant sur Caen et que toutes les demandes trouvent une solution. Toutefois, il est constaté ces dernières années davantage de demandes de la part des étudiants en 2005-2006. En revanche, l'agence constate une baisse de la demande des étudiants venant de la Manche et de l'Orne, effet possible de l'offre de formations d'enseignement supérieur dans ces deux départements.

L'agence accepte l'intervention du Loca-Pass mais la plupart des parents se portent caution pour leurs enfants.

Pour l'**agence C** rencontrée, on constate depuis 5-6 ans une très grande évolution dans le comportement et les besoins des étudiants en matière de logement.

Sur un parc de 784 logements, l'agence dispose pour sa part d'un portefeuille de 110 petits appartements dont la cible principale est la population étudiante. À cela, il convient d'ajouter 875 logements dont 248 studios suite à l'absorption récente d'un autre cabinet caennais.

[60] Les baux portent sur une période de trois ans mais seul le propriétaire s'engage sur cette durée car le locataire peut quitter le logement avec obligation de donner trois mois de préavis.

Les étudiants louent des appartements d'une superficie pouvant aller d'une quinzaine de mètres carrés (studio) à environ 50 m^2 (2 pièces principales). Il est constaté que le nombre de colocations dans de grands logements a diminué à cause d'une réticence des propriétaires bailleurs en raison notamment du caractère éphémère de ces colocations. Selon le responsable de l'agence C, la demande de colocation n'interviendrait que par défaut. Les années où l'offre de petits logements est suffisante, il n'y a pas de demande de colocation de la part des étudiants.

Les étudiants ne louent pas uniquement près des campus mais se répartissent dans toute la ville. Il y a une forte demande étudiante sur certaines résidences à Hérouville-Saint-Clair aux loyers moins chers que sur Caen. L'arrivée du TVR a profondément bouleversé la demande des étudiants : privilégiant la proximité des lieux d'études, beaucoup recherchent aujourd'hui la proximité d'un arrêt du tramway. Ce moyen de transport a fait évoluer les comportements des étudiants qui demandent aujourd'hui moins de places de parkings par exemple. En revanche, il y a peu de demandes au sud de Caen et notamment sur Ifs.

Les étudiants exigent aujourd'hui des logements propres, la direction du cabinet insistant sur la nécessité pour une agence de bien connaître l'état des logements qu'il propose et de refuser à louer ceux dont la qualité est discutable. Pour le responsable du cabinet, beaucoup d'agences sur Caen n'arrivent pas à louer des appartements trop chers et à la qualité douteuse. De même, il y a une exigence de confort minimal, ce qui explique pourquoi les chambres avec sanitaires communs rencontrent de moins en moins de succès depuis quelques années, ce produit étant quasiment sorti de l'offre de logements de l'agence aujourd'hui. Même les chambres en bon état et malgré un prix bas de l'ordre de 150 euros ne trouvent plus preneurs. Pour les louer, les propriétaires sont invités à les équiper de kitchenettes et de sanitaires et wc.

Selon le cabinet C, faute de trouver des logements acceptables en termes de confort et de prix sur l'agglomération caennaise, un certain nombre d'étudiants demandent des logements meublés sur la Côte de Nacre (Ouistreham et Luc-sur-Mer notamment) qui, hors saison (15 septembre au 30 juin), proposent des tarifs moins chers que sur Caen. La plupart du temps, les propriétaires de ces logements viennent passer les deux mois de vacances dans leurs logements et mettent ainsi à profit la vacance des étudiants. Les étudiants apprécient en outre les relations fréquentes avec l'Université du fait d'un réseau de bus performant et des horaires bien adaptés. Ces logements sont aujourd'hui très recherchés.

À l'instar des situations précédentes, il est constaté que beaucoup d'étudiants choisissent aujourd'hui de conserver leur logement pendant l'été pour ne pas réitérer les démarches et multiplier les frais engendrés par une nouvelle location.

Du fait des taux d'intérêts faibles, l'agence a constaté ces dernières années un développement des achats d'appartements de parents aux conditions sociales plutôt aisées pour loger leurs enfants étudiants.

La plupart des étudiants demandeurs proviennent de toute la Basse-Normandie voire de départements limitrophes. Le cabinet constate un développement de la demande des étudiants originaires de l'Eure.

Le dirigeant du cabinet précise également l'évolution de la mentalité des étudiants qui sont aujourd'hui plus respectueux de leurs logements car ce sont les parents cautionneurs qui sont responsables.

L'accueil des étudiants étrangers ne pose globalement pas de problèmes majeurs même si le problème de cautionnement est un frein. Il faut en fait trouver un cautionneur français. Paradoxalement, certains étudiants étrangers proposent de payer une année de location d'avance mais la réglementation française l'interdit.

En résumé, selon le cabinet C, le marché du logement étudiant sur Caen n'est pas tendu.

Durant l'été 2005, des entretiens téléphoniques avaient été menés avec deux autres agences immobilières caennaises que nous nommerons D et E.

À cette date, l'**agence D** indiquait ne jamais avoir réellement connu de situation de pénurie de logements pour les étudiants. Même si certains quartiers comme le centre ville de Caen, le quartier de l'université sont très demandés. Les autres choix concernent prioritairement la Folie-Couvrechef ou les environs du Mémorial.

Les premières demandes de logements pour étudiants à Caen ont lieu en juillet, généralement après les résultats du baccalauréat. Environ 50 % des offres trouvent acquéreurs dans les deux ou trois premières semaines de juillet puis, le reste, après le 15 août et jusqu'à fin septembre.

À noter l'augmentation constante, au fil des ans, des demandes de la part des étudiants d'appartements plus grands afin de résider en colocation.

Les parents sont majoritairement les garants des logements étudiants et se portent caution.

Pour l'**agence E** à mi-2005, sur une offre totale de 283 logements, environ 150 logements s'adressaient aux étudiants.

L'offre étudiante apparaît stable ces dernières années. Il n'est pas constaté d'évolution significative. L'offre de logements étudiants commence à affluer à partir du moi de mai et juin, le pic étant atteint en juillet après les résultats du baccalauréat.

Les quartiers les plus demandés sont le centre-ville, le quartier Saint-Gilles, le Péricentre, la Folie-Couvrechef et certains quartiers d'Hérouville-Saint-Clair comme Saint Marc par exemple.

L'agence constate une progression de la demande en colocation. Il n'y a pas de situation de pénurie et même sur les quartiers les plus demandés, il y a toujours une offre qui correspond à la demande

On notera enfin que selon certains responsables d'agences contactés, peu d'étudiants font des démarches d'accès à la propriété car en général, ils se renseignent trop tardivement sur cette possibilité. En revanche, depuis trois ans environ, on constate une augmentation de l'achat de logements par les parents.

Cependant, les étudiants hébergés dans le logement des parents ne peuvent toucher les allocations logements.

B - L'OFFRE DES VENDEURS DE LISTES

Les vendeurs de listes s'appuient sur le système de location de particuliers à particuliers et ont vocation à mettre en rapport les propriétaires avec les locataires. Installés sur Caen, ils appartiennent souvent à des réseaux nationaux (Office des Locataires, Mil'im ou Logéka par exemple).

Par rapport à une agence ou un office notarial, les frais se limitent à une participation de l'ordre de 180 euros comprenant l'inscription au service[61], les frais de dossiers, le contrat de bail et l'état des lieux.

Pour l'une de ces agences rencontrée, la période la plus chargée s'étale de juin à août avec un pic en juillet. Sur 400 nouveaux clients enregistrés durant ce mois en 2005 par cette structure, on recensait 260 étudiants. Sur les mois de juillet-août, la demande est assurément supérieure à l'offre.

En septembre, l'organisme accueille des étudiants qui ont obtenu tardivement des résultats d'admission ou une réponse négative de la part du CROUS. Face au manque de logements, certains propriétaires tirent partie de la situation et il n'est pas rare que des studios restant libres trouvent preneurs à un prix pouvant atteindre jusqu'à 500 euros par mois.

Les chambres ne sont pas très demandées de la part des étudiants pour un hébergement sur l'année en raison des contraintes de ce mode d'hébergement et du manque d'espace. Il y aurait davantage de demandes en revanche chez les publics en stages (dont parfois des étudiants) et salariés. Les étudiants qui ont pratiqué l'hébergement en chambre aspirent ensuite davantage à des logements plus grands dont la colocation. Celle-ci est en progression chez les étudiants et notamment les plus âgés en raison de l'intérêt financier de la formule. La colocation est davantage acceptée par les propriétaires pour les étudiantes, ceux-ci préférant louer à des jeunes filles qu'à des garçons réputés plus "bruyants". Il arrive souvent que deux étudiantes louent un T2 en colocation ; chacune se répartissant chambre et séjour, la cuisine demeurant l'espace commun. Les T3 et T4 sont davantage consacrés à la colocation mixte. Dans la colocation, les risques sont, selon les cas, répartis entre colocataires ou concentrés sur un seul référent.

Les vendeurs de listes ne peuvent, la plupart du temps, contrôler la qualité des logements mais dans le cas d'insalubrité signalée par les locataires, les offices arrêtent de travailler avec les propriétaires incriminés. Il en serait de même vis-à-vis des propriétaires qui retiennent de manière abusive le dépôt de garantie.

L'agence contactée fait la promotion du Loca-Pass mais la plupart des étudiants semblent surpris par l'existence de ce dispositif qu'ils ne connaissaient pas.

[61] La consultation de forums sur Internet mettent parfois en garde sur le fait que certains demandeurs se plaignent d'avoir payé le service et de n'avoir pas trouvé à temps de logements. Il s'agit de l'inscription à un service qui n'assure en revanche pas de trouver le logement.

Si le recours au Loca-Pass reste faible, c'est aussi le fait que les parents sont la plupart du temps derrière leurs enfants.

Concernant la localisation des logements, les demandes sont très diversifiées : proximité des lieux d'étude, Hérouville-Saint-Clair, Ifs, proximité des transports en commun voire la banlieue caennaise jusqu'à 10-15 km pour ceux qui disposent d'un véhicule comme la Côte de Nacre.

Il y a en fait peu de locations à l'année. Beaucoup de baux "étudiants" courent en fait sur la période de septembre à juin. Certains logements libérés alors sont loués à des estivants.

La structure rencontrée relève des difficultés de tous ordres liés à l'hébergement des étudiants étrangers.

Bien qu'implanté sur Caen, le vendeur de listes rencontré intervient sur Cherbourg et Alençon uniquement durant les mois d'avril-mai sans présence physique mais par le biais des annonces dans les journaux.

Enfin, notons que cet organisme est souvent démarché par des gestionnaires de patrimoine qui proposent aux propriétaires adhérents de gérer les biens et d'investir dans du programme neuf et notamment du logement étudiant en utilisant les dispositifs incitatifs de la Loi Robien.

C - L'OFFRE DE LOGEMENT DES ETUDIANTS CHEZ L'HABITANT SUR CAEN : LE SERVICE "LOGEMENTS EN VILLE" DE LA MAISON DE L'ÉTUDIANT

L'offre de logement chez l'habitant est disparate et, la plupart du temps, non organisée. Faute de centralisation des offres et donc des données, il est impossible de disposer d'informations exhaustives sur les plans tant quantitatifs que qualitatifs.

Localisé à la Maison de l'Etudiant de l'Université de Caen, le service "Logements en Ville" a pour objectif de faire se rencontrer la demande étudiante et l'offre privée de logements notamment chez l'habitant.

Ce service, initiative des œuvres universitaires et scolaires sur Caen, a intégré physiquement la Maison de l'Étudiant[62] depuis 2004 car antérieurement, il se localisait au siège du CROUS. L'objectif de ce service est de proposer aux étudiants qui n'ont pu bénéficier d'un logement en cités ou résidences universitaires d'un hébergement en ville. Le logement chez l'habitant concerne plus de 60 % de l'activité du service (vient ensuite le studio avec plus de 23 % de l'activité). Depuis sa création, ce service a beaucoup évolué mais a conservé sa mission d'intermédiation entre logeurs, propriétaires et étudiants. En d'autres termes, ce service d'offres et de demandes met en relation les étudiants et les propriétaires principalement aujourd'hui via Internet ou par voie d'affichage à la Maison de l'Étudiant. Un code de bonne conduite est fixé au départ via un règlement sur Internet qui constitue un engagement pour les propriétaires.

[62] Elle-même émanation du CROUS.

Cela a représenté en 2005 plus de 300 annonces. Selon les responsables du service auditionné, la plupart des logements dans l'agglomération caennaise trouvent preneurs. En revanche, les propositions de logements en dehors de l'agglomération rencontrent plus de difficultés à trouver des étudiants intéressés mis à part quelques-uns qui bénéficient de moyens de locomotion. Il a fallu en effet pour le service éviter certains écueils comme être identifié comme un relais ou un concurrent des agences immobilières.

Une initiative menée par le CROUS en 2003 avait consisté dans la distribution dans les boites aux lettres des caennais de cartes postales que les propriétaires potentiels pouvaient remplir et renvoyer en proposant des logements. Cette initiative n'a pas rencontré le succès escompté.

Dans la mesure où, ces dernières années sur Caen, des propriétaires ont fortement investi dans le logement étudiant et pour éviter tout dérapage comme une éventuelle concurrence déloyale avec des agences immobilières, le service proposé est devenu payant pour les propriétaires. Ceux-ci versent une cotisation de 18 euros par logement proposé.

Ce service est proposé toute l'année. Outre les demandes importantes avant la rentrée, le service de la Maison de l'Étudiant constate de plus en plus des mouvements importants dès janvier de l'année universitaire, phénomène causé par la mobilité croissante (stages) déjà évoquée à maintes reprises dans le présent rapport.

Le service conseille les étudiants dans la démarche de leur prise de logement et les incite, par exemple, à formaliser un contrat d'hébergement et en l'occurrence à faire un bail avec les propriétaires. Des difficultés sont observées dans les accords de gré à gré de même que la difficulté pour l'étudiant de récupérer sa caution. Les logeurs demandent aux étudiants un dépôt de garantie équivalent à 1, 2 voire (même si cela est illégal) 3 mois de loyer et exigent souvent qu'une personne se porte caution pour eux. Les propriétaires s'engagent à ne pas demander les mois de caution mais juste un chèque qu'ils n'encaissent pas. Mais, la plupart du temps, les propriétaires ne jouent pas le jeu en la matière.

Notons en outre que le Service est relais pour le CROUS du système Loca-Pass (cf. supra) qui ne fonctionne pas bien.

En revanche, le service n'a pas les moyens d'assurer le "contrôle" des logements proposés par les propriétaires. Le seul moyen à sa disposition concerne les retours voire quelquefois les plaintes des étudiants. Parmi les retours les plus fréquents, les étudiants logés sur la région caennaise se plaignent en général des prix jugés trop élevés, du faible confort voire de la vétusté des logements et même du comportement de certains logeurs (plaintes d'intrusion dans les chambres par exemple). Certains propriétaires peuvent également être amenés à se plaindre de leurs étudiants locataires.

Le fait qu'un logement ne trouve pas preneurs dans la durée est aussi un révélateur de difficultés (vétusté, prix trop élevé, contraintes pour l'étudiant trop fortes…).

À partir des offres proposées, selon le Service du Logement en Ville, les tarifs fixés par les logeurs oscillent aujourd'hui entre 180 et 275 euros pour une chambre sur Caen, entre 180 et 300 euros pour une chambre hors Caen et entre 210 et 380 euros pour un studio sur Caen et entre 270 et 350 euros un studio hors Caen. On constate à cet égard peu de différences et, paradoxalement, des tarifs proposés plus élevés pour certains logements situés en dehors de Caen.

Parmi les difficultés pointées, on trouve également les phénomènes de discrimination raciale vis-à-vis des étudiants étrangers demandeurs. Sur ce point, il nous est signalé la situation généralement difficile des étudiants étrangers dans le cadre de la recherche de logements.

Par ailleurs, les locataires de chambres souhaitent que les étudiants n'occupent pas leur logement le week-end, limitent ou interdisent les visites.

Dans certains cas, les étudiants logés en chambre peuvent rendre des services. Le rapport ANCIAUX de 2004 évoque certaines solutions originales comme le mise en place dans des villes universitaires de programmes "Vivre et vivre avec qui permettent d’associer une personne âgée et un étudiant dans un échange logement-service, ou la location de chambres chez l’habitant. Il recommande à cet égard la mise en œuvre de chartes locales de confiance offrant des garanties aux propriétaires bailleurs et aux étudiants locataires.

Pour les responsables du Service du Logement en Ville de la Maison de l'Étudiant, ces petits boulots comme fille au pair ou garde d'enfant contre logement rencontre peu de succès car trop prenants et incompatibles avec les études.

La demande des étudiants aujourd'hui va vers de plus en plus d'indépendance et les contraintes de la chambre en ville (sanitaires et salle de bain en commun par exemple) sont des obstacles majeurs qui font que ce mode d'hébergement trouve de moins en moins preneurs. Ce choix peut parfois être fait par les parents notamment pour de jeunes filles entrant en première année à l'université pour des questions de sécurité par exemple.

Le Service du Logement en Ville relaye également toutes informations en matière d'aides au logement (APL notamment) en lien avec les associations de consommateurs (Association Nationale d'Information sur le Logement notamment).

Pour sa deuxième année d'existence au sein de la Maison de l'Étudiant, le Service du Logement en Ville ne tire pas encore de conclusions sur la réalité de l'adéquation entre l'offre et la demande de logements mais il paraît clair que les années où la pression est forte au niveau des logements du CROUS, les étudiants se reportent davantage vers lui.

	Nombre de logements proposés par les propriétaires	Nombre de logements loués par l'intermédiaire du Service du Logement en Ville	en %
Chambre + petit déjeuner	7	4	***2,8***
Chambre seule	153	83	***57,6***
Studio meublé	44	22	***15,3***
Studio vide	29	12	***8,3***
Duplex	2	2	***1,4***
F1 meublé	17	9	***6,3***
F1 vide	10	3	***2,1***
F2 meublé	15	7	***4,9***
F2 vide	1		***0***
F3 meublé	6	1	***0,7***
F4 meublé	1		***0***
Maison meublée	6	1	***0,7***
TOTAL	**291**	**144**	***100,0***

Tableau n° 33 : Part des logements loués par le Service du Logement en Ville sur le nombre total de logements proposés par les propriétaires en 2003.
Source : Maison de l'Étudiant-Service du Logement en Ville

Une étude réalisée en 2003 révèle que la majorité des logements loués aux étudiants par l'intermédiaire du service du Logement en Ville sont des chambres chez l'habitant (à hauteur de plus de 60 % dont 3% avec service petit déjeuner), suivies par les studios (25 %), les F1(8,4 %) et les F2 (5 %).

Signalons que pour l'heure, il n'existe pas d'antennes de ce type de service dans les autres sites universitaires distants. Des services sont proposés en appui des restaurants universitaires (sur Cherbourg et prochainement sur Alençon) mais il n'existe pas encore de relais spécifique (en dehors des initiatives des collectivités locales existantes).

IV - L'OFFRE DES RESIDENCES PRIVEES MEUBLEES POUR ETUDIANTS SUR CAEN

En septembre 1994, lors de la réalisation de son étude sur le logement des étudiants à Caen, le concept des résidences meublées s'adressant à tout ou partie du public étudiant n'existait pas. Depuis lors, grâce notamment à des dispositifs nationaux d'incitations pour ce type d'investissements immobiliers (notamment sur le plan fiscal), une nouvelle offre est apparue sur le marché, pour l'instant exclusivement limitée à l'agglomération caennaise. Les autres sites d'enseignement supérieur hors Caen n'ont pas été le théâtre de telles réalisations immobilières dédiées, faute de potentiels suffisants pour ce type d'offre.

À l'occasion de la présente étude, cinq résidences de ce type ont été recensées sur l'agglomération caennaise appartenant à trois sociétés immobilières : Sphinx, Cap Campus et Cap'Affaires.

A - LES RESIDENCES DU GROUPE SPHINX SUR CAEN

Sphinx s'identifie comme une holding immobilière composée de sociétés filiales chargées indépendamment du montage, de la construction, de la commercialisation des offres et de la gestion du parc de meublés. Précurseur en Normandie dans ce type d'offre, Sphinx est présent depuis le milieu des années 90 sur l'agglomération caennaise à travers trois résidences de standing distinctes : Les Germes de Blé, Les Doges et Tempologis-Mémorial. Celles-ci s'identifient comme des lieux de vie où la convivialité et le confort sont des principes de base.

La résidence **Germes de Blé,** ouverte pour une première phase en 1994 et achevée totalement en 1999, et l'ensemble regroupant sur un même lieu **les Doges**, **le Clos Saint-Marc** et **le Rialto** depuis 1997, s'identifient comme des résidences majoritairement étudiantes puisque ce public représente de l'ordre de 80 % des occupants, les 20 % restants étant essentiellement des salariés d'entreprises locales en mission ou pour une durée déterminée voire des chercheurs.

Germes de Blé, située sur la commune d'Épron à côté de l'École Supérieure d'Ingénieurs des Travaux de la Construction (ESITC), comprend 60 meublés[63] répartis sur quatre formules différentes : la majorité sont des studios de 16 m^2 et studios de 21 m^2 pour une personne et des studios doubles de 27 m^2 et quelques grands appartements deux pièces de 43 m^2 pour deux personnes voire des petites familles car des solutions modulaires comme des canapés 2 places renforcent les capacités d'accueil. Le public étudiant accueilli est majoritairement originaire de l'ESITC (du fait de l'immédiate proximité de la résidence), de l'IUT, de l'ENSICAEN, puis des UFR Sciences et des STAPS et de l'École de Management.

Situé également à proximité du campus II, le groupe de résidences dénommées Les Doges, Le Clos Saint-Marc et Le Rialto s'étend sur trois bâtiments différents et comprend 120 logements meublés et une quarantaine non meublés. Concernant les meublés, quatre formules sont là aussi proposées : majoritairement des studios de 21 m^2 pour une personne, des studios doubles de 27 m^2 ou de 37 m^2, des duplex de 31 m^2 ou 39 m^2, espaces pouvant s'adresser à une petite famille. La résidence accueille par ordre d'occupation des étudiants inscrits à l'ENSICAEN, dans les UFR STAPS et Sciences et à l'IUT. Malgré des tarifs comparables, les étudiants préfèrent se retrouver ensemble, selon certaines préférences et en fonction de la proximité des lieux de formation.

Parallèlement aux différentes offres de logement, les résidences disposent de lieux de vie et d'équipements et services intégrés comme des espaces de laverie automatique, des salles de musculation, des salles de billard, des espaces télévision ainsi que des prestations comme la location de linge, le service petit-déjeuner, le ménage... Les appartements "prêts à vivre" sont équipés, chacun, d'une salle de bain et sanitaires indépendants, kitchenette complète équipée (réfrigérateur, four, plaques électriques). Chaque appartement comprend un mobilier complet, la vaisselle, et les accessoires d'entretien.

Les étudiants locataires de ces deux résidences sont éligibles à l'ALS.

[63] Sur 79 appartements au total, le solde ayant été vendu à des propriétaires indépendants qui bénéficient toutefois des services de la résidence.

Tempologis-Mémorial, troisième et dernière résidence de standing se distingue quelque peu des deux autres unités car moins centrée sur l'accueil des étudiants. Un immeuble qui préexistait a été racheté en 2002 par le groupe Sphinx, transformé et ouvert dans ce concept depuis septembre 2004. Il comprend aujourd'hui 75 appartements meublés. Outre les prestations et les espaces de vie existants à l'instar des autres résidences, le confort et les équipements sont supérieurs car la résidence bénéficie des derniers aménagements, équipements et accessoires souhaités par la clientèle.

La résidence offre cinq formules de logements : studios de 21 m^2 à 37 m^2, Duplex de 37 m^2, appartement double "single" de 42 m^2, appartements 42 m^2 et appartements de 72 m^2.

Les tarifs proposés varient de 395 euros par mois (référence pour une location sur 10 mois) à 830 euros pour un appartement de 72 m^2 bien que cette dernière offre s'adresse peu au public étudiant sauf peut-être en colocation. Les tarifs présentés dans le tableau correspondant sont toutes charges comprises. Les locataires sont en revanche redevables de la taxe d'habitation.

	Formule études 10 mois (en euros)
Studette de 16 m^2	395
Studio de 21 m^2	455
Double 27 m^2	540
Duplex 31 m^2	550
Double 37 m^2	625
Duplex 37 m^2	625
Appartement 42 m^2	645
Double 42 m^2	665
Appartement 72 m^2	830

Tableau n° 34 : Tarifs mensuels des logements en résidences Sphinx
Source : Sphinx

Dans cette offre de logements, les consommations d'électricité et d'eau sont à la charge des résidents (compteurs individuels dans chaque logement). L'accès Internet haut débit via l'ADSL dans les logements des résidences fait partie des prestations proposées au tarif de 19,90 euros par mois sans frais d'accès.

Pour toutes les résidences, des baux classiques sont proposés avec renouvellement par tacite reconduction. Mais il existe des formules s'adressant spécifiquement au public étudiant selon la période d'étude. Les formules bloquées sur 12 mois font, peu à peu, place à des locations sur 10 mois. Du fait de la période de stages (la plupart du temps dès avril), les responsables de Sphinx affirment s'adapter désormais aux nouveaux besoins des étudiants dans le cadre notamment de la mise en œuvre du système LMD et les logements sont reloués aussitôt. Signalons que durant les congés d'été, des logements peuvent être loués à des

touristes. Mais le studio, logement le plus courant dans les résidences, convient difficilement à ce type de clientèle. Toutefois, Germes de Blé et Doges affichent durant les mois d'été des taux de remplissage de l'ordre de 70 %.

La publicité des logements est assurée directement par le groupe. La cible étudiante est touchée via les Bureaux des Élèves (BDE) au sein des établissements d'enseignement, la publicité dans les journaux, la distribution de plaquettes et le groupe est adhérent à l'Office de Tourisme de Caen. Le média Internet est également un moyen important via le site du groupe mais également les portails nationaux spécialisés dans l'offre d'hébergement étudiante comme adele.fr. Chaque année, le renouvellement des occupations de logements concerne environ 50 % du parc.

S'agissant des réservations, il faut savoir que dans les semaines précédant la dernière rentrée (2005-2006), on a enregistré pour les trois sites caennais environ 70 demandes par jour. Dès juillet, les trois résidences affichent complet alors qu'à cette période, les élèves n'ont pas encore tous eu confirmation de leurs admissions dans des établissements comme l'ENSICAEN par exemple. Pour cette rentrée, les responsables de Sphinx auditionnés estiment qu'ils auraient pu remplir l'équivalent, en capacité, d'une résidence supplémentaire soit 70 personnes.

La clientèle des trois résidences est à 10 % étrangère. La société immobilière affiche une volonté forte de mixité des populations par nationalité et, autant que faire se peut, par établissement d'enseignement supérieur.

Pour les responsables de Sphinx, la demande actuelle serait très forte sur le meublé. Ce concept du "clé en main" qui justifie des tarifs plus élevés a la faveur d'une partie de la clientèle, notamment étudiante, qui recherche ce type de logement ne nécessitant pas l'achat de meubles et d'équipements électroménagers, ce qui en fait des solutions compétitives.

Concernant la taille des logements, il s'avère que la demande évolue plutôt aujourd'hui vers des logements de l'ordre de 25 m^2 par personne, certains studios plus petits ne correspondent plus aux attentes actuelles.

Devant la forte demande en logements sur l'agglomération caennaise, Sphinx envisage la construction d'une quatrième résidence assez proche du concept de Tempologis.

B - LA RESIDENCE TOP CAMPUS

Implantée dans le Grand Ouest sur quatre sites (Caen, Rennes, Nantes et Poitiers), la Société Top Campus propose aux étudiants, personnes en stage ou en formation, à l'université, grandes écoles ou en entreprise, des locations meublées dans ses résidences avec services para-hôteliers. Elle propose un concept de logements équipés, adapté à toute personne cherchant à se loger pour quelques semaines ou plusieurs mois.

Sur l'agglomération caennaise, la résidence Top Campus "Le Lac" est implantée sur le parc d'activités CITIS situé sur la commune d'Hérouville-Saint-Clair,

à proximité du campus Jules HOROWITCZ (GANIL, CYCERON, CIRIL) et à quelques centaines de mètres des campus II (IUT, UFR Sciences et STAPS, ENSICAEN et ESITC) et campus IV (IAE, École de Management de Normandie, ENSICAEN…).

La résidence propose à la location 118 logements meublés et équipés avec kitchenette complète (plaques électriques, réfrigérateur, vaisselle fournie, micro-ondes dans les T1 bis), salle d'eau, prises TV et téléphone. De manière plus détaillée, cette offre est composée de 115 studios (de 16 ou 19 m^2) et 3 T1 bis (30 m^2) pour une capacité totale de 121 personnes.

Les tarifs pour l'année 2005-2006 sur la base de 9 à 11 mois de location[64] sont de 377 euros par mois pour un studio de 16 m^2, 403 euros pour un studio de 19 m^2, 410 euros pour un studio de 20 m^2, 426 euros pour les studios les plus grands ou les mieux exposés (19 m^2 sud, 21 m^2 sud-ouest ou ouest 23 m^2 est et 25 m^2 nord) et 548 euros pour un T1 bis. Les logements sont loués à l'année universitaire mais il existe des souplesses de gestion pour que les étudiants puissent résilier un mois avant leur départ en stage. Du fait des stages intervenant de plus en plus tôt dans l'année (dès janvier), il faut relouer les logements concernés à d'autres étudiants, chercheurs, salariés.

La résidence est équipée de services et d'espaces communs de détente et de loisirs comme une cafétéria avec billard et jeux, une salle de TV-vidéo, une salle de musculation équipée, une salle polyvalente et de musique, une laverie, un espace informatique, photocopieur, parking, abri à vélos,… Sont également proposés des services para-hôteliers optionnels : petit déjeuner servi en cafétéria, location de linge de maison, ménage individuel… L'accueil des publics étudiants se veut personnalisé avec un pot d'accueil organisé en début d'année.

La plupart du temps, les étudiants ont connu la résidence par le bouche à oreille, la publicité sur les journaux et notamment sur Ouest-France, sur Internet par affichage dans les lieux d'enseignement supérieur et les communications réalisées en avril-mai au niveau des lycées.

La priorité est donnée aux étudiants qui composent pour plus des trois quarts de la clientèle de la résidence. Une dizaine de logement est destinée aux étudiants de l'ENSICAEN dans le cadre d'un partenariat avec le bureau des élèves de l'École se concrétisant par un espace publicitaire de la résidence dans le journal des élèves de l'École (ALFA)

La clientèle étudiante est majoritairement composée des inscrits à l'ENSICAEN, à l'École de Management de Normandie et de l'IUT. Dès juillet, les logements sont réservés par les étudiants.

Pour les gestionnaires de la résidence, les nombreuses demandes d'étudiants en août-septembre ne peuvent être satisfaites et ceux-ci estiment que l'équivalent d'une résidence quasiment de capacité identique à celle existante pourrait être remplie.

[64] Une grille de tarif varie au prorata de la période d'occupation : par exemple, pour un studio de 19 m2 de type B, le tarif mensuel est de 360 euros si celui-ci est loué à l'année, de 403 euros pour 9 à 11 mois, 420 euros pour 4 à 8 mois et 442 euros pour 1 à 3 mois.

La résidence Top Campus de Caen est éligible à l'ALS qui peut représenter jusqu'à 145 euros.

C - LA RESIDENCE APPART'CITY CAP AFFAIRES

Dernière construite puisqu'ouverte depuis seulement fin 2005, la résidence Appart'City Cap Affaires est une initiative du Groupe Menguy Investissements, société composée de quatre filiales[65] complémentaires qui permettent de concevoir, développer, commercialiser et exploiter les résidences Appart'City Cap Affaires.

Actuellement, le groupe est présent en France via 20 résidences réparties dans de grandes métropoles françaises. De nombreux étudiants sont hébergés aujourd'hui dans ce parc et représentent environ 10% à 15% de la clientèle.

Les résidences Appart'City Cap Affaires connaissent un essor remarquable dès la fin des années 80. Les résidences Appart'City Cap Affaires sont une réponse parfaitement adaptée à un besoin croissant des entreprises à héberger leur personnel en déplacement tout au long de l'année et aux touristes qui veulent vivre différemment leurs vacances.

Les résidences proposent des solutions souples et économiques de locations d'appartements avec services à la carte pour quelques jours ou quelques mois.

Située rue Claude Bloch à proximité immédiate de l'IAE et de l'École de Management de Normandie et proche du campus II et du plateau nord (GANIL, CYCÉRON, CHU, Centre BACLESSE…), la résidence Appart'City Cap Affaires comporte 107 appartements de toutes tailles (T1 pouvant accueillir 2 personnes, T1bis adaptés pour 3 personnes, T2 pour 4 personnes et deux T3 pour 6 personnes). 70 % des logements sont des T1 et T1 bis (de 20 à 25 m^2). Les appartements meublés sont équipés d'un coin cuisine équipé (micro-ondes, plaques chauffantes, réfrigérateur, lave vaisselle, cafetière, vaisselle fournie…).

La résidence cible le tourisme d'affaires à 75 % et s'adresse à des clientèles de passage pour des séjours variables (collaborateurs d'entreprises éventuellement avec leur famille, chercheurs, participants à des colloques…). Des conventions sont prévues avec des entreprises locales pour la mise à disposition de logements. La clientèle étudiante est également potentiellement concernée à hauteur de 10 à 15%. Une étude de marché a démontré la nécessité de résidences étudiantes sur Caen, tant la demande locale est forte.

Partant sur le concept de mixité des publics accueillis, la résidence propose pour les étudiants des tarifs adaptés et plus attractifs en fonction des durées de réservation. En fait, la différence se joue sur le quota défini en nombre d'appartements destinés aux étudiants. L'offre est ajustée en fonction des publics.

[65] La première intervient dans l'ingénierie immobilière (recherche de foncier, montage d'opérations…) ; le seconde s'occupe de la commercialisation auprès des investisseurs ; la troisième est compétente dans l'exploitation des résidences et la quatrième est une société de syndic de copropriété des résidences.

Le tarif prix public proposé à fin 2005, est de 24,50 euros par jour à 43,50 euros par jour en fonction de l'appartement et du type de séjour.

Le tarif "étudiant" dans la résidence de Caen est d'environ 410 euros par mois pour un T1.

Des services para-hôteliers sont proposés comme le petit-déjeuner, le ménage des appartements et le service blanchisserie. Pour les responsables contactés, ce concept, qui nécessite la signature d'un bail de location meublée, est spécifique et ne concurrence pas l'hôtellerie.

La gestion des locations se fait en direct sans intermédiaires. Toutes les offres sont éligibles à l'APL.

Du fait du potentiel existant sur l'agglomération caennaise, le groupe étudie la possibilité d'un second projet sur Caen à proximité du centre ville qui pourrait être un concept novateur sous la marque Appart'Études, destiné aux étudiants. Pour les responsables d'Appart'City Cap Affaires, le marché caennais serait en large déficit d'hébergement sur le tourisme d'affaires et le logement étudiant. Avec sa marque Appart'Etudes, la société se positionne dans certaines villes universitaires en France comme un opérateur au service des collectivités.

V - LE LOGEMENT DES ETUDIANTS DANS LE PARC PUBLIC SUR L'AGGLOMERATION CAENNAISE

Ce présent chapitre est le résultat d'entretiens avec les responsables des quatre principaux organismes HLM présents sur l'agglomération caennaise et l'exploitation d'un questionnaire qui leur a été transmis. Il s'agit de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Calvados, de l'Office Public HLM de la Ville de Caen "Caen Habitat", de la Société Anonyme d'HLM "Porte de l'Europe" HPE 14 et de la Société Anonyme d'HLM "La Plaine Normande". À cela s'ajoute également l'Euro-résidence gérée par la Société Immobilière La Caennaise.

L'Office Public d'Aménagement et de Construction du Calvados (OPAC) qui gère près de 17 800 logements dans ce département intervient dans 3 solutions de logement des étudiants sur l'agglomération caennaise :

- la location directe aux étudiants signataires d'un bail au sein du parc diffus,
- la mise à disposition des quelques logements au CROUS à des fins de sous-location,
- la location de 4 résidences pour étudiants au CROUS via un bail emphytéotique

Concernant la location directe aux étudiants signataires d'un bail au sein du parc diffus, l'Office recense en 2006 8 étudiants logés dans son parc sur la commune de Caen (7 logements au total) et 12 étudiants sur Hérouville Saint-Clair (sur 6 000 logements sur ces deux communes et 9 000 pour l'ensemble de l'agglomération).

En moyenne, une chambre est proposée à Hérouville Saint-Clair au sein du parc à 150 euros toutes charges comprises (sans déduction de l'APL).

Selon l'OPAC, sur des marchés tendus comme Caen et Hérouville, le taux de rotation externe[66] s'avère faible : de l'ordre de 8 %.

L'OPAC ne dispose pas d'offre formatée pour les étudiants. Ce public étudiant ne fait pas l'objet d'un traitement particulier car, compte tenu du patrimoine de l'Office, ce sont les familles qui sont prioritaires. Par ailleurs, l'OPAC doit faire face à 10 000 demandes en attente sur l'agglomération caennaise (20 000 sur l'ensemble du calvados), ce qui ne permet pas de "flécher" des logements pour les étudiants au sein du parc diffus.

Concernant les exemple de Cherbourg ou Saint-Lô où des attributions directes de logements sont proposées sans attendre la tenue d'une Commission d'attribution[67], la Direction de l'OPAC indique que cela n'est envisageable que dans des zones où les logements vacants sont nombreux mais s'avère impossible à justifier dans des communes où le marché est tendu. Comment ainsi justifier qu'un étudiant soit prioritaire sur l'agglomération caennaise compte tenu des demandes en attente.

Parallèlement au parc diffus, Hérouville Saint-Clair met à la disposition du CROUS 10 logements de type T 3 à l'attention notamment de couples d'étudiants.

Enfin, l'OPAC dispose de 4 résidences louées au CROUS via un bail emphytéotique de 35 ans et 45 ans pour les résidences rénovées. Il s'agit de Côte de Nacre, Grémillon pour les plus anciennes ; Breton et Tristan pour les plus récentes puisque réalisées en 1993/94.

Il y a environ 6 ans, l'OPAC a réhabilité Grémillon. C'est en effet à l'Office que revient la charge des réhabilitations car dans ses redevances, le CROUS paye à l'OPAC des Provisions pour Grosses Réparations.

Pour l'avenir, la Direction de l'Office indique qu'il faut tenir compte de l'évolution du vivier étudiant et de la demande de logement en général. Aujourd'hui, l'OPAC est impliqué dans les projets de renouvellement urbain (problématiques de démolition, reconstruction des logements sociaux et relogement des familles (400 familles à reloger sur Hérouville Saint-Clair dans le cadre du programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine par l'ANRU. D'ici 7 à 8 ans, l'OPAC aura modernisé la totalité du parc concerné à l'instar de l'Office HLM Caen Habitat. A cette échéance, on peut s'attendre à une augmentation sensible de l'offre.

Pour la Direction, dans le cadre du logement étudiant, il faudrait éviter de créer des surcapacités. Il conviendrait en outre d'aller vers des logements modulaires et ne pas faire de spécialisation sans retour possible vers d'autres formes de publics.

Par ailleurs, dans la décennie à venir, il conviendrait de se poser la question de l'évolution du parc le plus ancien du CROUS. Les standards des cités sont totalement dépassés quoiqu'on fasse (y compris la réhabilitation). Sur l'expérience de l'OPAC notamment sur Hérouville Saint-Clair dans le cadre de la politique de

[66] Hors mutations internes au parc local de l'OPAC. Sinon, environ 10 % de rotation externe et interne.
[67] Attributions toutefois validées par la Commission a posteriori.

renouvellement urbain précitée, il faudrait démolir progressivement les plus anciennes cités (notamment sur le campus 1) et reconstruire sur site en répondant aux nouvelles exigences des étudiants. Avoir un campus moderne serait de surcroît source d'attractivité du site de Caen.

Concernant les services, il n'est pas toujours possible de prévoir les espaces de vie au sein des immeubles. Il faut davantage privilégier les équipements collectifs à proximité : salles de gym, laveries… Les étudiants réclament surtout l'ouverture vers les centres villes qui offrent ces possibilités.

L'OPAC regrette un trop faible recours au Loca-Pass, toutes populations confondues. En fait, il est relevé que ce dispositif, souvent perçu par le candidat comme un dossier supplémentaire qui s'ajoute à d'autres démarches, n'est pas aussi sollicité qu'il le devrait.

L'Office Municipal d'HLM "Caen Habitat" est l'opérateur historique du logement social de la ville de Caen. Totalisant près de 9 400 logements sur l'agglomération, son offre globale est pour les trois quarts constituée de moyens et grands logements de types T3 (3 560 logements), T4 (2 690) et T5 et plus (1 001). Pour le reste, il s'agit de T2 (7 770 logements), T1 (315) et quelques studios (37).

À mars 2006, 20 étudiants étaient hébergés au sein du parc diffus de l'Office dont 10 en T3, 8 en T2 et 2 en T1. Par rapport à la demande totale de logements ; la part de la demande étudiante individuelle est estimée à 4 % mais toutes les demandes ne peuvent être satisfaites en raison d'une forte tension du marché locatif local. Toutefois, cette demande étudiante reste stable ces dernières années et l'offre, selon l'Office, semble pour l'heure suffisante. On relèvera que des solutions adaptées permettent d'assouplir, en cas d'urgence, les contraintes administratives liées à l'obligation d'examen des dossiers en commission d'attribution des logements.

Les tarifs proposés par l'Office pour les petits logements de types studio ou T1 dans le parc diffus s'échelonnent, selon la localisation et la taille des logements, de 171 à 334 euros charges comprises.

Caen Habitat possède par ailleurs deux résidences étudiantes (d'une capacité totale de 577 logements), Bacot 1 et Bacot 2 louées au CROUS via un bail emphytéotique.

Si les responsables de l'Office Municipal estiment que l'offre du CROUS est en adéquation avec la demande au regard des prix pratiqués, de nombreux étudiants privilégient en revanche une offre locative en centre ville de Caen, moins accessible financièrement.

La Société Anonyme d'HLM "La Plaine Normande"[68] gère 4 228 logements[69] sur Caen dont près de 80 % sont constitués de T3 (1 650 logements) et de T4 (1 658), le reste étant constitué de T5 et plus (366), de T2 (441) et T1 (113). Le contingent étudiant hébergé au sein du parc diffus de la SA HLM est faible puisque

[68] La SA a été créée en 1920 à Blainville-sur-Orne pour construire quelques centaines de logements pour répondre aux besoins des ouvriers des chantiers navals. En 2005, la SA HLM est entrée dans le Groupe SNI (Société Nationale Immobilière), filiale de la Caisse des Dépôts.
[69] Sur un total de 9 600 en Basse-Normandie.

seulement 10 logements étaient loués par des étudiants en mars 2006 : 1 T1, 3 T2, 5 T3 et 1 T4 avec probablement des colocations.

La SA HLM dont la majeure partie du parc est plutôt destinée à des familles n'a pas d'actions particulières en direction du public étudiant au sein de son parc diffus. Compte tenu de la situation déficitaire du nombre de logements sociaux, notamment sur l'agglomération caennaise, il n'est pas envisageable de réserver un quota de logements destinés pour étudiants en dehors d'un quelconque conventionnement.

En revanche, La Plaine Normande a construit, depuis une dizaine d'années, deux résidences de 355 étudiants (171 pour la résidence Bacot 2 et 184 pour la résidence Satie) louées au CROUS via un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans.

Sans connaître précisément la part de la demande étudiante du fait de la pluralité de cette demande (6 000 demandeurs tous publics confondus au 31 décembre 2005), les responsables de la SA HLM indiquent que toutes les demandes étudiantes ne sont, de ce fait, probablement pas aujourd'hui satisfaites. Ils relèvent la problématique de l'éloignement de certains logements par rapport aux lieux d'études, (la proximité des lieux d'études étant souvent demandée) et soulèvent un manque de petits logements.

La Société Anonyme d'HLM "Porte de l'Europe" HPE 14 gère un parc locatif de 8 000 logements au total (dont 50 % de pavillonnaires) étendu sur 90 communes du département du Calvados. Sur l'agglomération caennaise, ledit organisme dispose de 255 logements spécifiquement dédiés à la population étudiante répartis sur quatre sites :

- la résidence Thot, rue René Duchez à la Folie-Couvrechef (52 studios),
- la résidence Athéna, Place Würzburg (46 studios),
- un immeuble de 19 studios dédié aux étudiants, Avenue de Lattre de Tassigny à la Folie-Couvrechef,
- la résidence les Danaïdes, rue Trébutien sur la ZAC Decaen (16 studios),
- la Maison de l'Ingénieur sur Épron (122 logements dont 60 chambres).

Mis à part la Maison de l'Ingénieur, équipement spécifique sur lequel nous reviendrons plus largement, les studios des quatre premières résidences sont en fait des T1 bis de 30 m^2 non meublés mais équipés d'une cuisine-kitchenette (plaques chauffantes, réfrigérateur et meubles de rangement). Il s'agit de logements à contrat individuel mais il se trouve parfois que des couples d'étudiants se forment durant l'année. Toutes les résidences de la SA HLM sont desservies par les transports en commun.

Les responsables de HPE 14 indiquent que la demande de meublés est forte notamment pour les étudiants qui viennent de loin et qui sont susceptibles de séjourner en continu sur l'année dans leur logement (y compris durant les vacances).

La Maison de l'Ingénieur, située sur le campus II entre l'ENSICAEN et l'École Supérieure d'Ingénieurs des Travaux de la Construction (ESITC), dispose à la fois de

studios et T1 bis de 20 à 30 m^2 meublés et équipés et des appartements T3 et T4 entièrement meublés et kitchenette loués en chambres sous une forme de colocation (sanitaires et douches communes dans ce dernier cas). 80 % des étudiants qui occupent la Maison de l'Ingénieur proviennent tout logiquement de l'ENSICAEN et de l'ESITC.

Le tarif mensuel des locations des meublés de cette Maison de l'Ingénieur varie, toutes charges comprises :

- de 434 euros pour un studio de 20 m^2 à 459 euros pour un studio 25-30 m^2. Une fois déduite une APL qui peut représenter 121 euros, le loyer net peut s'échelonner de 313 à 338 euros. Pour certains studios meublés, il existe également un tarif "charges collectives comprises" sauf eau chaude, chauffage et électricité de 411 à 444 euros (soit un loyer net de 290 à 323 euros, l'APL déduite).
- de 277 à 294 euros toutes charges comprises pour un hébergement en chambre au sein de T4 de 74 m^2 et de T3 de 63 m^2. Plusieurs étudiants partagent ces logements qui sont éligibles à une APL qui peut représenter 68 euros, soit un loyer net de 209 à 226 euros.

En outre, la Maison de l'Ingénieur est dotée d'espaces de vie et de services communs : salle de détente, laverie, photocopieuse… Entièrement câblée et bénéficiant d'une liaison spécialisée raccordée directement à l'ENSICAEN[70], l'accès à Internet à haut débit est assuré dans chaque logement. Pour les autres résidences d'HPE 14 en revanche, les étudiants doivent souscrire un abonnement.

Les tarifs de location proposés par les autres résidences sur l'agglomération équivalent à 284 euros par mois hors charges.

Pour la plupart des résidences, mis à part les plus petites, un gardiennage est assuré. En dehors des résidences plutôt adaptées aux logements individuels hormis quelques plus grands logements à la Maison de l'Ingénieur, il n'y a pas de demandes en colocation dans le parc diffus de la part des étudiants en raison notamment du risque financier de la formule. Les seules colocations concernent des étudiants appartenant à une même famille ou entre fratries.

Signalons que HPE 14 propose de nombreuses facilités aux étudiants comme l'absence de frais d'agence et un dépôt de garantie limité à la valeur d'un seul mois de loyer. Le loyer est en outre payable à terme échu. Par ailleurs, pour limiter l'effet du mois de carence incontournable exigé par la CAF, la SA HLM prévoit un fonds d'aide de 60 euros pour tous les étudiants : c'est un cadeau gratuit non remboursable qui vient en déduction du premier mois de loyer.

Signalons également que l'organisme se charge de la constitution du dossier de demande d'APL dont les étudiants peuvent bénéficier dès le premier mois.

La question du cautionnement des étudiants et chercheurs étrangers se pose et bien souvent, ce sont des référents, au sein des structures universitaires qui se portent caution.

[70] Cet équipement avait été réalisé en accord avec l'ENSICAEN à l'époque.

Pour les dirigeants de HPE 14, il n'y a pas adéquation entre l'offre et la demande de logements étudiants sur Caen notamment sur certaines périodes de l'année.

HPE 14 étudie, en lien avec le CROUS, un projet de création d'une résidence sur le plateau nord à Saint-Contest et plus précisément sur des terrains appartenant à l'État à proximité de la future voie pénétrante Weygand. Celle-ci pourrait se révéler opportune dans l'hypothèse de doublement à terme de l'ENSICAEN. Cette résidence pourrait être consacrée notamment à l'accueil des séjours de longue durée des étudiants étrangers pour lesquels un petit logement de 12 m^2 dans une cité universitaire apparaît inadapté. En effet, la plupart de ces personnes vont loger sur place toute l'année, y compris durant les vacances.

En résumé, tous les organismes HLM ont mis en exergue les contraintes d'occupation liées au fort renouvellement des logements étudiants du fait de la vacance des logements durant le printemps et l'été. Dès avril, en raison des départs en stage des étudiants, un certain nombre de logements se trouvent libérés, ce qui représente un manque à gagner pour l'organisme qui ne trouve pas forcément de candidats à être hébergés sur cette période.

Par ailleurs, les loyers doivent répondre à la capacité contributive de ce public.

Enfin, sont souvent soulevées les problématiques liées au mode de vie des étudiants qui peut se révéler "festif" et contrarier un temps soit peu la tranquillité du voisinage… Plusieurs responsables d'organismes HLM évoquent à cet égard les problèmes d'ordre et les nuisances occasionnées au voisinage par la population étudiante. Sur ce point, en l'absence de gardiennage, la gestion des espaces communs, lorsqu'ils existent, n'est pas sans poser des difficultés de gestion et d'encadrement pour éviter toutes dérives et d'atteinte à la loi.

La SEM "La Caennaise" est le deuxième bailleur institutionnel de la ville de Caen. Sa compétence s'étend aujourd'hui sur l'agglomération. Elle est constituée par la ville à hauteur de 53 %, la Caisse d'Épargne, la Caisse des Dépôts, le COCIL, Caen Habitat et bientôt la Communauté d'Agglomération Caen la Mer. La Caennaise est intervenue dans le logement étudiant à titre expérimental en 1992, à la demande de l'École Supérieure de Commerce (aujourd'hui École de Management de Normandie). En fait, La Caennaise a suppléé à la défaillance du SILCO, établissement collecteur du 1%.

Située à proximité de l'École de Management, **l'Euro-Résidence** compte 56 logements décomposés en 34 T1, 11 T2 et 10 T3. En réalité, les logements de types T2 et T3, sont des logements partagés et regroupent, respectivement 2 et 3 chambres à l'intérieur de chaque logement soit, au total 86 étudiants théoriquement hébergés. Dans ces deux derniers types de logements, les douches et sanitaires sont communs mais l'accès à chaque chambre est autonome (fermeture à clés).

Les logements sont loués vides mais la SEM propose la possibilité de location de mobilier à condition d'une redevance de mise à disposition. Ainsi, toutes charges comprises, un T1 est loué 315,67 euros non meublés et 338,97 euros avec la redevance "meubles". Un T2 coûte, par étudiant, 242,64 euros non meublés et 261,70 euros avec meubles et un T3 241,38 euros non meublés et 246,76 euros

avec meubles (prix toutes charges comprises). L'ensemble de la résidence est conventionnée et donne droit à l'APL.

Depuis l'origine, La Caennaise est confrontée à de graves difficultés liées aux désordres et dégradations causés par les étudiants de l'École de Management sans que les difficultés n'aient pu être jugulées[71]. L'opération est qualifiée par la Direction de la SEM de "suicidaire" et "catastrophique". Des comportements irresponsables sont constatés comme les atteintes au matériel vital de l'établissement susceptible d'entraîner des accidents graves (exemple de la "découpe" du sol métallique de l'ascenseur laissant un vide de 5 étages… fêtes nocturnes sur la terrasse de la résidence normalement inaccessible, tapages nocturnes…).

Il existe bien un dépôt de garantie mais les règles très encadrées du logement social font qu'il est très difficile d'imposer des travaux de remise en état aux occupants. Des dépôts de garantie sont quelquefois retenus dans la limite de ce que permet la loi. La résidence doit en outre faire face à un taux de rotation énorme (proche de 300 % selon la Direction.

En outre, certains étudiants étrangers sous louent leur logements : des logements à 2 chambres accueillent très souvent 5 étudiants ; les chambres à 1 personnes sont occupées par 2 personnes… Par ailleurs les étudiants logés font des doubles de clés et reviennent en sous location l'année suivante… Ajoutons aussi le fait que beaucoup d'étudiants hébergés quittent leur logement sans préavis et en laissant souvent des impayés. Pour les étudiants étrangers, il faut intervenir auprès des ambassades pour essayer de les retrouver.

Cela se passe en revanche sans difficulté avec les quelques élèves infirmières hébergées et les étudiants de l'IAE mais ceux-ci veulent s'en aller. L'une des pistes avancée consisterait à davantage mixer les publics accueillis par nationalité et origine pédagogique (à l'exemple du CROUS) pour éviter les communautarismes de toutes sortes. Une autre piste est aussi étudiée consistant à munir chaque étudiants hébergé d'un badge magnétique pour mieux contrôler les accès.

Les élèves de l'École d'infirmière ont de faibles revenus et de vrais besoins sociaux contrairement à certains étudiants étrangers aisés de l'École de Management qui dégradent la résidence…

La Caennaise souhaite rétrocéder cette résidence à un organisme de l'habitat social (condition ***sine qua non***) et éventuellement au CROUS dont le logement étudiant est le métier. Très souvent, l'habitat social n'est pas armé pour gérer les problématiques du logement étudiant. Une idée pourrait constituer à céder les logements au CROUS en facilitant des mesures de transfert des crédits PLA en cours. Une autre piste pourrait consister à mettre à disposition l'immeuble au CROUS à l'exemple des résidences des Offices HLM louées au CROUS. Le CROUS de Caen n'a, pour l'heure, pas donné de réponses officielles.

Enfin, signalons que la résidence dispose d'espaces communs dont il faut contrôler l'accès :

- une salle d'étude par étage,

[71] Depuis 1993, 5 gardiens se sont succédé à la résidence à la suite de démissions.

- une laverie commune,
- un espace vélo.

Tout l'immeuble est en outre câblé Internet, chaque étudiant devant contracter un abonnement.

VI - LE LOGEMENT DES ETUDIANTS DANS LES FOYERS SUR CAEN

Sur l'agglomération caennaise, ont été recensées huit structures participant à l'accueil de populations étudiantes. Cinq d'entre elles bénéficient du statut de Foyer de Jeunes Travailleurs ou Travailleuses : le FJT Samson, le FJT l'Oasis, le FJT Cité 2000, le Foyer de Jeunes Travailleuses Notre Dame et la résidence Robert Rème. À cela, s'ajoutent, le foyer de la Visitation, le foyer des étudiantes Notre-Dame de Fidélité et le foyer SONACOTRA où peuvent être hébergés des étudiants.

Le Foyer des Jeunes Travailleurs Robert RÈME à Caen dispose de 124 logements pouvant accueillir environ 140 personnes. L'offre de logement est composée de 120 studios de 15 à 25 m^2 et de 4 T2 de plus de 25 m^2. Chaque logement est équipé de douches, wc individuels, plaques électriques et réfrigérateurs.

Les responsables du foyer déclarent accueillir chaque année entre 20 et 25 % d'étudiants conformément au quota imposé par la CAF. Ce foyer accueille beaucoup d'étudiants issus des Sections de Techniciens Supérieurs des lycées Fresnel, ou Rostand, qui sont à proximité. Viennent ensuite les étudiants de l'IUT, les élèves en école d'ingénieurs, et beaucoup moins d'étudiants des filières longues de l'Université de Caen. En général, les étudiants logés sont des étudiants destinés plutôt à des études courtes.

Les personnes hébergées disposent d'une laverie, d'une salle de jeux, d'une salle TV/vidéo et d'une salle informatique. Selon les responsables de la résidence, la demande du public étudiant en espaces collectifs est faible.

Les loyers s'échelonnent de 330 à 372 euros[72] pour un logement individuel et il est de 433 euros pour un logement deux personnes. Les logements donnent droit à l'APL. Cette dernière peut s'échelonner de 200 à 300 euros, selon le type de logement et selon les revenus de la personne de l'année précédente.

Les responsables contactés estiment que la demande étudiante augmente tous les ans et il y a beaucoup de refus en raison du respect du quota fixé pour ce public.

Le Foyer des Jeunes Travailleurs Cité 2000 situé à Hérouville-Saint-Clair propose 192 logements dont 172 chambres et 20 duplex pour deux personnes ou couples.

[72] Relevons que pour les foyers, le prix assez élevé des tarifs de location est motivé par le fait que d'autres services sont intégrés comme, au minimum, le petit déjeuner.

Sur le total de chambres, 120 sont équipées de douches avec wc ; 52 ne sont dotées que de lavabos, les sanitaires étant communs sur le palier. Les duplex sont équipés de plaques chauffantes et sanitaires complets.

Les tarifs sont de 222 euros pour une chambre avec lavabo et 315 euros pour une chambre avec douches et wc. Les logements donnent droit à l'APL.

La résidence dispose d'une salle de jeu, d'une salle TV/vidéo, d'un espace bureautique permettant la rédaction de curriculum vitae, mémoires…. et informatique avec accès à Internet (forte demande pour ces espaces), d'une salle de sport et d'une laverie. Une cuisine collective est en outre mise à la disposition des résidents.

Début 2006, 21 logements étaient occupés par le public étudiant. Il n'y a, a priori, pas de quota pour l'accueil de ces populations mais la priorité est donnée aux jeunes ayant une activité salariée ou en formation rémunérée. Les étudiants hébergés sont inscrits à l'Université, dans une section de technicien supérieur, dans un département d'IUT ou dans une école d'ingénieurs. Parmi eux, 70 % résident toute l'année universitaire et 30 % résident en attente d'une autre solution de logement et notamment un logement au CROUS.

Bien que toutes les demandes de logements ne soient pas satisfaites, le nombre de demandes de la part des étudiants semble aujourd'hui stabilisé. Les responsables du foyer indiquent que depuis 2004, le nombre de demandes de la part d'étudiants étrangers a beaucoup diminué, année qui correspond à la mise en œuvre par l'Université de Caen des nouvelles modalités d'inscription des étudiants étrangers individuels et d'une information mieux délivrée auprès de ce public sur les possibilités d'hébergement.

Le Foyer des Jeunes Travailleurs SAMSON à Caen dispose d'une capacité totale d'accueil de 91 logements individuels dont 85 chambres d'environ 10 m^2 équipées de douches et wc individuels et 6 studios de près de 23 m^2 équipés de kitchenette, douches et wc individuels. Pour les résidents des chambres, il existe un espace cuisine commun à chaque étage (3 au total). Sinon, le foyer est équipé d'une laverie, salle de jeu, salle TV/vidéo, salle informatique et salle de musculation.

En 2005, sur 179 résidents accueillis, le nombre d'étudiants était de 11. En février 2006, 8 étudiants étaient hébergés. Le foyer se fixe un quota de 10 chambres réservées aux étudiants. Ce nombre relativement faible d'étudiants accueillis s'explique par le fait que le foyer donne la priorité aux jeunes en activité professionnelle : en apprentissage, sous contrats aidés…

Les étudiants logés sont pour la plupart inscrits à l'Université, à l'IUT, dans une STS ou une école d'ingénieurs.

La demande de logement des étudiants augmente et plus particulièrement en ce qui concerne les étudiants étrangers.

Les tarifs proposés en février 2006 équivalent à près de 319 euros pour une chambre et 450 euros pour un studio équipé d'une cuisine, douches et wc. Les APL peuvent venir en déduction de ces tarifs et peuvent atteindre de l'ordre de 220 euros pour une chambre.

On notera enfin que le foyer n'assure pas de service petit-déjeuner mais intègre un self-service pour les déjeuners. Par ailleurs, le FJT se trouve à proximité du campus I et donc des restaurants universitaires du CROUS

Le Foyer des Jeunes Travailleuses l'Oasis à Caen propose 124 chambres individuelles pour les jeunes filles âgées de 17 à 25 ans. Chaque chambre est équipée de douches et wc individuels.

Le forfait repas sur place est obligatoire, comprenant un petit-déjeuner et un autre repas dans la journée (déjeuner ou dîner, les deux services étant assurés). Ces repas en commun permettent, selon la Direction, les rencontres et échanges entre les différents publics hébergés. Le foyer est en outre équipé d'une salle TV/vidéo, une salle informatique ainsi que d'une laverie.

Début 2006, les tarifs se situaient entre 294 et 345 euros, selon la taille du logement, l'APL non déduite.

La part du public étudiant accueilli au sein du foyer doit répondre en théorie au quota de 20 % des capacités qui est relativement bien respecté même si, à certaines périodes, face à la demande importante, il arrive que celui-ci soit dépassé. Les responsables du foyer insistent sur l'intérêt de l'accueil des populations étudiantes qui participe au brassage des populations accueillies.

Parmi les demandes spécifiques de la population étudiante en termes d'espaces collectifs, les responsables du foyer constatent parfois un besoin d'une salle de travail collective.

D'une manière générale, il est constaté une augmentation de la demande de logements de la part des étudiants et toutes les demandes de chambres ne peuvent être satisfaites. Beaucoup d'étudiantes du département de la Manche demandent à résider dans ce foyer. Le plus souvent ce sont des personnes inscrites en Sections de Techniciens Supérieurs ou provenant de lycées professionnels.

Le Foyer des Jeunes Travailleuses "Notre-Dame" dispose de 62 chambres individuelles dont 58 de 12 à 18 m^2 et 4 de 18 à 22 m^2. Chaque chambre est équipée d'une douche, d'un lavabo et de wc, chaque étage dispose d'une cuisine aménagée et équipée de plaques chauffantes, four micro-ondes, réfrigérateur et casiers individuels.

Les tarifs proposés sont de 318 euros par mois pour les 58 chambres de 11 à 18 m^2. En revanche, pour 3 chambres qui font de 18 à 22 m^2, les tarifs vont de 337,50 euros à 391 euros. Les logements donnent droit à l'APL.

En mars 2006, 15 chambres étaient occupées par des étudiants de niveau post-bac. Le quota d'accueil d'étudiants est fixé à 20 % conformément aux normes définies par la CAF. Il faut préciser qu'à chaque rentrée en septembre, le foyer accepte en revanche entre 25 et 30 % d'étudiantes tout en sachant qu'environ 10 % d'entre elles quitteront le FJT les semaines suivantes après avoir obtenu un hébergement au CROUS ou un logement individuel voire en colocation au sein du parc privé ou social. Toutes les demandes ne peuvent pas être satisfaites. Les

responsables du foyer constatent une augmentation de cette demande de chambres de la part des étudiantes.

Sont proposés aux personnes hébergées les petits-déjeuners, déjeuners et dîners. Le foyer dispose en outre d'une laverie, d'une salle de jeu, d'une salle TV/vidéo, d'une salle informatique et d'une salle polyvalente d'animation culturelle, pédagogique, de lecture, bibliothèque et de soutien scolaire. Cela répond à une demande de la part du public étudiant. La plupart des étudiantes accueillies sont inscrites en STS, IUT et écoles d'ingénieurs.

Parmi les messages que souhaitent nous faire part les dirigeants du foyer, relevons une demande de davantage de reconnaissance et d'aide dans la mission d'accueil et d'accompagnement de jeunes étudiantes en difficulté voire plus largement des jeunes en mobilité en situation précaire

Le Foyer de la Visitation a accueilli durant l'année universitaire 2004-2005 35 étudiantes, logées en chambres individuelles sur la période de septembre à juin.

Les prix variaient alors de 135 euros à 247 euros. Les chambres ne sont pas toutes conventionnées pour recevoir une aide de la CAF, certaines sont plus petites que la surface requise de 9m^2.

Un forfait repas est obligatoire comprenant les petits-déjeuners et les repas du soir jusqu'au vendredi matin. Ce forfait est de 95 euros par mois et il est possible d'avoir un forfait pour les repas du vendredi soir et du samedi matin en plus.

Les étudiantes proviennent de différentes écoles et lycées de l'agglomération caennaise.

Le Foyer d'étudiantes Notre-Dame de la Fidélité possède une capacité d'accueil de 83 logements individuels dont 78 chambres et 5 studios. 22 chambres sont équipées de douches individuelles et les 5 studios bénéficient de douches et wc individuels.

Les tarifs sont de 305 euros par mois chambre et petits déjeuners. Un forfait repas est également proposé pour 72 euros par mois. Les logements donnent droit à l'ALS. Le foyer propose petits déjeuners, déjeuners et dîners.

En mars 2006, la totalité des logements accueillent des publics post-bac excepté 4 lycéennes.

En termes d'équipements, une laverie est mise à la disposition des étudiantes et l'on recense une cafétéria, une salle TV/vidéo, une salle informatique, une bibliothèque, une salle de jeux… Certaines étudiantes hébergées souhaiteraient disposer de davantage de petites salles de travail.

Par ordre d'importance, les étudiantes logées dans le foyer sont inscrites à l'Université, dans une classe préparatoire, à l'Institut de Formation en Soins Infirmiers, à SupEurope-CESEC, à l'IUT, en STS, en école d'ingénieurs…

Globalement, ces dernières années, la demande de logements de la part des étudiantes reste stable mais toutes les demandes ne peuvent être satisfaites. Certaines étudiantes auraient souhaité être hébergées dans le foyer mais le tarif

proposé dépassait leurs capacités financières. Les responsables du foyer souhaiteraient bénéficier d'une aide pour accueillir des étudiantes en difficulté.

Le Foyer SONACOTRA de la Grâce de Dieu est une résidence sociale mixte qui comprend 180 chambres et 36 studios. Peu d'étudiants sont en fait hébergés dans cette structure, même si le nombre de demandes est important notamment pour les étudiants qui arrivent tardivement sur Caen et ne peuvent être hébergés au CROUS. En réalité, le foyer qui dispose d'une liste d'attente importante ne peut héberger que des personnes ayant réservé assez tôt leur logement.

Au cours des trois dernières années, le foyer a accueilli de l'ordre de 3 étudiants chinois qui avaient préparé leur séjour et réservé leur logement, à l'avance, par courriel.

La plupart du temps, les étudiants sont hébergés en l'attente d'une solution définitive (colocation ou logements CROUS libérés en cours d'année par exemple). Quelques étudiants en stages peuvent également être accueillis au foyer si leur arrivée est programmée à l'avance et est rendue possible.

Signalons enfin que lors de la crise de logements des étudiants étrangers lors de la rentrée 2003-2004, le foyer SONACOTRA, en lien avec le CROUS et les pouvoirs publics locaux, avait participé pour trouver des solutions d'hébergement.

VII - L'OFFRE D'HEBERGEMENT AU SEIN DES INTERNATS DES LYCEES DISPENSANT DES FORMATIONS DE CPGE ET STS

Selon les chiffres fournis par le Rectorat de l'Académie de Caen pour l'année 2004-2005, sur les 2 240 élèves inscrits en CPGE et en STS des lycées généraux, techniques et professionnels sur l'agglomération caennaise, seuls 11,7 % d'entre eux disposaient d'un hébergement en internat. Selon ces sources, 4 établissements seulement proposaient ce type d'hébergement sans, comme nous le verrons, pouvoir répondre aux demandes exprimées par leurs élèves concernés. L'enquête menée par le CESR révélera un cinquième établissement hébergeant quelques élèves de niveau post-bac : l'Institut Lemonnier.

Sept établissements sur huit (dont ceux disposant d'un internat) contactés ont bien voulu répondre au questionnaire transmis par le Conseil Économique et Social Régional. En voici les principaux enseignements.

Établissements		Formations	Effectifs	Internes	%
MALHERBE	CAEN	CPGE-1	335	127	37,91%
		CPGE-2	220	96	43,64%
AUGUSTIN FRESNEL	CAEN	BTS 1ère année	30		
		BTS 2ème année	22		
JEAN ROSTAND	CAEN	1 BTS 1ère année	175		
		BTS 2ème année	142		
VICTOR HUGO	CAEN	CPGE-1	83		
		CPGE-2	88		
CHARLES DE GAULLE	CAEN	CPGE-1	46	22	48%
		CPGE-2	24	5	21%
JULES DUMONT D'URVILLE	CAEN	BTS 1ère année	73		
		BTS 2ème année	62		
		CPGE-1	30		
		CPGE-2	30		
FRANCOIS RABELAIS	HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	BTS 1ère année	28		
		BTS 2ème année	20		
PIERRE SIMON DE LAPLACE	CAEN	BTS 1ère année	82	1	1,22%
		BTS 2ème année	73		
JEANNE D'ARC	CAEN	CPGE-1	31		
		CPGE-2	26		
SAINTE MARIE	CAEN	CPGE-1	19	9	47,37%
		CPGE-2	20	4	20,00%
JULES VERNE	MONDEVILLE	1BTS2	47	33	41,25%
		2BTS2	39	23	37,10%
INSTITUT LEMONNIER	CAEN	BTS 1ère année	106		
		BTS 2ème année	93		
SAINTE URSULE	CAEN	BTS 1ère année	176		
		BTS 2ème année	156		
NOTRE DAME DE FIDELITE	CAEN	BTS 1ère année	26		
		BTS 2ème année	26		
		TOTAL	**2 242**	**264**	**11,78 %**

Tableau n° 35 : Formations post-bac dispensées par les lycées sur l'agglomération caennaise, effectifs dont internes en 2004-2005
Source : Rectorat de l'Académie de Caen

Le **Lycée Malherbe** propose quatre formations de classes préparatoires aux grandes écoles dont la répartition des internes est la suivante :

- les Classes Préparatoires Économiques et Commerciales : option scientifique (61 élèves en 2005-2006 au total dont 25 internes),
- les Classes Préparatoires de Lettres (150 élèves en Hypokhâgne et en Khâgne dont 58 internes),
- les Classes de Mathématiques, Physique et Sciences de l'Ingénieur (150 élèves dont 61 internes),

- les Classes de Biologie, Chimie, Physique, Sciences de la Terre et Préparation aux concours des Écoles Nationales Vétérinaires (175 élèves dont 82 internes).

Ainsi, sur 537 élèves, 226 étaient hébergés au sein de l'établissement (42 %) en chambre individuelle.

De manière plus détaillée, il existe deux internats : l'un de 80 places est réservé aux élèves de second cycle et le second de 220 places est destiné aux élèves des CPGE.

Le mode d'hébergement proposé répond aux attentes des élèves du point de vue qualitatif. Les élèves apprécient être hébergés sur le site, ce qui évite la perte de temps dans les transports. Par ailleurs, la gestion globale est prise en charge par l'établissement.

Le nombre de disponibilités actuelles au sein des locaux apparaît en revanche insuffisant au regard des demandes en forte progression par rapport à 2004-2005 (182 internes alors hébergés).

Les responsables du lycée contactés souhaiteraient à la fois une réhabilitation des internats qui ne l'ont pas encore été ainsi qu'une extension des locaux dédiés à l'internat. Enfin, il est souhaité un renforcement des personnels dédiés à l'internat.

Le **Lycée Charles de Gaulle** accueille en 2005-2006 68 élèves inscrits en classe préparatoire "Economique et Commerciale" dont 26 sont internes. L'établissement dispose de 31 chambres individuelles strictement réservées aux CPGE.

Ce type d'hébergement répond aux attentes des élèves. L'un des atouts principaux est l'intérêt de cette formule du point de vue financier puisque le tarif d'hébergement est de 127,80 euros par mois (soit 1 278 euros pour une année).

Les responsables de l'établissement contactés par questionnaire estiment toutefois que l'un des obstacles majeurs au développement de l'hébergement des élèves concerne principalement les conditions d'accueil. Un effort pourrait être porté pour favoriser une plus grande individualisation de l'hébergement comme l'équipement de sanitaires individuels, éléments de cuisine…

Le Lycée Sainte Marie dispense une formation de CPGE "Physique Chimie" dédoublée en deux filières :

- Physique, Chimie et Sciences de l'Ingénieur (PCSI) qui totalise, en 2005-2006, 20 élèves dont 7 internes,
- Physique - Chimie (PC) dans laquelle sont inscrits 24 élèves dont 3 internes.

Les étudiants hébergés par l'établissement disposent de chambres individuelles. Ils sont considérés prioritaires pour l'attribution des logements.

Les responsables de l'établissement relèvent une augmentation de la demande ces dernières années même si les capacités de l'internat sont jugées globalement suffisantes. Le manque de moyens est un obstacle au développement de

l'hébergement des élèves des classes préparatoires et les dirigeants du lycée souhaiteraient bénéficier de financements publics dans ce but.

Pour les élèves hébergés, l'internat répond à leurs attentes du point de vue qualitatif. Ils apprécient ce mode de logement qui permet une bonne ambiance de travail.

Le Lycée Jules Verne de Mondeville dispense trois sections de techniciens supérieurs en formation initiale :

- Electrotechnique qui totalise 35 élèves en 2005-2006 dont 9 internes,
- Systèmes électroniques avec 69 élèves dont 23 internes,
- Maintenance après-vente automobile avec 37 élèves dont 23 internes auxquels il convient d'ajouter 11 élèves dont 3 internes en apprentissage.

Au total, le nombre d'internes représente un peu plus de 38 % des effectifs.

Les étudiants hébergés par l'établissement disposent de chambres à trois lits. Ils sont considérés avec la plus grande attention pour l'attribution des logements mais les capacités d'accueil apparaissent insuffisantes puisque des étudiants sont logés avec les lycéens. Les responsables de l'établissement ont constaté une augmentation de la demande d'hébergement en internat, notamment en début d'année.

Globalement, les étudiants hébergés sont plutôt satisfaits mais montrent une préférence pour le mode de logement en campus universitaire.

Il est prévu de restructurer prochainement un bâtiment dédié à l'internat et les responsables de l'établissement souhaiteraient que sa conception puisse permettre d'accueillir également des étudiants. Selon eux, offrir un hébergement économique sur le site apparaît comme une nécessité sociale. Ils souhaiteraient que l'accueil des élèves en STS soit reconnu comme "normal" et non pas "exceptionnel".

Le CESR a souhaité étendre son enquête auprès de certains autres établissements dont des lycées techniques et professionnels qui ne peuvent aujourd'hui héberger des élèves inscrits dans des formations post-bac. La demande n'en est pas moins présente comme en témoignent les déclarations des responsables contactés.

Le Lycée professionnel Pierre Simon de Laplace qui dispense six formations STS représentant au total 166 élèves en 2005-2006 ne dispose d'aucune place d'internats pour les inscrits en formations post-bac. L'internat actuel n'accueille actuellement que les élèves du secondaire provenant de cinq établissements différents soit un effectif de 450 internes répartis dans quelques chambres pour 6 ou 8 personnes et des dortoirs d'une capacité de 130 élèves !…[73]

Dans ces conditions, l'établissement ne peut répondre aux demandes croissantes des étudiants. Toutefois, le mode d'hébergement actuel de l'internat ne

[73] Cette possibilité d'Internat a toutefois permis, selon le Proviseur, de permettre à 70 % des jeunes provenant de familles modestes d'accéder et de réussir leurs études secondaires.

répondrait pas aux attentes des élèves en post-bac. Il apparaît que les élèves qui ont déjà passé trois ans en internat dans l'établissement lors de leurs études secondaires aspirent à loger de manière indépendante c'est-à-dire au CROUS ou en chambre en ville. En outre, la proximité du lycée avec les cités universitaires incite les élèves à aller vers ce type indépendant d'hébergement. Toutefois, il est relevé l'insuffisance de disponibilités de logements pour les étudiants au nord de Caen.

Une réhabilitation de l'internat menée il y a quinze ans aurait, selon les responsables de l'établissement, été réalisée a minima en ce qui concerne le nombre, faible, de chambres par rapport aux dortoirs contrairement à d'autres lycées. La concentration des élèves du second degré est excessive sans aucun équipement annexe et locaux de vie scolaire. Dans l'état actuel de l'internat, il y aurait une impossibilité de dissocier les élèves du secondaire de ceux du supérieur.

Les responsables de l'établissement en appellent à une amélioration de l'internat du secondaire et à la création d'une "hôtellerie étudiante" répondant aux demandes des élèves et de leurs familles.

Le Lycée Dumont D'Urville propose trois sections de techniciens supérieurs totalisant 136 élèves en 2006 et une classe préparatoire aux grandes écoles "Physique Technologique et Sciences de l'Ingénieur" qui compte 61 élèves.

Il n'existe pour l'heure aucune possibilité d'hébergement des élèves. Le Lycée Dumont D'Urville est un externat, même pour le secondaire, et doit faire accueillir des internes au lycée Laplace (cf. infra).

À l'occasion d'un sondage effectué au sein de l'établissement, il apparaît que 40 % des élèves de CPGE et 30 % des élèves des STS souhaiteraient bénéficier d'un internat.

Des solutions seraient à rechercher indépendamment des lieux d'hébergement des élèves du secondaire car il paraît difficile d'appliquer le même règlement intérieur pour un étudiant et un élève du second degré. La perspective d'une création sur la partie Nord de Caen de logements à la disposition des lycées avec chambres individuelles équipés de douches et sanitaires et d'espaces communs équipés d'appareils électroménagers (four micro-ondes, réfrigérateur…) et de lieux de vie est souhaitée par les responsables de l'établissement. Cette solution permettrait en outre aux étudiants de bénéficier d'un hébergement pendant le week-end.

Le Lycée hôtelier François Rabelais qui compte deux sections de techniciens supérieurs recense 80 élèves au sein des dispositifs de formations post-bac. L'établissement ne dispose d'aucun internat, les élèves étant hébergés principalement par le CROUS.

Selon les responsables du lycée, certains d'élèves seraient intéressés par cette possibilité du fait de la demande croissante d'hébergement localement. La solution de mise à la disposition de chambres individuelles est ici souhaitée.

On relèvera que dans le Budget Primitif de la Région pour 2006 est inscrite une autorisation de programme pour une restructuration du lycée intégrant un internat (montant total de 25 millions d'euros).

L'Institut Lemonnier, Lycée technique privé, comprend six sections de techniciens supérieurs totalisant 118 élèves. Sur ce nombre, 18 étaient hébergés en chambres individuelles en internat.

La direction de l'établissement nous indique que le nombre de places pour les élèves en STS apparaît suffisante. Signalons que leur demande de logements est considérée comme prioritaire.

Le mode d'hébergement répond a priori aux attentes des élèves du point de vue qualitatif.

Les principaux obstacles au développement de l'hébergement en internat sont le manque d'animation et de services périphériques ainsi que le coût d'hébergement. le souhait de l'établissement est de développer l'animation et l'accompagnement individualisé de chaque étudiant interne.

On notera enfin que l'Institut Lemonnier a cédé 19 000 m^2 de terrains à une société immobilière pour la construction de 131 appartements destinés à la "découpe"[74] et de 200 logements étudiants (jusqu'à 3 pièces) qui s'adresseront à tous les étudiants sur l'agglomération caennaise.

VIII - LE ROLE DES COLLECTIVITES LOCALES SUR L'AGGLOMERATION CAENNAISE

A - LES ACTIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAEN LA MER DANS LE CADRE DU PROGRAMME LOCAL D'HABITAT

À l'échelle de l'agglomération caennaise, le Programme Local de l'Habitat (PLH) répartit les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre en matière de logement pour les communes de Caen et d'Hérouville-Saint-Clair ainsi que par secteurs regroupant les autres communes membres. Parallèlement, il faut savoir que l'attribution des logements reste de la compétence des communes, ce qui n'est pas sans poser des difficultés dans le cadre des démarches des demandeurs de logements. Certains élus souhaitent aller vers une homogénéisation du dispositif à terme[75].

Dans le cadre de ses attributions, la Communauté d'Agglomération Caen la Mer a adopté en mars 2004 un nouveau PLH 2005-2010 qui prévoit notamment la construction de 1 400 logements/an, dont 500 logements locatifs sociaux. Préalablement, Caen la mer avait commandé à un cabinet un diagnostic sur le logement sur l'agglomération. Le document en question ne consacre pas de développement spécifique au public étudiant. Sur ce point, il convient de relever que le rapport ANCIAUX propose que soit systématiquement intégré, à l'avenir, dans chaque PLH d'agglomération siège d'établissements d'enseignement supérieur, un volet logement étudiant.

[74] C'est-à-dire à la revente.
[75] De même, notons que contrairement à la Communauté Urbaine, la Communauté d'agglomération n'a pas de compétence en matière de droit des sols.

Il ne semble toutefois pas exister aujourd'hui de volonté politique affichée au niveau de la Communauté de l'agglomération d'envisager, comme le permet désormais la loi, un transfert de compétence volontaire du logement étudiant actuellement du ressort de l'État via le CROUS.

L'étude de la phase 1 de février 2003 a mis en évidence que la structure du parc de logements sur l'agglomération traduisait une tension sur le marché local. La vacance de logements apparaissait faible (taux de 4,6 % en 1999 sur Caen la mer) bien que celle-ci concerne surtout les petits logements (cible de l'hébergement des étudiants) du parc ancien concentré sur la ville centre avec certains problèmes de confort avérés. L'étude diagnostic recommandait la mise en place d'un plan de traitement des situations d'habitat indigne.

Le document rappelle que plusieurs OPAH ont été menées depuis 1980 mais indique que le bilan sur le plan social des opérations était mitigé puisque très peu de logements ont été conventionnés[76] et que l'on assistait même à un processus de dé-conventionnement au bout de 9 ans[77]. En revanche, il est indiqué que le Programme Social Thématique (PST) entrepris entre 1990 et 2000 a permis d'assurer le conventionnement de plus de 300 logements et de mettre en œuvre un rôle d'intermédiation lourde pour le compte d'organismes à vocation sociale (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes, Centre Communal d'Action Sociale…).

Le diagnostic a mis en évidence une offre locative importante représentant sur l'ensemble de l'agglomération 59 % des résidences principales et 67 % sur Caen et 70 % sur Hérouville-Saint-Clair.

On constatait également une forte proportion de logements T1 et T2 qui représentait en 1999 22 % des résidences principales sur l'aire urbaine caennaise (par comparaison, le taux était de 25 % sur l'aire urbaine de Rennes et 19 % sur l'aire urbaine de Rouen). L'étude mettait également en évidence le fait que le parc locatif privé se caractérisait par la forte prépondérance, là encore, des T1 et T2 qui représentait en 1999 près de 65 % des logements en la matière (60,2 % pour Caen la mer). Le diagnostic précise : "produits massivement dans les années 90 pour répondre aux besoins étudiants, l'évolution à la baisse de cette classe d'âge rend le marché beaucoup moins vital aujourd'hui".

Un autre constat pointait des loyers plutôt élevés sur le marché caennais comparé aux autres villes du Grand Ouest. Pour les T1, Caen se positionnait après Rennes pour la cherté des prix des loyers au mètre carré.

Selon les responsables de la Communauté d'Agglomération rencontrés, le logement étudiant n'a pas fait l'objet d'un développement particulier du diagnostic sachant que beaucoup d'investissements ont été réalisés dans ce domaine depuis le début des années 90. En revanche, un besoin d'hébergement s'est exprimé à l'attention des chercheurs extérieurs à la Basse-Normandie et notamment étrangers.

[76] Sauf l'OPAH Caponière sur Caen.

[77] Il est rappelé que le marché très tendu du locatif dans les années 80-90 n'a pas permis de rendre incitatif le conventionnement, les propriétaires préférant obtenir moins de subventions mais pratiquer des loyers libres plus élevés.

Caen la mer souhaite s'investir dans ce dossier en cohérence avec ses domaines d'intervention en matière d'enseignement supérieur et de recherche.

Suite au diagnostic, il a été notamment décidé d'investir dans la réhabilitation du FJT d'Hérouville-Saint-Clair, projet qui s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV), dispositif intégrant, depuis le 1er août 2003, le Programme National pour la ville et la Rénovation Urbaine. La Communauté d'Agglomération est impliquée à hauteur de 150 000 euros dans ce programme qui prévoit plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat, de réhabilitation ou reconstruction des logements.

Le Maire adjoint de la ville de Caen en charge du logement rencontré indique que du fait des tensions existant en matière de logement et des prix élevés, beaucoup de publics, notamment étudiants, se retournent vers les bailleurs sociaux. L'Office Municipal d'HLM "Caen Habitat" précédemment évoqué est particulièrement impliqué dans le logement étudiant via les deux résidences (Bacot 1 et 2) louées au CROUS. Parallèlement, des étudiants individuels s'adressent à l'Office et des solutions adaptées permettent alors d'assouplir, en cas d'urgence, les contraintes administratives liées à l'obligation de la tenue de la commission d'attribution des logements.

Relevons que la ville de Caen dispose d'un second outil via la SEM La Caennaise qui s'est également impliquée dans le logement étudiant avec l'Euro-Résidence, à proximité de l'École de Management de Normandie sur le campus IV (cf. supra).

L'analyse sur l'habitat réalisée par la ville de Caen insiste sur le fait que le T3 est actuellement le logement le plus demandé avec un phénomène de colocation qui touche de plus en plus d'étudiants[78]. Il a été observé ces dernières années, ponctuellement, des colocations de 5 à 6 étudiants sur de grands logements sociaux intermédiaires ILM (Immeubles à Loyer Moyen) et qui se répartissent un loyer de l'ordre de 500 à 600 euros : les loyers y sont plus élevés que dans les HLM et ne sont pas éligibles à l'APL[79] .

En revanche, il n'y a, pour l'heure, pas de projets de construction de studios qui semblent être en nombre suffisant.

L'amélioration de la qualité du logement est l'une des priorités affichées par la ville actuellement en cours d'achèvement de la dernière OPAH démarrée en 1999. Une réflexion est menée sur un nouveau projet d'OPAH qui pourrait concerner des immeubles privés situés dans des zones d'habitat social. Pour faire écho aux observations de certaines agences immobilières consultées à l'occasion de la présente étude qui mettaient en avant le caractère insalubre de certains logements proposés aux étudiants, la ville souhaite conduire un programme de réhabilitation des copropriétés dégradées. La difficulté est de repérer précisément ce parc et d'inciter les propriétaires à le réhabiliter. Des incitations pourraient permettre un accompagnement des propriétaires tout en maintenant en place les locataires. Il ne

[78] Les auditions ont révélé que les avis sur la progression ou non de la colocation dans les parcs public et privé étaient très partagés.

[79] Les occupants de ces logements peuvent néanmoins bénéficier de l'allocation logement de type familiale s'ils s'inscrivent toutefois dans ce cadre.

serait pas exclu non plus que la ville puisse se rendre acquéreur d'une partie de ce parc vétuste[80].

B - LE CLLAJ DE L'AGGLOMERATION CAENNAISE CONFRONTE AUX PROBLEMATIQUES DE LOGEMENTS DES JEUNES DONT LES ETUDIANTS SUR L'AGGLOMERATION CAENNAISE

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) joue un rôle vital d'intermédiation pour le compte d'organismes à vocation sociale dans le cadre notamment du PST[81]. Le public étudiant n'apparaît pas être la cible d'action du Comité qui intervient surtout pour insérer, par le logement, des publics jeunes en grande difficulté et cumulant souvent en même temps des problèmes d'insertion sociale, d'emploi, de santé…

Malgré tout et pour la première fois en septembre 2005, le CLLAJ d'Hérouville-Saint-Clair a accueilli davantage d'étudiants que d'habitude : une dizaine arrivée tardivement sans aucune solution de logement[82]. Le CLLAJ leur a délivré une information sur les interlocuteurs compétents et leurs droits vis-à-vis du logement et les a réorientés notamment vers le CROUS ou vers une structure FJT pour une solution d'attente.

Il arrive également ponctuellement que le CLLAJ reçoive également des demandes d'étudiants qui ont déjà un logement mais qui doivent le quitter pour diverses raisons. Il y a par exemple le cas d'étudiantes qui viennent d'avoir un bébé ou qui sont enceintes et pour lesquelles il n'existe pas de solution d'hébergement adapté au CROUS. La question peut se poser également pour les étudiants qui dépassent tout juste le plafond pour pouvoir être hébergés au CROUS mais qui ne sont pas soutenus par les parents. Il peut exister des cas isolés de personnes rencontrant une difficulté pour pouvoir se loger.

Pour l'animatrice du CLLAJ rencontrée, la situation du logement pour les jeunes et notamment les étudiants apparaît constamment tendue sur l'agglomération caennaise. À cela se greffent des problématiques de paupérisation croissante constatée de la population étudiante et dont la situation précaire vis-à-vis du logement n'est qu'un révélateur parmi d'autres. Globalement, les rares étudiants qui ne sont pas assistés de leurs parents dans le cadre de la recherche de logements sont désemparés à l'exemple de ceux, sans solution de logement, qui se sont adressés au CLLAJ en septembre 2005.

Le CLLAJ qui dispose d'un parc de 115 logements en location pour des publics socialement en difficulté (cas d'urgence, RMIstes…) ou ayant besoin d'un accompagnement permanent accueille quelquefois des publics étudiants (couples

[80] Relevons que la maire ne dispose, pour l'heure, de moyens réglementaires pour contraindre un propriétaire de faire des travaux dans son logement. Une évolution législative serait en cours sur ce point.

[81] Pour les logements bénéficiant de ce PST, en échange des subventions, les propriétaires s'engagent à louer leurs logements pendant 9 ans dans le cadre d'un conventionnement social.

[82] Il n'y avait toutefois pas d'étudiants étrangers qui même lors des années de grande difficulté de logement ne se sont jamais adressés au CLLAJ.

dont l'un est étudiant, étudiants en bout de cursus et en fin de droit (ayant dépassé l'âge pour être hébergé au CROUS…).

Pour les étudiants en stage de courte durée, la solution FJT semble, selon le CLLAJ, la mieux adaptée.

Pour le Comité, il existerait sur Caen un véritable besoin pour les étudiants qui ont des enfants, en couples ou non. Le CROUS loue en effet quelques logements, en dehors de son parc en cités et résidences, pour des familles avec enfants mais leur nombre se révèle a priori insuffisant. Le nombre d'enfants d'étudiants est assez important et justifie la présence de la crèche au sein de l'Université mais cette situation occasionne des frais (de garde, de logements…) supplémentaires pour les étudiants et étudiantes concernés.

Globalement, les tarifs de location de logements apparaissent élevés sur Caen. La plupart des studios/T1 se situent entre 360 et 400 euros charges comprises.

Selon la responsable du CLLAJ, il y a sur Caen beaucoup de logements insalubres mis à la location. Leurs propriétaires s'avèrent moins exigeants à l'entrée (caution) mais c'est un risque car les jeunes concernés peuvent se retrouver en difficulté. À la différence de certains CLLAJ comme à Saint-Lô, le CLLAJ d'Hérouville-Saint-Clair ne tient pas à jour une liste de logements avec une visite préalable pour "qualifier" les logements.

Il existe tout de même quelques contacts avec les agences immobilières et notamment celles qui facilitent le recours au Loca-Pass.

Parmi les difficultés que rencontre le public jeune et notamment étudiant pour se loger, est soulevée la question de la garantie et de la caution dans la mesure où il y a beaucoup de réticences de la part des propriétaires pour appliquer le dispositif Loca-Pass. Du fait des fortes demandes de logements sur Caen, beaucoup de propriétaires préfèrent louer à des étudiants pour lesquels les parents se portent garants. Sinon, il n'est pas rare que certains propriétaires exigent une double garantie : Loca-Pass et garantie des parents.

A également été pointé le problème de la coordination et de l'information aux jeunes et notamment au public étudiant sur les dispositifs et le rôle des différents acteurs en matière d'hébergement.

Enfin, on notera que l'asile de nuit "le Cap Horn" géré par Caen la mer et qui accueille les personnes sans abri a autrefois accueilli quelques étudiants étrangers individuels sans domicile à l'occasion des crises constatées lors de certaines rentrées universitaires.

C - UNE MOBILISATION LOCALE EN FAVEUR DE LA CREATION D'UNE RESIDENCE UNIVERSITAIRE : LE CAMPUS III A IFS :

Une réflexion s'est engagée depuis quelques années autour d'un projet du CROUS sur l'opportunité de créer une résidence de l'ordre de 100 à 150 chambres à l'attention des étudiants du campus III à Ifs.

Ce campus représente en 2006 un potentiel de 229 étudiants répartis au sein des trois départements de l'IUT de Caen :

- Informatique
- Information - Communication
- Génie des Télécommunications et des Réseaux

En mars 2006, ont été ouverts les nouveaux locaux destinés à ce dernier département.

Précisons que le site a déposé un projet de licence professionnelle en "audit et sécurité dans les réseaux des entreprises" dont l'ouverture est espérée pour 2007, formation qui s'inscrit dans le cadre du développement du pôle de compétitivité "Transactions Électroniques Sécurisées". Un nouveau bâtiment doit prochainement sortir de terre qui accueillera le Centre de Téléenseignement de l'Université de Caen ainsi qu'un restaurant universitaire du CROUS. Toutes ces nouvelles perspectives encouragent les acteurs locaux à réfléchir sur de possibles capacités d'accueil de logements qui auraient vocation à développer une vie de campus.

Pour certains, la difficulté du site est actuellement de ne pas disposer de logements pour les étudiants à proximité. Selon des informations recueillies auprès des responsables locaux, le parc de logement diffus dans le secteur privé ou le secteur public près du site comporterait assez peu de petits logements, cibles des étudiants.

La construction d'une résidence pour laquelle la mairie d'Ifs a envisagé des disponibilités foncières s'inscrit dans un projet urbanistique global avec notamment la création prochaine d'un espace réservé pour des services publics à la personne avec la création d'une crèche, d'un centre médico-social relevant du Conseil Général.

Pour l'heure, notre enquête menée auprès des agences immobilières et vendeurs de listes a révélé peu de demandes étudiantes pour des logements sur Ifs, l'existence d'une desserte de qualité du fait de la présence du terminus du TVR incitant davantage les étudiants à habiter plus proche du centre-ville de Caen ou sur Hérouville-Saint-Clair en raison d'une vie locale plus animée. Soulignons à cet égard qu'il existe sur Ifs des lieux culturels fréquentés par les étudiants de l'ensemble de l'agglomération à l'instar de l'Espace Jean Vilar (entre 200 et 300 inscriptions d'étudiants recensés).

En parallèle à la volonté de la mairie d'Ifs de développer cette zone, la création du Restaurant Universitaire d'une capacité de 1 200 personnes sera un élément sans nul doute catalyseur à l'avenir d'une plus forte vie étudiante. Certains investisseurs privés rencontrés estiment à ce propos que cet élément modifiera la perception qu'ils ont de ce campus III et des quartiers environnants qui peuvent devenir des cibles pour des investissements ultérieurs en faveur de logements étudiants.

De la même manière, les élus locaux souhaitent développer, dans le cadre dudit projet urbanistique, une mixité sociale plus large en intégrant sur un même lieu du logement spécifique pour étudiants, du logement social, de l'accession à la propriété… Dans cet esprit et pour atteindre une masse suffisante, la création d'une résidence pouvant également accueillir des stagiaires de la formation professionnelle

de l'Association Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA) est une piste à creuser.

Implantée dans l'agglomération caennaise sur deux sites (Caen et Ifs), l'AFPA dispose, uniquement sur celui de Caen, d'une capacité d'accueil de 120 lits qui ne suffisent globalement pas à l'accueil de l'ensemble des stagiaires [83].

Le site d'Ifs, situé sur le campus[84], accueille au total 142 stagiaires pour une majorité de formations de niveau technicien supérieur en informatique, en conception industrielle, en maintenance industrielle... Les publics concernés sont plutôt de jeunes adultes pouvant seuls s'engager dans de telles formations longues (de 6 à 9 mois)[85] nécessitant pour une grande partie d'entre eux un hébergement sur place (82 stagiaires n'habitent pas Caen dont 57 qui sont originaires d'un autre département que le Calvados). Pour 2006, il a fallu trouver une solution d'hébergement pour 32 stagiaires d'Ifs dont 26 sont logés au foyer du centre AFPA de Caen et 6 sont logés à l'extérieur.

On relèvera qu'il existe déjà, au niveau de la restauration, un conventionnement avec le CROUS afin de permettre aux jeunes de l'AFPA de déjeuner à la cafétéria[86]. La rencontre avec les publics de l'IUT donne des résultats très satisfaisants.

Du fait de ce contexte, pourrait être imaginé, demain, un conventionnement pour loger des stagiaires de l'AFPA au sein d'une résidence étudiante. La Région serait à même d'intervenir conformément aux attributions qui lui confère la loi du 13 août 2004 dans le domaine de la formation professionnelle avec le transfert de l'organisation et le financement de l'AFPA.

Notons par ailleurs que, compte tenu de sa proximité et surtout de sa connexion directe avec la ligne TVR qui dessert le campus III, les élèves en STS du Lycée Fresnel qui, rappelons-le, ne dispose pas d'internat, pourraient être intéressés par une telle résidence.

En conclusion, un potentiel existe, a priori, sur le site d'Ifs pour la construction d'une résidence de type universitaire dans une logique de mixité des publics.

[83] L'AFPA a mis en place un système d'accompagnement pour l'aide au logement des personnes ne pouvant être logées dans ses centres. Sur Caen, 20 à 30 stagiaires sont, pour l'heure, hébergés à l'extérieur du centre : en FJT principalement pour les 25-26 ans. L'AFPA monte pour eux un dossier de demande APL avec simulation. Pour les personnes non éligibles à ce type d'aide et en situation de besoin d'être logées, l'AFPA les héberge au sein de son foyer.

[84] Ce serait apparemment unique en France de constater la présence, au sein d'un campus universitaire, d'une structure de l'AFPA.

[85] Force est en effet de constater que ces jeunes adultes sont soutenus par les aides de la famille car rares sont ceux qui peuvent, avec les seules aides de l'ASSEDIC, suivre de telles formations longues.

[86] Ce conventionnement avec le CROUS a fait suite à des accords avec des lycées concernant la restauration qui se sont soldés par des échecs.

Carte

"Localisation des cités et résidences spécifiquement dédiées aux étudiants sur l'agglomération caennaise".

TROISIEME PARTIE :

LE LOGEMENT ETUDIANT SUR LES AUTRES SITES D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

I - LE LOGEMENT ETUDIANT SUR CHERBOURG-OCTEVILLE

A - LES EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR SUR CHERBOURG-OCTEVILLE

En 2004-2005, le Ministère de l'Education Nationale estimait le nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur à 1 789 étudiants.

Dans le cadre d'une approche plus exhaustive, la Direction de l'Économie et de l'Enseignement Supérieur de la Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville estimaient l'ensemble des effectifs des formations d'enseignement supérieur à 1 955 étudiants à la rentrée 2005-2006.

On constate localement un contexte global de stagnation voire de baisse des effectifs universitaires, ces dernières années, non compensée par le développement des formations "à la carte" dans le cadre du LMD telles les deux licences professionnelles.

L'analyse des statistiques des seules formations supérieures relevant de l'Université de Caen Basse-Normandie montre une diminution du nombre d'étudiants de plus de 14 % à la rentrée 2005/2005 par rapport à 2000-2001. Au plan plus détaillé, les effectifs des DEUG connaissent une diminution quasi régulière depuis huit ans. C'est le DEUG Sciences qui a connu la plus grande perte d'effectifs passant de 222 étudiants en 1997-1998 à 103 à la rentrée 2005-2006. Sur la même période, le DEUG Langues Étrangères Appliquées a perdu 33 étudiants et ce, malgré la création depuis 2004-2005 d'une licence professionnelle (25 étudiants à la dernière rentrée).

DEUG SCIENCES POUR L'INGÉNIEUR	1ère année	2ème année	
Voie Maths - Informatique	17	9	
Voie Sciences de la Matière	29	15	
Prépa (Maths Sup, Maths Spé)	***12***	***10***	
Sous-Total		***92***[87]	
DEUG LEA	1ère année	2ème année	Licence Pro
	55	16	
Assistant commercial export trilingue			25
Sous-Total			**96**
ÉCOLE D'INGÉNIEURS	1ère année	2ème année	3ème année
	33	44	49
Sous-Total			***126***
+ DESS RAAC[88]	6	+ DRT	2
		+ Thésards	10
Sous-Total			***18***
IUT	1ère année	2ème année	Licence Pro
Département G.E.II	38	58	
Département T.C.	118	84	
Département G.E.A.	73	56	
Département G.I.M.	22	24	
DU Études techno. à l'étranger	14		
Management de qualité sécurité environnement[89]			25
Management, maintenance et exploitation des installations industrielles			23
DECF	6	5	
DUT GIM formation continue	10		
Sous-Total			***556***
			Licence TCPM[90]
			15
INTECHMER	1ère année	2ème année	
DTSM	32	24	
Bachelor "Océanographie"	16	UK	15
Sous-Total			***87***
TOTAL UNIVERSITE ET CNAM			**968**

Tableau n° 36 : Effectifs des Formations Supérieures de l'Université de Caen Basse-Normandie et du CNAM en 1995-1996 sur Cherbourg-Octeville
Source: CUC - Direction de l'Economie et de l'Enseignement Supérieur

[87] 70 sans doubles comptes.
[88] Responsable d'Activités en Ambiance Contrôlée
[89] Contrat de qualification ancien DU
[90] Transformation et Commercialisation des Produits de la Mer – Formation commune IUT et INTECHMER.

LYCÉE DE TOCQUEVILLE	1ère année	2ème année	Licence Pro.
BTS. R.O.C.[91]	22	23	
BTS M.I.	24	21	
BTS. C.I.R.A[92]	24	22	
BTS Assistant Direction	32	19	
BTS Assistant Secrétaire trilingue	13	18	
BTS Techn Comm Matériaux souples	12	9	
Licence Pro. Maintenance nucléaire			17
Sous-Total			***256***
LYCÉE VICTOR GRIGNARD	M.P.S.I.[93]	Maths Physi.	
	36	27	
Sous-Total			***63***
LYCEE THOMAS HELYE	1ère année	2ème année	
BTS assurances	29	19	
BTS assist. gestion PME/PMI	26	24	
Sous-Total			***98***
LYCÉE MILLET	1ère année	2ème année	
Prépa santé (statut lycéen)	37		
Prépa Lettres Supérieures	43	24	
Sous-Total			***104***
TOTAL STS et CPGE			**521**

Tableau n° 37 : Effectifs des Formations Supérieures de l'Éducation Nationale en 1995-1996
Source: CUC - Direction de l'Économie et de l'Enseignement Supérieur

EICAR	1ère année	2ème année	3ème année
Diplôme animation	16	15	7
Actorat	10	7	
Réalisation	21	29	22
TSN	8	3	
BTS image	8	12	
BTS montage	9	11	
BTS son	9	10	
Sous-Total			***197***
ÉCOLE EN SOINS INFIRMIERS	1ère année	2ème année	3ème année
	74	67	70
Sous-Total			***211***
ÉCOLE DES BEAUX-ARTS	1ère année	2ème année	3ème année
	16	15	11
Sous-Total			***42***
ÉCOLE DU COMMERCE ET DE LA DISTRIBUTION	1ère année	2ème année	
	7	5	
Sous-Total			***12***
TOTAL Autres Formations			**462**

Tableau n° 38 : Effectifs des Autres Formations Supérieures (Hors Marine Nationale) en 1995-96
Source: CUC - Direction de l'Économie et de l'Enseignement Supérieur

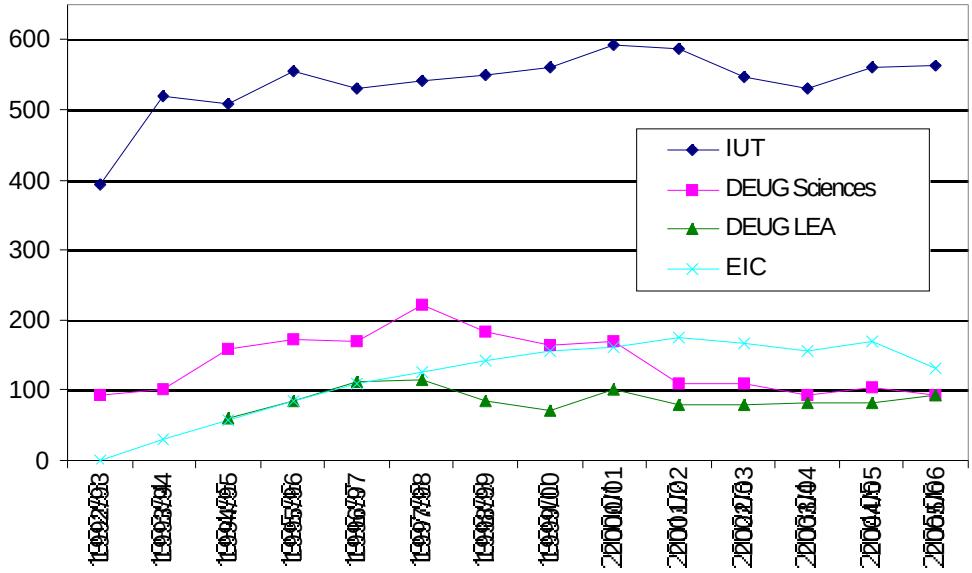
TOTAL GENERAL DU SITE	**1 951**

[91] Réalisateurs d'Ouvrages Chaudronnés
[92] Contrôle Industriel et Régulation Automatique
[93] Maths Physiques Sciences Ingénieur

Même constat pour l'École d'Ingénieurs de Cherbourg qui, après une période régulière d'augmentation des effectifs qui culminèrent en 2001-2002 à 175 élèves, a vu ses effectifs diminuer légèrement depuis.

Pour les formations scientifiques, très représentées sur Cherbourg, la baisse s'inscrit plus globalement dans le cadre d'une désaffection des jeunes pour les filières scientifiques constatée pour l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur. Sur l'ensemble de l'Académie de Caen, on enregistre une diminution en 2005 des effectifs reçus au baccalauréat "S" (- 48 par rapport à l'année précédente).

Parmi les indicateurs, le CROUS de Caen constate également une baisse de fréquentation du Restaurant Universitaire (de l'ordre d'une cinquantaine d'étudiants en moins).



Graphique n° 7 : Évolution des effectifs au sein des composantes de l'Université de Caen sur Cherbourg-Octeville
Source : Université de Caen-Basse-Normandie

Parmi les nouvelles formations supérieures, on relèvera que l'École Internationale de Création Audiovisuelle et de Réalisation (EICAR) a ouvert ses portes en 2004. En 2005-2006, elle recense 197 élèves, en diminution par rapport à l'année précédente où l'école avait accueilli plus de 260 élèves mais cet établissement a un potentiel de croissance important en pouvant accueillir à l'avenir jusqu'à 400 étudiants.

En termes de perspectives, le pôle d'enseignement supérieur de Cherbourg-Octeville a la capacité de s'internationaliser au niveau de ses formations, évolution naturelle du fait de la mise en place du LMD. C'est déjà le cas avec INTECHMER et l'EICAR qui ont mis en place des ***Bachelors***. Dans cette perspective, il conviendra d'être localement en capacité d'accueillir des étudiants étrangers en réglant notamment la question de la caution.

Par ailleurs, une évolution est également attendue vers davantage de formations alternantes avec une grande flexibilité dans les parcours qui va, parallèlement, nécessiter une plus grande flexibilité dans le logement.

S'agissant du contexte économique à venir, il faut citer ici les perspectives pour le Nord-Cotentin de la construction du nouveau réacteur nucléaire EPR (European Pressurized Reactor) qui ne sera pas sans répercussion sur le pôle cherbourgeois à l'instar, à l'époque, des grands chantiers lors de la construction des tranches 1 et 2 de Flamanville et de l'extension de l'usine de retraitement des combustibles nucléaires de la Hague. Deux conséquences sont dès lors attendues : tout d'abord, un impact important sur l'emploi lors de la phase de construction qui durera 6 ans (2 000 emplois attendus) avec une probable influence sur l'habitat localement et notamment sur les petits logements, cible prioritaire des étudiants. Ensuite, la venue de nouvelles familles de techniciens et d'ingénieurs lors de la réalisation de l'EPR aurait vraisemblablement un impact sur les systèmes scolaires et universitaires du Nord-Cotentin du fait de la scolarisation de leurs enfants. On peut donc assister à un contexte favorisant l'attractivité des formations supérieures.

Par ailleurs, le développement du pôle nucléaire sur le Nord-Cotentin peut continuer à générer à l'avenir de nouvelles formations de haut niveau. On peut citer à cet égard les rapprochements en cours entre l'Ecole des Applications Militaires de l'Energie Atomique (EAMEA) de Cherbourg et l'ENSICAEN en vue de la création dans un premier temps d'une spécialisation voire, demain, d'une filière commune.

B - UNE FORTE IMPLICATION DE LA COMMUNAUTE URBAINE EN FAVEUR DE L'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS

Dès 1988, la Communauté Urbaine de Cherbourg a souhaité contribuer à faciliter le logement des étudiants en mettant en place une convention avec l'Office Public d'HLM "Presqu'île Habitat". Par cette convention, Presqu'île Habitat[94] s'engage à réserver, au profit de la CUC, des logements afin de permettre l'hébergement d'étudiants inscrits dans les dispositifs de formation supérieure présents sur l'agglomération cherbourgeoise. Dans cette convention, la CUC s'engage à participer à la fois aux frais de gestion pour la constitution des dossiers et à l'équilibre d'exploitation concernant les logements étudiants (plafond de 46 000 euros en 2004-2005).

Pour l'année 2005-2006, 221 logements s'inscrivent dans ce cadre[95]. Nous reviendrons de manière plus détaillée sur le logement au sein du parc social de Presqu'île Habitat dans le développement consacré à l'offre HLM.

Parallèlement, le Service Habitat met également à la disposition des étudiants une liste de locations dans le parc privé. Mise à jour, celle-ci est constituée d'adresses de locations proposées par des particuliers ou les agences immobilières. Elle comprend des offres meublées ou non meublées de chambres, studios et appartements.

[94] C'est depuis fin 2002 que l'OPHLM de la CUC est devenu Presqu'île Habitat.
[95] Contre 300 il y a quelques années, effet de la baisse des effectifs post-bac localement.

Quelle que soit la formule de logement souhaitée par l'étudiant, la Communauté Urbaine de Cherbourg via son Service Habitat a un rôle de "guichet unique"[96] et est chargée de recueillir et de centraliser les demandes d'hébergement des étudiants. La volonté est d'accompagner le souhait des étudiants quant au choix de logements soit en HLM ou en logements privés.

Concrètement, s'agissant de la démarche suivie, la CUC édite à 1 200 exemplaires un "Livre de Bord de l'Étudiant" qui fournit, à l'aide de fiches, des informations pratiques sur les formations supérieures, les sports et loisirs, la culture, le transport et enfin, le logement et la restauration.

Ce document contient un formulaire de demande de logement dans le parc privé et un dossier d'inscription pour un logement de Presqu'île Habitat destiné au service Habitat de la CUC. Notons que pour l'attribution d'un logement social, il est tenu compte de critères sociaux comme les revenus des parents ainsi que, suite à un élargissement des critères, leur éloignement géographique. Dans les faits, aucun dossier n'a, a priori, été bloqué.

Pour les locations directes sont pris en compte les revenus de l'étudiant ou, à défaut, le revenu des parents (problème des jeunes en rupture familiale). Concernant les critères ciblés, des étudiants originaires de régions éloignées mais qui ne pouvaient antérieurement être éligibles à l'hébergement social du fait de leurs revenus sont aujourd'hui pris en compte. Si, globalement, les formations supérieures sur Cherbourg ont un recrutement local, certains établissements comme l'EICAR, Intechmer et l'École d'Ingénieur recrutent au-delà des frontières régionales.

Le Livre de Bord est mis à la disposition des établissements d'enseignement supérieur. Certains services de la scolarité des établissements l'envoient très tôt aux futurs étudiants en même temps que le dossier d'inscription. Pour d'autres structures, les étudiants doivent venir le chercher. Mais plus vite l'étudiant se trouvera en possession de ce document, plus rapidement celui-ci entreprendra les démarches pour trouver un logement. Ce sont souvent les établissements d'enseignement supérieur qui ont le premier contact et l'information est ensuite bien transmise au Service Habitat de la CUC.

La majeure partie des inscriptions se déroule mi-juillet mais celles-ci se prolongent jusqu'au mois de septembre. Ces dernières années, et tout particulièrement à la rentrée 2005-2006, les demandes tardives apparaissent de plus en plus fréquentes. Il existe toujours une solution aux demandes de logements (parc réservé par convention avec Presqu'île Habitat, autres logements HLM, parc privé) et ce, quelle que soit la date des demandes. Les demandes non satisfaites sont quasiment toujours un renoncement de la part du demandeur. Les responsables de la CUC indiquent qu'ils n'ont, en 2005-2006, pas été alertés de situations de non-logement d'étudiants.

Du fait du contexte de stagnation des effectifs et ainsi, pour rendre plus attractives les conditions d'accueil sur Cherbourg, il fut décidé de mettre en œuvre un système simplifié permettant une attribution de logement quasiment immédiate si les étudiants apportent, au Service Habitat, toutes les pièces justificatives nécessaires.

[96] Il n'existe pas de Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes.

Aucun dossier n'est mis en attente, la transmission auprès de Presqu'île Habitat est immédiate. Cette forte réactivité évite d'attendre, comme antérieurement, la décision de la Commission d'attribution. Celle-ci est prise par anticipation.

Signalons en outre que le Service Habitat est présent au Point d'Accueil Multiservices Étudiants organisé, chaque année, à l'occasion des inscriptions début juillet sur le site universitaire et qui permet une bonne coordination entre les différents acteurs. De manière permanente, un petit dépliant intitulé Cherbourg Infos Services Étudiants contenant des informations pratiques est, également, largement diffusé aux étudiants et futurs étudiants afin de faciliter leur insertion localement.

		Établissements d'enseignement supérieur										
		IUT	EIC	UFR[1]	Intechmer	Beaux-Arts	IFSI[2]	Lycée Tocqueville[3]	Lycée Millet[4]	Lycée Grignard[5]	EICAR[6]	Total
Nombre de dossiers	2001/02	93	40	3	21	9	6	20	1	0	-	193
	2002/03	69	49	3	18	11	4	38	5	0	-	197
	2003/04	64	36	3	22	10	8	24	7	1	-	175
	2004/05	50	51	1	19	10	5	10	6	1	0	153
	2005/06	63	23	4	20	5	2	28	9	1	2	157

Tableau n° 39 : Évolution des étudiants inscrits au Service Habitat de la Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville par origine pédagogique
Source : Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville

Durant l'année universitaire 2005-2006, 157 étudiants se sont inscrits au Service Habitat de la CUC (153 en 2004-2005). Parmi eux, les étudiants de l'IUT arrivaient en tête (40,1 % des demandes), suivis par les élèves du Lycée Tocqueville (17,8 %), de l'École d'ingénieurs (14,6 %)[97], d'Intechmer (12,7 %), du Lycée Millet (5,7 %), de l'École des Beaux-Arts (3,2 %), des deux antennes de DEUG (2,5 %), de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers et de l'EICAR (1,3 % chacun) et enfin, une seule demande provenant du Lycée Grignard (0,6 %). Parmi les 144 étudiants qui ont exprimé un premier choix lors des demandes, 77 ont souhaité un logement vide contre 67 qui ont souhaité un meublé. L'année précédente, les tendances étaient inversées puisque sur 141 premiers choix exprimés, 78 étudiants avaient souhaité disposer d'un meublé contre 63 un logement vide.

[1] Deug Langues, Deug Sciences
[2] Institut de Formation en Soins Infirmiers
[3] BTS – licence professionnelle maintenance nucléaire
[4] Classes préparatoires aux grandes écoles : filière littéraire & classe de « prépa santé »
[5] Classes préparatoires aux grandes écoles : filière scientifique
[6] École Internationale de Création Audiovisuelle et de Réalisation
[97] En forte baisse puisque les élèves de l'EIC était à l'origine de 33 % des demandes en 2004-2005.

	Établissements d'enseignement supérieur										
Origine	**IUT**	**EIC**	**UFR** Antenne Cherbourg	**Intechmer**	**Beaux-Arts**	**IFSI**	**Lycée Tocqueville**	**Lycée Millet**	**Lycée Grignard**	**EICAR**	**Total**
Manche	38	2	1	1	3	2	7	2	1	0	57
Calvados	15	1	0	0	1	0	13	5	0	0	35
Orne	3	0	0	0	1	0	3	0	0	0	7
Autres Départ^{ents}	6	19	3	19	0	0	5	2	0	2	56
DOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Pays	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Total	**63**	**23**	**4**	**20**	**5**	**2**	**28**	**9**	**1**	**2**	**157**

Tableau n° 40 : Origine géographique des étudiants inscrits au Service Habitat de la Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville en 2005-2006
Source : Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville

On insistera enfin sur le fort taux de boursiers des établissements universitaires sur Cherbourg alors que le CROUS n'est pas présent en matière de logement. En 2005-2006, de source universitaire, la part de boursiers atteint 40 % pour les antennes Sciences et LVE, supérieure à 45 % pour l'École d'Ingénieurs et équivaut à 40 % pour l'IUT. On saisit là toute l'importance du rôle du logement social étudiant sur Cherbourg.

C - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ETUDIANTS DANS LE PARC HLM SUR CHERBOURG-OCTEVILLE

Sur un parc total de plus de 6 000 logements, Presqu'île Habitat a mis à la disposition des étudiants en 2005-2006 au total 221 logements dans le cadre de la convention qui le lie avec la CUC, chiffre qui correspond concrètement à 227 hébergements. Comme le montre le tableau de répartition de logements par type et résidences, les trois quarts des logements sont des T1[98] et le tiers restant étant essentiellement constitué de T2[99], mis à part également la mise à disposition de 3 appartements T3 (pour deux occupants) et 1 T4 (pour trois occupants). Au sein de ce parc sont logés au total 228 étudiants.

[98] La notion de "studio" n'existe pas dans le parc de Presqu'île Habitat.
[99] Dont 2 sont destinés à deux occupants.

Quartier	Résidence	Nombre de logements				
		T1	T2	T3	T4	Total
Cherbourg Est	Brèche du Bois	-	1	1	-	2
	Haut Marais	-	13	1	-	14
	Maupas	3	1	-	-	4
	Pablo Neruda	-	1	1	-	2
	Lecarpentier	8	-	-	-	8
Centre ville	Cour aux Gendarmes	1	-	-	-	1
	Divette	24	-	-	-	24
	Mendès France	3	-	-	-	3
	Quartier Central	4	-	-	-	4
Pont Marais	Lemaresquier	-	1	-	-	1
	Marguerites (Caplain)	-	21	-	-	21
	Front de Mer	108	11	-	1	120
	Quartier des Provinces	-	2	-	-	2
	Cité Leclerc	15	-	-	-	15
Total		**166**	**51**	**3**	**1**	**221**

Tableau n° 41 : Répartition de l'ensemble des logements HLM mis à la disposition des étudiants sur Cherbourg-Octeville
Source : Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville

Concernant le niveau d'équipement, les offres comprennent à la fois des logements vides ou meublés. Sur les 221 logements, Presqu'île Habitat dispose de 50 logements entièrement meublés (cf. tableau). Un équipement intermédiaire qui concerne 25 logements T1 comprend des plaques électriques et des placards pour lesquels on relève beaucoup de demandes de la part des étudiants.

Pour 2005-2006, Presqu'île Habitat a effectué 116 attributions

Résidence	Type logement				Total
	T1	T2	T3	T4	
Front de Mer	31	2	-	1	**34**
Divette	2	-	-	-	**2**
Marguerites (Caplain)	-	12	-	-	**12**
Brèche du Bois	-	-	1	-	**1**
Leclerc	1				**1**
Total	**34**	**14**	**1**	**1**	**50**

Tableau n° 42 : Répartition de l'ensemble des logements HLM meublés mis à la disposition des étudiants sur Cherbourg-Octeville
Source : Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville

Carte

"Localisation des logements sur Cherbourg"

S'agissant des logements meublés, seulement la moitié des demandes a été satisfaite en 2005-2006 car, contrairement aux années précédentes, il y a eu moins de meublés de libres du fait que les étudiants ont davantage conservé leur logement d'une année sur l'autre.

Selon Presqu'île Habitat, la colocation disparaît progressivement. Il restait seulement 6 logements en février 2006 et l'unique T5 disponible n'avait pas trouvé preneur à cette période. Contrairement à ce que l'on peut constater sur d'autres sites, la colocation n'est pas recherchée par les 2ème ou 3ème années voire au-delà (élèves ingénieurs) ; ces derniers aspirent davantage à l'autonomie. La colocation concerne surtout quelques étudiants inscrits en première année mais, du fait de mésententes, cette cohabitation ne résiste pas à l'épreuve du temps…

Concernant les tarifs, il est difficile de déterminer un niveau de prix global du fait des niveaux d'équipement, taille des appartements différents. Par ailleurs, pour certains logements, le chauffage est compris et d'autres non. Globalement, pour un T1, la gamme de prix va de 130 à 226 euros, les charges se situant entre 45 et 112 euros. Le tarif moyen pour un T1 est ainsi de **255 euros** toutes charges comprises.

Pour un occupant en logement T2, il faut compter entre 168 et 239 euros sans les charges ; ces dernières s'établissant, selon les lieux, entre 54 et 122 euros (soit une moyenne de **304 euros** tout compris)[100].

Concernant les quelques T3 pour deux occupants, l'offre tarifaire s'échelonne de 146 à 183 euros hors charges (ces dernières pouvant représenter 35 à 50 euros). Quant au seul T4 occupé en 2006, le tarif est de 103 euros et 62 euros de charges.

En 2005-2006, 74 % des demandes initiales de logements sociaux faites auprès du Service Habitat de la CUC ont été satisfaites. Les 26 % restants concernaient majoritairement des changements d'orientation dans le logement en dernière minute (logement chez des amis, familles…), un abandon des études, des dossiers déclarés sans suite (problèmes de cautionnement), des demandes de meublés qui n'ont pu être satisfaites faute de disponibilités (notamment élèves ingénieurs extérieurs à la Basse-Normandie).

Concernant le cautionnement des étudiants, celui-ci n'est pas directement géré par le service habitat de la CUC mais par Presqu'île Habitat qui transmet les dossiers au CIL 50 afin de faire intervenir le Loca-Pass (cf. première partie) le cas échéant. Il y a eu en 2005-2006 6 demandes d'interventions du Loca-Pass auprès du Comité Interprofessionnel du Logement, 2 interventions auprès du Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour les étudiants dans une situation de précarité et 108 garanties privées pour la rentrée 2005-2006.

Est également pointé les difficultés d'accès au logement des étudiants étrangers : sans logement, pas de carte de séjour et inversement. Il faut préparer longtemps à l'avance leur venue pour leur permettre de leur attribuer un logement à leur arrivée.

Concernant la répartition des étudiants dans le parc HLM, ceux-ci se trouvent globalement regroupés au sein des immeubles. Dans la mesure où ce sont plutôt de

[100] Il existe également une offre de T2 vide pour 2 occupants autour de 160 euros, charges comprises.

petits logements qui correspondent aux seuls étudiants, il y a un regroupement "de fait". Des T1 dans le quartier des Provinces sont quasiment dédiés aux étudiants. Mais il existe parfois, dans les ensembles HLM, des logements familiaux à côté des logements étudiants. En général, cela se passe bien hormis les "nuisances" habituelles. En cas de nuisances provoquées par les étudiants, on fait intervenir les équipes enseignantes pour "canaliser" les problèmes.

S'agissant de la localisation géographique des logements sur la Communauté Urbaine de Cherbourg (cf. carte), le Service Habitat et Presqu'île Habitat veillent à attribuer les logements de manière la plus optimale possible en fonction de la proximité des lieux d'études. Ainsi, les ensembles de logements localisés sur le secteur de la Divette et du quartier des Provinces s'adressent surtout aux étudiants du site universitaire. Les secteurs Brèche-du-Bois et Haut-Marais Maupas sont plus proches du Lycée de Tocqueville, École des Beaux-Arts et Institut de Formation en Soins Infirmiers. Quant aux logements sur le site de Pontmarais, ils s'adressent surtout aux étudiants d'Intechmer.

L'Office HLM doit faire face à des locations sur une période de plus en plus courte en raison du départ des étudiants en stage dès le printemps. Par rapport à la problématique des étudiants en stage, précisons que Presqu'île Habitat a la possibilité de loger dans son parc des jeunes pour une période de 2 mois minimum : en entrant, les étudiants signent déjà leur préavis de départ. En dessous de 2 mois, les jeunes sont plutôt orientés vers le FJT.

Parallèlement aux logements HLM mis à la disposition par la CUC, il n'y a pas de lieux de vie communs ou d'espaces fonctionnels (laverie..) mis à la disposition des étudiants. Les étudiants utilisent en fait les services à la population. De même, il n'existe pas de démarches spécifiques en matière d'accès au haut débit.

Implantée sur Cherbourg-Octeville, la **Société Anonyme d'HLM du Cotentin**[101] gère une résidence universitaire de 225 logements réalisés en deux tranches (en 2003 et en 2004) qui s'est inscrit dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien Hôpital des Armées qui abrite l'École Internationale de Création Audiovisuelle et de Réalisation[102].

Il s'agit de T1 meublés et équipés de douches, wc, kitchenette avec micro-ondes et réfrigérateur, rangements, prise de téléphone, accès Internet haut-débit et prise de télévision.

Les tarifs des logements sont de 285 euros par mois toutes charges comprises avec une possibilité d'obtenir l'APL (de l'ordre de 80 à 90 euros).

Ces logements sont ouverts à tous les étudiants mais, du fait du partenariat avec l'EICAR, les étudiants de l'École sont prioritaires dans l'attribution des logements. Fin janvier 2006, 150 étudiants étaient hébergés dans la résidence, d'où des disponibilités de logements. Si, pour l'heure, les capacités d'hébergement sur le

[101] Plus de 3 100 logements au total sur l'agglomération de Cherbourg-Octeville.

[102] La création de logements pour étudiants s'inscrivait dans le cadre du projet global de réhabilitation de l'ancien Hôpital des Armées financé par l'Union Européenne (5,5 millions d'euros), le Conseil Général de la Manche(5,5 millions d'euros), le Conseil régional de Basse-Normandie (2,3 millions d'euros) et l'État (2,2 millions d'euros).

site sont supérieures au nombre d'élèves inscrits à l'EICAR, dans l'hypothèse d'une montée en charge de l'École qui a, rappelons-le, une capacité de 400 élèves, il conviendra aux élèves de rechercher des logements en dehors du site.

Trois autres organismes HLM présents sur Cherbourg n'ont pas de politique ciblée concernant l'accueil des étudiants au sein de leur parc de logement social. Ainsi, la **Société Anonyme d'HLM Les Cités Cherbourgeoises** n'a pas de traitement spécifique de la demande étudiante qui est examinée au cas par cas comme toute autre demande. Elle héberge en fait au total dans son parc en 2006 7 étudiants dont 2 en colocation.

L'**Office Public Départemental d'HLM de la Manche** qui gère 842 logements sur l'agglomération cherbourgeoise, n'héberge pour sa part, que 4 étudiants en 2006.

Enfin la **SEMIAC** (Société d'Économie Mixte Immobilière de l'Arrondissement de Cherbourg) gère pour sa part 1 495 logements exclusivement situés sur la ville de Cherbourg-Octeville et n'héberge pas d'étudiants si ce n'est que de façon occasionnelle.

D - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ETUDIANTS DANS LE PARC PRIVE SUR CHERBOURG-OCTEVILLE

Concernant le parc privé, la Communauté Urbaine de Cherbourg met, rappelons-le, à la disposition des étudiants une offre dans le cadre d'une mission d'information et de relais vers les acteurs compétents (agences immobilières notamment). Pour la rentrée universitaire 2005-2006, le Service Habitat de la CUC a mis à la disposition des étudiants une offre de 217 locations (214 l'année précédente) correspondant à un fichier de 128 propriétaires.

	Logement vide	Logement meublé	Total locations
Type de location	nombre	nombre	par type
Chambre	2	38	40
Studio	42	33	75
T1	32	33	65
T2	17	14	31
T3	4	1	5
T5	0	1	1
Total	97	120	217

Tableau n° 43 : Répartition des locations proposées aux étudiants dans le parc privé par le Service Habitat de la Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville en 2005-2006
Source : Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville

Parmi cette offre, plus de 55 % des locations sont des meublés. La plus grande partie des logements concerne des studios et T1 (64,6 %). Le nombre de chambres est assez important (18,4 % du total de l'offre en hébergement privé) et, selon les responsables du Service Habitat, ce mode d'hébergement est assez recherché et apprécié des étudiants (et de leurs parents).

La seule agence immobilière qui a participé à une table ronde organisée sur Cherbourg-Octeville avec l'ensemble des acteurs concernés indique que les étudiants sur Cherbourg aspirent aujourd'hui à des logements plus spacieux et indépendants. La demande en colocation est un phénomène apparu récemment à la différence du parc HLM où, rappelons-le, cette demande est en baisse.

Pour ce qui concerne l'offre qui transite par le Service Habitat, 212 locations dans le parc privé sont situées principalement sur la commune de Cherbourg-Octeville (à plus de 85 %) suivie par Tourlaville (8 %) et Equeurdreville-Hainneville (6 %). Les 5 autres locations concernent des communes situées en dehors de la CUC (Digosville, Fermanville, Siouville et Cosqueville). La proximité des logements par rapport aux lieux de formation apparaît un critère important puisque certains observateurs constatent que les étudiants disposent de moins en moins de moyens individuels de locomotion.

Dans le parc privé, il n'y a pas globalement de problèmes d'impayés chez les étudiants dans la mesure où les parents se portent garants.

Contrairement aux autres sites d'enseignement supérieur, Cherbourg-Octeville se distinguerait du fait de la stabilité voire de la baisse des prix des locations au cours de ces dernières années.

Concernant l'offre de logements privés proposée par la CUC en 2005-2006, il faut compter :

- entre 70/80 et 250 euros pour une chambre toutes charges comprises,
- entre 150 et 400 euros pour un studio (meublés ou non meublés, charges comprises ou non comprises)[103],
- entre 150 et 210 en meublés et de 211 à 260 en non meublés pour un T1 (charges comprises ou non comprises),
- de 210 à 450 euros pour un T2 (meublés ou non meublés, charges comprises ou non),
- de 380 à 460 euros pour un T3,
- 460 euros pour le seul T5 proposé.

La seule agence immobilière qui a répondu présent à notre invitation estime, en moyenne, le prix hors charge entre 200 et 210 euros pour un studio, entre 210 et 220 euros pour un T1 et entre 250 et 280 euros pour un T2.

Lors des auditions et table ronde organisées sur le site, des étudiants et responsables d'agences immobilières nous ont indiqué que le prix des locations dans

[103] La notion de type de logement n'a, selon les agences consultées, pas beaucoup de signification car on trouve des studios de 35 m2. La référence en m^2, difficile à obtenir, serait plus adéquate.

le privé sur Cherbourg s'avèrerait plutôt inférieur aux autres villes universitaires et qu'ainsi, pour un prix équivalent, un étudiant peut a priori bénéficier d'un logement plus grand. Les étudiants rencontrés ont également mis en évidence cette caractéristique qui ferait de Cherbourg un site attractif de ce point de vue.

Si habituellement, la chambre chez l'habitant apparaît une solution plutôt économique, la demande de chambre serait peu développée au sein des agences dans la mesure où un appartement dans le parc privé revient, selon les responsables locaux contactés, quasiment au même prix.

Certaines vérifications et la moyenne des prix des loyers donnée par la Direction Régionale de l'Équipement ne confirment a priori pas ce constat. Inférieur à Caen, le prix en 2005 au mètre carré pour un studio/T1 serait de 10,8 euros par mois, certes moins cher qu'à Caen (12,2 euros le m^2), mais plus élevé qu'à Alençon (9,5 euros le m^2)[104]. Outre le fait que le marché peut être très fluctuant et qu'il est difficile d'avoir une connaissance précise de la situation à un instant T, le "ressenti" de la cherté des loyers varie visiblement de manière importante d'un lieu à l'autre.

Les tarifs supposés plutôt plus faibles qu'ailleurs pourraient s'expliquer du fait de la grande disponibilité de logements localement et d'un parc de logement assez conséquent. Mais la notion de tarif "bas" est somme toute relative et dépend notamment de la situation financière des parents. Il nous est signalé des étudiants originaires de départements d'outre-mer ou étrangers qui connaissent des difficultés à subvenir à leurs besoins. Il n'y a pas sur Cherbourg-Octeville, à l'instar des autres sites d'enseignement supérieur hors Caen, d'offre de logement qui permette de se loger pour 100 euros voire moins comme à Caen du fait de la présence du CROUS.

Sur Cherbourg-Octeville, il ne semble pas exister, a priori, de problèmes liés à la mauvaise qualité des logements, conséquence probable d'une politique ambitieuse en matière de réhabilitation des logements menée par la CUC ces dernières années qui a contribué à augmenter la qualité des logements. Par ailleurs, étant donné que le parc de logement HLM est de grande qualité, le parc privé n'a pas eu d'autres choix que de s'adapter et d'offrir un niveau équivalent de prestation pour être compétitif.

À ce sujet, il faut savoir que le Service Habitat de la Communauté Urbaine ne garantit pas la qualité des logements. Les plaintes pour logements insalubres ou attitudes déplorables des propriétaires apparaissent somme toutes marginales. Mais en général, il y a peu de retours de la part des étudiants hébergés.

Le parc privé est également confronté au problème de raccourcissement de la période de location du fait que les logements se libèrent de plus en plus tôt et sont pris de plus en plus tard en raison du développement des cycles courts. Le taux de rotation est élevé. Il y a quelques années, des opérations immobilières proposaient une offre de petits logements ciblant les étudiants mais, du fait de ces contraintes, cette offre est passée dans le parc standard en visant des publics de célibataires ou jeunes couples.

[104] Source : INPI.

Selon des étudiants auditionnés, il existerait des difficultés d'accès à Internet haut débit dans le parc privé. Certains souhaiteraient le développement de bornes Wifi. Sont également parfois relevés quelques problèmes de cohabitation entre les étudiants et les autres habitants.

E - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ETUDIANTS EN FJT

Le Foyer des Jeunes Travailleurs de Cherbourg-Octeville dont les locaux appartiennent à Presqu'île Habitat gère au total 174 lits sur deux sites et 10 appartements en zone diffuse, un de ces sites se situant à 15 minutes à pied du site universitaire.

Concernant les logements en foyer, ceux-ci sont constitués de 159 chambres de 12 m^2 équipées d'un coin toilette, prestation qui ne répond plus vraiment aujourd'hui à l'attente des jeunes. Ainsi, à chaque étage, 14 locataires se partagent deux douches et deux wc. À ce parc s'ajoutent quelques appartements : du studio au T2.

Depuis la création de l'antenne universitaire de Cherbourg-Octeville, la demande de logements de la part des étudiants a été croissante. En moyenne, la proportion d'étudiants imposée par la CAF[105] est, pour le FJT Cherbourg-Octeville, de 25 %. En 2004, du fait des demandes, ce quota a été dépassé. Il faut savoir que certains étudiants, notamment de l'IUT, logent toute leur année universitaire au FJT.

Pour ce qui concerne les tarifs, la chambre est louée 311,40 euros par mois charges et petits déjeuners compris et donne droit à l'APL qui peut représenter de l'ordre de 145 euros. Il n'est pas demandé de caution mais un dépôt de garantie de 300 euros restitué en fin de location. Les studios sont quant à eux proposés à 376,40 euros.

Le FJT présente une grande souplesse en matière de prise de logement et de sortie du fait d'une gestion des logements à la semaine, fonctionnement permettant de s'adapter au rythme des formations par alternance (contrat de qualification…). Les responsables du FJT reconnaissent une disponibilité d'une trentaine de chambres. La structure apporte aujourd'hui la meilleure réponse à l'hébergement de ces publics en alternance mais, dans le cadre d'un développement de ces formations, la structure pourra t-elle répondre à la demande ? Il est d'ores et déjà constaté une forte augmentation depuis l'an dernier de la demande de ce public pour des séjours d'une à deux semaines par mois pour des séjours qui s'apparentent à une gestion de type hôtelière.

Parallèlement au logement, le FJT propose un point d'accès Internet, des animations et un self service pour la restauration.

Parmi les problématiques, on peut relever l'éclatement sur deux sites : le premier regroupe le fonctionnement administratif, la restauration et l'hébergement et le second n'intègre que de l'hébergement. Par ailleurs, le confort des chambres ne répond globalement plus aux standards actuels ; il existe à ce sujet un projet de

[105] La CAF finance notamment des prestations socio-éducatives du foyer.

réhabilitation avec incorporation des douches et toilettes dans chaque logement avec un souhait de trouver des partenaires financeurs.

F - L'OFFRE DE LOGEMENTS AU SEIN DES INTERNATS ET FOYERS DES ETABLISSEMENTS

Sur Cherbourg-Octeville, les quatre lycées concernés par des formations post-bac totalisent 521 étudiants au total. Les Lycées Alexis de Tocqueville et Thomas Hélye (La Bucaille) comprennent 354 élèves en Sections de Techniciens Supérieurs et les établissements Millet et Victor Grignard, 167 élèves en classes préparatoires (Prépa Santé, CPGE…).

Sur plus de 250 élèves inscrits en STS en 2005-2006 au **Lycée Alexis de Tocqueville**, 30 élèves étaient internes en début d'année (12 % des effectifs).

Les logements mis à la disposition des élèves concernent 6 chambres pour 3 ou 4 élèves et des places dans un dortoir de 20 lits. Il faut savoir que faute de places, l'internat est réservé aux inscrits en première année. Ensuite, les élèves se voient contraints de trouver un logement en dehors de l'établissement.

Ainsi, le nombre de places pour les internes apparaît insuffisant et globalement, les élèves regrettent de ne pouvoir être hébergés sur les deux années.

La difficulté réside dans le fait que les internes post-bac sont soumis à un régime quasi identique à celui des lycéens avec qui ils partagent le même espace. La rigidité des règlements intérieurs apparaît ainsi peu compatibles avec la vie étudiante.

Les responsables de l'établissement souhaiteraient un internat spécifique équipé de chambres individuelles, équipement éventuellement situé sur l'agglomération dans un esprit de mixité des publics étudiants. Ils insistent également sur l'opportunité de disposer d'aides spécifiques au logement et au transport pour les élèves qui viennent de loin.

Le **Lycée Millet** totalisait en 2005-2006 104 élèves post-bac au total dont 67 en CPGE littéraire et 37 en Prépa Santé. L'établissement héberge à l'internat 32 élèves uniquement inscrits en CPGE, les Prépa Santé ne pouvant être hébergés faute de places.

Les responsables de l'établissement constatent une augmentation de la demande de logements en internat mais, faute de places suffisantes, 15 à 20 demandes chaque année en moyenne ne peuvent être satisfaites, sachant que cet élément peut remettre en cause la poursuite des études supérieures de la part de certains lycéens pour des questions financières. En 2004-2005, il a fallu refuser environ 50 demandes. L'internat est constitué de chambres individuelles et quelques chambres doubles, espace pris sur le second cycle dans les années 90 du fait de la baisse à cette époque des besoins. Un accès individuel à l'internat est possible.

La plupart des élèves post-bac hébergés en internat restent durant les deux ans d'étude. L'internat est globalement apprécié par les élèves qui peuvent trouver là de

bonnes conditions de travail et de repos et les familles ont une préférence pour le logement en internat de leurs enfants essentiellement pour des questions de coûts et de sécurité. Par ailleurs, l'internat est bien adapté au fait que les élèves en CPGE ont l'habitude de travailler en groupe, ceux dispersés dans le parc locatif de l'agglomération n'ayant pas cette opportunité. Selon le Proviseur, il y a chaque année un besoin de logement pour environ 15 à 20 élèves post-bac à l'extérieur du lycée.

Le recrutement régional de l'établissement rend nécessaire un hébergement en internat pour certaines familles aux conditions sociales modestes ; il permet l'accès de leurs enfants aux études supérieures et c'est aussi pour eux un facteur de réussite.

Le souhait des responsables de l'établissement serait de réaffecter un espace qui avait été transformé en quatre salles de cours en 1996 vers sa vocation première : un dortoir.

Concernant le **Lycée Victor Grignard**, sur les 57 élèves présents au sein de l'établissement en février 2006[106], 14 élèves en première année Prépa "Maths Physiques Sciences de l'Ingénieur" et 15 élèves en deuxième année Prépa "Maths Physique" étaient hébergés à l'internat.

Pour les premières années, des logements en chambres de 2 à 4 élèves sont proposés. Pour les deuxièmes années, sont disponibles quelques logements en chambres individuelles

Du fait du manque de places, les étudiants ne sont pas considérés prioritaires dans l'attribution d'un hébergement en internat. Pourtant, il est constaté une augmentation de la demande de la part des élèves en classes prépa.

Globalement, les étudiants apprécient ce mode d'hébergement en raison de son aspect très pratique : outre qu'il favorise une bonne ambiance de travail, l'internat limite les pertes de temps dus aux trajets et toute l'intendance (repas, ménage…) est assurée.

En conclusion, faute de places suffisantes, les demandes d'hébergement en internat apparaissent largement supérieures à l'offre. Du fait qu'il n'y a pas, sur Cherbourg-Octeville à l'inverse de Caen, de logements CROUS (ni même de logements agréés par celui-ci), les lycées se trouvent dans la difficulté d'héberger les élèves qui ont un besoin social avéré, faute de places suffisantes.

De ce fait, un certain nombre d'élèves en STS ou CPGE sont contraints de loger sur l'agglomération et notamment dans le parc locatif privé ou public. Ainsi, en 2005-2006, sur les 157 locations aux étudiants post-bac dans le parc HLM de Presqu'île Habitat, 9 sont inscrits en formations STS et CPGE.

Enfin, pour ce qui concerne l'**Institut de Formation en Soins Infirmiers**, il faut savoir que le Centre Hospitalier Louis Pasteur met à la disposition des élèves 14

[106] Cela explique qu'à la date de consultation des établissements, les effectifs différaient quelque peu par rapport à ceux enregistrés en début d'année (cf. tableau des effectifs).

studios meublés de 22 m^2 situés dans l'enceinte de la résidence médicalisée pour personnes âgées d'Octeville. Le montant du loyer est de 214,90 euros au 1er janvier 2006. Certains élèves infirmiers se retrouvent dans le parc de logements proposé par le Service Habitat.

En résumé, on constate sur Cherbourg-Octeville un équilibre apparent entre l'offre et la demande. Le dispositif mis en place par la Communauté Urbaine il y a une quinzaine d'années a révélé globalement son efficacité et s'avère performant.

S'il n'y a apparemment pas de manque de logements étudiants sur Cherbourg-Octeville, il n'est pas certain, selon certains responsables d'établissements universitaires, que l'offre existante réponde à toutes les attentes, y compris celles des étudiants qui ont de forts besoins sociaux (impossible à quantifier cependant).

À l'instar des autres sites universitaires bas-normands en dehors de Caen, l'absence de cités universitaires du CROUS (et de logements agréés par le CROUS) fait que ne peuvent être mis à la disposition des étudiants qui en ont besoin des tarifs sociaux de logements aussi bas qu'à Caen avec, parallèlement, une série de services en parallèle à ces logements.

Par ailleurs, les responsables du site universitaire de Cherbourg-Octeville rencontrés sont convaincus que des étudiants ne sont pas venus s'inscrire faute de cité universitaire sur le site. La vie de campus universitaire participe, selon eux de plus en plus aujourd'hui à l'attractivité d'un site. Dans l'imaginaire des étudiants, même s'ils n'en bénéficient pas directement, la présence d'une cité universitaire révèle du dynamisme d'un site, ne serait-ce que par l'animation et la vie étudiante qu'elle génère. Certes, des évolutions à venir comme la construction d'une bibliothèque, d'une halle sportive et la réalisation d'une Maison de l'Étudiant[107] vont améliorer la situation mais certains craignent que l'absence de logements à proximité empêche une activité au-delà de 17 heures. Pour les mêmes raisons, la tentative d'ouverture du Restaurant Universitaire, le soir, s'est révélée un échec.

Très tôt, la Communauté Urbaine s'était posée la question de savoir s'il fallait regrouper les étudiants au sein d'une résidence universitaire ou disséminer l'habitat sur l'agglomération. Cette dernière solution a été retenue à la fois pour trouver des solutions rapides et faute d'engagement du CROUS.

La CUC avait également un temps mené une réflexion pour étudier l'éventualité de transformer une résidence pour personnes âgées située à proximité du Restaurant Universitaire et d'en faire des logements d'étudiants.

La volonté des élus de Cherbourg-Octeville a été de faire un campus "ouvert" et non fermé, conformément au souhait d'ouvrir le monde étudiant au citoyen.

[107] La construction d'une Maison de l'Étudiant figurait au Contrat de Plan État-Région 2000-2006, mais seuls des crédits d'études ont été maintenus lors de la révision du CPER à mi-parcours. Toutefois avec le concours des collectivités territoriales cette opération a été maintenue. Un architecte a été désigné et l'ouverture de cet équipement est programmée pour le début de l'année 2008. Cette opération devra néanmoins être réinscrite au futur Contrat de Projets État-Région 2007-2013 pour régulariser les crédits anticipés.

L'éclatement des structures de formation et, par force, de l'habitat étudiant génère en fait des synergies de moyens.

Si les étudiants interrogés souhaitent être regroupés et avoir une vie de campus, certaines "pratiques" observées sur les sites universitaires qui peuvent bénéficier de logements sur ou à proximité d'un campus contredisent quelque peu ces déclarations. Après une première année sur un campus, les étudiants aspirent également à chercher une certaine indépendance et à chercher un logement en centre-ville.

Du fait d'un taux de vacance assez élevé au sein du parc HLM, la création d'une cité ou résidence universitaire risquerait de déstabiliser le marché du logement localement et d'aboutir à des surcapacités. Presqu'île Habitat insiste sur le devenir d'une partie de ce parc si l'on proposait aux étudiants d'autres solutions d'hébergement. Parmi les pistes à étudier, on relève l'étude de conventionnement avec le CROUS et le réaménagement d'immeubles ou de partie d'immeubles en les dédiant davantage à la population étudiante sachant que l'Office regroupe déjà, autant que faire se peut, les étudiants au sein des immeubles HLM.

Soulignons que dans le cadre de notre réflexion, il a été porté à notre connaissance le fait que l'AFPA disposait, près du centre-ville de Cherbourg, d'un bâtiment vétuste de quatre niveaux d'une capacité d'hébergement de 90 à 100 personnes. La perspective d'une réhabilitation de cet ensemble pourrait, par exemple, permettre la conception de 75 logements équipés de kitchenette pour les stagiaires de l'AFPA mais également pour d'autres publics dans le cadre d'un partenariat.

Ont également été évoquées des difficultés de transport par les lignes bus, certains étudiants mettant en évidence le fait qu'il faille par exemple compter environ 45 minutes pour se rendre de Tourlaville sur le site universitaire.

La question des étudiants étrangers a également été pointée par les responsables du site universitaire. Outre l'impossibilité pour les étrangers de disposer d'un dispositif de cautionnement et de garantie pour les logements des parcs privés et publics, il leur est nécessaire de disposer d'une carte de séjour depuis plus de trois mois pour bénéficier des aides au logement. Or, la délivrance de la carte de séjour intervient tardivement (parfois janvier et février), ce qui entraîne des situations sociales souvent inquiétantes.

Relevons ici que les demandes de rencontres avec l'assistante sociale du CROUS qui assure des permanences sur les sites d'enseignement supérieur hors Caen sont en augmentation. Parmi sa tâche, l'aide et le soutien psychologique apportés aux étudiants en difficulté s'avèrent déterminantes.

Les acteurs locaux rencontrés souhaiteraient que la Région s'implique dans le cautionnement solidaire pour les étudiants étrangers. Elle pourrait aussi accompagner les collectivités pour aller plus loin dans leur politique de logement des jeunes en général.

II - LE LOGEMENT ETUDIANT SUR ALENÇON

Dans le cadre de l'inventaire de l'offre de logement étudiant, le CESR a pris tout d'abord comme base de travail un rapport réalisé par la Ville d'Alençon sur ce thème fin 2004. Une table ronde organisée en janvier 2005 et des questionnaires transmis aux bailleurs sociaux, Foyer des jeunes Travailleurs et Lycées accueillant des STS ont été l'occasion de réactualiser les données quantitatives et qualitatives concernant le parc et de constater, depuis, une certaine évolutivité de la demande.

A - LES EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR SUR ALENÇON

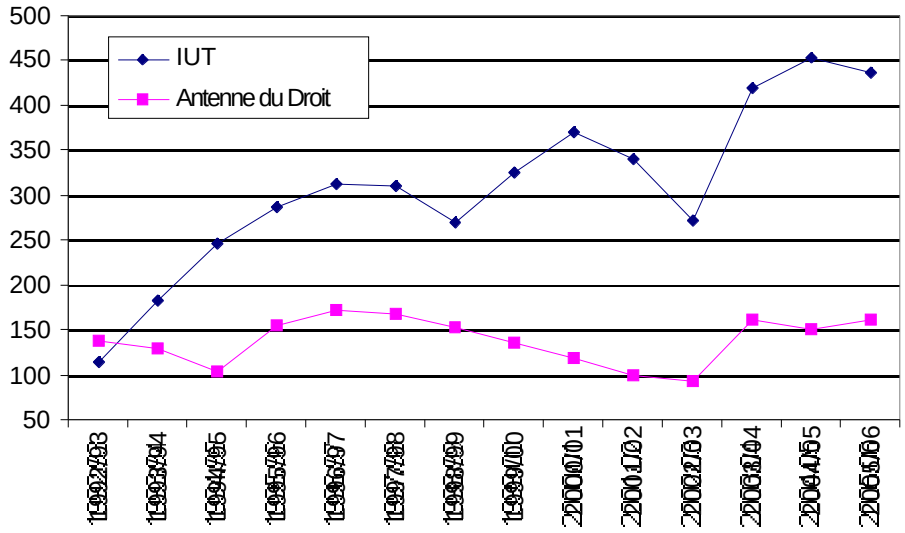
Établissement	Niveau d'études	Effectif 2004-2005
ÉCOLE INGENIEURS EN PLASTURGIE INDUSTRIELLE	DIPL INGÉNIEUR CLASSIQUE EN 3 ANS: 1ère année	45
	DIPL INGÉNIEUR CLASSIQUE EN 3 ANS: 2ème année	21
	DIPL INGÉNIEUR CLASSIQUE EN 3 ANS: 3ème année	26
	Somme:	92
LYCÉE ALAIN	BTS EN 2 ANS : 1ere année	33
	BTS EN 2 ANS : 2eme année	31
	Somme:	64
LYCÉE MARGUERITE DE NAVARRE	ANNEE PRÉPA AUX ÉCOLES PARAMEDICALES	35
	BTS EN 2 ANS : 1ere année	52
	BTS EN 2 ANS : 2eme année	54
	Somme:	141
LYCÉE ST FRANCOIS DE SALES	BTS EN 2 ANS : 1ere année	5
	BTS EN 2 ANS : 2eme année	11
	Somme:	16
INST. FORM. SANITAIRES ET SOCIALES DE LA CROIX ROUGE	DIPL PARAM DE NIVEAU III EN 3 ANS: 1ère année	88
	DIPL PARAM DE NIVEAU III EN 3 ANS: 2ème année	86
	DIPL PARAM DE NIVEAU III EN 3 ANS: 3ème année	88
	Somme:	262
INSTITUT FORMATION MASSO-KINÉ.	DIPL PARAM DE NIVEAU III EN 3 ANS: 1ère année	38
	DIPL PARAM DE NIVEAU III EN 3 ANS: 2ème année	36
	Somme:	74
ANTENNE DE DROIT	1er cycle	127
	2ème cycle	16
		143
IUT	1er cycle	394
	2ème cycle	73
	autres	9
		476
IUFM	1ere année	138
TOTAL		**1 406**

Tableau n° 44 : Effectifs des Formations Supérieures initiales sur Alençon en 2004-2005
Source: Communauté Urbaine d'Alençon- Rectorat de l'Académie de Caen

En 2004-2005, les effectifs de l'enseignement supérieur sur Alençon étaient de plus de 1 400 étudiants. Si l'on ajoute, pour mémoire (car hors champ de notre étude) à ce résultat les formations professionnelles de niveau post bac dispensées localement, par les établissements suivants :

- Institut Supérieur en Plasturgie Industrielle (effectifs : 100),
- Institut Supérieur du Moule (ISMO) : 11
- Institut Supérieur de Formation Normandie-Maine (ISF) : 161
- 3IFA : 20

on atteint un effectif global de l'ordre de 1 700 élèves post-bac en 2004-2005.



Graphique n° 8 : Évolution des effectifs au sein des composantes de l'Université de Caen sur Alençon
Source : Université de Caen-Basse-Normandie

Les effectifs universitaires sur Alençon représentent 600 étudiants dont près des trois quarts concernent l'IUT et les 25 % restants, l'antenne de Droit.

On constate une forte augmentation des effectifs de l'IUT depuis 2003-2004, ce qui correspond à la création des licences professionnelles qui représentent, depuis lors, un effectif d'environ 80 étudiants. De la même manière la création en 2003-2004 d'une licence professionnelle "activités notariales" (21 étudiants en 2004-2005) a redynamisé globalement l'ensemble des effectifs de l'antenne de Droit dont les effectifs était en baisse continue depuis 1996-97.

Concernant les perspectives, il faut savoir que l'IUT d'Alençon est en attente de la décision d'ouverture de deux nouvelles licences professionnelles pour la rentrée 2006-2007 dont l'une concernerait la filière cheval. Si elles étaient toutes les deux confirmées au niveau ministériel, cela représenterait environ 60 étudiants supplémentaires sur le site de Montfoulon.

B - LE LOGEMENT ETUDIANT AU SEIN DES FOYERS D'ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

Ce chapitre concerne les logements intégrés au sein des établissements d'enseignement supérieur (internats, chambres…) ou agréés par le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires. À ce sujet, à défaut de disposer à ce jour d'une résidence universitaire faute de potentiel suffisant, le CROUS n'est, jusqu'à présent, sur la communauté urbaine d'Alençon que par l'intermédiaire de l'agrément de deux foyers dont il subventionne des lits : le Foyer de la Croix Rouge et le Foyer de l'Institut Supérieur de Formation (ISF). Dans ce chapitre, seront également abordés les logements de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres ainsi que les problématiques autour de l'hébergement en internat des étudiants inscrits dans les lycées dispensant des formations de techniciens supérieurs.

Sur le pôle universitaire de Montfoulon, l'**Institut Supérieur de Formation (ISF) Normandie-Maine**, structure de formation professionnelle d'émanation consulaire, met à la disposition des étudiants des composantes présentes sur le site[108] les 81 chambres de 11 à 12 m^2 dont elle dispose à ce jour, en totalité agréées par le CROUS de Caen. Du fait de leur nombre limité, les chambres sont, en priorité, proposées aux étudiants modestes et inscrits en première année à l'antenne de Droit, à l'IUT et à l'ISPA afin de faciliter leur bonne intégration sur le site. En revanche, dès la deuxième année d'études, les étudiants s'organisent pour trouver des logements dans le parc HLM ou privé, certains aspirant à davantage d'espace et d'indépendance. Toutefois, quelques étudiants de deuxième année peuvent se trouver logés à l'ISF et notamment ceux qui n'ont pas de ressources suffisantes. Tel peut être le cas d'étudiants étrangers rencontrant d'importantes difficultés d'insertion. Toutefois, en raison d'une diminution constatée de la tension sur le logement localement, l'ISF est un peu plus large dans l'acceptation des candidatures.

Malgré l'avantage de disposer de logements sur le site, les chambres de l'ISF, réalisées sur une conception d'il y a 30 ans, ne correspondaient plus au standard actuel de confort. Des travaux de réhabilitation sont en cours avec équipement dans tous les logements d'un réfrigérateur, d'un micro-onde et d'un accès Wifi gratuit. Chaque étage est équipé de 6 douches, 4 wc et d'une cuisine.

Le tarif proposé en 2006, toutes charges comprises, est de 221 euros pour les 67 chambres de 12 m^2 et de 230 euros pour les 14 chambres de 14 m^2. Les chambres sont louées de septembre à fin juin. En 2005-2006, 55 boursiers étaient logés à l'ISF. Les étudiants hébergés peuvent bénéficier de deux types d'aides : l'ALS équivalant à 103 euros pour un étudiant boursier et 89 euros pour un non boursier et une aide du CROUS. Concernant ce dernier point, la situation sociale et les ressources des étudiants sont examinées et les dossiers correspondants sont transmis au CROUS en septembre. Après examen des dossiers, la réponse intervient en janvier. En plus des bourses ou des allocations de la CAF, une aide est attribuée et l'ISF, au prorata du nombre de chambres occupées par les étudiants éligibles à cette aide ;celle-ci prend la forme d'une déduction sur le dernier mois de

[108] Lors de la réalisation de l'ISF, il était prévu d'attirer sur le site des cadres en formation. Mais du fait des actions de formations souvent délocalisées, et de l'absence de besoin d'hébergement, la plupart des logements sont proposés aux étudiants du site universitaire.

loyer. Ainsi, par exemple tous les étudiants payent 221 euros mais ceux qui ont été retenus par le CROUS ne paieront que 9,46 euros le dernier mois (en juin).

En résumé, si les 81 chambres de l'ISF sont agréés, cela ne veut pas dire que les toutes bénéficient d'une aide ; il faut justifier des conditions sociales des étudiants pour en bénéficier. En 2006, les 55 boursiers bénéficiaient ainsi de ce soutien du CROUS. Toutefois, l'ISF est amené à loger des apprentis de l'ISPA qui n'ont pas le statut d'étudiant et qui ne peuvent bénéficier de l'aide du CROUS. On peut aussi avoir le cas d'étudiants à mobilité réduite qui doivent être logés sur place mais, ayant des conditions de revenus suffisantes, ne pourront bénéficier de l'aide du CROUS.

Notons également qu'au rez-de-chaussée de l'ISF se situe un self-service agréé par le CROUS, géré par une société privée, qui joue le rôle, par défaut, de "restaurant universitaire" (tarif étudiant de 2,75 euros).

En ce sens, l'ISF estime qu'elle joue localement le rôle de "cité universitaire" et à ce titre, elle souhaiterait que le CROUS affiche davantage en information auprès des étudiants sa présence sur Alençon via cette structure.

L'Institut de Formations Sanitaires et Sociales de la Croix Rouge Française d'Alençon, en qualité d'Institut de Soins Infirmiers, dispense des formations post-bac comme la préparation aux diplômes d'État d'infirmier et d'assistant de service social. Il dispose d'un foyer d'une capacité d'hébergement de 139 chambres ouvertes à tous les étudiants dont 115 lits sont conventionnés par le CROUS de Caen[109]. Les logements ont été récemment réhabilités et dotés d'équipements comme des petits réfrigérateurs dans les chambres dont la superficie est de 10 m^2. Dans les faits, la moitié des logements est occupée par les élèves ou étudiants de l'Institut de la Croix-Rouge.

Le tarif de la chambre est de 220 euros par mois à janvier 2006[110]. Comme dans le cas de l'ISF, les dossiers de demande d'une aide du CROUS sont transmis au CROUS et examiné en fonction de la situation sociale de l'étudiant. L'intervention du CROUS permet à l'étudiant hébergé s'inscrivant dans ce cadre de bénéficier d'une aide de 23 euros venant en déduction du prix de la chambre précité[111], soit 197 euros.

La gestion souple de l'hébergement au sein du foyer permet, en cas de nécessité, aux étudiants de laisser leur chambre lorsqu'ils sont amenés à partir en stage en dehors d'Alençon. Ils ont en outre la possibilité de retrouver un hébergement lors de leur retour sur le site. Le foyer est souvent complet et, sur certaines périodes, (début d'année scolaire) est contraint à refuser du monde.

Le foyer possède un self-service pour le midi et, pour le soir, une salle à manger équipée est mise à disposition.

[109] En 2004, le CROUS a apporté une subvention de 24 466,25 euros, soit 212,75 euros par lit (à même hauteur que pour l'ISF).
[110] Il y a toutefois une possibilité d'hébergement à la nuitée, notamment pour les étudiants en stage ou en alternance.
[111] La réponse du CROUS intervenant en janvier, l'étudiant éligible reçoit un avoir pour la période qui court depuis la rentrée.

Carte

"Logements étudiants sur Alençon"

S'agissant des logements de l'**Institut Universitaire de Formation des Maîtres** (IUFM) sur Alençon, il convient d'indiquer au préalable que ce sont surtout les étudiants inscrits en première année qui sont concernés par cette problématique d'un hébergement de longue durée sur le site. En 2005-2006, cela concerne les 148 étudiants candidats au professorat des écoles de 1ère année et les 9 étudiants - professeurs des lycées et collèges. En revanche, les effectifs de deuxième année inscrits à l'IUFM nommés professeurs stagiaires (49 personnes sur l'antenne d'Alençon en 2005-2006) ne sont pas a priori concernés par la problématique du logement de longue durée sur place. Se posent en revanche pour eux des difficultés de logement temporaire. Pour certains publics de l'IUFM, le logement sur Alençon constitue une seconde location, d'où la nécessité de trouver des solutions relativement économiques.

Concernant la situation actuelle du logement sur Alençon, l'IUFM dispose de deux sites, sièges des anciennes écoles normales de filles et de garçons dont l'entretien est assuré par le Conseil Général de l'Orne. Le site principal qui comprend les locaux d'enseignement, situés rue de l'École Normale, intègre 25 chambres de 8 m^2 dont 4 sont éligibles à l'APL. Le second site, rue Balzac à Alençon, comprend 35 chambres de 9 m^2, toutes éligibles à l'APL. Le coût du loyer mensuel est de 105 euros (tarif à janvier 2006[112]).

Mis à part le tarif très attractif et l'opportunité d'être logé dans ou à proximité des locaux d'enseignement, l'offre de logement proposé[113] ne correspond plus aux attentes actuelles en termes de confort ni aux impératifs de sécurité. L'étude réalisée par la Communauté Urbaine d'Alençon en 2004 évoquait à cet égard l'état de vétusté des locaux. Sur les deux sites d'hébergement, les sanitaires (douches et WC) sont collectifs de même que l'espace cuisine.

Dans le cadre d'un financement du Contrat de Plan État-Région 2000-2006, l'ouverture de nouveaux locaux pédagogiques de l'IUFM sur le site universitaire de Montfoulon est prévue pour la rentrée 2006-2007. De ce fait, la fermeture de l'actuel site principal est programmée, de même que les 25 chambres qu'il comprend. Cette nouvelle perspective n'est pas sans poser de réelles inquiétudes pour l'IUFM qui se voit ainsi privé, à cette échéance, de plus de 40 % de ses capacités d'hébergement.

Quant au second site (rue Balzac), siège du Centre d'Information et d'Orientation au rez-de-chaussée, les 35 chambres situées dans les étages devraient a priori être conservées mais la question du statut juridique du bâtiment reste encore en suspens selon les responsables de l'IUFM.

Pour la direction de l'IUFM de Basse-Normandie, la question de l'hébergement est primordiale pour l'attractivité du site et il faut savoir que, par rapport aux trois implantations existantes en Basse-Normandie, Alençon se classe en troisième vœu des professeurs des écoles (après Caen et Saint-Lô).

L'éloignement du site de Montfoulon-Damigny des logements en centre ville risque d'être problématique. Pour la direction de l'IUFM les offres de logements localement sont chères et ne correspondent pas toujours aux attentes. Il existe donc

[112] Il existe également une possibilité d'un hébergement à 14,50 euros la nuit.
[113] Il s'agissait à l'origine de dortoirs réaménagés en chambres, via des systèmes de cloisons.

une forte attente en faveur de la construction d'une offre de logement sur ou à proximité du site universitaire.

Concernant les services, relevons l'ouverture prévue début 2007 d'un restaurant universitaire du CROUS sur le site de Montfoulon. Dans ce cadre, une convention entre l'IUFM, l'Université de Caen et le CROUS de Caen prévoit la mise à disposition de personnels de l'IUFM, à savoir trois IATOS et 2 administratifs à plein-temps[114].

C - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ETUDIANTS AU SEIN DU PARC SOCIAL

Quatre organismes HLM proposent actuellement des offres de logement sur Alençon dont une partie concerne voire cible directement les étudiants : l'Office Public Départemental d'HLM Orne Habitat, la Société d'Aménagement et de Gestion Immobilière (SAGIM), Le Logis Familial et la SA HLM La Plaine Normande.

Sur un parc total de 2 615 logements sur l'agglomération alençonnaise, **Orne Habitat** loge en 2006 94 étudiants sur l'ensemble de la Communauté Urbaine. Concernant leur répartition, début 2006, on constate que :

- 80 sont hébergés en T1,
- 5 en T2,
- 8 en T3
- 1 en T4.

Orne Habitat gère notamment la résidence du Pont de Fresne à Damigny, à 800 mètres environ du site universitaire, construite à la fin des années 90 et dont les 64 appartements de type F1 sont prioritairement destinés aux étudiants de l'agglomération alençonnaise. D'un coût total de 1 245 053,31 euros, cette opération a bénéficié d'une subvention commune des collectivités locales à hauteur de 2 115,9 euros via la cession gratuite du terrain ainsi que d'une subvention du Conseil Général à hauteur de 45 734,71 euros.

L'offre de logement reste stable ces deux dernières années mais la demande de petits logements tout équipés est très forte. Chaque année, entre 20 et 30 demandes sont laissées pour compte. À la fin janvier 2006, 25 demandes de logements étudiants restaient encore en attente. La demande de logements de la part des étudiants représente, selon les responsables de l'Office, près de 7 % de la demande totale de logement sur l'agglomération alençonnaise.

Compte tenu de cette situation, l'Office mène une action originale pour orienter les étudiants vers des appartements plus grands disponibles à des fins de colocation. Un bail spécifique pour la colocation a même été mis en œuvre. Mais, à la différence de ce que l'on constate dans le parc privé, le message a beaucoup de mal à passer auprès des étudiants demandeurs. Pourtant, il existe en la matière des disponibilités pas complètement exploitées.

[114] Sans ces moyens, le Restaurant Universitaire n'aurait pu fonctionner selon l'IUFM.

Soulignons également que, selon l'Office, lorsqu'il s'agit d'appartements classiques, l'offre de logements n'est souvent pas adaptée aux attentes des étudiants alors que les logements situés en résidence leur correspondent tout à fait. Pour Orne Habitat, il y a un manque de ce type de logements à proximité du pôle universitaire.

La **Société d'Aménagement et de Gestion Immobilière** (SAGIM) gère un parc total de 1 919 logements sociaux sur l'agglomération alençonnaise en 2006. Près des trois quarts des logements sont des T3 (790 logements) et T4 (619 logements), le quart restant étant composé, par ordre décroissant, de T2 (368 logements), T5 et plus (134) et T1 (8 logements). Sur l'ensemble de cette offre, le nombre d'étudiants identifiés en mars 2006 équivaut à 13 locataires (3 en T2, 7 en T3 et 3 en T4 à des fins de colocation).

La SAGIM n'a pas de démarche spécifique à l'attention des étudiants. La demande de logements pour étudiants représentait moins de 3 % de la demande globale en 2005. Toutefois, selon la Société, on constate une augmentation de la demande de logements de la part des étudiants : 46 demandes en 2004 et 58 en 2005 (+ 26 %). Ainsi toutes les demandes en la matière ne sont pas aujourd'hui satisfaites (22,4 % des étudiants demandeurs trouvent un logement dans le parc de la SAGIM) avec une inadéquation entre l'offre et la demande constatée en ce qui concerne la taille des logements proposés.

Le **Logis Familial** louait, fin 2004, selon l'étude réalisée par la Communauté Urbaine d'Alençon, de l'ordre de 10 appartements de type F1 aux étudiants (en l'occurrence rue Bonnette).

Signalons que Le Logis Familial a répondu au projet de la Ville d'Alençon de transformer un ancien hôtel meublé (en l'occurrence l'Hôtel de France) en 21 logements qui seront destinés aux jeunes en formation et dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2006-2007. L'offre concernera des studios/T1/T2 comprenant les équipements de première nécessité. Ces logements dont les prix s'échelonneront de 150 à 200 euros toutes charges comprises seront destinés aux étudiants à faibles revenus.

La Société Anonyme d'HLM "La Plaine Normande" qui dispose de 299 logements sociaux sur l'agglomération alençonnaise (10 T1, 50 T2, 81 T3, 74 T4 et 84 T5 et plus) loue ponctuellement quelques studios et appartements principalement à des étudiants de l'IUFM en raison de la proximité des lieux de formation. En mars 2006, la SA HLM ne recense que 3 logements loués à des étudiants (1 T1, 1 T2 et 1 T3).

Notons enfin que les organismes HLM mettent, là encore, tous en avant la difficulté de gestion due à la forte rotation des locations aux étudiants (période de vacance, départs précoces dus aux stages…).

D - L'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS AU FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS

Le Foyer des Jeunes Travailleurs Lancrel propose une offre globale de 114 logements dont 68 chambres, 33 studios pour couples ou deux personnes en colocation et 13 studios adaptés à l'accueil des personnes handicapées.

Les chambres et studios sont équipés de douches et wc individuels, les studios étant également dotés d'une kitchenette. Le foyer est en outre doté d'une salle informatique, d'une salle de jeu, d'une salle TV/vidéo, d'un point ressources et d'une laverie.

Le mode foyer a vocation à répondre au logement temporaire et notamment les étudiants qui sont en attente d'un logement permanent. Il a la possibilité d'accueillir 20 % (limite autorisée) d'étudiants dans un esprit de mixité sociale. Les étudiants seraient à 90 % concernés par des séjours temporaires. Pour les autres, la durée de location peut toutefois courir sur plusieurs mois.

Les étudiants hébergés sont, par ordre d'importance, les élèves en apprentissage inscrits en STS, à l'École d'Ingénieurs en Plasturgie Industrielle, les étudiants inscrits à l'IUT, ceux inscrits dans les STS en formation initiale et enfin les étudiants de l'antenne de Droit de l'Université de Caen.

La demande d'hébergement de la part de ce public est en augmentation ces dernières années. Les responsables du foyer précisent que la structure ne peut répondre à toutes les demandes des étudiants du fait de l'obligation de respecter les équilibres dans les publics accueillis.

Les tarifs pour une chambre, début 2006, sont de 275 euros par mois toutes charges comprises. Les tarifs studios s'échelonnent de 330 à 366 euros tout compris et donnent droit à l'APL "foyer".

La principale problématique mise en exergue par les responsables du foyer consultés porte sur la prise en compte des jeunes en formation par alternance confrontés à la double voire parfois la triple résidence qui, pour la structure FJT, pose un problème de logistique et, pour les jeunes, des difficultés financières.

E - L'OFFRE DU PARC PRIVE SUR L'AGGLOMERATION ALENÇONNAISE FACE A LA DEMANDE ETUDIANTE

Lors de son étude sur le logement des étudiants menée fin 2004, la Communauté Urbaine d'Alençon a enquêté auprès des agences immobilières de

l'agglomération. Cinq grandes agences immobilières ont répondu au questionnaire[115].

Dans leur ensemble, ces agences disposaient, à cette date, de plus de 270 logements réservés ou s'adressant en priorité aux étudiants. Certaines évoquaient la forte demande de logements pour étudiants et souhaitaient même accroître leur offre. L'une des agences qui disposait d'un parc de 20 à 30 logements adaptés au public étudiant envisageait de doubler ce parc dans les prochaines années. Une autre évoquait un équilibre entre l'offre et la demande mais se disait prête à augmenter son offre si des investisseurs la sollicitaient.

Début 2006, les entretiens menés par le CESR ont révélé, un an après, une évolution du contexte sur le plan quantitatif en raison d'une offre supérieure à la demande, notamment sur les studios. Une agence parmi les plus importantes qui estime avoir toujours fait face à la demande déclare que sur une offre de 30 studios, 23 étaient libres début 2006.

Le marché immobilier vis à vis de la clientèle étudiante est confrontée à la fois au phénomène de vacance de plus en plus longue des logements et, depuis 2006 à une diminution des demandes. En revanche, on relève une poussée de la colocation.

Du fait de cette situation inattendue, un certain nombre de propriétaires ont été amenés soit à baisser le prix du loyer, soit à s'interroger sur le maintien de ces offres en envisageant même la vente de leurs biens.

Le type de logement le plus demandé était jusqu'à présent le studio ou le T1 mais l'engouement récent pour la colocation concerne des logements de types T3, T4, T5 voire T6 où se regroupent de 3 à 4 étudiants en moyenne. Cette solution apparaît particulièrement économique puisque pour 610 euros (hors charges), un appartement à répartir en quatre colocataires ramène le loyer à environ 150 euros par personne. L'agence précédemment évoquée affirme en louer une dizaine à cet effet. En revanche, du fait que les propriétaires sont, sur Alençon comme ailleurs, assez réticents à s'engager dans la colocation à cause notamment de la courte période de location (souvent moins de 9 mois en raison des stages), il y a une demande supérieure à l'offre sur l'agglomération alençonnaise.

La plupart du temps, les agences mettent en avant les difficultés de gestion liées à la plus courte période de location des étudiants (qui n'excède pas 9 mois voire quelquefois moins). Certains propriétaires demandent aux agences immobilières de ne pas louer aux étudiants.

Les demandes des étudiants dans le secteur privé concernent majoritairement le centre-ville du fait de la présence d'une plus grande animation voire la proximité des lieux de formation. Parmi les demandes dans le parc privé, le site de Damigny n'apparaîtrait pas prioritaire[116].

[115] L'étude menée par la Communauté Urbaine fait remarquer qu'une grande agence a refusé d'apporter des informations. Les enquêtes menées par le CESR sur les autres sites ont montré également l'impossibilité d'être exhaustif en ce qui concerne le parc privé.

[116] Alors qu'une année plus tôt, dans l'étude menée par la Communauté Urbaine, certaines agences remarquaient un déficit de logements près du site universitaire, très sollicité.

En revanche, il est relevé un choix en faveur des résidences privées avec souvent une recherche de confort et de sécurité.

Si aucun problème quantitatif n'est pointé, il n'en serait pas de même du point de vue qualitatif. Des responsables d'agences immobilières reconnaissent une notion de décence mise à mal par certains bailleurs privés qui, par le biais du régime du meublé, essayent d'échapper à certaines obligations en matière de qualité de logement.

Le prix des loyers dans le parc privé sur Alençon, début 2006, variait en moyenne, pour la gamme studio/F1 entre 240 et 290 euros maximum sans les charges. Du fait de la baisse des prix constatée en 2006, des studios seraient désormais proposés à 180 euros selon des agences immobilières. Sur ce point, il convient de relever que les tarifs proposés dans le parc privé sur l'agglomération alençonnaise, ces dernières années, étaient considérés par certains observateurs comme relativement élevés comparés à d'autres grandes villes universitaires du Grand Ouest[117].

Notons enfin que la Communauté Urbaine envisage la mise en œuvre d'une Opération Programmée. d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui vise notamment à stimuler la remise sur le marché de logements de petite taille sur l'agglomération alençonnaise.

F - LES INTERNATS DES LYCEES TECHNOLOGIQUES ET PROFESSIONNELS

Établissements	Année BTS	Externes	Internes	Total Effectifs	%
ALAIN	1ère année	19	14	33	42,4
	2ème année	21	15	36	41,7
	TOTAL	40	29	69	42,0
MARGUERITE DE NAVARRE	1ère année	53	9	62	14,5
	2ème année	51	5	56	8,9
	TOTAL	104	14	118	11,9
ST FRANCOIS DE SALES	1ère année	9	3	12	25,0
	2ème année	5		5	0,0
	TOTAL	**14**	**3**	**17**	**17,6**
TOTAL GÉNÉRAL		**158**	**46**	**204**	**22,5**

Tableau n° 45 : Représentativité de l'internat des élèves inscrits en STS sur Alençon en 2004-2005
Source : Rectorat de l'Académie de Caen

Sur l'agglomération alençonnaise, selon les statistiques du Rectorat de l'Académie de Caen, les effectifs des sections de techniciens supérieurs portaient en 2005 sur 204 étudiants répartis sur trois établissements. Sur la totalité, moins d'un

[117] Constat toutefois pas vérifié par les chiffres dont dispose la Direction Régionale de l'Équipement.

quart était logé en internat. La situation varie beaucoup d'un établissement à un autre.

On relèvera que dans les statistiques du Rectorat, on ne constate pas de différences fondamentales entre le comportement en première ou deuxième année.

Si aussi peu de jeunes ont recours à l'internat, outre le manque de disponibilités, cette formule d'hébergement est dans certains cas considérée comme inappropriée pour de jeunes adultes. En revanche, pour des étudiants boursiers issus de familles souvent très modestes, l'internat reste une solution très économique. Pour un tarif de l'ordre de 1 100 euros par an (référence Lycée Alain), l'élève est hébergé alors qu'en externat, il faut compter le triple.

Le Lycée Alain, propose trois sections de techniciens supérieurs :

- maintenance industrielle (24 élèves en 2005-2006 dont 16 internes),
- électrotechnique (32 élèves dont 7 internes),
- électrotechnique par apprentissage (12 élèves dont 3 internes).

Au total, 38 % des élèves des étudiants post-bac logeaient au sein de l'internat de l'établissement en 2005-2006 (42 % en 2004-2005 selon les statistiques du Rectorat). Ils ne sont pas considérés prioritaires dans l'affectation des lits.

La demande de logement en internat est en progression ces dernières années de la part des élèves en STS -ce qui était moins le cas auparavant- mais le lycée ne peut honorer toutes les demandes.

Constatant les difficultés des étudiants inscrits en STS à se loger en ville et notamment ceux issus de la section par apprentissage en électrotechnique, les responsables du Lycée Alain ont décidé en 2002 d'ouvrir une partie de l'internat réalisé dans les années 70 certes obsolète (boxes de 4 personnes, toilettes communes) mais néanmoins décent. Quelques améliorations et entretiens ont permis d'ouvrir cette partie aux STS.

Le mode d'hébergement proposé ne répond globalement pas aux attentes des élèves en raison notamment des contraintes liées à la vie en internat avec les élèves du second degré. Pourtant, l'internat séduit les élèves en raison du coût très attractif (1 100 euros, rappelons-le) et son caractère pratique. Il manque en revanche des infrastructures adaptées.

Pour les responsables de l'établissement, il conviendrait de disposer dans les établissements concernés d'un hébergement en internat amélioré distinct de l'internat proposé aux élèves du second degré avec des facilités comme une possibilité de rejoindre l'internat à une heure plus tardive. Il existe des besoins notamment pour faciliter la mobilité des élèves en alternance.

Le Lycée Marguerite de Navarre propose trois formations de sections de techniciens supérieurs :

- négociation et relation client (44 élèves en 2005-2006 dont 3 internes),
- assistante de direction (40 élèves dont 4 internes),
- comptabilité - gestion des organisations (34 élèves dont 3 internes),

ainsi qu'une prépa santé (56 élèves dont 12 internes).

Au total, la proportion d'internes représente 12,6 % des effectifs post-bac en 2005-2006 (stable par rapport à 2004-2005). Ceux-ci sont logés en dortoir de 8 boxes de 4 lits. Dans le cadre d'un questionnaire transmis par le CESR, les responsables de l'établissement estiment que les demandes d'hébergement de la part des élèves inscrits en STS sont considérées prioritaires dans l'affectation de lits.

Globalement, le nombre de places en internat apparaît pour l'heure suffisant même si l'on constate une augmentation de la demande ces dernières années.

Ce mode d'hébergement semble convenir aux attentes des élèves du point de vue qualitatif, même si ceux-ci sont soumis au même règlement que les lycéens. Ils considèrent en général que l'internat est agréable mais souhaiteraient davantage de liberté.

Le souhait des responsables de l'établissement serait de créer des chambres individuelles et la mise en œuvre d'un fonctionnement plus adapté de l'internat répondant aux exigences de la population étudiante.

Enfin, on relèvera que le **Lycée Saint-François de Sales**, sur des effectifs beaucoup plus réduits, affiche un taux de 17,6 % d'internes.

G - LA POLITIQUE DES COLLECTIVITES LOCALES EN MATIERE D'ACCOMPAGNEMENT DES ETUDIANTS EN RECHERCHE DE LOGEMENT

Après une période où la préoccupation principale consistait à accompagner le déploiement de structures de formations supérieures sur Alençon, le Conseil Général de l'Orne et la Communauté Urbaine d'Alençon, via l'Association pour la Promotion et la Gestion du Site Universitaire d'Alençon-Damigny[118], se sont impliqués dans l'accompagnement de la vie étudiante. La construction en cours du restaurant universitaire en est l'illustration. Désormais, les collectivités locales concernées se posent la question du logement des étudiants sur ou à proximité du site universitaire de Montfoulon.

[118] Gérée par les deux collectivités locales, l'association a été créée dans le but d'assurer à la fois la promotion des formations d'enseignement supérieur et la gestion du site en participant, par exemple, aux charges de fonctionnement du site, aide pour la restauration dans les locaux de l'ISF, mise à disposition de personnels…

C'est dans ce cadre que la Communauté Urbaine d'Alençon en lien avec les partenaires institutionnels a réalisé, début 2005, une étude détaillée sur le logement étudiant à l'échelle de l'agglomération dans la perspective d'en faire un outil d'aide à la décision. Cette étude a été réalisée suite à l'exploitation de questionnaires et d'entretiens. Elle se fixait comme objectif de connaître la population étudiante, connaître le type de logement qu'elle occupe, évaluer le budget consacré au logement, mieux cerner leurs attentes et pointer les difficultés rencontrées dans la démarche de recherche de logement.

1°/ LES GRANDES PROBLEMATIQUES DU LOGEMENT ETUDIANT SUR ALENÇON

Les entretiens avec les représentants des collectivités locales, les enseignants, les étudiants, les bailleurs et responsables de foyers et d'internats ont confirmé l'existence d'une multiplicité à la fois de l'offre et de la demande sur l'agglomération alençonnaise. L'offre existe mais ne répond pas toujours, nous venons de le voir, à la demande multiforme. On constate également des évolutions dans le temps dues à l'extrême volatilité de la demande.

S'agissant de cette demande, force est de constater une stratification en fonction du lieu d'étude mais également de l'âge des étudiants, des choix personnels, de leurs capacités contributives…

La volonté des acteurs publics est de tenir compte de la diversité socio-économique des étudiants et la prise en considération du besoin social apparaît prioritaire. Contrairement à Caen où la présence du CROUS permet de proposer aux étudiants des chambres dans les cités à prix très modique (de l'ordre de 70 euros par mois une fois déduite l'ALS pour une chambre de 10 m^2)[119], il y a pas, sur Alençon, d'offre comparable, mis à part l'hébergement en internat dans les lycées ce qui pose, pour certains, un problème d'équité entre territoires au plan régional.

Les entretiens menés par le CESR révèlent qu'il faut ici distinguer deux populations d'étudiants. Tout d'abord, les étudiants primo-arrivants recherchent plutôt des solutions d'hébergement meublées à proximité des lieux de formation et/ou optent pour un contexte sécuritaire (résidence avec gardien par exemple) souvent sous la pression des parents. Dès la deuxième année en revanche, certains étudiants se tournent vers un logement en centre-ville et des solutions plus avantageuses comme la colocation.

Mais alors que l'offre de colocation apparaît insuffisante dans le secteur privé, certaines initiatives de bailleurs sociaux qui souhaitent développer ce type d'hébergement rencontrent, paradoxalement, des difficultés à trouver l'adhésion des étudiants. Sur ce point, selon certains acteurs locaux, la colocation ne rencontre un véritable succès que s'il existe une structure tierce qui permet de faciliter les relations entre les bailleurs et les étudiants et résoudre notamment les problèmes de gestion du patrimoine liés à la forte rotation.

[119] Sur un loyer de 127 euros pour une chambre en cité universitaire, l'ALS peut atteindre une cinquantaine d'euros.

Un autre point soulevé par les étudiants et certains responsables des établissements d'enseignement concerne les impôts locaux et notamment un niveau de taxe d'habitation relativement élevé en centre-ville. Notons toutefois que les étudiants hébergés dans certains foyers comme celui de l'ISF ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

2°/ L'AIDE A LA RECHERCHE DE LOGEMENT

Dès le milieu des années 90, la ville d'Alençon avait mis en place un système d'aide et d'information à la recherche de logements à destination des étudiants qui, dès cette époque, faisait appel aux différentes candidatures d'offre de logements étudiants par l'intermédiaire du bulletin municipal. L'ensemble du parc disponible était répertorié sur un fichier consultable par tout demandeur. Aujourd'hui le service logement de la Communauté Urbaine d'Alençon, en lien avec le Bureau d'Information Jeunesse (BIJ), se veut facilitateur en matière de recherche par la mise à jour d'une liste de logements (le plus souvent studios, chambres chez des particuliers…).

La question de l'hébergement des étudiants et, plus largement des jeunes en formation, est aujourd'hui un sujet de préoccupation majeure pour la Communauté Urbaine d'Alençon et le Conseil Général de l'Orne, ce dernier ayant, dès l'origine, en lien avec les acteurs économiques locaux, porté et accompagné le processus de délocalisation universitaire sur le site de Montfoulon. Le BIJ d'Alençon dispose des outils permettant de répondre à la demande de logements. Il édite une plaquette ressources intitulée "Se loger sur Alençon" à l'attention des étudiants indiquant les bonnes adresses en matière de recherche et d'aides au logement. Celle-ci est largement diffusée sur le site universitaire dès début juillet, au moment des pré-inscriptions. Pour élargir la cible de diffusion du document papier, les responsables du BIJ posent la question des moyens d'impression. Celle-ci est également téléchargeable à partir du site du BIJ qui a en outre rajouté une fonctionnalité permettant de répondre aux demandes de renseignements concernant le logement. Des liens existent en outre avec les différents intervenants dans le domaine du logement comme la Caisse d'Allocation Familiale.

Le site de la ville[120] propose également les adresses utiles (agences immobilières, bailleurs publics, foyers, aides au logement…).

Pour les responsables des établissements d'enseignement supérieur, il serait souhaitable, à partir des outils existants, de donner une information sur les possibilités de logement sur l'agglomération alençonnaise plus tôt dans l'année et par exemple, dès la demande de dossiers d'inscription voire dès que les étudiants se renseignent sur les formations à Alençon. L'antenne de Droit mène déjà une telle initiative.

Le BIJ estime qu'ils reçoivent beaucoup de demandes de la part de jeunes qui, tout en repérant les formations proposées sur Alençon, se renseignent très tôt sur les possibilités de logements.

[120] http://www.ville-alencon.fr/logement.htm

3°/ UN ELEMENT EN FAVEUR DE L'ATTRACTIVITE DES FORMATIONS

Ce point est fondamental en matière d'attractivité du pôle de formations supérieures d'Alençon. L'accompagnement des jeunes étudiants qui envisagent venir sur ce site s'avère stratégique. Les responsables de l'ISPA insistent sur le fait que, compte tenu de la compétition entre les sites proposant des enseignements scientifiques, le logement est devenu un critère de choix prioritaire pour les élèves. Si l'ISPA ne disposait pas, à proximité, d'une offre de logement, un certain nombre d'étudiants s'orienteraient vers d'autres écoles en France. Pour un certain nombre d'établissements sur Alençon (comme l'IUFM), le risque est réel de perdre à terme des formations faute d'une offre de logements suffisante.

Pour certains responsables d'établissements d'enseignement, faute de capacités de logements suffisantes, découragés, des étudiants ne s'inscrivent pas sur Alençon. La problématique liée à l'accueil en hébergement des étudiants étrangers sur l'agglomération alençonnaise a déjà été relevée par une récente étude du CESR[121]. Des étudiants étrangers se retrouvent, à leur arrivée au sein des structures de formation, sans logement et n'ont pas les moyens de vivre décemment. Or, sans résidence, ces étudiants étrangers peuvent se voir retirer leur carte de séjour. Le Foyer des Jeunes Travailleurs a eu ainsi à traiter des situations extrêmement critiques. À cela, se greffe le problème de cautionnement des logements pour les étudiants étrangers déjà abordé dans ladite étude du CESR. L'anticipation de ces questions liées au logement s'avère cruciale. Plus globalement, les étudiants étrangers optent davantage pour des logements bon marché sur ou à proximité du site universitaire de Montfoulon. Il y a donc indiscutablement une population étudiante qui rencontre des difficultés pour se loger localement en raison de problèmes socio-économiques ou d'intégration.

Enfin, il convient d'insister sur le fait que les services pédagogiques des établissements d'enseignement supérieur se mobilisent, autant que faire se peut, pour venir en aide aux étudiants dans leur quête d'un logement. S'agissant de l'Institut de Formation de Masso-Kinésithérapeutes, dernier établissement installé sur Alençon et dont les étudiants de première année sont concernés par un logement pour toute la durée de formation, les responsables de l'établissement ont, par exemple, en lien avec des agences immobilières, sollicité les propriétaires de logements. Si, pour cet établissement, se loger à proximité de l'Institut ne pose pas de difficultés majeures pour les étudiants en première année, il n'en est pas de même pour ceux inscrits en 2ème et 3ème années du fait de l'alternance, d'où un déficit de logements à courte rotation.

4°/ DE NOUVELLES PERSPECTIVES URBANISTIQUES

L'éloignement entre le centre d'Alençon et le site universitaire se pose depuis l'origine de sa construction. La problématique des transports est souvent soulevée par les étudiants et les enseignants. Nous avons vu précédemment que certains étudiants du site de Montfoulon (plutôt les 2ème et 3ème années) optent davantage

[121] L'accueil des étrangers dans l'enseignement supérieur et la recherche en Basse-Normandie.

pour des logements à proximité du centre ville. Toutefois, certains élus de la Communauté Urbaine relèvent que depuis la rentrée 2005, un effort tout particulier a été fait au niveau des services de bus et des cadencements mais que, au fur et à mesure que l'on avançait dans l'année universitaire, les bus se vidaient progressivement du fait des habitudes que prenaient les étudiants comme la pratique du covoiturage qui serait très développée.

Signalons également le projet très avancé d'urbanisation de l'espace intermédiaire entre le site de Montfoulon et le centre ancien. Il comprend à la fois des logements et, côté site universitaire, des espaces commerciaux, de loisirs[122] et de services. Ce projet dont une première tranche est prévue d'ici 2 ans et l'achèvement total d'ici 5 ans modifiera profondément l'approche urbaine du fait de la continuité, à cette échéance, de l'espace bâti.

5°/ POUR UN DEVELOPPEMENT D'UNE VIE DE CAMPUS

La dissémination des étudiants sur l'agglomération constituait jusqu'à présent une difficulté majeure pour développer les activités culturelles sur le site universitaire[123]. L'augmentation des étudiants sur Alençon du fait des nouvelles implantations de formations permet d'atteindre une taille critique favorable au développement d'une véritable vie culturelle. L'ouverture du Restaurant Universitaire, de la cafétéria et d'une Maison de l'Étudiant, durant l'année universitaire 2006-2007, offrent ainsi de nouvelles perspectives. S'agissant du Restaurant Universitaire, ce dernier ne sera, dans un premier temps, ouvert que sur la période de midi. Pour le CROUS, si une demande se manifeste pour un service le soir, il faudra étudier les conditions. Toutefois, même dans les grandes villes comme à Caen, la plupart des restaurants universitaires ont dû fermer le soir en raison de la concurrence avec les autres formes de restauration voire avec l'équipement en kitchenette des cités rénovées. Concernant la Maison de l'Étudiant, il ne s'agira pas, selon le CROUS, de transposer le modèle caennais. L'animation de ce lieu commun devra reposer sur les initiatives locales des étudiants et des personnels enseignants du site et au-delà. Cette structure sera à la disposition de tous les étudiants de l'agglomération. Les services de la Maison de l'Étudiant de Caen affirment se tenir en revanche à disposition en termes de soutien et de conseil aux initiatives. La Communauté Urbaine se dit, de son côté, prête à accompagner les projets en lien avec les associations culturelles déjà présentes dans l'agglomération. Concernant l'aide au logement, il conviendra d'associer à cette Maison de l'Étudiant les services adéquats, à l'image de ce qui existe sur Caen avec le Service du Logement en Ville. Un partenariat avec le Bureau d'Information Jeunesse et le service Logement de la Communauté Urbaine apparaîtrait souhaitable. Cette structure va indiscutablement donner de la vie au campus. Adjoindre à ces nouveaux services une offre de logements regroupée permettrait la création d'un véritable campus. Les défenseurs de cette option prennent l'exemple de l'actuelle résidence HLM étudiante du Pont de Fresne sur Damigny qui s'est révélée être un véritable succès. Le regroupement

[122] Il est évoqué notamment un projet de cinéma.

[123] En revanche, pour une agglomération de cette dimension, la vie culturelle est importante, notamment autour de l'activité de La Luciole.

entre étudiants permet le recours à des solutions comme le co-voiturage, l'entraide dans les études…

L'étude sur le logement des étudiants menée en 2004 par la Communauté Urbaine d'Alençon a démontré les différentes attentes des étudiants sur l'agglomération alençonnaise aux niveaux social, culturel, géographique... La réflexion menée par le CESR a globalement confirmé ce constat. L'objectif affiché par les élus locaux est de résoudre à court terme l'adéquation entre les offres diverses de logement et les attentes qui ne le sont pas moins. Le souci principal s'avère donc de hiérarchiser les priorités et les actions à mettre en œuvre.

Il est évoqué la perspective d'un projet d'initiative locale de construction de logements sur ou à proximité du site universitaire de Montfoulon qui s'adresseraient plutôt aux primo-arrivants et aux étudiants ayant de faibles capacités financières. Dans l'hypothèse selon laquelle une opération immobilière s'imposerait, pour quelle mode de gestion opter ? Des bailleurs privés comme des investisseurs s'intéresseraient déjà, de source communautaire, à ce type d'opération destinée au logement des étudiants. La mairie de Damigny indique que des terrains disponibles pourraient recevoir des logements étudiants. À ce sujet, Orne Habitat fait état d'un pré-projet de 50 à 60 logements en lien avec la Communauté Urbaine d'Alençon et le Conseil Général de l'Orne. Toutefois les investisseurs privés comme publics demandent que les terrains soient mis à leur disposition et viabilisés. Le coût de cette opération est estimé à environ 150 000 euros. L'aide des autres collectivités apparaît souhaitable à l'image de ce qui a été fait jusqu'à présent pour les locaux de formation.

III - LE LOGEMENT ETUDIANT SUR SAINT-LO

A - LES EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR SUR SAINT-LO

Selon les statistiques détaillées du Service de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur de la Ville de Saint-Lô, l'agglomération recensait en 2005-2006 plus de 1 300 étudiants dans l'enseignement post-bac en formation initiale. Ce chiffre apparaît supérieur aux statistiques du Ministère de l'Éducation qui portaient, en 2004-2005, sur 1 042 étudiants mais dont le champ était plus restrictif. La plupart des formations supérieures dispensées par le groupe FIM ne seraient pas prises en compte. Si l'on ajoute à ces effectifs les autres formations professionnalisantes de niveau post-bac et notamment les formations en alternance, on atteignait un effectif de plus de 1 650 personnes en 2005-2006, ce qui représente un potentiel non négligeable. Force est de constater que les formations de niveau post-bac sur Saint-Lô concernent surtout le premier cycle de l'enseignement supérieur du fait de l'importance des effectifs inscrits en IUT, STS et CPGE.

Le caractère professionnalisant des formations est un aspect majeur du site.

	NOMBRE D'ANNEES D'ÉTUDES APRES LE BACCALAURÉAT					TOTAL
	1	2	3	4	5	
Pierre & Marie CURIE						
B.T.S. Comptabilité-Gestion	31	24				
B.T.S. Technico-Commercial	17	11				
B.T.S. M.A.I.	24	13				
B.T.S. Communication des Entreprises	24	23				
TOTAL Pierre & Marie CURIE	**96**	**71**	**0**	**0**	**0**	**167**
BON SAUVEUR						
B.T.S. Tourisme Animation Gestion Touristique Locale	28	21				
Prépa. Concours Paramédicaux		40				
Form. Compl. Initiative Loc. post BTS "Tourisme et Handicap"		6				
Form. Compl. Initiative Loc. Secr. Médical		14				
TOTAL BON SAUVEUR	**28**	**81**	**0**	**0**	**0**	**109**
INSTITUT SAINT-LÔ/AGNEAUX						
B.T. S. Comptabilité-Gestion des Organisations	25	15				
B.T.S. Management des Unités Commerciales (M.U.C.)	27	20				
TOTAL INSTITUT	**52**	**35**	**0**	**0**	**0**	**87**
LYCEE AGRICOLE ET AGROALIMENTAIRE DE SAINT-LÔ / THERE - ÉCOLE NATIONALE D'INDUSTRIE LAITIERE						
B.T.S.A. Productions Animales Européen	16	13				
B.T.S. Industries Alimentaires et Industries Laitières	16	16				
B.T.S. Industries Alimentaires Européen	16	16				
Licence Pro. "Ingénierie du Conseil en Entreprises Agricoles"			24			
Licence Pro. "Génie des procédés agroalimentaires et maîtrise de la qualité des produits frais"			24			
Licence Pro. "Génie des Bio-Productions et de l'Agroalimentaire"			25			
TOTAL SAINT-LO/THERE	**48**	**45**	**73**	**0**	**0**	**166**
Groupe FIM Enseignement Supérieur						
École de Gestion et de Commerce	37	41	34			
Cadres Commerciaux pour l'Agroalimentaire (C.C. 2A.)			20			
Agro-Logisticiens/Logisticiens			20			
Cadres Commerciaux pour l'Export (C.C.E.)			22			
Cybermarketers	18					
Chef de Projet en Conception de Systèmes Informatiques					12	
BTS Assistant de Gestion PME/PMI	0	16				
BTS Management des Unités Commerciales (MUC)						
TOTAL FIM Enseignement Supérieur.	**55**	**57**	**96**	**0**	**12**	**220**
Institut de Formation en Soins Infirmiers						
Diplôme d'État d'Infirmier(e)	62	61	62			
TOTAL IFSI	**62**	**61**	**62**	**0**	**0**	**185**
IUFM						
Professorat des Écoles				150		
TOTAL IUFM	**0**	**0**	**0**	**150**	**0**	**150**
LE VERRIER						
Classe Prépa. H.E.C.	17	22				
TOTAL LE VERRIER	**17**	**22**	**0**	**0**	**0**	**39**
IUT						
DUT Génie Thermique et Énergie	30	19				
DUT Services et Réseaux de Communication	56	49				
Licence Professionnelle D2PC "Développement et Protection du Patrimoine Culturel, option : Réalité Virtuelle et Formation Multimédia"			24			
Licence Professionnelle ME2I "Management, Maintenance et Exploitation des Installations Industrielles"[124]			23			
TOTAL IUT	**86**	**68**	**47**	**0**	**0**	**201**
TOTAL GENERAL	**444**	**440**	**278**	**150**	**12**	**1 324**

Tableau n° 46 : Répartition des étudiants en formations initiales de niveau post-bac en 2005-2006
Source : Service de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur de la Ville de Saint-Lô

[124] Partenariat avec le Lycée Saint-Lô/Thère

	ANNEES D'ÉTUDES					TOTAL
	1	2	3	4	5	
FIM CFA						
B.T.S. Négociation Relation Client (NRC)	15	18				
B.T.S. Hôtellerie	18	14				
TOTAL FIM CFA	**33**	**32**	**0**	**0**	**0**	**65**
LYCÉE AGRICOLE ET AGRO ALIMENTAIRE DE SAINTT-LÔ / THERE - ÉCOLE NATIONALE D'INDUSTRIE LAITIERE						
B.T.S.A. - Analyse et Conduite des Systèmes d'Exploitation	24	20				
B.T.S.A. - Productions Animales	12	13				
B.T.S.A. - Industries Laitières	6	6				
B.T.S.A. - Industries Alimentaires	5	12				
Certificat de Spécialisation "Responsable de Fromagerie"			12			
TOTAL CFA ST-LO/THERE	**47**	**51**	**12**	**0**	**0**	**110**
IUFM						
Professorat des écoles stagiaires					59	
Professorat de lycées et collèges stagiaires					16	
TOTAL IUFM	**0**	**0**	**0**	**0**	**75**	**75**
FIM-CFA/IAE						
Licence Economie Gestion Parcours Management Opérationnel			22			
Master 1 Sciences de Gestion Parcours Management Opérationnel				29		
Master 2 Sciences de Gestion et du Management Spécialité Management Opérationnel					33	
TOTAL IAE	**0**	**0**	**22**	**29**	**33**	**84**
TOTAL GENERAL	***80***	***83***	***34***	***29***	***108***	**334**

Tableau n° 47 : Répartition des étudiants en formations professionnelles de niveau post-bac en 2005-2006
Source : Service de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur de la Ville de Saint-Lô

Depuis dix ans, la progression des effectifs des inscrits en formations post-bac initiales et professionnelles est quasi constante passant de 1 060 étudiants en 1996-97 à plus de 1 650 aujourd'hui (soit une augmentation de plus de 56 %).

Depuis son installation à la rentrée 1996-1997, l'antenne de l'IUT Cherbourg-Manche a globalement connu une montée en puissance, mis à part deux années de baisse (2002-2003 et 2003-2004). Depuis lors, la licence professionnelle "Management, Maintenance et Exploitation des Installations Industrielles" (ME2I) créée en 2004-2005 en commun avec le site de Cherbourg puis la seconde sur le thème "Développement et Protection du Patrimoine Culturel" (D2PC) option "Réalité Virtuelle et Formation Multimédia" en 2005-2006 totalisent toutes deux près de 50 étudiants aujourd'hui.

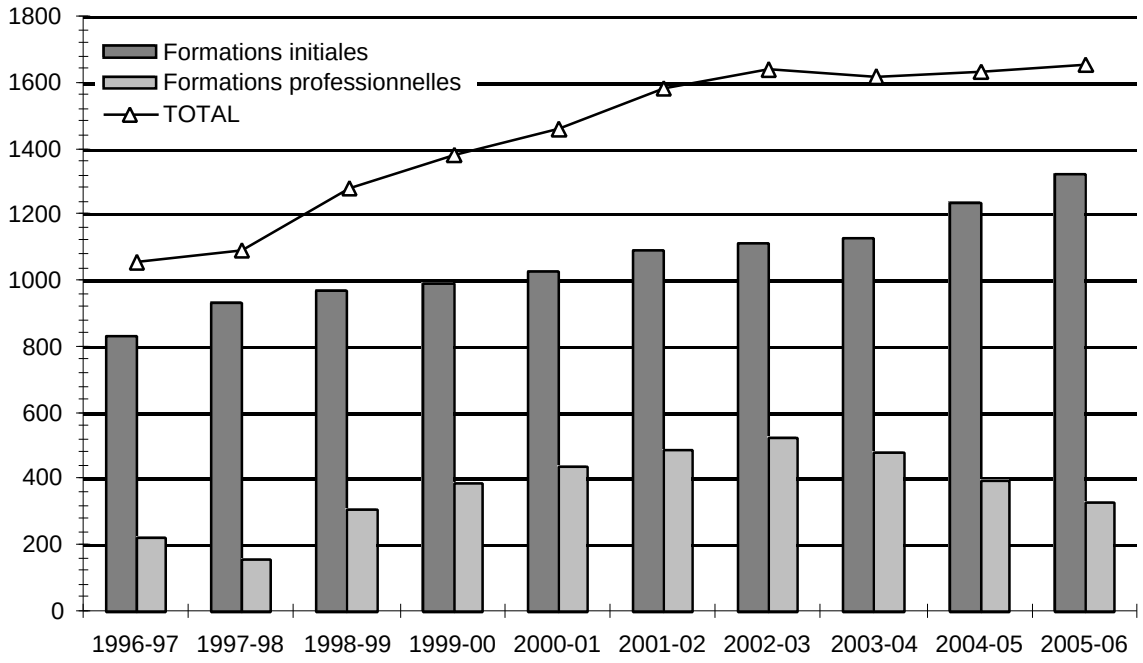
Au plan plus détaillé, la Licence Professionnelle ME2I se déroule donc sur deux sites : Cherbourg-Octeville et Saint-Lô. Il apparaît intéressant ici de détailler quelque peu les rythmes pédagogiques de ce dispositif qui n'est pas sans soulever quelques problématiques concernant le logement des 23 étudiants concernés. Ainsi, conformément au calendrier 2005-2006 :

- du 03 octobre au 18 décembre 2005, les élèves sont présents au centre de formation de l'IUT Cherbourg - site d'Octeville,
- du 02 au 29 janvier 2006, les élèves suivent les cours au centre de formation de l'IUT Cherbourg-Manche - site de Saint-Lô,
- du 30 janvier au 26 février 2006, les élèves sont en stage en entreprise,

- du 27 février au 09 avril 2006, les élèves réintègrent le centre de formation IUT Cherbourg - site de Saint-Lô,
- du 10 avril au 18 juin 2006, de nouveau stage en entreprise.

L'analyse de ce calendrier montre que les étudiants de cette licence doivent trouver un logement pour des durées très courtes ; ce qui apparaît généralement assez difficile. C'est pourquoi la plupart d'entre eux trouvent un logement en début d'année universitaire sur Cherbourg Octeville et prennent ensuite le plus souvent leur véhicule pour faire le trajet Cherbourg-Octeville - Saint-Lô lors de leur formation sur Saint-Lô. Il convient ici de relever que les liaisons TER aux horaires et tarifs adaptés pourraient davantage être utilisées par ces étudiants.

En revanche, la Licence Professionnelle D2PC ouverte depuis septembre 2005 se déroule uniquement sur Saint-Lô avec une période de stage en entreprise du 20 mars au 23 juin 2006. Les 24 étudiants inscrits en 2005-2006 ont a priori eu moins de soucis pour trouver un logement selon le service de la scolarité de l'IUT.



Graphique n° 9 : Répartition des étudiants en formations initiales et professionnelles de niveau post-bac sur Saint-Lô entre 1996-1997 et 2005-2006
Source : Service de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur de la Ville de Saint-Lô

Au total, à la lecture des statistiques réalisées par le Service de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur de la Ville de Saint-Lô, les formations professionnalisantes représentent aujourd'hui pas moins du tiers des effectifs.

En 2004, une étude sur le logement des étudiants scolarisés dans l'agglomération saint-loise menée par la Communauté de Communes a fait un point exhaustif sur l'origine des étudiants concernés et leurs modes d'hébergement. Une enquête réalisée en 2000 révéla que 82 % des étudiants étaient d'origine bas-normande dont 58 % du département de la Manche et près de 20 % de

l'agglomération saint-loise. La part des étudiants originaires d'une autre Académie n'est pas négligeable et révèle la bonne attractivité du site.

On notera par rapport aux besoins sociaux que les formations de types IUT et STS attirent des étudiants originaires de milieux habituellement plus modestes, d'où la justification d'une offre d'hébergement plus sociale localement. Comme preuve, on relève un fort taux de boursiers dans ces formations (de l'ordre de 40 % pour l'IUT).

B - L'OFFRE DE LOGEMENT EN INTERNAT ET AU SEIN DES FOYERS D'ETABLISSEMENTS D'ENSIGNEMENT SUPERIEUR

En matière de logement des étudiants, la seule structure sur Saint-Lô à être agréée par le CROUS de Caen est le **Foyer du Lycée du Bon Sauveur** et ce, pour 27 lits.

Le foyer est réservé aux élèves du Lycée du Bon Sauveur. En 2005-2006, selon l'établissement, 17 étudiants inscrits en STS Tourisme étaient logés au foyer.

Le coût de la chambre est de 102 euros par mois, toutes charges et petits déjeuners compris. Il n'y a pas d'équipements de cuisine tels des plaques chauffantes dans les chambres pour des questions de sécurité (incompatibilité avec les détections incendie). Le foyer affiche chaque année complet.

Les chambres sont situées dans l'établissement, ce qui amène à en restreindre l'accès. Les étudiants sont ainsi contraints de respecter les horaires d'entrée et de sortie. Pour résoudre les difficultés liées à l'impossibilité de séjour le week-end et pendant les vacances scolaires, un système d'accès électronique est en cours de réalisation.

Bon nombre d'étudiants gardent leurs chambres d'une année sur l'autre sur la durée de la plupart des formations supérieures sur Saint-Lô qui est de 2 ans.

L'attribution des logements n'est pas conditionnée par de quelconques critères sociaux ou de revenus. Ce sont les premiers qui demandent qui se voient attribués les logements. En revanche, les étudiants peuvent déposer ensuite un dossier pour voir si, en fonction de leurs ressources, ils peuvent bénéficier d'aides pour le loyer de leur chambre.

Le Lycée Leverrier propose aux étudiants de CPGE Économique et Commerciale un hébergement en internat (en pension complète) pour la somme de 1 308 euros pour l'année civile 2006.

La capacité d'accueil des CPGE est de 48 élèves. Sur 40 élèves inscrits en 2005-2006, 30 sont internes.

Il s'agit de chambres individuelles de type cité universitaire ou doubles pour les étudiants de seconde année. Les étudiants de l'établissement considèrent cette formule pratique, peu onéreuse, tout en offrant de bonnes conditions de travail. Cela représente un véritable atout pour l'attractivité de l'établissement car des étudiants

s'inscrivent en classes préparatoires sur Saint-Lô faute d'avoir trouvé, ailleurs, des conditions d'accueil aussi favorables.

Mais ce potentiel s'avère très limité compte tenu des demandes chaque année toujours plus importantes. L'établissement est ainsi amené à refuser des demandes mais le problème principal n'est pas tant quantitatif que qualitatif. La difficulté principale réside dans l'enclavement de l'internat au sein du lycée, ce qui réduit les possibilités d'hébergement le week-end, et pose de sérieux problèmes pour les étudiants qui viennent de loin ; certains étudiants sont originaires d'autres régions françaises, de départements d'outre mer voire de l'étranger. L'établissement est obligé de trouver pour eux des solutions acceptables. Sur la quarantaine d'élèves post-bac en 2006, 10 étudiants résident les week-ends y compris pour certains durant les petites vacances (5 étudiants étrangers, 1 réunionnais et 1 niçois).

On notera que l'établissement équipera prochainement l'accès à l'Internat en serrures électroniques permettant de mieux contrôler l'accès.

Selon le proviseur de l'établissement, il manque surtout sur Saint-Lô un restaurant universitaire, à l'image de ceux présents sur l'agglomération caennaise, ouvert à l'année et des prestations équivalentes à celles proposées par un CROUS sur une ville universitaire.

Le Lycée Pierre et Marie Curie qui possède un important internat pour les lycéens de 330 places ne dispose pas de places d'internats destinées aux élèves inscrits au sein des quatre sections de techniciens supérieurs. Celles-ci accueillent un effectif de 166 élèves en 2006.

Les élèves qui résident en dehors du foyer parental sont logés dans des structures extérieures.

Selon le proviseur de l'établissement nouvellement arrivé, les élèves concernés ne semblent pas rencontrer de problèmes majeurs et ont, pour la plupart, trouvé une solution dans le parc social ou au FJT très proche. Les affectations en STS intervenant dès juin, les étudiants peuvent anticiper leur venue sur le site.

Le Lycée Agricole et Agroalimentaire de Saint-Lô Thère est l'établissement le plus éloigné, l'offre de formations supérieures se localisant au Hommet d'Arthenay situé à environ 12 kilomètres de Saint-Lô. Cet éloignement n'est pas sans poser des problèmes en termes d'hébergement.

Sur un effectif de 187 étudiants supérieurs inscrits au sein des 5 BTSA dispensés par l'établissement en 2006, 75 (soit 40 %) étaient hébergés à l'internat du lycée qui loge 280 lycéens, le reste étant occupé par les BTSA, apprentis et stagiaires. Il n'existe pas de quota de chambres réservées aux étudiants de niveau post-bac, tout dépend des disponibilités du moment. Les principales difficultés sont liées au fait que les étudiants supérieurs sont obligés de se conformer aux règlements et contraintes de l'internat du lycée. Par ailleurs, les chambres en internat actuel se présentent sous la forme de chambres communes pour 2 à 4 élèves. Les élèves peuvent être logés le week-end et en termes d'espaces de vie, bénéficient d'une salle commune équipée de plaques chauffantes, d'un espace laverie, etc.

Les besoins existent puisqu'un certain nombre d'élèves viennent de toute la France. Il y a de plus en plus de demandes de places au sein de l'internat et les responsables de l'établissement évaluent les besoins à une soixantaine de chambres pour les élèves en formation initiale post-bac ou apprentissage. Disposer d'un internat est un véritable atout en termes d'attractivité car la plupart des lycées d'enseignement agricole ne disposent pas de logements.

L'établissement a un projet de réhabilitation de l'internat prévoyant notamment la réalisation de chambres individuelles.

Certains élèves trouvent des locations aux alentours, sachant toute la problématique liée à l'état parfois discutable de confort voire de salubrité des logements du parc privé proposés en milieu rural ; il s'agit bien souvent de chambres. De plus, les propriétaires ou logeurs mettent des conditions drastiques avant d'accepter les étudiants… Certains élèves s'organisent pour trouver des gîtes ruraux. Il existe dans ce cas des opportunités compte tenu de la localisation de l'établissement. Le système de gîtes en cohabitation peut s'avérer un recours financier intéressant pour certains étudiants.

La formation par alternance (trois semaines de cours/trois semaines en entreprise) pose d'importants problèmes en matière d'hébergement localement et sur le lieu de l'entreprise d'accueil souvent hors région. De ce fait, la solution en internat est, pour les élèves, la plus adéquate.

Une autre difficulté est liée au fait que certains cours pour les élèves en formation agroalimentaire post-bac ont lieu sur le site du pôle agroalimentaire saint-lois, ce qui occasionne des difficultés de transport qui incitent des élèves à disposer d'un véhicule. Or beaucoup d'entre eux n'ont pas de véhicules pour des questions financières. L'établissement affrète une navette pour les élèves mineurs mais ne peut le faire pour ceux plus âgés. Des solutions ont été trouvées pour emmener les étudiants déjeuner le midi à l'Espace Rabelais tout en regroupant des plages de cours sur le site saint-lois pour éviter la multiplication des déplacements, source d'insécurité. Les responsables de l'établissement souhaiteraient la création d'une liaison de bus avec le centre ville.

En résumé, la présence de places d'internat au sein de lycées pour des élèves en formation post-bac est un facteur évident d'attractivité. En revanche, par rapport aux demandes non satisfaites, la question est de savoir s'il fallait, à l'avenir, équiper ou construire de nouveaux logements spécifiques au sein des établissements ou en dehors de leur enceinte dans un souci de regroupement des élèves de niveaux bac +1 / bac +2 et de mutualisation des équipements dans le cadre de prestations adéquates.

Confrontés au problème de cautionnement dans le parc privé ou public, les élèves étrangers hors Union Européenne inscrits dans les formations supérieures des lycées optent pour la solution de l'internat qui s'avère optimale. S'agissant de ce problème de cautionnement, l'exemple nous a été donné de responsables d'établissements supérieurs sur Saint-Lô qui sont quelquefois contraints de s'engager personnellement pour la caution.

Plus largement, il est à relever que, pour certains chefs d'établissements de ces structures, il ne faut pas sous-estimer la mobilité des étudiants qui possèdent un véhicule ou font du co-voiturage. Plutôt que d'habiter sur place, ce choix de la part de certains étudiants (volontaire ou par défaut d'avoir trouvé un logement sur place ?) est aujourd'hui facilité par l'amélioration des voies de communication autour de Saint-Lô. Toutefois, les déplacements en voiture, même organisés par un système de covoiturage, occasionnent de la fatigue et engendrent des coûts non négligeables.

Les foyers des autres établissements d'enseignement supérieur

Le groupe FIM possède deux sites : l'un, sur le site universitaire Bellevue, est consacré aux formations de niveau post-bac et le second, à Agneaux où il existe un internat qui fonctionne au sein du Centre de Formation d'Apprentis sous un régime identique à tout établissement scolaire accueillant de ce fait en priorité les mineurs. Ces logements en dortoirs ne sont pas adaptés aux attentes des élèves plus âgés et ne sont accessibles que du lundi au vendredi avec peu de souplesse concernant les entrées et les sorties.

Le nombre total d'apprentis accueillis au groupe FIM est d'environ 700 à 800 personnes pour une partie desquels (celles notamment originaires d'autres départements), les solutions d'hébergement ne sont pas faciles à trouver localement en raison du régime alternant (une semaine de présence sur trois ou quatre ou une présence de deux jours sur trois). Un certain nombre d'apprentis logent à l'hôtel. Le manque de logements de très courts séjours pour ces personnes en formations alternantes pose vraiment problème. Il convient de préciser que le public des apprentis ne fait pas partie de notre champ d'étude mais qu'il est fait ici référence aux élèves du groupe FIM dans le cadre des complémentarités de recherche de mêmes types de logement.

L'IUFM de Saint-Lô accueille en 2006 sur le site 150 étudiants de première année au professorat des écoles. Ils sont prioritaires pour être logés sur place. À cet effectif se greffent 78 professeurs stagiaires (de deuxième année).

L'Institut dispose, au sein des bâtiments qui sont la propriété du Conseil Général de la Manche, d'une capacité de 25 lits répartis sur 23 chambres (dont l'une peut accueillir une personne handicapée) meublées et récemment rénovées. Cette offre apparaît globalement insuffisante par rapport aux demandes. À ce sujet, les responsables du site saint-lois estiment entre 15 et 20 les demandes non satisfaites.

Sur une initiative du Département de la Manche, les chambres doivent prochainement être connectées au haut débit via le Wifi.

L'Institut de Formation en Soins Infirmiers qui regroupe environ 210 élèves dispose en son sein de 20 chambres individuelles meublées (d'une vingtaine de m^2) prioritairement destinées aux élèves ayant des difficultés financières. Le prix des chambres est de 98 euros avec une possibilité d'aide au logement. Il existe une cuisine commune.

La plupart des élèves trouvent un logement par l'intermédiaire du CLLAJ ou logent au FJT.

Les responsables de l'Institut estiment que l'on répond localement à la demande de logement ; les résultats aux examens intervenant fin juin, les étudiants ont le temps de trouver un logement. Ils constatent également une tendance au développement du co-voiturage qui fait que beaucoup d'étudiants ne résident pas sur Saint-Lô. Mais il s'agit là d'un choix délibéré.

Il faut savoir que 15 à 20 % des élèves ont déjà des enfants du fait de la moyenne d'âge plus élevée.

C - L'OFFRE DE LOGEMENT EN HLM DESTINEE AUX ETUDIANTS

L'Office Public Départemental d'HLM de la Manche gère un parc de 4 245 logements sur l'agglomération saint-loise. Celui-ci est constitué de 8 % de T1/T1 bis, 17 % de T2, 32 % de T3, 35 % de T4 et 9 % de T5 et au-delà.

Les logements qui sont essentiellement la cible principale des étudiants, à savoir les T1, T1 bis et T2 correspondent à 24 % du parc de l'Office.

En février 2006, 92 étudiants de niveau post-bac étaient logés au sein de ce parc selon la répartition suivante :

- 13 en T1 (14,1 %),
- 41 en T1 bis (44,6 %),
- 12 en T2 (13 %),
- 15 en T3 (16,3 %),
- 11 en T4 (12 %).

On constate que les 3/4 du parc de logement de type 1 dont dispose l'Office sont occupés par les étudiants (contre 13 % pour les T1 bis).

Les logements de types 1 et 2 sont affectés en priorité aux étudiants dès l'été.

Outre le public étudiant réparti sur l'ensemble de son parc, l'Office dispose de 48 logements destinés aux jeunes dont les étudiants.

La demande de logements des étudiants, stable ces dernières années, représente, selon les périodes, de l'ordre de 2 à 6 % des demandes totales. Il existe un partenariat étroit et même une organisation avec la ville de Saint-Lô pour l'hébergement des étudiants qui s'appuie notamment sur le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes. Pour le public étudiant, le premier contact relève essentiellement du CLLAJ sachant que la gestion locative relève ensuite des services de l'Office. L'OPDHLM délivre également auprès des établissements d'enseignement supérieur une information sur le type de logement disponible et les loyers pratiqués.

Les tarifs pour un logement de type "studio" s'échelonnent de 150 à 220 euros (avec ou sans les charges selon les lieux). Il existe ainsi un groupe de logements à proximité de l'IUT équipés de plaques électriques à 160 euros, charges comprises. Ces logements sont très demandés.

Mis à part un immeuble dans lequel les logements sont équipés de plaques électriques, les logements sont loués le plus souvent sans équipement, ce qui peut représenter certaines difficultés pour les étudiants.

L'intégralité des demandes des étudiants semble aujourd'hui satisfaite. Il existe localement une capacité de logements sociaux suffisants pour répondre aux besoins. La question de la localisation des logements se pose : certains sont proches des lieux de formation et d'autres, plus éloignés.

Les difficultés pointées par l'OPDHLM concernent, une nouvelle fois, la forte vacance des logements entre mai et septembre voire sur des périodes plus larges (l'Office informe en revanche les étudiants sur la notion de préavis à respecter). La réservation de logement à des étudiants ne permet pas de louer les logements sur l'ensemble de l'année, d'où les pertes de loyers préjudiciables au développement de l'offre étudiante. Une intervention régionale est souhaitée en la matière.

Notons enfin que l'OPDHLM est également propriétaire de deux foyers hébergeant un public étudiant sur l'agglomération saint-loise. Le premier est loué en tant que Foyer de Jeunes Travailleurs à la ville de Saint-Lô (cf. détails dans le chapitre correspondant) et le second, d'une capacité de 25 logements, est loué à l'hôpital de Saint-Lô pour l'hébergement des jeunes internes de l'établissement.

Pour l'Adjoint au Maire de Saint-Lô en charge du Logement rencontré, les efforts de l'Office HLM ont été importants en faveur du logement des jeunes et notamment des étudiants ces dernières années, l'Office ayant notamment transformé bon nombre d'appartements en type "studios". Cette structure est d'ailleurs prête à étudier toute nouvelle solution qui pourrait se présenter en cas d'une éventuelle sous-capacité de logements sur l'agglomération. Les potentiels sont importants puisque l'agglomération saint-loise comprend 43 % de logements sociaux.

Signalons que lorsque, sur son parc privé, la ville a des logements de fonction vacants (tels ceux des instituteurs), elle les met à la disposition des étudiants de première année à l'IUFM. En 2005, 2 logements disponibles (non meublés) étaient ainsi occupés, chacun en colocation par deux étudiants pour un prix de 600 euros le trimestre donnant droit à une aide au logement. Du fait du statut de ces logements, il s'agissait de contrats révocables et précaires. Cela n'a pas été possible en 2006 car le parc se réduit progressivement.

La colocation serait une solution économique vers laquelle tendraient certains étudiants dès la deuxième année mais en général, ce mode demeure peu développé en raison à la fois d'une volonté des étudiants d'être indépendants et d'un marché immobilier aux tarifs non exorbitants.

D - L'OFFRE DE LOGEMENT EN FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS

Il existe deux Foyers de Jeunes Travailleurs sur Saint-Lô. Le premier appelé l'Espace Rabelais est de statut municipal, situé à proximité du site d'enseignement de Bellevue regroupant les locaux de l'antenne de l'IUT Cherbourg-Manche, les Lycées Pierre et Marie Curie et Camille Corot, l'EREA Robert Doisneau et le groupe FIM-section enseignement supérieur. Le second, le Foyer "Aux quatre vents" est un foyer associatif qui travaille en complémentarité avec le précédent.

L'Espace Rabelais comprend 150 chambres équipées de douches, wc, bureau, prises TV et téléphone dont 140 chambres simples, 8 chambres doubles pour couples ou deux personnes (dont 2 équipées pour personnes handicapées) et 2 chambres individuelles pour personnes handicapées.

Cette structure entièrement réhabilitée en 1995 prend place dans un immeuble relevant de l'Office Public Départemental d'HLM qui intègre également un self-service et des services d'actions socio-éducatives.

Les tarifs sont de 305,65 euros par mois toutes charges et petit déjeuner compris. Les logements donnent droit à l'aide personnalisée au logement "foyer".

En termes d'occupation par les étudiants en formations supérieures initiales, le Foyer doit répondre au quota théorique fixé en convention avec la CAF de l'ordre de 25 % (contre habituellement 20 %).

Toutefois, environ 60 "étudiants" au sens large sont logés en février 2006, ce chiffre comprenant également des jeunes sous régime de l'alternance[125].

À la rentrée 2005-2006, environ 10 étudiants étaient logés en attente d'une autre solution de logement. Globalement, depuis ces dernières années, la demande de logements de la part des étudiants augmente. Toutes les demandes de chambres de ce public ne sont pas satisfaites pour respecter le quota.

Des services annexes sont proposés comme les petits déjeuners, déjeuners, dîners ainsi qu'un espace laverie. La structure intègre également des espaces de vie communs comme une salle de jeu, une salle vidéo-TV, une salle informatique, une salle de réunion et deux espaces "kitchenettes" pour les pensionnaires souhaitant prendre leurs repas en autonomie et pour le week-end. Globalement, selon la direction de l'Espace Rabelais, il n'y a généralement pas beaucoup de demandes des étudiants pour les espaces collectifs.

Parmi les étudiants logés à l'Espace Rabelais, arrivent en tête les étudiants d'IUT, suivis par les élèves des STS puis du groupe FIM et quelques élèves de l'IUFM. Beaucoup d'étudiants partent en juin pour trouver une autre solution d'hébergement pour la rentrée suivante.

[125] Outre les 20 à 25 % d'étudiants admis, le quota de jeunes en formation qui ne relèvent pas du statut étudiant est de 40 %. Les 35 % restants concernent les jeunes travailleurs occupant un premier emploi.

Les responsables du FJT insistent sur le nombre croissant de formations en alternance réparties sur différents sites (2 à 3 mois sur deux ou trois sites différents dans l'année), ce qui pose de réelles difficultés financières pour les jeunes concernés du fait de la multiplicité des loyers avec une seule aide personnalisée au logement prise en compte. Une action des pouvoirs publics est ici souhaitée.

Par ailleurs, relevons que les étudiants qui souhaitent conserver leur chambre d'une année sur l'autre se la voient facturée sur la période des vacances, le budget du foyer ne lui permettant pas de laisser des logements vacants.

Enfin, il convient d'insister sur le fait que l'Espace Rabelais assure un service restauration à l'attention des étudiants du site Bellevue et que de ce fait, il existe une convention avec le CROUS de Caen en la matière. Ce self-service, fermé le week-end, est ouvert durant les petites vacances. 28 000 repas y sont servis sur l'année. Pour ses responsables, la capacité permettrait d'accueillir des personnes supplémentaires.

Le repas coûte 5,65 euros mais est le tarif étudiant est de 2,67 euros. Pour proposer un tel tarif, la Ville de Saint-Lô intervient à hauteur de 1,36 euros, la Communauté de Communes de l'Agglomération Saint-Loise pour 0,67 euro et le CROUS à hauteur de 0,95 euros. Sur ce point, les élus locaux regrettent que le niveau de participation du CROUS n'ait pas été réévalué depuis 1996.

Le Foyer des Jeunes Travailleurs "Aux quatre vents" comprend 78 lits répartis dans 66 logements.

Le Foyer s'est agrandi en 1999 suite à la récupération de l'ancien bâtiment de promotion sociale au sein duquel 13 studios ont été aménagés à côté des 51 chambres. La transformation a permis une modification des logements en tenant compte de l'aspiration croissante des jeunes en faveur de plus d'autonomie et de confort.

Les chambres sont équipées d'un lavabo et du mobilier usuel. Les studios sont quant à eux équipés d'une douche et wc individuels, d'un réfrigérateur, d'un évier, de plaques chauffantes et de mobiliers standards.

Les tarifs mensuels proposés sont de 193 euros pour la location d'une chambre et 350 euros pour la location d'un studio. Les logements donnent droit à l'APL.

En mars 2006, 14 étudiants post-bac étaient hébergés au sein du FJT, le quota fixé permettant d'accueillir 15 étudiants.

Les services proposés par le foyer sont petit-déjeuner, déjeuner et dîner. Sont également mis à la disposition une laverie, une salle de jeu, une salle TV/vidéo et une salle informatique. Mais globalement, selon les dirigeants du foyer, il n'y a pas de demandes fortes exprimées par les étudiants en espaces collectifs.

En ordre d'importance, les publics étudiants hébergés proviennent de l'IUFM, de Sections de Techniciens Supérieurs, d'IUT, etc.

Globalement, la demande de logements de la part des étudiants reste stable ces dernières années mais toutes les demandes de la part de ce public ne peuvent être satisfaites, le foyer reconnaissant ne pas disposer de suffisamment de

capacités, tout en rappelant qu'il n'est pas dans la vocation des FJT d'accueillir uniquement des publics étudiants.

L'étude sur le logement des étudiants réalisée en 2004 pour le compte de la Communauté de Communes de l'agglomération saint-loise a relevé que les deux structures connaissaient un fort taux d'occupation (85 à 90 %) qui les conduisait à privilégier les contrats de location reposant sur une période de moyenne à longue durée. Pour l'étude, deux facteurs sont avancés pour justifier une telle pratique. D'une part, l'APL n'est accordée qu'à la condition d'une location d'un mois complet. D'autre part, il y a une plus grande facilité de gestion dès lors que le ***turn over*** de la structure est bas. D'où la difficulté pour les FJT de pouvoir proposer des formules d'hébergement à la carte en direction des jeunes en alternance. La réflexion avait à cet égard énoncé l'hypothèse d'un concept d' "hôtel pour jeunes" comprenant un minimum de services d'animation voire d'encadrement et de conseils.

E - L'OFFRE DE LOGEMENT POUR ETUDIANTS AU SEIN DU PARC PRIVE

Les entretiens menés n'ont globalement pas révélé un manque de logements dans le parc privé sur l'agglomération saint-loise mis à part quelques tensions lors de la période estivale. Un cabinet immobilier a ainsi constaté une demande plus forte lors de l'été 2005. Mais en général, la plupart des logements sont loués à la fin juillet.

Il faut savoir que dans la perspective de développement des effectifs de l'enseignement supérieur, des propriétaires avaient préalablement investi dans des logements à destination des étudiants (studios au sein de résidences par exemple).

En revanche, sont soulevés des problèmes qualitatifs au sein du parc privé, plus particulièrement dans le centre ville, au sein d'immeubles datant de la reconstruction de l'après-guerre.

Les difficultés concernent les étudiants arrivant tardivement sur le site (en octobre, tels les étudiants de l'IUFM) qui se trouvent pénalisés car il ne reste alors bien souvent à cette période sur le marché que des logements aux loyers élevés au regard des prestations offertes voire des logements en mauvais état et/ou très petits.

Le cœur de cible des demandes des étudiants concerne les studios/T1. Globalement, depuis ces dernières années, les propriétaires privés s'adaptent aux demandes prioritaires des étudiants en équipements, à savoir : kitchenette équipée de plaques électriques, réfrigérateur et meubles de cuisines. Les demandes pour des logements de type "tout meublé" demeurent somme toute assez faibles et les agences n'encouragent donc pas les propriétaires à investir dans ce type de logement "clef en main".

Concernant les tarifs, pour un T1, dans la gamme de logements les plus demandés aujourd'hui, on oscille entre 250 et 320 euros sans les charges. Si les logements proposés sont propres, les offres jusqu'à 310 euros sont, selon certaines agences, très recherchées.

L'un des cabinets les plus importants de Saint-Lô affirme que la demande étudiante constitue une grande partie de l'activité sur la période estivale (de l'ordre de 40 % de la demande). La grande majorité des demandes concerne les primo-arrivants ; pour le reste, il s'agit d'étudiants qui souhaitent changer de logements ou des arrivées tardives.

La colocation dans le parc privé s'avèrerait en outre marginale, l'aspiration de la plupart des étudiants concerne des logements individuels.

Certaines agences mettent à la disposition des établissements d'enseignement supérieur localement des listes de disponibilités de logements vacants. Dès la fin juin, les étudiants font des démarches individuelles auprès de ces agences.

Il y a aujourd'hui peu d'offres de chambres chez l'habitant au sein des agences quoique, selon le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes, il y a une demande pour les plus jeunes étudiants.

Le problème du cautionnement n'apparaît pas a priori rédhibitoire, excepté pour les étudiants étrangers. Globalement, il y a peu de problèmes d'impayés dans le parc privé car les parents des étudiants se portent garants. Il existe en outre des facilités. Par exemple, certains propriétaires ne demandent qu'un mois de dépôt de garantie contre les deux autorisés. D'autres conservent un chèque mais n'encaissent pas la somme.

Par ailleurs, les étudiants inscrits à des formations de plusieurs années (3 ans à l'Institut de Soins Infirmiers) sont souvent privilégiés par rapport à ceux qui ne restent que quelques mois.

F - L'ACTION DES COLLECTIVITES LOCALES EN FAVEUR DU LOGEMENT DES ETUDIANTS

L'action des collectivités locales et notamment de la ville de Saint-Lô et de la Communauté d'Agglomération ne se limite pas aux seuls étudiants post-bac en formation initiale mais concerne plus largement tous les jeunes en formation. Selon les élus, il faut prendre en compte le fait que la très grande majorité des étudiants supérieurs proviennent de formations courtes. Plus de 63 % des effectifs post-bac en formations tant initiales que professionnelles sont de niveau bac +1 et bac +2.

Il existe ainsi une volonté forte de la part de la Communauté d'Agglomération de s'investir fortement dans l'enseignement supérieur et le logement est l'une des préoccupations majeures.

Pour mieux connaître et définir les attentes de la population étudiante, la ville de Saint-Lô, via le Service Éducation, Enseignement Supérieur et Professionnel, a conduit, en 2000, une large enquête sur le logement des étudiants des structures de formations supérieures (682 réponses exploitées sur 1 300 questionnaires). Cette enquête avait globalement révélé une adéquation entre l'offre et la demande. À cette époque en revanche, dans la perspective de l'ouverture du second département d'IUT voire d'un DESS, on évoquait la crainte d'une insuffisance à relativement court terme du parc immobilier.

Ensuite, une étude sur le logement des étudiants scolarisés dans l'agglomération saint-loise (dont nous avons évoqué certains aspects précédemment) a été réalisée en 2004 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Centre et Sud Manche pour le compte de la Communauté de Communes de l'Agglomération Saint-Loise. Outre l'état des lieux, certaines propositions furent avancées notamment pour résoudre le problème de logement des étudiants en alternance, problématique mise en exergue par l'étude. Parallèlement, le rapport proposait la création d'un site Internet dans le cadre du CLLAJ permettant d'informer à distance les étudiants sur la disponibilité de logements localement en lien avec les acteurs dans ce domaine.

Ces réflexions autour du logement des jeunes en formation ont conduit à des initiatives originales comme des procédures allégées pour l'attribution de logements en lien avec l'Office Départemental d'HLM en accord avec la Ville de Saint-Lô. Très souvent, l'obtention d'un logement de type HLM demande un certain délai du fait notamment de l'examen des demandes et du passage devant une commission d'attribution. La difficulté réside pour les demandes urgentes ou pour simplement répondre aux démarches des parents qui souhaitent, en même temps que l'inscription de leurs enfants dans des établissements d'enseignement supérieur, régler la question du logement. Le dispositif mis en place permet d'accélérer cette phase et cette situation est d'autant plus facilitée que les disponibilités sur l'agglomération saint-loise sont nombreuses.

La principale difficulté concerne les arrivées d'étudiants hors période de la rentrée ; c'est le cas des étudiants de l'IUFM ou encore des étudiants de licence professionnelle qui commencent sur Cherbourg et arrivent à Saint-Lô en janvier.

Il en est de même pour les jeunes en formation en alternance et en stages, même si ceux-ci trouvent en définitive des logements provisoires y compris dans le secteur hôtelier à bas prix. Selon les élus de la ville de Saint-Lô rencontrés, mis à part cette problématique, la situation du logement des étudiants n'est pour l'heure pas tendue. Il n'y aurait pas non plus de situations très préoccupantes chez les étudiants comme des exclus de logements.

Sur le plan qualitatif, l'offre publique (FJT, HLM) parait très satisfaisante en raison des travaux de réhabilitation faits ces dernières années. En revanche, dans le parc privé, les responsables locaux affirment manquer d'indicateurs. Il est en revanche à peu près certain, selon les retours des étudiants, que les chambres chez l'habitant ne correspondent plus aux attentes.

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) qui se situe dans l'Espace Rabelais est à cet égard un outil essentiel dans les démarches d'information, d'orientation et de recherche d'un logement. Le CLLAJ s'adresse aux jeunes de 16 à 30 ans et propose des solutions dans le parc social ou privé. Concernant ce dernier point, le Comité conseille les bailleurs privés qui sont pleinement associés à la démarche et leur apporte une aide pour les mettre en relation avec de futurs locataires. La plupart des logements privés proposés sont visités afin de connaître leur niveau de qualité. Certains étudiants hébergés se plaignent en revanche de certains comportements à leur égard des logeurs.

En 2005, le CLLAJ a fait face à environ 350 demandes de logements (du studio au F4) dont 25 à 30 % concernaient les étudiants.

Il existe un partenariat avec le service de la scolarité de l'IUT, notamment dès la période des inscriptions en juillet. Sont ainsi affichées les offres transmises par le CLLAJ, les agences, les journaux…

Pour les responsables du CLLAJ, il n'y a pas à proprement parler de pénurie de logements étudiants localement. Les demandes de logements étudiants se répartissent sur l'ensemble de l'année avec un pic en juin, juillet et août. Certains étudiants changent en cours d'année de logements pour des questions de coûts ou des problèmes de confort. Des étudiants logés dans le parc privé font des demandes en cours d'année pour un logement en HLM. En revanche, on constate des demandes de logements de plus en plus précoces dans l'année (dès février). Par ailleurs, les affectations tardives sur le site saint-lois - à l'image des étudiants de l'IUFM - ne sont pas sans poser de réelles difficultés.

Le prix moyen des logements proposés aux étudiants équivaut, selon le CLLAJ, à environ 250 euros. La durée moyenne de location est d'environ 9 à 10 mois. La plupart du temps, les bailleurs ne font pas payer les périodes de vacances estivales. Un souci se pose en revanche pour les étudiants de seconde année (IUT notamment) qui partent en stage en mars, certains omettant de donner un préavis ; ils sont obligés de payer les 3 mois.

Le CLLAJ possède globalement une offre de 162 logements meublés assez recherchée par les étudiants. Le Comité est présent aux journées "portes ouvertes" organisées par l'IUT Cherbourg-Manche et délivre, à cette occasion, informations nécessaires sur les offres de logements.

Le Comité constate peu de demandes en colocation. En revanche, la demande de chambres serait assez importante pour les plus jeunes étudiants, le CLLAJ facilitant la mise en relation des étudiants avec les loueurs. C'est une solution à la fois rassurante et économique, notamment pour les parents qui souhaitent plutôt conserver les allocations familiales que d'opter pour une aide au logement pour leurs enfants. Les étudiants étrangers recherchent également ce mode d'hébergement. Il faut compter environ 182 euros toutes charges comprises. Le choix des parents dans la solution de logement apparaît primordiale ; leur priorité s'avère être le prix de l'hébergement de leurs enfants.

Concernant les chambres chez l'habitant, le prix moyen est de l'ordre de 194 euros. Le CLLAJ a constaté une augmentation de +17 % des tarifs en la matière ces dernières années.

Le Service "Enseignement Supérieur" de la ville de Saint-Lô dispose de moyens pour se tenir à l'écoute des étudiants. Une animatrice a pour mission d'accueillir et de s'entretenir dès septembre avec les étudiants de première année de l'ensemble des formations saint-loises. Elle présente ainsi aux primo-arrivants les structures comme le Relais Accueil Étudiant, le Bureau Information Étudiant ou encore les activités proposées par l'Association Sportive des Étudiants de Saint-Lô et par l'Association Saint-Lô Sup.

Parmi les actions du Service, citons la mise en œuvre d'une carte de réduction dans des cinémas à l'attention des étudiants. Il propose également pour les étudiants qui le souhaitent de recevoir par SMS des informations sur la vie étudiante saint-loise.

La ville a souhaité mettre en place un véritable point d'informations multi-services à l'attention des jeunes, et notamment des étudiants au cœur de l'espace universitaire Bellevue. Il s'agit du Bureau Information Étudiant situé dans les locaux du FJT Rabelais.

De manière complémentaire, depuis l'été 2004, le Relais Accueil Étudiant localisé dans les locaux du Service "Éducation, Enseignement Supérieur et Professionnel" de la Ville de Saint-Lô est un lieu de vie où les étudiants viennent s'informer avec l'aide d'une animatrice et de moyens multimédia et informatiques mis à leur disposition. Beaucoup d'étudiants viennent ici faire part de leurs difficultés. Le Relais Accueil Étudiant réalise également des animations et expositions mobilisant les étudiants et joue véritablement le rôle d'une Maison de l'Étudiant. De façon générale, il facilite le rapprochement entre les structures communales et les établissements d'enseignement supérieur en organisant des opérations en direction des étudiants (manifestations diverses à l'image des soirées d'accueil des étudiants, d'expositions…). En 2005, une dizaine de projets ont été accompagnés. Cela constitue, pour l'agglomération, une véritable dynamique d'ouverture à la vie étudiante.

Pour la première fois, à la rentrée 2005-2006, ont été présentés aux étudiants des aspects très pratiques. Parallèlement, dès le mois de juin est délivrée une information sur le logement pour répondre aux attentes des étudiants en la matière.

Signalons également l'encouragement par le service au co-voiturage en lien avec les familles rurales avec communication des numéros de téléphones par secteurs et figurant dans l'agenda de l'étudiant remis en début d'année. Le service de la scolarité de l'IUT facilite également la mise en relation des étudiants conformément à leurs zones d'habitat.

Par ailleurs, **l'association "Saint-Lô Sup"** a été créée à l'initiative de la Mairie de Saint-Lô pour et avec des étudiants. Elle a pour but de fédérer l'ensemble des associations étudiantes et de faire émerger localement une vie étudiante. Le début de l'année 2005-2006 a vu l'ouverture d'un atelier théâtre constitué d'une petite dizaine d'étudiants. L'association organise en outre des soirées festives dont une soirée d'accueil en octobre.

En résumé, il existe sur Saint-Lô l'équivalent d'un Observatoire de la Vie Étudiante.

Concernant la communication, les collectivités locales éditent un agenda et un Guide de l'Étudiant sur Saint-Lô. Tout cela résume un fort engagement des collectivités locales. La venue de formations supérieures est le fruit d'une volonté des acteurs politiques locaux qui ont ainsi souhaité accompagner le déploiement des structures d'enseignement et l'accueil des populations étudiantes. La volonté

d'insérer l'étudiant dans la vie locale a été forte[126]. L'implication croisée du Conseil Général de la Manche et de la Communauté de Communes de Saint-Lô et de la chambre de Commerce et d'Industrie a très tôt conduit à la constitution de l'Association pour la Promotion de l'Enseignement Supérieur et la Recherche Appliquée à Saint-Lô (APESRA), structure qui permet, à l'instar d'Alençon, le financement de postes d'agents administratifs notamment. Pour les élus rencontrés, l'enseignement supérieur a un coût mais tout sera fait pour répondre aux besoins exprimés localement.

En termes d'accompagnement, les élus locaux regrettent en revanche l'absence d'une mise à disposition d'un animateur et coordinateur sportif par l'Université de Caen, d'un professeur d'éducation physique et sportive, le site n'atteignant pas encore les 2 000 étudiants fatidiques. Depuis septembre 2001, l'Association Sportive des Étudiants de Saint-Lô est devenue antenne du Service Universitaire d'Activités Physiques et Sportives (SUAPS) de Caen. L'association propose de nombreuses activités tout au long de l'année. Mais du fait du départ programmé du professeur d'Éducation Physique qui en assure l'animation, il y a une crainte de perdre un volet important de la dynamique de la vie étudiante localement.

Pour l'avenir, les élus locaux souhaitent conforter le site universitaire par la création de nouvelles filières d'enseignement supérieur. Il est ainsi évoqué un projet d'école d'ingénieurs dans le domaine agroalimentaire[127] qui serait l'évolution naturelle de l'actuel IUP actuellement sur Caen.

Par ailleurs, conformément au développement du pôle de compétitivité "cheval", Saint-Lô souhaiterait se positionner localement sur une formation supérieure dans la filière équine[128].

Du fait des perspectives démographiques locales, la tendance sera, selon certains chefs d'établissements d'enseignement supérieur, d'aller vers la poursuite du développement de filières professionnalisantes et par alternance et d'attirer des étudiants extérieurs. Les responsables de l'IUT qui tablent sur une stabilisation des effectifs évoquent la proche saturation des locaux. Tous les acteurs souhaitent un plan stratégique dans le cadre du prochain Contrat de Projets État-Région.

En cas de besoin, un renforcement des capacités d'hébergement des étudiants est envisagé. Il n'existe pas a priori de projet de résidences de type universitaire, certains intervenants craignant même qu'une opération de ce type déstabilise le marché local du logement.

Outre les études ayant déjà abordé l'hypothèse d'une structure destinée notamment aux jeunes apprentis en lien avec le CFA, il existe également un projet, dans le cadre d'une restructuration de la résidence de personnes âgées du Home Frigout, d'aménager un lieu d'accueil d'une capacité de 40 chambres et doté d'espaces de vie. D'autres possibilités existent comme la réhabilitation éventuelle de logements vides au sein de l'École de l'Yser qui permettrait d'en faire une annexe de l'Espace Rabelais avec une mise à disposition de chambres pour les étudiants.

[126] Notons l'existence d'une Carte Saint-Lô Sup permettant des tarifications spécifiques.
[127] Projet inscrit dans le cadre du programme d'intervention suite au départ de l'entreprise Moulinex,
[128] Quelques semaines après cet entretien, nous apprenions par voie de presse la décision de mettre en place sur Alençon une licence professionnelle sur la filière cheval.

Les élus locaux souhaiteraient à l'avenir un partenariat avec le CROUS qui serait la véritable et logique reconnaissance d'un site universitaire qui atteint aujourd'hui une taille optimale avec un potentiel de développement pour l'avenir.

On notera que les étudiants auditionnés dans le cadre de la table ronde organisée par le CESR sur Saint-Lô ont affirmé que l'offre de logements sur Saint-Lô était importante, tout en mettant en avant quelques problèmes de qualité des logements situés en centre-ville. Les logements proposés par le parc HLM sont en revanche appréciés du fait de leurs récentes rénovations mais les étudiants regrettent qu'ils ne soient pas situés en immédiate proximité des lieux de formations[129].

Ils ont insisté sur le fait que, bien souvent, la proximité des lieux d'études était l'un des premiers critères de choix des étudiants avant même celui de la qualité d'hébergement. Ils mettent en avant des problèmes de coordination entre les horaires de bus et les horaires de cours. Quant à détenir un véhicule, cela représente un coût élevé pour bon nombre d'étudiants.

L'enquête demandée par le CESR a révélé que 8 étudiants sur 10 ne disposaient pas de connexion Internet dans leur logement. Or, du fait de la spécialisation de certaines formations comme le département "Services et Réseaux de Communication", l'accès au haut débit est aujourd'hui une nécessité pour certains étudiants. Or, dans le parc locatif ancien, l'équipement téléphonique ne permet souvent pas l'accès à Internet. Le FJT Rabelais propose des connexions bas-débits à 56 kilobits/seconde. Le développement du haut débit dans la Manche pourrait faire évoluer rapidement les choses à court et moyen termes.

S'agissant des espaces de vie et services complémentaires au logement, l'absence d'une vie de campus et le fait que les étudiants soient disséminés sur l'agglomération rendent difficiles les initiatives en la matière. Les associations étudiantes "Saint-Lô Sup" et l'association sportive des étudiants ont vocation à proposer des animations et fédérer les initiatives permettant à l'ensemble des étudiants du site de se rencontrer et permettre ainsi une dynamique de vie étudiante sur Saint-Lô. On constate en revanche une baisse des participations et notamment un essoufflement au niveau de l'association sportive. La problématique liée au transport apparaît capitale. Les nouvelles habitudes comme l'utilisation d'Internet favorise un développement de l'individualisme voire du consumérisme qui se traduit aussi dans la volonté de pouvoir disposer d'un logement seul. Les responsables locaux constatent cette évolution des comportements depuis 2-3 ans. Par ailleurs, le développement des rythmes de formations comme l'alternance et la multiplication des stages peuvent être un frein dans l'implication des étudiants dans la vie locale.

Des responsables d'établissements d'enseignement supérieur mettent en évidence la dégradation des conditions financières des étudiants et la croissance des jeunes en situation de dénuement social. Certains jeunes sont en situation de rupture avec leurs parents et vont souvent vers un abandon de leurs études. Le CLLAJ a connaissance d'étudiants qui n'ont plus les moyens pour se nourrir régulièrement.

[129] La notion d'éloignement est somme toute relative dans la mesure où le quartier de La Dollée qu comprend des logements étudiants en HLM se situe à un quart d'heure maximum à pied du site Bellevue.

Bon nombre de ces situations ne sont pas connues car certains des étudiants dans ce cas ne le font pas savoir.

De ce fait, certains, faute de moyens financiers et de pouvoir se déplacer, ne participent pas aux activités proposées.

Signalons que le CLLAJ de Saint-Lô met en avant la difficulté pour les étudiants dont la notification de bourses arrive trop tardivement pour bénéficier de ce dispositif et donc, d'un logement. Bien souvent, il arrive que les étudiants en situation d'attente trouvent une solution de logement provisoire (FJT par exemple) avant de faire une démarche d'attribution de logement dès réception de la notification. Il existe en revanche peu d'interventions du Fonds de Solidarité Logement (FSL) chez les étudiants

En résumé, il ne paraît pas exister de pénuries de logements sur Saint-Lô, mis à part des problématiques de qualité notamment au sein du parc privé. Les demandes de logements sont diverses et dépendent bien souvent des conditions de ressources des étudiants et de leurs familles.

Par ailleurs, du fait d'un problème d'adéquation, il semble manquer une offre d'hébergement de courte durée pour les étudiants inscrits dans des formations par alternance. L'idée d'une structure d'hébergement de courte durée de type foyer et partagée par plusieurs établissements mérite d'être explorée localement, notamment avec la perspective de développer des filières professionnalisantes et ce, en lien avec les partenaires publics et notamment le CROUS. C'est un défi pour l'attractivité du site.

IV - LE LOGEMENT ETUDIANT SUR LISIEUX

Établissement	Niveau d'études	Effectif 2005-2006
Lycée Paul CORNU	BTS "Électrotechnique"	23
	BTS Informatique et Réseaux pour l'Industrie et les Services Techniques"	41
	BTS "Communication Graphique"	24
	BTS "Comptabilité et Gestion des Organisations"	42
	Somme:	***130***
Lycée Les Rosiers	BTS "Professions Immobilières".	32
	TOTAL STS	**162**
Institut de Formation en Soins Infirmiers - Centre Hospitalier de Lisieux	Diplôme paramédical de niveau III en 3 ans 1ère année	77
	2ème année	61
	3ème année	61
	TOTAL IFSI*:*	**199**
Antenne de l'IUT de Caen	Département TC 1ère année	66
	Département TC 2ème année	48
	Somme	***114***
	Département STID 1ère année	53
	Département STID 2ème année	35
	Somme	***88***
	Lic. Pro. Vente d'Assurances de Personnes	***15***
	TOTAL IUT	**217**
TOTAL GENERAL		**578**

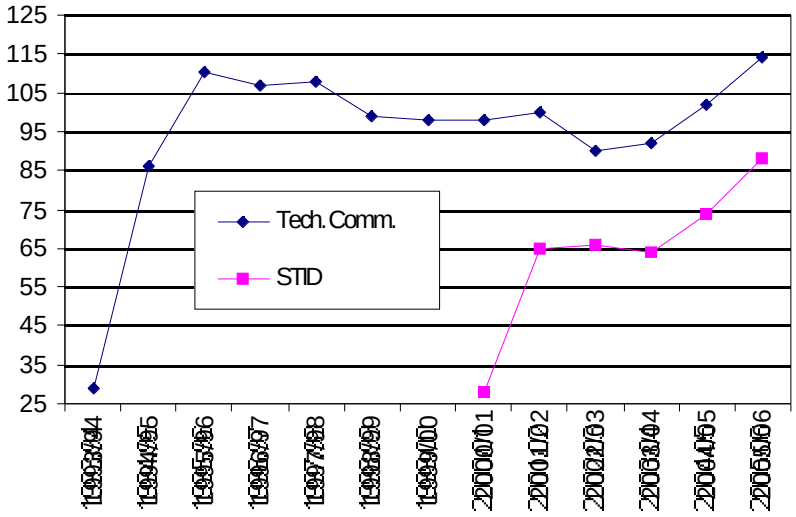
Tableau n° 48 : Répartition des étudiants dans l'enseignement supérieur à Lisieux en 2005-2006
Source : CESR - Enquête auprès des établissements

Le site de Lisieux totalise en 2005-2006 près de 580 étudiants inscrits au sein des formations principalement initiales de l'enseignement supérieur.

Deux lycées (l'un privé et l'autre public) dispensent, chacun, une formation de technicien supérieur pour un effectif total de 162 élèves.

L'Institut Supérieur de Soins Infirmiers totalisait pour sa part 199 élèves en 2004-2005.

S'agissant des effectifs universitaires, c'est en 1993 que fut installée sur le site le premier département de l'IUT de Caen : "Techniques de Commercialisation" (TC), renforcé en 2000 du second département "Statistiques et Traitement Informatique des Données". Après une première période de stagnation voire de baisse des effectifs de ces deux départements, ces derniers ont connu depuis deux ans une forte augmentation du nombre d'étudiants (cf. graphique) jusqu'à atteindre en 2005-2006 respectivement 114 et 88 inscrits. Les responsables de l'IUT de Caen auditionnés insistent sur le fait que l'implantation lexovienne est l'un des rares à avoir connu une aussi forte augmentation d'effectifs ces dernières années. Le site a été en outre renforcé d'une licence professionnelle "Vente d'Assurances de Personnes" (15 étudiants en 2005-2006) qui a incontestablement œuvré à en accroître l'attractivité.



Graphique n° 10 : Évolution des effectifs de l'antenne lexovienne de l'IUT de Caen Lisieux entre 1993-1994 et 2005-2006
Source : Université de Caen Basse-Normandie

Le souhait des élus et des responsables économiques locaux est de conforter le site sans toutefois aspirer à l'autonomie[130]. Pour cela, un projet de seconde licence professionnelle a été déposé, "Data Mining", qui viendrait en appui de l'actuel Département "Statistiques et Traitement Informatique des Données" (STID).

Par ailleurs, un projet de troisième Département "Carrières Juridiques" a été constitué ces dernières années impliquant des professionnels du secteur concerné (notaires, avocats, huissiers…). Un tel développement permettrait de renforcer l'antenne de 80 à 100 étudiants supplémentaires au bas mot, évolution qui ne serait pas sans impact sur la demande de logements. Toutefois, certaines sources indiquent que ce projet de 3ème département serait assez compromis et ce, pour plusieurs raisons :

- la faiblesse du nombre de créations de départements d'IUT aujourd'hui en France (de l'ordre de 4 par an) compte tenu notamment de la baisse démographique à venir,
- le taux de poursuite très fort pour "Carrières Juridiques" qui n'incite pas, pour l'heure, le Ministère à en créer un supplémentaire,
- enfin, la Basse-Normandie a rattrapé son retard en formations de techniciens supérieurs et il sera beaucoup plus difficile d'en développer de nouveaux.

Concernant l'attractivité du site universitaire, il convient de bien différencier les deux départements existants.

[130] Les élus de la ville rencontrés souhaitent que le site reste une antenne de l'IUT de Caen car il bénéficie aujourd'hui de l'image et des réseaux solides de celui-ci en termes de recrutement des élèves notamment. Par ailleurs, le site n'aurait pas les capacités financières d'assurer seul son autonomie.

Tout d'abord, Techniques de Commercialisation est une thématique très développée en Basse-Normandie (deux autres départements TC à Caen et à Cherbourg) et dans les régions voisines avec, par conséquent, un recrutement local important. En 2005-2006, près de 70 % des nouveaux inscrits en première année provenaient du Calvados et, pour une grande part, du Pays d'Auge.

En revanche, pour le Département STID, spécialité plus rare, les origines géographiques sont beaucoup plus diversifiées : en 2005-2006, 38,6 % des premières années proviennent du Calvados, 11,4 % de la Manche et 6,8 % de l'Orne. En outre, le recrutement interrégional est assez fort puisque 11,3 % des étudiants de première année proviennent de la Haute-Normandie et 3,2 % des autres régions.

Pour la Direction de l'IUT de Caen, Lisieux a une véritable carte à jouer vis-à-vis notamment de la région parisienne, certains recherchant plutôt une offre universitaire dans une ville moyenne. Pour cela, il faut développer une offre de service notamment au niveau du logement et développer des supports pour une politique de promotion et de communication offensive afin de recruter très largement au-delà des frontières régionales[131]. Or, aujourd'hui, Lisieux pâtit du manque d'une offre institutionnalisée de logements adaptés. Par exemple, un étudiant qui souhaite s'inscrire en STID a notamment le choix, dans l'Ouest, entre Vannes et Lisieux, sachant que le site universitaire breton intègre une offre adaptée de logements pour étudiants. En revanche, le nombre d'étudiants ne s'inscrivant pas à Lisieux, faute de solutions de logements, n'est pas mesurable selon les responsables de l'antenne.

En outre, il y a une attente sociale forte chez les étudiants de l'IUT sur Lisieux : on recense en effet près de 47 % de boursiers au département TC[132] et près de 37 % de boursiers au département STID. Une enquête menée en 2003-2004 sur les modes d'hébergement des étudiants inscrits au Département STID a révélé qu'un nombre important d'entre eux, même éloignés du site, habitaient chez leurs parents faute de pouvoir se loger à un tarif adapté[133]. Certains habitent Caen et viennent en train pour assister aux cours, ce qui génère une importante fatigue et est très déstabilisant dans le cas de travaux pratiques tardifs ("phoning" pour le Département TC).

A - LA MOBILISATION DES ELUS LOCAUX EN FAVEUR DU LOGEMENT DES ETUDIANTS ET LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC SUR L'HABITAT.

Développer un site universitaire en dehors de Caen exige un effort financier de la part des communes concernées. La ville de Lisieux ne déroge pas à la règle puisqu'elle a participé financièrement à la construction de l'antenne de l'IUT et apporte une aide à son fonctionnement via une subvention annuelle de 25 000 euros allouée à l'association en charge de la promotion du site (APESBPA). Dans le cadre de l'ouverture programmée d'une cafétéria prochainement réalisée sous les locaux

[131] L'IUT de Caen, pour sa part, déploie l'information aux niveaux des CIO et des salons.
[132] Par comparaison, le département TC de Caen accueille près de 35 % de boursiers.
[133] Beaucoup d'étudiants qui habitent à 15 km de Caen ont souvent un logement à Caen ; les étudiants qui habitent à 15 km de Lisieux habitent, pour la plupart, chez leurs parents.

de l'IUT, projet financé par le Conseil Régional à hauteur de 230 000 euros, sont également à l'étude les modalités de prise en charge par la ville du fonctionnement de cet équipement.

Conscients qu'une antenne universitaire doit également offrir des conditions d'accueil et de vie attractives, la ville de Lisieux est aujourd'hui impliquée dans un projet de résidence ouverte notamment aux étudiants.

Des études réalisées ces dernières années à la demande de la municipalité ont permis de cerner les grandes problématiques du logement et de là, de déterminer les choix d'actions en matière d'hébergement des étudiants.

En 2003, l'Association Régionale de Restauration Immobilière PACT-ARIM des Pays Normands a réalisé, à la demande de la ville, un diagnostic sur le logement lexovien en général afin de mieux appréhender le marché local de l'habitat et de proposer des actions. Cette étude déboucha notamment à la mise en place, fin 2004, d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). L'étude abordait la situation du logement des jeunes et notamment des étudiants qui jugeaient, à l'époque, insuffisante l'offre de logements localement sur les plans quantitatifs et qualitatifs.

S'agissant du contexte général, il faut insister sur le fait que le parc locatif social sur Lisieux est important puisqu'il représente plus de 43 % des résidences principales. L'étude a mis en outre en évidence l'existence de beaucoup de logements anciens ou obsolètes.

	IUT		Lycée Cornu	Lycée Les Rosiers	IFSI	Total	%
	Département TC	Département STID					
Privé locatif privé	13	35	18	12	51	129	45%
Parc social locatif	1		4	3		8	3%
FJT	6	10	2	4	3	25	8%
Résidences étudiants HPE 14	5	5	2	1	35	48	17%
Hébergement gratuit	2		2	0		4	1%
Internat Lycée ou foyer IFSI			49	2	24	75	26%
	27	50	77	22	113	289	100%

Tableau n° 49 : Répartition des étudiants lexoviens selon le mode d'hébergement (hors logement familial) en 2003
Source : PACT ARIM

Le poids du parc locatif privé n'est pas négligeable puisque près de la moitié des étudiants lexoviens y logeaient en 2003. L'étude montrait que cette offre du secteur privé ne répondait pas suffisamment à la demande en raison de la courte durée de location de la part des étudiants qui avait un effet dissuasif pour beaucoup de propriétaires.

Arrivaient ensuite l'hébergement en internat (élèves inscrits en STS) et foyer de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers ainsi que le logement au sein des deux résidences étudiantes de la SA-HLM HPE 14.

En moyenne, malgré des écart importants, les tarifs constatés en 2003 étaient les suivants :

- pour un T1 de 25 m^2 = 250 euros (10 euros le m^2)
- pour un T2 de 45 m^2 = 315 euros (7 euros le m^2)
- pour un T3 de 65 m^2 = 455 euros (7 euros le m^2)
- pour un T4 de 95 m^2 = 522 euros (5,5 euros le m^2).

Ensuite, dans la perspective de la transformation d'une ancienne résidence pour personnes âgées désaffectée début 2004, en résidence pouvant accueillir des publics étudiants, la Mairie a demandé au Département "Techniques de Commercialisation" de l'antenne lexovienne de l'IUT de Caen de réaliser deux enquêtes auprès des étudiants post-bac inscrits au sein d'établissements d'enseignement supérieur L'une consistait à mieux cerner les conditions de logement des étudiants sur Lisieux et la seconde avait pour objet mieux connaître leurs besoins et leurs attentes par rapport à ce projet.

L'enquête concernant les conditions de logement des étudiants sur Lisieux[134] a montré que 38 % des étudiants étaient logés en location dans des T1, 24 % habitaient chez leurs parents, près de 13 % louaient un T2 et 8,1 % étaient hébergés dans un internat.

Pour les étudiants ne résidant pas chez leurs parents, le loyer moyen mensuel était d'environ 220 euros, auxquels il fallait ajouter environ 65 euros de charges (soit 285 euros).

Près de 71 % des étudiants se déclaraient satisfaits de leurs conditions de logements.

Cette enquête révélait malgré tout que 46,5 % des étudiants (tous modes d'hébergement confondus) étaient convaincus de l'intérêt d'une nouvelle résidence étudiante sur Lisieux ; ils étaient 80 % chez ceux résidant au Foyer des Jeunes Travailleurs et 75 % pour ceux logés chez l'habitant. Autrement dit, on peut penser a priori que ces modes d'hébergement ne leur convenaient pas.

Concernant la seconde enquête portant que les souhaits des étudiants dans la perspective de la création d'une nouvelle résidence[135], trois étudiants interrogés sur quatre ont déclaré être intéressés par l'idée d'habiter une telle résidence. Plus de 61 % des étudiants se sont prononcés en faveur de la mise à disposition de logements T1 (26 m^2 environ), le reste optant pour des T2 (environ 42 m^2).

Cette enquête a révélé qu'une majorité d'étudiants souhaiterait disposer de logements meublés, même s'il fallait pour cela payer un peu plus cher chaque mois.

Plus de 56 % aspiraient à disposer d'équipements collectifs au sein de la résidence. Viennent par ordre décroissant une laverie (27 %), une salle de jeux (17,4 %) et une salle Internet (11,3 %).

[134] 383 réponses exploitables.
[135] 208 étudiants ont ainsi été interviewés.

Suite à l'étude diagnostic sur le logement, le projet de réhabilitation de l'ancienne résidence Saint-Ursin pour personnes âgées précitée, localisée sur le quartier d'Hauteville, a été finalisé avec la SAGIM.

À partir de l'expérience des deux résidences étudiantes existant déjà sur Lisieux[136], l'idée est de proposer une vingtaine de petits logements pouvant s'adresser aux étudiants mais pas exclusivement puisque la Mairie n'a pas souhaité réaliser une opération entièrement dédiée à ce public. C'est une volonté de ne pas spécialiser la résidence dans un type de logement particulier. Les discussions avec le Conseil Régional et les services de l'Équipement ont abouti à privilégier l'objectif de mixité des publics[137] plus en adéquation avec les besoins d'une ville de 25 000 habitants. Par ailleurs, il existe une problématique de masse critique pour l'instant non encore atteinte localement.

Le projet finalisé prévoit la réalisation de 37 logements dont 21 studios destinés aux étudiants. Par ailleurs, il est prévu que le rez-de-chaussée du bâtiment soit aménagé pour l'accueil associatif. Quelques logements s'adresseront à des personnes à mobilité réduite.

La convention qui lie les financeurs à la SAGIM prévoit que les étudiants inscrits à l'IUT seront prioritaires pour l'attribution des logements.

L'opération bénéficie d'un financement du Conseil Régional et de l'État dans le cadre de la politique de la Ville. Le début des travaux de réaménagement est prévu pour le dernier trimestre 2006 avec un objectif d'ouverture de la structure pour la rentrée universitaire 2007-2008.

Il est prévu de donner à la structure une certaine souplesse de gestion afin de bien adapter les périodes de location aux exigences des cycles d'études (scolarité sur 9 mois voire moins, stages…). L'objectif est de proposer les logements libérés durant l'été aux saisonniers, ce qui correspond a priori a un réel besoin du fait du manque de logements libres en haute saison.

Concernant les services associés (salles d'activités, laveries…), il est peu concevable de les prévoir pour ce type de résidence non spécialisée. Il n'est pas prévu de lieux de vie pour les étudiants. Le parti retenu est de s'appuyer sur l'existant et les services de proximité (centre commercial situé à quelques dizaines de mètres de la résidence). L'étude menée par le département "Techniques de Commercialisation" de l'IUT avait mis en priorité le souhait de disposer d'une laverie intégrée au sein de la résidence.

Pour la connexion à haut débit de la résidence, la ville de Lisieux souhaite que celle-ci bénéficie des avantages de la technologie Wimax bien développée localement.

Quant aux activités et services présents localement, ils sont à la disposition et souvent très fréquentés par les étudiants. C'est le cas de la Médiathèque et de la Maison des Jeunes et de la Culture et de leurs points d'accès à Internet et au

[136] Résidences appartenant à HPE 14.

[137] Comme dit précédemment, il convient de renouveler ici les remarques formulées par certains bailleurs tant privés que publics en Basse-Normandie sur les difficultés suscitées par la cohabitation entre le public étudiant et les autres habitants au sein d'une même unité d'habitation.

multimédia, du Théâtre, du centre aquatique "Le Nautile" (situé à côté de l'IUT) et des deux cinémas… Par ailleurs, il existe localement une vie associative riche aux niveaux sportif et culturel. La difficulté réside dans l'implication réelle des étudiants dans cette vie associative.

Signalons qu'aucun lit sur Lisieux ne bénéficie d'agrément de la part du CROUS. Les élus rencontrés indiquent qu'il y a eu des échanges avec le CROUS tant en matière de logement qu'en matière de restauration qui n'ont jamais abouti. Il n'y a pas eu de possibilité de partenariat faute de crédits disponibles de la part de l'établissement public au regard des effectifs présents. Par ailleurs, les tentatives des bailleurs pour s'engager en faveur d'une procédure d'agrément du CROUS n'ont pu aboutir du fait des contraintes et des délais pour monter une telle opération.

Dans l'attente de la création d'une cafétéria[138], la question de la restauration constitue également une problématique majeure. Après diverses solutions qui n'ont pas donné satisfaction (ouverture des selfs-services de divers collèges et lycées lexoviens), une convention a prévu l'accueil des étudiants qui le souhaitent au sein du self-service du FJT Louise Michel situé à environ 500 mètres du site universitaire. En 2006, seulement 40 étudiants peuvent prendre leur déjeuner dans ce foyer (20 % des effectifs de l'IUT). Les élus rencontrés regrettent que le CROUS n'apporte qu'une contribution de 0,70 euros par repas, le reste étant couvert par la ville pour proposer un tarif étudiant.

En matière de logement, il faut relever que l'OPAH en cours va avoir un effet sur le parc locatif du secteur privé. Déjà, plusieurs anciens établissements hôteliers ont été réhabilités en chambres meublés adaptées à des publics étudiants ou personnes en formation de courte durée.

L'accueil d'étudiants étrangers est également soulevé sachant que l'antenne de l'IUT de Lisieux est l'une des composantes de l'Université de Caen Basse-Normandie accueillant l'un des plus forts taux d'étudiants de nationalité étrangère. Face aux difficultés de logement (problème de cautions), la chambre chez l'habitant pour un prix de 100 à 150 euros est souvent la solution retenue.

Un autre constat des études sur le logement des étudiants concerne l'échec de la colocation sur l'agglomération lexovienne. Quelques étudiants inscrits en deuxième année à l'IUT dont les cours prennent fin en mars logent en gîte rural. Il y a en revanche une tolérance pour anticiper la période de location de ces gîtes en septembre/octobre.

Enfin, il convient de souligner que la ville de Lisieux est partie prenante des portes ouvertes organisées chaque année en juin à l'antenne de l'IUT. C'est alors l'occasion d'informer les étudiants sur leurs démarches en matière de logement. Est alors distribuée la liste des adresses utiles (notaires, agents immobiliers…). Signalons également qu'il est régulièrement fait appel aux offres de logements pour les étudiants dans Lisieux Magazine.

[138] La maîtrise d'ouvrage de cette opération a été confiée à l'Université de Caen, le financement des travaux est prévu par la Région (environ 230.000 euros y compris la maîtrise d'œuvre) via une subvention à l'Université et le fonctionnement sera assuré par la ville de Lisieux (équipements, production des repas, et personnel si nécessaire ...).

Il n'existe pas pour l'heure de Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes ou d'Observatoire du Logement au niveau de la Communauté de Communes. Toutefois, cela fait partie des pistes d'actions susceptibles d'être menées à l'avenir conformément aux conclusions de l'étude diagnostic sur le logement réalisée en 2003.

B - LE LOGEMENT DES ETUDIANTS AU SEIN DU PARC HLM

Sur Lisieux, trois organismes HLM ont été repérés comme accueillant des publics étudiants au sein de leurs logements : l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Calvados (OPAC), la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré d'Aménagement et de Gestion Immobilière (SAGIM) et la Société Anonyme "Porte de l'Europe" HPE 14.

La Société Anonyme d'HLM HPE 14 dispose sur Lisieux de deux résidences dédiées à la population étudiante répartis sur deux sites :

- la résidence "les Alouettes" (10 studios) située quai des remparts à proximité du centre-ville et à côté du Foyer des Jeunes Travailleurs Louise Michel qui permet aux étudiants de bénéficier du self-service de cette structure,
- la résidence "les Cigales" (20 studios), rue de Tourville, dans le quartier de Hauteville.

Pour ces deux résidences, il s'agit de studios/T1 de 30 m^2 non meublés mais dotés d'une kitchenette équipée de plaques chauffantes, réfrigérateur et meubles de rangement. Il s'agit de logements individuels, même si des couples peuvent se former dans l'année.

Le loyer moyen est de 284 euros par mois auxquels s'ajoutent les charges communes.

Il n'y a pas d'espaces communs de vie au sein de ces deux résidences ni de gardiennage. Les appartements sont équipés de prises TV et téléphone, la connexion à Internet est possible mais est à la charge des étudiants.

Notons en outre que le foyer de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) appartient à HPE 14. Celui-ci, localisé à l'intérieur de l'enceinte du centre hospitalier de Lisieux, est composé de 36 studios.

L'Office Public d'Aménagement et de Construction du Calvados (OPAC) recense, sur un parc total de 2 465 logements sur la Commune de Lisieux, 5 étudiants locataires, signataires d'un bail au sein du parc diffus.

Le prix du loyer moyen pour le type de logement adapté à la demande étudiante est compris entre 230 et 250 euros, toutes charges comprises. Il est indiqué que la présence d'une chaufferie collective sur Lisieux se répercute ainsi sur les charges qui peuvent paraître plus élevées contrairement à d'autres lieux où des

modes de chauffage individuels (et eau chaude) externalisent une partie des frais du loyer[139].

Pour le reste, les remarques d'ordre générale concernant la vision de l'Office sur le logement des étudiants ont été précédemment développées dans le chapitre consacré à l'agglomération caennaise.

La SAGIM, qui dispose de 360 logements sociaux sur Lisieux, n'enregistre pour l'heure qu'un seul locataire identifié étudiant au sein de son parc. Nous avons abordé précédemment le projet de la SA HLM de transformation d'une ancienne résidence pour personnes âgées qui prévoit notamment l'aménagement d'une vingtaine de logements étudiants.

Un quatrième organisme, **la Société Anonyme d'HLM "La Plaine Normande"** gère 119 logements sur l'agglomération lexovienne mais aucun étudiant n'était logé en 2006.

Globalement, pour tous les organismes HLM, le logement des étudiants pose des problèmes de recettes à cause de la forte rotation des logements compte tenu de la présence des étudiants sur seulement neuf mois voire moins du fait des départs en stages. Des organismes HLM comme HPE 14 proposent la location de certains logements libérés par les étudiants à des publics saisonniers sur les mois d'été en profitant de la proximité de la Côte Fleurie.

Une autre problématique concerne le délai d'attribution des logements qui doit tenir compte de l'examen des dossiers devant une Commission ad-hoc. Le nombre de commissions varie selon les organismes HLM sachant que certains dossiers peuvent être retenus par anticipation et régularisés à l'occasion de la Commission suivante. Les élus locaux auditionnés souhaitent raccourcir les délais d'attribution des logements aux étudiants, aspect fondamental pour l'attractivité d'un site universitaire.

C - LE LOGEMENT DES ETUDIANTS AU SEIN DU PARC PRIVE

L'examen d'annonces immobilières et notariales indique qu'il faut compter environ en moyenne :

- 11 à 13 euros le mètre carré pour un studio/T1 charges comprises soit 270 à 325 euros par mois pour un logement de 25 m^2.
- 11 euros en moyenne le m^2 charges comprises pour un T2, soit 495 euros par mois.

Les études qui ont conduit à l'opportunité de mettre en œuvre une OPAH sur Lisieux avaient révélé la mauvaise qualité de bon nombre de logements voire leur insalubrité.

[139] Ce point est à prendre en compte dans l'analyse des réponses au questionnaire des étudiants de Lisieux qui montrent que les loyers et charges sont les plus élevés des sites universitaires.

Avec le lancement de l'OPAH fin 2004, certaines opérations de réhabilitations de plusieurs immeubles anciens voire d'hôtels désaffectés en résidences de meublés accroissent l'offre de petits logements avec pour cœur de cible les étudiants et personnes en formations professionnelles de courte durée.

Globalement, le secteur privé s'adapte progressivement pour proposer une offre de logement de qualité.

Aujourd'hui, le marché locatif tant public que privé est confronté aux rythmes des périodes de formations et des départs en stages et congés d'été des étudiants. Pour les étudiants inscrits à l'IUT, du fait des départs anticipés des étudiants de seconde année, certains bailleurs sociaux, à l'instar de HPE 14, proposent un contrat de location qui court de septembre de la première année à avril de la seconde année. Une remise de loyer est même proposée pour juillet et août de la première année.

D - L'OFFRE DE LOGEMENT EN FJT

Le Foyer de Jeunes Travailleurs Louise Michel, géré par le Centre Communal d'Action Sociale, a une capacité totale de 128 lits répartis dans 118 chambres dont 10 sont réservées à des couples ou pour deux personnes. Le site actuel a été construit depuis 1998 en remplacement de deux autres foyers qui comportaient respectivement 97 et 110 lits.

Le tarif est de 315,18 euros par mois donnant droit à l'APL dont le montant demeure toutefois trop faible, selon la direction du foyer.

Début 2006, 29 logements étaient occupés par des étudiants de niveau post-bac : étudiants de l'IUT en premier lieu, suivis par les élèves de STS. Globalement, le nombre d'étudiants doit respecter le quota de 20 %.

Chaque logement est équipé de douches et wc individuels. La résidence intègre un self-service qui, compte tenu de sa proximité avec une résidence étudiante HLM et située à 500 mètres de l'IUT, répond en la matière aux besoins extérieurs au foyer. Le FJT assure petits-déjeuners, déjeuners et dîners. La résidence dispose en outre d'une salle TV/vidéo, d'une salle de jeu, d'une bibliothèque et d'une laverie mais il apparaît que le public étudiant utilise peu les équipements et animations collectifs dans ce foyer.

La demande de logements de la part des étudiants augmente ces dernières années selon les responsables du foyer.

Est mise en avant la problématique de l'accueil des étudiants étrangers et de la difficulté à obtenir leur carte de séjour.

Selon les responsables pédagogiques du site rencontrés, les étudiants logés au FJT estiment que ce mode d'hébergement ne correspond pas aux attentes des étudiants. Pour les élus de la ville de Lisieux auditionnés, un FJT n'a, en effet, pas vocation à loger des étudiants sur une longue période. Cette situation prête à

interrogation sur la suffisance d'une offre locale de logements adaptés à certaines catégories d'étudiants.

E - LE LOGEMENT EN INTERNAT

Le **Lycée Paul Cornu** propose la préparation à quatre brevets de technicien supérieur :

- "Électrotechnique" (23 élèves en 2005-2006 dont 5 internes),
- "Informatique et Réseaux pour l'Industrie et les Services techniques" (41 élèves dont 29 internes),
- "Communication Graphique" (24 élèves dont 8 internes),
- "Comptabilité et Gestion des Organisations" (42 élèves dont 4 internes).

En résumé, l'établissement héberge 46 élèves sur un total de 130 (soit plus de 35 % des effectifs).

Les internes post-bac, qui ne sont pas considérés comme prioritaires pour l'attribution d'un logement, bénéficient d'un hébergement en chambre destiné à accueillir 4 élèves.

L'offre actuelle de logement apparaît suffisante et le mode d'hébergement répond aux attentes des élèves du point de vue qualitatif.

La difficulté est que les étudiants en STS considèrent leur logement comme une chambre de ville et, de ce fait, ne respectent pas suffisamment les lieux.

Le second établissement lexovien à accueillir des élèves en sections de techniciens supérieurs est le **Lycée Technique et professionnel privé Les Rosiers** qui accueille 32 élèves en 2005-2006 dans sa section "Professions Immobilières".

Il existe un internat partagé entre le collège Notre-Dame, l'Institution Frémont et le lycée Les Rosiers mais aucun élève de ce dernier établissement n'est pour l'heure hébergé. Ce mode d'hébergement ne leur est d'ailleurs plus proposé après une tentative menée durant une année. Les étudiants post-bac ne veulent pas du régime de l'internat avec un règlement strict et un accès limité aux chambres et aspirent à davantage de liberté.

V - LE LOGEMENT ETUDIANT SUR VIRE

En 2004-2005, le site de Vire totalisait 316 étudiants inscrits au sein de formations initiales d'enseignement supérieur.

Le département d'IUT 'Hygiène et Sécurité", ouvert à la rentrée 1999, est le département de l'IUT de Caen qui recrute le plus largement au-delà des frontières

des cinq départements normands. En 2005-2006, près de 60 % des effectifs des nouveaux inscrits en première année provenaient d'une autre région que la Basse et la Haute-Normandie ; d'où l'importance de l'hébergement local. On relèvera par ailleurs le taux important de boursiers parmi les élèves inscrits à ce département : plus de 43 % en 2005-2006 ; on peut donc en déduire une certaine attente sociale.

Établissement	Niveau d'études	Effectif 2004-2005
Lycée Marie CURIE	BTS en 2 ans 1ère année	49
	BTS en 2 ans 2ème année	45
	Somme:	***94***
Institut de Formation en Soins Infirmiers - Centre Hospitalier de Vire	Diplôme paramédical de niveau III en 3 ans 1ère année	45
	2ème année	38
	3ème année	36
	Somme:	***119***
Antenne de l'IUT de Caen	Département Hygiène et Sécurité 1ère année	57
	Département Hygiène et Sécurité 2ème année	46
	Somme	***103***
TOTAL GENERAL		**316**

Tableau n° 50 : Répartition des étudiants dans l'enseignement supérieur à Vire en 2004-2005
Source : Rectorat de l'Académie de Caen/Université de Caen Basse-Normandie

Pour l'avenir proche, un second département est annoncé pour la rentrée 2006-2007[140]. Sa thématique est "Techniques de Commercialisation" orientation "Génie de la Distribution Industrielle" à double compétence technique et commerciale (deuxième département de ce type en France). L'effectif attendu concernerait de l'ordre de 28 étudiants la première année. Faute de places suffisantes dans les actuels locaux de l'IUT, il est prévu de mobiliser des places au sein des établissements scolaires de la ville pour dispenser les cours. Une annexe à l'actuelle antenne de l'IUT devrait être construite d'ici à 2009 afin d'accueillir en son sein les 10 enseignants, techniciens et secrétaire qui accueilleront, à terme, la centaine d'étudiants espérés au sein de ce nouveau département.

Le Lycée Marie Curie totalise en outre 94 étudiants inscrits en section de techniciens supérieurs.

Notons par ailleurs que le Lycée Professionnel Agricole de Vire "Les Champs de Tracy" dont les effectifs n'ont pas été reportés dans le présent tableau dispense, uniquement par apprentissage, une section de technicien supérieur agricole en alternance option Technico-commercial, spécialités agrofournitures ou végétaux d'ornements (15 apprentis en 2006).

[140] Sous réserve toutefois de l'aboutissement de la négociation actuelle avec le Ministère concerné sur les moyens nécessaires notamment en personnel.

A - UNE IMPLICATION FORTE DE LA VILLE DE VIRE EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DES JEUNES EN GENERAL

En l'absence de Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), le pôle "jeunes" du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) joue un rôle de "Guichet unique" pour le logement des jeunes en général (lycéens, étudiants, stagiaires, salariés...). Cette initiative qui relève d'une volonté politique de la Mairie de Vire a pour objectif de mettre en relation les jeunes avec les propriétaires et les informe sur les droits et devoirs du locataire et sur les conditions de location.

Le guichet unique recense ainsi les offres de logement et met à disposition des listes récapitulant les logements disponibles des bailleurs privés et des bailleurs publics. Les agences immobilières et les notaires contribuent également à alimenter la liste des disponibilités dans le parc privé.

Une animatrice a pour mission d'être l'interlocutrice de référence et de coordonner tout ce qui concerne le logement des jeunes. Elle règle avec eux toutes les problématiques en lien avec le CCAS, la PAIO, la CAF et intervient en cas de problème. Son intervention est très appréciée par l'ensemble des acteurs offreurs ou demandeurs de logements.

Le Point d'Information Jeunesse (PIJ) situé localement à la MJC est partenaire du CCAS.

Le pôle "jeunes" du CCAS de Vire propose en outre deux résidences construites par la SEMIVIRE (Société d'Économie Mixte) à l'attention principalement des jeunes de 18 à 25 ans : Les Sablons et Le Cotin.

La résidence Les Sablons est située à la sortie sud de Vire, route de Rennes. Réalisée il y a 11 ans, elle comprend 30 logements de type T1 au sein d'un immeuble de deux étages ; chaque logement est composé d'un coin cuisine aménagé, d'un séjour/chambre meublé et d'une salle de bains avec wc.

La résidence Le Cotin, ouverte depuis la rentrée 2005-2006, est localisée en plein centre-ville à équidistance entre les sites de formations supérieures (IUT, Institut de Formation de Soins Infirmiers et Lycées). Elle comprend 41 logements de type T1 au sein d'une structure à deux étages. Cette résidence a une vocation sociale plus affirmée encore que la précédente.

Le CCAS est locataire principal de ces deux résidences et sous-loue ensuite aux jeunes. Les logements sont majoritairement constitués de T1 équipés (mis à part quelques T1 bis et T2) qui s'adressent aux jeunes en formation, en stage voire aux jeunes en difficulté. Du fait de l'accueil de ce dernier public, les logements bénéficient de subventions de la part du Conseil Général du Calvados. Il existe un système souple d'hébergement permettant également des locations sur une courte durée (jeunes en stages notamment).

Début 2006, la totalité des 71 appartements était louée. Y sont hébergés principalement des étudiants de l'IUT et de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers qui ne dispose pas d'internat.

Ces logements intègrent des espaces de vie. Ce sont aux jeunes de s'approprier le fonctionnement et la destination de ces espaces.

Les tarifs s'échelonnent de 250 à 350 euros toutes charges comprises. 8 logements destinés aux jeunes en grande difficulté sont à un tarif spécifique de 228 euros.

Les logements sont conventionnés (leur réalisation a donné droit à des prêts aidés) et donnent droit à l'APL. L'animatrice facilite le lien avec la CAF, sachant que certains jeunes font eux-mêmes la démarche.

À cela, s'ajoutent deux appartements T4 loués par le CCAS à l'OPAC pour 3 étudiants chacun à des fins de "cohabitation" (le terme de colocation n'est pas ici adapté, selon la Présidente du CCAS, car la salle à manger et les commodités sont communes). Il s'agit d'étudiants inscrits en STS qui ne souhaitent pas intégrer l'internat.

Sur l'ensemble du parc diffus de **l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Calvados** (OPAC) recense, sur un parc total de 1 480 logements sur Vire, 15 étudiants locataires, signataires d'un bail au sein du parc diffus.

Pour l'OPAC, Vire apparaît marché le moins tendu, ce qui explique que des logements ont pu, plus facilement, être mis à la disposition des étudiants. En fait, après s'être aperçu que certains étudiants de l'IUT faisaient le trajet Caen-Vire en voiture tous les jours, l'OPAC a proposé une solution d'hébergement en HLM compte tenu des disponibilités. Ce fut en quelque sorte un moyen original de rapprocher l'offre et la demande et de permettre aux étudiants concernés de mieux suivre leur scolarité et d'éviter tout risque lié la route.

Pour un studio à Vire dans le parc de l'OPAC, il faut compter entre 200 et 250 euros charges comprises (APL toutefois à déduire qui représente de l'ordre de 90 euros). Comme sur Lisieux précédemment, les charges comprennent les frais de chauffage et d'eau chaude.

On notera qu'il n'y a pas de FJT sur Vire de même qu'aucun logement agréé CROUS.

La Présidente du CCAS auditionnée regrette l'absence de CLLAJ malgré la forte volonté locale d'en créer un y compris avec l'accord des agences immobilières. La réflexion autour de la constitution d'un CLLAJ était justifiée en raison des problèmes des jeunes en stages ou en formations courtes pour trouver un logement. C'est ce qui a poussé le CCAS à constituer ce pôle "jeunes" et donc, ce guichet unique.

Selon nos interlocuteurs, la création d'un CLLAJ apparaît assez difficile dans le Calvados à la différence de la Manche. On a pu constater, dans le cadre de l'étude, que les compétences des CLLAJ, différaient sensiblement selon les départements. À Vire, il y avait visiblement une volonté forte de créer un CLLAJ - guichet unique comme celui de Saint-Lô par exemple. Un CLLAJ sur Vire aurait permis de délivrer un label concernant la qualité du logement et d'associer plus étroitement le secteur

privé en incitant, par exemple, les propriétaires à améliorer l'état de confort des logements.

Selon le Guichet Unique pour le Logement des Jeunes, les loyers pratiqués par les bailleurs privés sur Vire se situent :

- entre 160 et 244 euros mensuels pour une chambre d'une superficie maximum de 15 m^2,
- entre 206 et 370 euros mensuels pour un studio/T1 d'une surface variant de 17 à 40 m^2,
- entre 300 et 435 euros pour un T2 pour une superficie de 35 à 45 m^2.

On relèvera qu'il n'existe quasiment pas de demandes de grands logements dans le secteur privé à des fins de colocation.

Certains se plaignent aujourd'hui d'abus dans le secteur locatif privé du fait de prix élevés (de l'ordre de 250 euros pour un T1 sans les charges) et des conditions de logement déplorables (logements indécents, peu de chauffage…).

Concernant la dernière résidence ouverte (Le Cotin) et qui loge beaucoup d'étudiants de l'IUT, le CCAS constate déjà beaucoup de dégradations et d'incivilités. La question se pose de l'opportunité d'y mettre un gardien. Par ailleurs, malgré la volonté forte de mixité des publics jeunes, les étudiants de l'IUT ont tendance à trop s'approprier la résidence.

S'agissant de la restauration, celle-ci est assurée, pour les étudiants de l'IUT, au lycée Mermoz.

En résumé, le CCAS estime que l'offre répond globalement à la demande des étudiants en matière de logements (faibles effectifs).

La réalisation de résidences pour les jeunes n'entre pas en concurrence avec le locatif privé. Au contraire, cela a permis une prise de conscience des propriétaires privés pour mieux adapter les logements aux normes et au confort souhaités par les étudiants.

Le CCAS aborde enfin les problèmes de gestion des résidences dus au départ des jeunes de l'IUT dès avril et souhaiterait une intervention du CROUS ou de la Région pour combler ce déficit.

B - L'OFFRE D'HEBERGEMENT EN LYCEE

Le Lycée Marie Curie propose deux formations de techniciens supérieurs :

- "assistant de direction" (37 élèves inscrits en 2005-2006 dont 9 internes),
- "opticien lunetier" (55 élèves dont 9 internes).

Il convient d'insister sur le fait que la spécialité de cette section a un rayonnement qui dépasse les frontières régionales en termes de recrutements

comme ont pu le démontrer les études de l'Observatoire Régional des Formations Supérieures.

Au total, l'établissement héberge 18 internes sur 92 élèves (près de 19,6 %).

Pour ces élèves post-bac, le lycée réserve un dortoir de 9 chambres de 4 lits.

Pour l'heure, l'offre apparaît suffisante au regard des demandes qui n'augmentent pas.

En revanche, ce mode d'hébergement ne semble pas répondre aux attentes des élèves post bac qui sont ainsi soumis aux mêmes règles que les lycéens en ce qui concerne l'accès aux chambres dans la journée, les sorties, etc. malgré quelques aménagements possibles.

Les problèmes sont essentiellement liés à la fermeture des dortoirs le week-end pour les étudiants qui viennent de loin.

D'un point de vue général, les étudiants sont satisfaits de l'internat mais souhaiteraient un aménagement pour permettre d'y accéder le dimanche soir et une liberté plus importante. Les responsables de l'établissements contactés se font l'écho de cette demande en souhaitant ne pas surcharger les tâches et les responsabilités du lycée d'accueil. L'une des pistes pourrait consister à favoriser la mise en place de campus décentralisés afin de donner aux étudiants en STS de véritables conditions d'accueil et de vie de jeunes adultes indépendants et responsables.

Enfin, il convient de relever que le **Lycée Professionnel Agricole de Vire "Les Champs de Tracy"** propose quelques places en internat pour les élèves inscrits au BTSA proposé en alternance[141]. En 2006, 4 des élèves inscrits en 1ère année étaient ainsi hébergés lors de leur présence dans l'établissement. Il s'agit en fait de chambres individuelles avec lit superposé et équipées de douches pouvant être loué pour 1 ou 2 personnes. Le tarif de la location est de 26 euros la semaine par personne pour une chambre partagée et de 51 euros pour une personne seule.

Les BTSA ne sont pas prioritaires, les chambres étant réservés avant tout aux formations ouvertes aux plus jeunes. A priori, le nombre de places d'hébergement pour les élèves inscrits en BTSA semble suffire. En revanche, les élèves hébergés regrettent la vétusté des sanitaires. Enfin, les responsables de l'établissement contactés insistent sur la difficulté des apprentis de pouvoir bénéficier des aides au logement.

[141] Même si l'on s'éloigne ici de notre thématique d'étude qui ne concerne que les élèves de l'enseignement supérieur en formation initiale.

QUATRIEME PARTIE :

PRINCIPAUX ELEMENTS DES ENQUETES REALISEES AUPRES DES ETUDIANTS DE L'UNIVERSITE DE CAEN BASSE-NORMANDIE

Dès réception de la lettre de saisine transmise au Conseil Économique et Social Régional par le Président du Conseil Régional, une enquête a été demandée au Service d'Études Commerciales Appliquées du département "Techniques de Commercialisation" de l'IUT de Caen et portant sur un panel représentatif d'étudiants inscrits à l'Université de Caen sur les sites de Caen, Cherbourg, Alençon, Saint-Lô, Lisieux et Vire[142].

Cette enquête a été conduite début 2006 sur les différents sites. Elle a donc été réalisée en parallèle du rapport du CESR sur le thème du logement des étudiants qui, lui, a été rédigé suite aux entretiens, auditions et réunions de travail impliquant la plupart des acteurs de cette question. Aussi, nous a t-il semblé plus opportun d'en consacrer une partie spécifique[143], celle-ci devant constituer un éclairage particulier de la situation du logement vue de la population étudiante.

Il convient d'insister sur le fait que le rapport du CESR porte, lui, sur l'ensemble des effectifs des étudiants ou élèves de l'enseignement supérieur initial des sites concernés en Basse-Normandie.

Ont été réunies, pour chacun des sites étudiés, les réponses au questionnaire jugées essentielles en complément du rapport mené par la mission du CESR. Elles ont pour finalité de confirmer voire parfois d'infirmer ou du moins de nuancer certains aspects mis en exergue par les différents responsables des collectivités territoriales, CROUS, bailleurs, responsables d'établissements et autres responsables auditionnés.

Dans le but de mettre en place le questionnaire final, différentes étapes préparatoires ont été conduites. La première a consisté dans la réalisation d'un entretien non directif consistant à laisser parler l'enquêté librement sur ce thème du logement étudiant. Le résultat de ces entretiens a permis de définir une liste de

[142] Supervisée par Patrick DAGUET, Professeur d'études commerciales et Franck LAORDEN, Professeur de marketing du point de vente, l'enquête a été réalisée par six étudiants en deuxième année à l'IUT de Caen en "Techniques de Commercialisation" :Hélène ANFREY, Marie COMMANDOIRE, Maxime GIROLET, Naouel OUBAÏTA, Murielle SEVESTRE et Figen YILMAZ.

[143] Compte tenu du volume important de cette enquête, il n' a pas été possible de la publier en intégralité sous sa forme originale dans ce présent document. Le dossier complet reste toutefois à la disposition de quiconque au CESR.

thèmes pour aboutir ensuite aux différentes questions qui ont été posées lors d'un entretien semi- directif[144].

Ces étapes ont permis la réalisation du questionnaire définitif en vue des entretiens directifs au cours desquels l'enquêté doit choisir parmi plusieurs modalités. Ce préparatoire a donné lieu à l'élaboration d'une liste de thèmes retenus pour le questionnaire définitif et également à une liste de thèmes à éliminer.

Ensuite la rédaction du questionnaire définitif passe par la conception d'un ordinogramme. Cela consiste à partir du thème le plus général (marché global du logement) d'y intégrer les différents thèmes retenus, afin de parvenir à des thèmes plus précis portant, notamment dans le cas de cette étude, sur les remarques des enquêtés sur leur logement étudiant. L'étape suivante a consisté à procéder à l'enquête pilote permettant de vérifier la fiabilité du questionnaire et, le cas échéant, d'apporter des modifications. Toutes ces étapes ont permis enfin de valider le questionnaire ci-après.

L'analyse devant être faite par sites et par campus, l'échantillon global réunissant tous les sites n'a pas été construit pour être représentatif de la population étudiante de Basse-Normandie. En effet, les plus petits sites ont dû être sur-représentés pour atteindre un effectif permettant une analyse statistique.

Pour Caen, 807 étudiants ont été interrogés, ce qui équivaut à un taux de sondage de 3.88%.

Sur Cherbourg-Octeville, 245 étudiants ont été interrogés, ce qui équivaut à un taux de sondage de 26,23%.

Sur Alençon, l'enquête a concerné 341 étudiants ce qui s'est traduit par un taux de sondage de 57,02%.

Sur Saint-Lô, 180 étudiants ont répondu à l'enquête (étudiants de l'IUT), ce qui équivaut à un taux de sondage de 91,37%.

La population étudiante de l'Université de Caen étant relativement faible sur le site de Lisieux (176 étudiants), 107 étudiants ont été interrogés afin d'obtenir des résultats fiables. Ce qui amène à un taux de sondage de 60,80%. La population étudiante étant de 103 sur le site de Vire, 60 étudiants ont été interrogés. Ce qui représente un taux de sondage de 58.25%.

Au total, 1 740 étudiants ont été enquêtés sur les différents sites universitaires sur une période de quatre semaines du 10 janvier 2006 au 8 février 2006 (voir questionnaire en annexe n°4).

[144] L'entretien semi directif consiste à orienter davantage l'enquêté par des questions ouvertes prédéfinies. Celles-ci ont permis de compléter les résultats obtenus durant les enquêtes précédentes et d'approfondir certains thèmes. Ces entretiens semi directifs ont été posés à 114 étudiants sur les six sites. Ils ont été interrogés selon leur niveau d'études et leur spécialisation.

Pour chacun des sites étudiés, le traitement des résultats s'est divisé en 8 sous-parties :

1. Le profil des étudiants de Caen.
2. Le mode d'hébergement des étudiants caennais.
3. Le logement étudiant à Caen.
4. La satisfaction du logement lui-même.
5. La satisfaction de sa localisation.
6. Le changement de logement (effectif et envie).
7. La recherche de logement et le jugement sur l'offre de logement étudiant à Caen.
8. Les souhaits.

I - PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ENQUETE SUR L'AGGLOMERATION CAENNAISE

Les résultats suivants concernent les éléments les plus évocateurs de l'enquête qui a concerné 807 étudiants interrogés.

A - PROFIL[145]

Distance domicile des parents - Campus

En moyenne, la distance qui sépare le lieu d'habitation des parents du lieu d'études de leurs enfants est de 67,40 kilomètres.

Néanmoins, ils sont plus de 4 parents sur 10 à vivre au-delà de cette moyenne.

	Nombre	%
Moins de 10	108	15,0
10 à 24	110	15,3
25 à 59	120	16,6
60 à 79	96	13,3
80 à 99	54	7,5
100 et plus	233	32,3
Total	721	100,0

Distance en km entre le lieu d'habitation des parents et le lieu d'étude

(86 étudiants n'ont pas répondu à cette question)

[145] L'exploitation complet des questionnaires va beaucoup plus loin dans le profil des étudiants questionnés. Nous n'avons retenu dans cette synthèse que les éléments les plus en lien avec le logement des étudiants.

Moyens de transport

	Nombre	%
Tramway	282	34,9
À pied	272	33,7
Voiture personnelle	125	15,5
Bus	74	9,2
Vélo	24	3,0
Co-voiturage	21	2,6
Train	4	0,5
Moto-scooter	1	0,1
Total	807	100,0

Moyens de transport

Les deux moyens de transport principaux des étudiants à Caen sont le tramway (34,9%) et la marche à pied (33,7%). La voiture reste toutefois un moyen de transport important (15,5%).

Les ressources des étudiants

Le principal mode de financement des étudiants de Caen sont leurs parents (66.8%).

4 étudiants sur 10 travaillent pour financer leurs études (42,8%).

L'information sur les ressources des étudiants s'est avérée difficile à utiliser. En effet, il semblerait que pour certains étudiants, il y ait eu une confusion entre l'argent de poche et le budget global dont ils disposent réellement.

B - LE MODE D'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS CAENNAIS

Cette sous-partie concerne l'ensemble des étudiants du site universitaire de Caen (807 étudiants ont été interrogés).

71,2 % des étudiants inscrits à l'Université de Caen sont hébergés hors de la famille. Les logements indépendants, essentiellement dans le parc privé, dominent avec 38 % des étudiants logés. Le CROUS héberge de l'ordre de 24,4 % des étudiants enquêtés.

Le choix de logement des étudiants a été avant tout motivé pour des raisons financières (33,8%) et pour des raisons pratiques (28,4%). Par ailleurs, l'indépendance s'avère un critère important (21,3%).

Les étudiants qui habitent dans un hébergement familial gratuit ont choisi cette solution principalement pour des raisons financières (63,6%). Près des deux tiers des étudiants vivant dans une cité ou résidence universitaire du CROUS estiment qu'ils ont opté pour cette situation également pour des raisons financières (46,6%).

	Nombre	%
Logement indépendant	307	38,0
Chez les parents	221	27,4
CROUS	197	24,4
Chez un particulier ou chez l'habitant	56	6,9
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	11	1,4
HLM	6	0,7
Foyer	6	0,7
Pas encore de logement fixe	2	0,2
Gîte rural	1	0,1
Total	807	100,0

Mode d'hébergement des étudiants durant la semaine

Concernant la catégorie socio-professionnelle du chef de famille, l'exploitation des réponses n'a pas révélé de caractéristiques particulières.

	Nombre	%
Pour des raisons financières	273	33,8
Pour des raisons pratiques	229	28,4
Pour être indépendant	172	21,3
Par nécessité	149	18,5
Par choix personnel	138	17,1
Total	807	100,0

Raisons du choix de logement

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour les étudiants qui habitent chez leurs parents).

Les étudiants hébergés chez leurs parents se trouvent en moyenne à 14,6 km du site universitaire.

En km	Nombre	%
Non réponse	2	0,9
Moins de 5	45	20,4
5 à 8	39	17,6
9 à 14	43	19,5
15 à 29	61	27,6
30 à 59	27	12,2
60 et plus	4	1,8
Total	221	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants qui vivent chez leurs parents

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour les étudiants qui n'habitent pas chez leurs parents).

km	Nombre	%
Non réponse	19	3,2
Moins de 1	129	22,0
1	96	16,4
2	92	15,7
3	63	10,8
4 à 5	87	14,8
6 à 9	36	6,1
10 et plus	64	10,9
Total	586	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant de Caen se situe à 3,63 km du site universitaire pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents.

Environ la moitié d'entre eux se trouve à moins de 3 km du site.

Toutefois, près de 11 % des étudiants sont logés à plus de 10 kilomètres de leur site d'études.

La distance du logement au lieu d'étude étant de 14,66 pour les étudiants habitant chez leurs parents pendant la semaine, et de 3,63 pour les autres, la moyenne d'éloignement du lieu d'étude s'établit à 6,65 km en moyenne.

Distance en fonction du mode d'hébergement entre le lieu d'études et le lieu d'habitation pendant la semaine (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents).

	Distance en km
Gîte rural	20,00
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	7,50
Chez un particulier ou chez l'habitant	4,56
Foyer	4,00
Logement indépendant	3,82
CROUS	2,84
HLM	2,50
Pas encore de logement fixe	-
Hôtel	-
Total	3,63

Distance en km en fonction du mode d'hébergement entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

La moyenne de 20 km pour les étudiants habitant en gîtes s'explique par le fait que très peu de ces étudiants habitant en gîte ont été interrogés.

Cependant, en moyenne les étudiants habitant dans la famille proche ont une distance de 7,50 km pour arriver sur le lieu de leurs études.

C - LE MODE DE LOGEMENT ETUDIANT A CAEN (HORS CHEZ PARENTS)

L'étude portant sur les logements étudiants à Caen, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 586 étudiants concernés.

	Nombre	%
Chambre	224	38,2
Studio	165	28,2
F1/F1 bis	90	15,4
F2	56	9,6
F3	27	4,6
F4	12	2,0
Maison	12	2,0
Total	586	100,0

Types de logement où les étudiants résident la semaine

Plus de 6 étudiants sur 10 (parmi ceux ne logeant pas, la semaine, chez leurs parents) vivent dans une chambre ou un studio (respectivement 38,2 % + 28,2 %).

Les étudiants vivant dans des chambres disposent du plus grand nombre d'aides. Un étudiant sur deux touchant les bourses habite dans une chambre (51,7%). On voit là l'importance des chambres en cité universitaire du CROUS.

Les étudiants dont les parents financent le logement sont principalement en chambre (33,3%) ou en studio (31,2%). Les enquêtés qui travaillent pour payer leurs études habitent le plus souvent en chambre (32,5%) ou en studio (25,4%).

Quel que soit le type de logement, plus d'un logement sur deux est meublé.

86,2% des logements meublés sont des chambres, ce qui semble assez logique compte tenu notamment de la prédominance des logements du CROUS. Près de 6 étudiants sur 10 vivent dans un logement meublé (57,2%).

Près de trois quarts des étudiants vivent seul (72,2%), l'autre quart vivant en colocation ou en couple. La majorité des colocations concerne 2 à 3 étudiants. La colocation à 4 et plus est relativement peu développée, ce qui corrobore la plupart des entretiens avec les bailleurs.

Habitez-vous seul, en colocation ou en couple ?

	Nombre	%
Seul	423	72,2
Location	118	20,1
En couple	45	7,7
Total	586	100,0

	Nombre	%
2	81	68,6
3	18	15,3
4	9	7,6
5	9	7,6
6	1	0,8
Total	118	100,0

Nombre de personnes dans le logement en colocation

Parmi les étudiants hébergés en colocation, près de 7 étudiants sur 10 vivent à deux (68,6%).

Plus de 4 étudiants de première année sur 10 vivraient, selon l'enquête, en colocation (44,9%).

Ce sont les étudiants de quatrième année qui vivent le moins en colocation (4.2%).

La superficie en m^2 du logement

En m^2	Nombre	%
Moins de 11	143	24,4
11 à 19	99	16,9
20 à 27	146	24,9
28 et plus	198	33,8
Total	586	100,0

Superficie du logement

En moyenne, la superficie d'un logement étudiant sur Caen serait, selon l'enquête, de 26,46 m^2. Ce chiffre est toutefois à relier au phénomène de colocation.

Environ deux tiers vivent dans un logement dont la superficie est inférieure à cette moyenne.

Superficie en m^2 du logement selon « seul », « en colocation » ou « en couple ».

	Superficie en m^2
Seul	18,7
Colocation	46,8
En couple	46,1
Total	26,5

Superficie du logement selon que l'étudiant est seul, en colocation ou en couple

Si l'on divise la superficie moyenne des logements par le nombre de personnes y vivant, on obtient une surface par habitant de 18,4 m^2 (26,5/1,4).

Montant du loyer mensuel du logement charges comprises (par personne)

En euros	Nombre	%
Non réponse	22	3,8
Moins de 128	86	14,7
128 à 199	78	13,3
200 à 249	85	14,5
250 à 299	87	14,8
300 à 349	88	15,0
350 à 399	72	12,3
400 à 449	35	6,0
450 et plus	33	5,6
Total	586	100,0

Montant du loyer mensuel du logement, charges comprises, par personne

En moyenne, le montant du loyer d'un logement étudiant sur Caen est de 266,09 euros.

Ils sont toutefois un peu plus de 5 étudiants sur 10 à payer un loyer supérieur à cette moyenne. 5,6 % des étudiants payent même un loyer de plus de 450 euros.

Montant du loyer par rapport au type de logement (loyer par personne, charges comprises

	Loyer en euros
Studio	335,74
F1/F1 bis	326,36
F2	321,23
F3	295,98
F4	277,08
Maison	191,60
Chambre	179,51
Total	266,09

Montant du loyer moyen par rapport au type de logement, charges comprises, par personne

En moyenne, le montant du loyer des étudiants vivant en studio est de 335,74 euros, ceux vivant en F3 est de 326,36 euros et ceux vivant en T1 est de 321,23 euros.

L'enquête a révélé que la colocation était, la plupart du temps, une situation économique puisque chaque étudiant vivant dans un T4 par exemple ne paye "que" 277 euros.

Équipements Internet

A Caen, 7 étudiants sur 10 ne disposent pas de connexion Internet dans leur logement (72,4%).

	Nombre	%
Oui	162	27,6
Non	424	72,4
Total	586	100,0

Connexion Internet

Les étudiants logeant dans des chambres sont les moins bien équipés (21,9 %).

Les plus nombreux à bénéficier de cette connexion vivent dans un F4 (66,7%) et dans un F2 (41,1%).

D - SATISFACTION DU LOGEMENT (HORS CHEZ PARENTS ET GRATUIT).

L'étude portant sur les logements étudiants, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents ou gratuitement chez des amis ou de la famille n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 575 étudiants concernés.

	Nombre	%
Très satisfait	54	9,5
Satisfait	286	50,5
Pas satisfait	173	30,6
Pas du tout satisfait	53	9,4
Total	566	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)		

Satisfaction vis-à-vis du logement

6 étudiants sur 10 sont satisfaits du prix de leur logement étudiant (50,5% + 9,5%).

Les étudiants les plus satisfaits du prix de leur logement sont ceux vivant en maison (note de 17,2 sur 20) ainsi que ceux vivant en F4 (13,25 sur 20).

Les moins satisfaits sont ceux vivant en studio (9,62 sur 20).

Pratiquement 7 étudiants sur 10 sont satisfaits de la superficie de leur logement étudiant (49,5% + 16,2%).

Par ailleurs, les étudiants vivant dans un logement indépendant sont les plus satisfaits (13,28 sur 20) ainsi que ceux vivant dans un HLM (13,17 sur 20). En revanche, ceux hébergés dans une cité ou résidence du CROUS sont assez insatisfaits de la superficie de leur logement (note de 8,80 sur 20).

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la salubrité de votre logement ?	12,86
Etes-vous satisfait du confort de votre logement ?	12,45
Etes-vous satisfait de l'équipement de votre logement ?	12,21
Etes-vous satisfait de la superficie de votre logement ?	11,51
Etes-vous satisfait du prix de votre logement ?	10,62
Total	11,93
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction du logement

Deux tiers des étudiants se disent satisfaits du confort de leur logement étudiant (58,9% + 16,9%). Les étudiants vivant dans un logement indépendant sont

les plus satisfaits du confort (13,44 sur 20), ainsi que ceux vivant en foyer (13,17 sur 20). Les logements en cité et résidence universitaires ne recueillent que 10,8/20.

Concernant la salubrité des logements, les étudiants les plus satisfaits sont ceux vivant chez un particulier (14,36 sur 20) et ceux vivant en foyer (14,17 sur 20). Les étudiants logés en cité et résidence universitaires recueillent une note de satisfaction de 11,6/20.

Trois quarts des étudiants sont satisfaits de l'équipement de leur logement (65,2% + 12,4%). Cela se traduit par une moyenne positive de 12,21 sur 20. Les étudiants les plus satisfaits de l'équipement de leur logement sont ceux vivant chez un particulier (14,02 sur 20) et ceux vivant en logement indépendant (13,05 sur 20). Les cités et résidences du CROUS recueillent 10,4/20.

Satisfaction sur le Campus 3 à Ifs

Compte tenu de la problématique repérée sur Ifs du fait du projet d'une résidence étudiante, il a été demandé une extraction spécifique de l'enquête concernant le Campus III. Une majorité des étudiants de ce campus estiment l'offre générale de logement insuffisante (50 %) contre 32,9 % qui la jugent suffisante.

Selon vous, l'offre générale de logement pour les étudiants est-elle ….	Nombre	%
Tout à fait suffisante	3	4,3
Suffisante	20	28,6
Insuffisante	27	38,6
Très insuffisante	8	11,4
Sans opinion	12	17,1
Total	70	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Tous à fait suffisante) ; 13 (Suffisante) ; 7 (Insuffisante) ; 0 (Très insuffisante)		

Satisfaction sur l'offre générale de logement pour les étudiants

En revanche, 6 étudiants sur 10 n'ont pas rencontré de difficultés pour trouver en définitive un logement.

	Nombre	%
Non pas du tout	18	25,7
Non pas trop	24	34,3
Oui un peu	23	32,9
Oui beaucoup	5	7,1
Total	70	100,0

Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?

Parmi ceux ayant rencontré des difficultés, 37 % des étudiants pointent l'offre limitée, suivie par le loyer trop élevé (22 %) et le mauvais état des logements (22 %).

	Nombre	%
Offre limitée	26	37
Loyer trop élevé	16	22
Mauvais état des logements proposés	16	22
Dépôts de garanties ou cautions contraignantes	5	7
Logements proposés trop éloignés du site	4	5
Logements proposés trop petits	2	2
Difficulté pour obtenir des aides financières	1	1
Total	707	100

Motif des difficultés

E - SATISFACTION DE LA LOCALISATION DU LOGEMENT (HORS CHEZ LES PARENTS)

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 586 étudiants concernés.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la localisation de votre logement ?	13,89
Etes-vous satisfait de la proximité des commerces?	13,07
Etes-vous satisfait de la proximité de la restauration universitaire ou assimilée ?	12,63
Etes-vous satisfait des équipements culturels et de loisirs	11,44
Total	12,76
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction vis-à-vis de la localisation du logement

Plus de 8 étudiants sur 10 logés hors parents se déclarent satisfaits de la localisation de leur logement étudiant (55,5% + 28,6%). Trois quarts des étudiants apprécient la proximité du restaurant universitaire (54,6% + 21,2%). Cela se traduit par une note moyenne de satisfaction de 12,63 sur 20. 8 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité des commerces (58,8% + 21,1%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,07 sur 20.

Deux tiers des étudiants se déclarent satisfaits de la proximité des équipements culturels et de loisirs (56,3% + 10,4%). Cela se traduit par une moyenne positive de 11,44 sur 20.

F - LE CHANGEMENT DE LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 586 étudiants concernés.

	Nombre	%
Oui certain	126	21,5
Oui peut-être	193	33,0
Non peut-être	110	18,8
Non certain	156	26,7
Total	585	100,0

Souhaiteriez-vous changer de logement ?

(1 étudiant n'a pas répondu à cette question)

Les étudiants souhaitent changer de logement pour plus de la moitié d'entre eux.

L'une des raisons principales pour laquelle les étudiants de Caen souhaitent changer de logement est la superficie (32,1 % des réponses). La seconde raison est le prix (22,5 %).

	Nombre	%
Non réponse	11	2,4
Pour la superficie du logement	150	32,1
Pour le prix	105	22,5
Pour la distance	86	18,4
Pour l'état du logement	63	13,5
Pour être plus indépendant	52	11,1
Total	467	100,0

Si oui, pourquoi ?

La relation entre le type de logement et le souhait de changer de logement est très importante.

Quel que soit le type de logement, un tiers des étudiants souhaite changer de logement (33%).

Près de trois quarts des étudiants vivant dans la famille proche veulent changer de logement (72,7%).

Un tiers des enquêtés de Caen a déjà changé de logement étudiant depuis leur première année d'université (65,1%). Les premiers motifs invoqués concernent le changement de lieu d'études, la superficie et le prix.

G - LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 586 étudiants concernés.

Selon vous, l'offre générale de logement pour les étudiants est-elle ….	Nombre	%
Tout à fait suffisante	10	1,7
Suffisante	136	23,2
Insuffisante	297	50,7
Très insuffisante	63	10,8
Sans opinion	80	13,7
Total	586	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Tous à fait suffisante) ; 13 (Suffisante) ; 7 (Insuffisante) ; 0 (Très insuffisante)		

Satisfaction sur l'offre générale de logement pour les étudiants

6 étudiants sur 10 considèrent l'offre générale en termes de logement étudiant à Caen insuffisante (61,5%). Cela se traduit par une moyenne négative de 8 sur 20. Plus de 4 étudiants sur 10 ont rencontré des difficultés pour trouver un logement.

Les difficultés rencontrées par les étudiants lors de leur recherche de logement concernent principalement l'offre trop limitée (74%) et le prix du loyer trop élevé (60,1%).

Ce sont les étudiants de première et de deuxième années qui auraient rencontré le moins de difficultés pour trouver leur logement.

Les plus chanceux paraissent être les résidents de foyer, seulement 16,7 % ont eu des difficultés.

	Nombre	%
Non pas du tout	179	30,7
Non pas trop	146	25,0
Oui un peu	187	32,1
Oui beaucoup	71	12,2
Total	583	100,0

Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?

Les étudiants vivant chez un particulier sont ceux ayant rencontré le plus de difficultés (60,7 %). Plus de deux tiers des étudiants vivant en cité ou résidence universitaire estiment ne pas avoir rencontré de difficultés.

	Nombre	%
Non réponse	3	0,5
Offre limitée	191	33,4
Loyer trop élevé	155	27,1
Mauvais état des logements proposés	70	12,2
Dépôts de garanties ou cautions contraignantes	55	9,6
Logements proposés trop éloignés du site	45	7,9
Logements proposés trop petits	32	5,6
Difficulté pour obtenir des aides financières	21	3,7
Total	572	100,0

Motif des difficultés

Les principales sources d'informations pour trouver un logement sur Caen ont été :

- le CROUS (39,1 %)
- les connaissances (33,8 %)
- les agences immobilières (33,4 %)

Les étudiants ont trouvé leur logement grâce :

- au CROUS (32,6 %)
- aux agences immobilières (25,6 %)
- à leurs connaissances (21,5 %).

H - LES SOUHAITS

Le premier souhait des étudiants de Caen est d'avoir des sanitaires indépendants (22,9 % des réponses) dans leur logement. Les deuxième et troisième souhaits sont la possibilité d'accès à Internet (21 % des réponses), ainsi que les éléments de cuisine (15,8 %).

Les étudiants vivant en chambre sont les plus nombreux à vouloir des sanitaires indépendants (26,7%) ainsi qu'un accès à Internet (23%).

	Nombre	%
Non réponse	34	5,8
Sanitaire indépendant	320	54,6
Possibilité d'accès Internet	294	50,2
Éléments de cuisine	221	37,7
Réfrigérateur individuel	195	33,3
Lave-Linge	126	21,5
Meubles (Lit, armoire, table…)	119	20,3
Lave-vaisselle	89	15,2

II - PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ENQUETE SUR L'AGGLOMERATION CHERBOURGEOISE

Les résultats suivants concernent le site universitaire de Cherbourg où 405 étudiants ont été interrogés.

A - PROFIL

Distance domicile des parents - Campus

En moyenne, la distance qui sépare le lieu d'habitation des parents du lieu d'études de leurs enfants est de 57,43 kilomètres.

Néanmoins, ils sont plus de 3 parents sur 10 à vivre au-delà de cette moyenne (32,7%).

	Nombre	%
Moins de 3	18	8,7
3 à 7	32	15,4
8 à 19	32	15,4
20 à 29	24	11,5
30 à 46	34	16,3
47 et plus	68	32,7
Total	208	100,0

Distance en km entre le lieu d'habitation des parents et le lieu d'étude

37 étudiants n'ont pas répondu à cette question

Dans le but d'obtenir la moyenne la plus représentative possible, n'ont été conservées que les distances de moins de 400 kilomètres, car les étudiants étrangers, pour certains vivant à plus de 5 000 kilomètres, faussent la moyenne.

Moyens de transport

	Nombre	%[146]
Voiture personnelle	70	28,6
A pied	56	22,9
Bus	37	15,1
Co-voiturage	8	3,3
Vélo	4	1,6
Train	1	0,4
Tramway	1	0,4
Total	245	

Les deux moyens de transport principaux des étudiants de Cherbourg sont la voiture personnelle et la marche à pied.

Les ressources des étudiants

Le principal mode de financement des étudiants de Cherbourg sont leurs parents (60,8%).

Plus de 4 étudiants sur 10 travaillent pour financer leurs études (43,3%).

Comme pour Caen, l'information sur les ressources des étudiants s'est avérée difficile à utiliser. En effet, il semblerait que pour certains étudiants, il y ait eu une confusion entre l'argent de poche et le budget global dont ils disposent réellement.

B - LE MODE D'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS CHERBOURGEOIS

Cette sous-partie concerne l'ensemble des étudiants du site universitaire de Cherbourg (245 étudiants ont été interrogés).

	Nombre	%
Chez les parents	113	46,1
Logement indépendant	67	27,3
HLM	52	21,2
Chez un particulier ou chez l'habitant	5	2,0
Foyer	5	2,0
CROUS	2	0,8
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	1	0,4
Total	245	100,0

Mode d'hébergement des étudiants durant la semaine

[146] Dans certains tableaux, la somme des pourcentages est différente de 100 du fait de réponses multiples ou de suppressions.

Deux grandes catégories se dégagent :

- Les étudiants habitant chez leurs parents ou dans la famille proche (46,1%).
- Les étudiants vivant dans un logement indépendant (27,3% + 21,2%).

On notera que 0,8% des enquêtés a déclaré habiter au CROUS alors qu'il n'existe pas de cité ni de résidence du CROUS ni même de lits agréés par cet établissement.

	Nombre	%
Pour des raisons pratiques	82	33,5
Pour des raisons financières	63	25,7
Par choix personnel	47	19,2
Par nécessité	39	15,9
Pour être indépendant	34	13,9
Total	245	

Raisons du choix de logement

Si les étudiants ont fait un tel choix en matière de logement, c'est tout d'abord pour des raisons pratiques (33,5%). Par ailleurs, les raisons financières sont importantes (25,7%).

Plus d'un tiers des étudiants vivant chez leurs parents ont fait ce choix pour des raisons financières (36%), alors que ceux qui ont choisi l'HLM l'ont fait plus pour l'indépendance et les aspects pratiques (16,5 % et 35 %).

Les enfants de commerçants, employés, professions intermédiaires et ouvriers sont plus nombreux à vivre chez leurs parents (6 sur 10). Ceux dont les parents sont agriculteurs ou cadres supérieurs ont plus tendance à habiter un logement indépendant (4 sur 10).

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire

(pour ceux qui habitent chez leurs parents)

En km	Nombre	%
Non réponse	2	1,8
Moins de 5	32	28,3
5 à 8	16	14,2
9 à 14	15	13,3
15 à 29	32	28,3
30 à 59	14	12,4
60 et plus	2	1,8
Total	113	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants qui vivent chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant de Cherbourg se situe à 14,50 Km du site universitaire pour ceux qui habitent chez leurs parents.

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents)

En km	Nombre	%
Non réponse	4	3,0
Moins de 1	6	4,5
1	25	18,9
2 à 3	72	54,5
4 à 5	18	13,6
6 à 9	3	2,3
10 et plus	4	3,0
Total	132	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant de Cherbourg se situe à 3,09 km du site universitaire.

Néanmoins, plus des trois quarts (77,9 %) d'entre eux se trouvent à 3 km ou moins du site.

La distance du logement au lieu d'études étant de 14,50 km pour les étudiants habitant chez leurs parents pendant la semaine, et de 3,09 pour les autres, la moyenne d'éloignement du lieu d'études s'établit à 8,18 en moyenne.

Distance entre le lieu d'études et le logement étudiant selon le mode d'hébergement pendant la semaine (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents).

	Distance en km
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	1,00
Chez un particulier ou chez l'habitant	1,80
Logement indépendant	3,29
CROUS	2,00
HLM	3,10
Foyer	2,40
Total	3,09

Distance en km en fonction du mode d'hébergement entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

La relation entre les deux variables n'apparaît pas significative.

C - LE LOGEMENT ETUDIANT A CHERBOURG (HORS CHEZ PARENTS)

L'étude portant sur les logements étudiants à Cherbourg, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas était retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 132 étudiants.

	Nombre	%
Chambre	7	5,3
Studio	54	40,9
F1/F1 bis	39	29,5
F2	17	12,9
F3	10	7,6
F4	2	1,5
Maison	3	2,3
Total	132	100,0

Types de logement où les étudiants résident la semaine

Plus de 4 étudiants sur 10 vivent dans une chambre ou un studio. 67,4% des étudiants vivent dans des logements non meublés.

Relevons que plus de 3 étudiants sur 10 vivant dans un studio ont un logement meublé (38,9%).

Par ailleurs, la totalité des enquêtés vivant dans une chambre ont un logement meublé (100%).

Près de trois quarts des étudiants vivent seul, l'autre quart vivant en colocation ou en couple.

Habitez-vous seul, en colocation ou en couple ?

	Nombre	%
Seul	98	74,2
Colocation	27	20,5
En couple	7	5,3
Total	132	100,0

	Nombre	%
2	22	81,5
3	1	3,7
4	3	11,1
5	1	3,7
Total	27	100,0

Nombre de personnes dans le logement en colocation
les personnes ayant répondu à cette question sont ceux vivant en colocation

En moyenne, les étudiants vivant en colocation sont 2,37 par logement. Près de 82 % des étudiants en colocation sont deux (81,5%).

Près de 5 étudiants de première année sur 10 vivent en colocation (48,1%).

La superficie en m² du logement

En m²	Nombre	%
Moins de 26	33	25,0
26 à 34	32	24,2
35 à 39	22	16,7
40 et plus	45	34,1
Total	132	100,0

Superficie du logement

En moyenne, la superficie d'un logement étudiant sur Cherbourg est de 37,96 m².

Environ deux tiers vivent dans un logement dont la superficie est inférieure à cette moyenne.

Superficie en m² du logement selon « seul », « en colocation » ou « en couple »

	Superficie en m²
Seul	31,01
Colocation	60,59
En couple	48,00
Total	37,96

Superficie du logement selon que l'étudiant est seul, en colocation ou en couple

Si l'on divise la moyenne des logements par le nombre d'étudiants vivant dans ce logement, cela donne une moyenne de 28,54m² par étudiant (37,96/1,33).

Montant du loyer mensuel du logement charges comprises (par personne) ?

En euros	Nombre	%
Non réponse	2	1,5
Moins de 128	4	3,0
128 à 199	15	11,4
200 à 249	25	18,9
250 à 299	59	44,7
300 à 349	14	10,6
350 à 399	8	6,1
400 à 449	1	0,8
450 et plus	4	3,0
Total	132	100,0

Montant du loyer mensuel du logement, charges comprises, par personne

En moyenne, le montant du loyer d'un logement étudiant sur Cherbourg est de 266,22 euros.

Montant du loyer par rapport au type de logement
(Loyer par personne, charges comprises)

	Loyer en euros
Chambre	201,00
Studio	264,81
F1/F1 bis	255,97
F2	280,18
F3	227,10
F4	160,00
Maison	663,33
Total	266,22

Montant du loyer moyen par rapport au type de logement, charges comprises, par personne

Comme pour Caen, on constate que les colocations dans des appartements moyens (F3 et F4) apparaissent avantageux pour les étudiants.

Équipements Internet

	Nombre	%
Oui	25	18,9
Non	107	81,1
Total	132	100,0

Connexion Internet

Plus de 8 étudiants sur 10 ne disposent pas de connexion Internet dans leur logement étudiant (81,1%). Tous les enquêtés vivant dans une chambre n'en disposent pas (100%).

Par ailleurs, tous les étudiants interrogés vivant dans un F4 ont une connexion Internet dans leur logement (100%).

D - SATISFACTION DU LOGEMENT (HORS CHEZ PARENTS ET GRATUIT)

L'étude portant sur les logements étudiants, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents, ou gratuitement chez des amis ou de la famille, n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 131 étudiants concernés.

	Nombre	%
Très satisfait	14	10,7
Satisfait	91	69,5
Pas satisfait	20	15,3
Pas du tout satisfait	6	4,6
Total	131	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)		

Êtes-vous satisfaits de votre logement ?

8 étudiants sur 10 sont satisfaits du prix de leur logement étudiant.

Cela se traduit par une note d'appréciation moyenne de 12,24 sur 20.

Les étudiants les plus satisfaits sont ceux vivant dans un HLM (13,35 sur 20) ainsi que ceux vivant dans un logement indépendant (11,79 sur 20).

Pratiquement 8 étudiants sur 10 sont satisfaits de la superficie de leur logement (26% + 61,8%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,92 sur 20. Ce sont les étudiants vivant en HLM qui sont les plus satisfaits de la superficie de leur logement (15,83 sur 20).

9 enquêtés sur 10 se disent satisfaits du confort de leur logement étudiant (69,5% +22,1%).

Cela se traduit par une moyenne positive de 13,89 sur 20.

Près de 9 étudiants sur 10 se déclarent satisfaits de la salubrité de leur logement étudiant (68,2% + 19,4%).

Près de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de l'équipement de leur logement (76% + 12,4%).

Cela se traduit par une moyenne positive de 13,01 sur 20.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la superficie de votre logement ?	13,92
Etes-vous satisfait du confort de votre logement ?	13,89
Etes-vous satisfait de la salubrité de votre logement ?	13,40
Etes-vous satisfait de l'équipement de votre logement ?	13,01
Etes-vous satisfait du prix de votre logement ?	12,24
Total	13,29
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction du logement

E - SATISFACTION DE LA LOCALISATION DU LOGEMENT (HORS CHEZ LES PARENTS).

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 132 étudiants concernés.

Plus de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la localisation de leur logement étudiant (68,2% + 25%), d'où une moyenne positive de 14,29 sur 20.

Plus de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité du restaurant universitaire (72,9% + 19,4%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,67 sur 20.

Près de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité des commerces (68,7% + 19,8%), soit une moyenne positive de 13,60 sur 20.

Près de deux tiers des enquêtés se déclarent satisfaits de la proximité des équipements culturels et de loisirs. Cela se traduit par une moyenne positive de 11,08 sur 20.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la localisation de votre logement ?	14,29
Etes-vous satisfait de la proximité des commerces?	13,60
Etes-vous satisfait de la proximité de la restauration universitaire ou assimilée ?	13,67
Etes-vous satisfait des équipements culturels et de loisirs	11,08
Total	13,16
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction vis-à-vis de la localisation du logement

F - LE CHANGEMENT DE LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 132 étudiants concernés.

	Nombre	%
Oui certain	15	11,4
Oui peut-être	31	23,5
Non peut-être	24	18,2
Non certain	62	47,0
Total	132	100,0

Souhaiteriez-vous changer de logement ?

À la différence de la situation sur Caen, les étudiants ne souhaitent pas changer de logement pour 65,2% d'entre eux.

L'une des raisons principales pour laquelle les étudiants de Cherbourg souhaitent changer de logement est la superficie (25% des réponses).

La seconde raison est l'état du logement (23,3%).

Près des trois quarts des enquêtés de Cherbourg n'ont pas changé de logement étudiant depuis leur première année d'université (72,7%).

	Nombre	%
Pour la superficie du logement	15	25,0
Pour l'état du logement	14	23,3
Pour le prix	12	20,0
Pour la distance	10	16,7
Pour être plus indépendant	9	15,0
Total	60	100,0

Si oui, pourquoi ?

En revanche, 1 étudiant de cinquième année et plus sur 2 a changé de logement depuis sa première année d'université (50%). Cet élément peut être lié au changement de lieu d'étude.

G - LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 132 étudiants concernés.

Selon vous, l'offre générale de logement pour les étudiants est-elle ….	Nombre	%
Suffisante	62	47,0
Insuffisante	22	16,7
Tout à fait suffisante	21	15,9
Sans opinion	20	15,2
Très insuffisante	7	5,3
Total	132	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Tous à fait suffisante) ; 13 (Suffisante) ; 7 (Insuffisante) ; 0 (Très insuffisante)		

Satisfaction sur l'offre générale de logement pour les étudiants

Plus de 6 étudiants sur 10 considèrent l'offre générale en terme de logement étudiant à Cherbourg suffisante (47,0 % + 16,7 %). Cela se traduit par une moyenne de 12,32 sur 20.

Plus de 8 étudiants sur 10 n'ont pas eu de difficultés pour trouver leur logement.

	Nombre	%
Non pas du tout	69	52,7
Non pas trop	39	29,8
Oui un peu	18	13,7
Oui beaucoup	5	3,8
Total	131	100,0

Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?
1 étudiant n'a pas répondu à cette question

Les difficultés rencontrées par les étudiants lors de leur recherche de logement concernent principalement les loyers trop élevés (28,9 % des réponses) et l'offre limitée (28,9 %).

	Nombre	%
Non réponse	1	2,2
Loyer trop élevé	13	28,9
Offre limitée	13	28,9
Dépôts de garanties ou cautions contraignantes	6	13,3
Mauvais état des logements proposés	4	8,9
Logements proposés trop éloignés du site	4	8,9
Logements proposés trop petits	2	4,4
Difficulté pour obtenir des aides financières	2	4,4
Total	45	100,0

Motif des difficultés

Les principales sources d'informations pour les étudiants de Cherbourg ont été :

- pour près d'un étudiant sur 2, les organismes HLM
- pour 1 sur 5, la presse ou les connaissances.

Les étudiants ont trouvé leur logement grâce :

- aux organismes HLM (23.3% des étudiants)
- à leurs connaissances (10.6%)
- à la presse (9%)

H - LES SOUHAITS

	Nombre	%
Non réponse	7	5,3
Possibilité d'accès Internet	75	56,8
Lave-Linge	44	33,3
Lave-vaisselle	42	31,8
Éléments de cuisine	30	22,7
Meubles (Lit, armoire, table…)	28	21,2
Sanitaire indépendant	27	20,5
Réfrigérateur individuel	24	18,2
Total	132	

Équipements souhaités par ordre de priorité par ordre d'importance
(Somme différente de 100 du fait des réponses multiples)

Le premier souhait des étudiants de Cherbourg est d'avoir un accès à Internet dans leur logement étudiant.

Les deuxième et troisième souhaits sont d'avoir un lave linge dans leur logement, ainsi qu'un lave vaisselle.

Ceux qui vivent en appartement attendent encore plus la connexion internet.

Dans les chambres, la priorité est donnée aux éléments de cuisine.

III - PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ENQUETE SUR L'AGGLOMERATION ALENÇONNAISE

Les résultats suivants concernent le site universitaire d'Alençon où 341 étudiants ont été interrogés.

A - PROFIL

Distance domicile des parents - Campus

	Nombre	%
Moins de 10	42	13,3
10 à 44	45	14,2
45 à 69	45	14,2
70 à 99	34	10,8
100 à 112	52	16,5
113 et plus	98	31,0
Total	316	100,0

Distance en km entre le lieu d'habitation des parents et le lieu d'étude

25 étudiants n'ont pas répondu à cette question

En moyenne, la distance qui sépare le lieu d'habitation des parents du lieu d'études de leurs enfants est de 93,93 kilomètres.

Néanmoins, plus de la moitié des parents vit à une distance supérieure à cette moyenne.

Sur ce site également, la distance entre le lieu d'habitation des parents et le lieu d'études a été limitée à 400 kilomètres pour avoir une moyenne plus représentative.

Moyens de transport

	Nombre	%
Voiture personnelle	144	42,2
À pied	94	27,6
Bus	53	15,5
Co-voiturage	51	15,0
Vélo	9	2,6
Train	4	1,2
Tramway	2	0,6
Moto-scooter	1	0,3
Total	341	

Moyens de transport

Les deux moyens de transport principaux des étudiants d'Alençon sont la voiture personnelle et la marche à pied.

Les ressources des étudiants

Le principal mode de financement des étudiants d'Alençon sont leurs parents (64,2%).

Plus de 3 étudiants sur 10 travaillent pour financer leurs études (34.9%).

L'information sur les ressources sera difficile à utiliser, en effet, il semblerait que pour certains étudiants, il y ait eu une confusion entre l'argent de poche et le budget global dont ils disposent réellement. C'est ce qui explique que 17,6 % des étudiants interrogés déclarent ne disposer d'aucun revenu.

Parmi les étudiants qui travaillent, près de 9 sur 10 occupent un emploi occasionnel (85,6%).

Le mode d'hébergement des étudiants alençonnais

Cette sous-partie concerne l'ensemble des étudiants du site universitaire d'Alençon (341 étudiants ont été interrogés).

8 étudiants sur 10 vivent dans un logement

	Nombre	%
Logement indépendant	129	37,8
Chez les parents	72	21,1
Chez un particulier ou chez l'habitant	38	11,1
HLM	35	10,3
Foyer	32	9,4
CROUS	30	8,8
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	5	1,5
Total	341	100,0

Mode d'hébergement des étudiants durant la semaine

On notera que 8,8% des enquêtés ont déclaré habiter au CROUS alors qu'il n'existe pas de cité ni de résidence du CROUS. En revanche, il existe des lits agréés par le CROUS à l'ISF et au Foyer de la Croix Rouge. Un "amalgame" a t-il été fait ici. Nous ne pouvons en avoir la certitude.

	Nombre	%
Pour des raisons pratiques	119	34,9
Pour des raisons financières	99	29,0
Pour être indépendant	69	20,2
Par choix personnel	68	19,9
Par nécessité	51	15,0
Total	341	

Raisons du choix de logement

Si les étudiants ont fait un tel choix en matière de logement, c'est tout d'abord pour des raisons pratiques et pour des raisons financières.

Par ailleurs, l'indépendance est un critère important.

Les étudiants qui habitent chez leurs parents ont choisi cette solution principalement pour des raisons financières.

Plus de deux tiers des étudiants vivant dans un logement agréé (ISF, Croix Rouge ?) CROUS sont dans cette situation pour des raisons financières (53,3 %) et pour des raisons pratiques (36,7 %).

La relation entre la catégorie socioprofessionnelle et le type de logement est peu importante.

Ce sont les enfants d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises qui habitent le plus chez leurs parents (37,8%).

Près de 6 étudiants sur 10 vivant dans un logement indépendant ont des parents exerçant des professions intermédiaires (57,5%).

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui habitent chez leurs parents)

En km	Nombre	%
Moins de 5	22	30,6
5 à 8	10	13,9
9	1	1,4
10 à 14	16	22,2
15 à 29	10	13,9
30 à 59	10	13,9
60 et plus	3	4,2
Total	72	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants qui vivent chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant d'Alençon se situe à 16,25 Km du site universitaire pour ceux qui habitent chez leurs parents.

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents)

En km	Nombre	%
Non réponse	13	4,8
Moins de 1	38	14,1
1	50	18,6
2 à 3	70	26,0
4 à 5	65	24,2
6 à 9	16	5,9
10 et plus	17	6,3
Total	269	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant d'Alençon se situe à 3,86 km du site universitaire.

Plus de la moitié d'entre eux se trouve à moins de 3 km du site.

La distance du logement au lieu d'études étant de 16,25 km pour les étudiants habitant chez leurs parents pendant la semaine et de 3,86 km pour les autres, la moyenne d'éloignement du lieu d'études s'établit à 6,33 km.

Distance entre le lieu d'études et le logement étudiant selon le mode d'hébergement pendant la semaine (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents).

	Distance en km
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	13,75
Logement indépendant	4,85
Chez un particulier ou chez l'habitant	4,53
Foyer	3,40
HLM	1,91
CROUS	0,31
Total	3,86

Distance en km en fonction du mode d'hébergement entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

Les étudiants vivant dans la famille proche sont ceux qui ont le plus de kilométrages à parcourir puisqu'ils ont en moyenne 13,75 km à effectuer jusqu'à leur lieu d'études.

C - LE LOGEMENT ETUDIANT A ALENÇON (HORS CHEZ PARENTS)

L'étude portant sur les logements étudiants à Alençon, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 269 étudiants concernés.

	Nombre	%
Chambre	84	31,2
Studio	110	40,9
F1/F1 bis	25	9,3
F2	24	8,9
F3	12	4,5
F4	0	0,0
Maison	14	5,2
Total	269	100,0

Types de logement où les étudiants résident la semaine

Trois quarts des étudiants vivent dans une chambre ou un studio.

Sans que cela soit très significatif, 52,4% des étudiants vivent dans des logements non meublés.

9 étudiants vivant en chambre (de type) universitaire (on peut penser qu'il s'agit d'un hébergement dans les structures agrées par le CROUS : ISF et Croix Rouge) sur 10 ont un logement meublé (90,5%).

Près de 9 étudiants sur 10 vivant dans un F2 ont un logement non meublé.

Plus des trois quarts des étudiants vivent seul (près de 80%) dans leur logement. 8 étudiants sur 10 vivent seuls, les autres vivant en colocation ou en couple.

Habitez-vous seul, en colocation ou en couple ?

	Nombre	%
Seul	216	80,3
Colocation	35	13,0
En couple	18	6,7
Total	269	100,0

	Nombre	%
Moins de 3	19	54,3
3	8	22,9
4 à 6	5	14,3
7 et plus	3	8,6
Total	35	100,0

Nombre de personnes dans le logement en colocation

Parmi les étudiants habitant en colocation, près de la moitié vit à deux.

En moyenne, les étudiants vivant en colocation sont 3,06 personnes par logement

Plus de 1 étudiant de première année sur 2 vit en colocation.

La superficie en m^2 du logement

En m^2	Nombre	%
Moins de 14	62	23,0
14 à 19	55	20,4
20 à 25	66	24,5
26 et plus	86	32,0
Total	269	100,0

Superficie du logement

En moyenne, la superficie d'un logement étudiant sur Alençon est de 28,72 m^2.

Environ deux tiers vivent dans un logement dont la superficie est inférieure à cette moyenne.

Superficie en m² du logement selon « seul », « en colocation » ou « en couple ».

	Superficie en m²
Seul	21,53
Colocation	47,60
En couple	78,22
Total	28,72

Superficie du logement selon que l'étudiant est seul, en colocation ou en couple

Si l'on divise la surface moyenne par le nombre d'habitant par logement, la surface par étudiant est de 21,11m² (28,72/1,36).

Montant du loyer mensuel du logement charges comprises (par personne)

En euros	Nombre	%
Moins de 200	34	13,1
200 à 219	38	14,7
220 à 232	41	15,8
233 à 269	42	16,2
270 à 299	29	11,2
300 et plus	75	29,0
Total	259	100,0

Montant du loyer mensuel du logement, charges comprises, par personne

En moyenne, le montant du loyer d'un logement étudiant sur Alençon est de 257,7 euros. Ils sont plus de la moitié à payer un loyer supérieur à cette moyenne.

Montant du loyer par rapport au type de logement (Loyer par personne, charges comprises)

	Loyer en euros
Chambre	220,52
Studio	264,78
F1/F1 bis	284,64
F2	288,71
F3	236,36
Maison	355,18
Total	257,70

Montant du loyer moyen par rapport au type de logement, charges comprises, par personne

En moyenne, un étudiant qui vit dans une chambre universitaire paie un loyer de 220,52 euros. Les étudiants dans un studio paient en moyenne un loyer de 264,78 euros.

Équipements Internet

Plus de 8 étudiants sur 10 ne disposent pas d'une connexion Internet dans leur logement étudiant (82,2%).

	Nombre	%
Oui	48	17,8
Non	221	82,2
Total	269	100,0

Connexion Internet

Les plus nombreux à ne pas bénéficier de cette connexion vivent dans un F1/F1bis (92%) et dans une chambre (85,7%).

D - SATISFACTION DU LOGEMENT (HORS CHEZ PARENTS ET GRATUIT).

L'étude portant sur les logements étudiants, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents, ou gratuitement chez des amis ou dans la famille, n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 264 étudiants concernés.

	Nombre	%
Très satisfait	25	9,5
Satisfait	137	52,1
Pas satisfait	77	29,3
Pas du tout satisfait	24	9,1
Total	263	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)		

Satisfaction vis-à-vis du logement

Plus de 6 étudiants sur 10 sont satisfaits du prix de leur logement. Cela se traduit par une note moyenne de satisfaction de 10,72 sur 20.

Ce sont les étudiants vivant dans un logement (de "type") CROUS (lits agréés à l'ISF ou au foyer de la Croix Rouge ?) (11,83 sur 20) et ceux vivant chez un particulier (11,79 sur 20) qui sont le plus satisfaits du prix de leur logement.

10,62 étudiants sur 20 vivant en chambre déclarent être satisfaits de leur loyer.

En revanche, 9,81 étudiants sur 20 vivant dans un studio déclarent ne pas être satisfaits.

7 étudiants sur 10 sont satisfaits de la superficie de leur logement étudiant (55% + 14,5%). Cela se traduit par une moyenne positive de 11,54 sur 20.

Les étudiants les plus satisfaits de la superficie de leur logement vivent dans une HLM (12,80 sur 20).

Plus de 8 enquêtés sur 10 se disent satisfaits du confort de leur logement étudiant. Cela se traduit par une moyenne positive de 12,69 sur 20.

Par ailleurs, les étudiants vivant dans un logement indépendant sont les plus satisfaits du confort (13,40 sur 20), ainsi que ceux vivant dans une HLM (12,60 sur 20).

Près de 9 étudiants sur 10 se déclarent satisfaits de la salubrité de leur logement étudiant (70,8% + 17,3%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,36 sur 20.

Plus de 8 étudiants sur 10 sont satisfaits de l'équipement de leur logement (72,4% + 11,1%). Cela se traduit par une moyenne positive de 12,63 sur 20.

Par ailleurs, les étudiants vivant chez un particulier ou chez l'habitant sont satisfaits de l'équipement de leur logement (13,45 sur 20) ainsi que ceux vivant dans un logement indépendant (13,24 sur20).

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la salubrité de votre logement ?	13,36
Etes-vous satisfait du confort de votre logement ?	12,69
Etes-vous satisfait de l'équipement de votre logement ?	12,63
Etes-vous satisfait de la superficie de votre logement ?	11,54
Etes-vous satisfait du prix de votre logement ?	10,72
Total	12,19
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction du logement

E - SATISFACTION DE LA LOCALISATION DU LOGEMENT (HORS CHEZ LES PARENTS).

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 269 étudiants concernés.

Près de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la localisation de leur logement étudiant (65,5% + 24%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,87 sur 20. Près de 8 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité du restaurant universitaire (63% + 14%). Cela se traduit par une moyenne positive de 12,09 sur 20. Deux tiers des étudiants sont satisfaits de la proximité des commerces (50,8% + 15,8%). Cela se traduit par une moyenne positive de 11,52 sur 20.

Sans que cela soit très significatif, un peu plus de la moitié des enquêtés se déclare satisfaite de la proximité des équipements culturels et de loisirs (48,3% + 4,6%). Cela se traduit par une moyenne négative de 9,56 sur 20.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la localisation de votre logement ?	13,87
Etes-vous satisfait de la proximité de la restauration universitaire ou assimilée ?	12,09
Etes-vous satisfait de la proximité des commerces?	11,52
Etes-vous satisfait des équipements culturels et de loisirs	9,56
Total	11,77
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction vis-à-vis de la localisation du logement

F - LE CHANGEMENT DE LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 269 étudiants concernés.

	Nombre	%
Oui certain	53	19,8
Oui peut-être	78	29,1
Non peut-être	56	20,9
Non certain	81	30,2
Total	268	100,0

Souhaiteriez-vous changer de logement ?
(1 étudiant n'a pas répondu à cette question)

	Nombre	%
Pour la superficie du logement	150	32,9
Pour le prix	105	23,0
Pour la distance	86	18,9
Pour l'état du logement	63	13,8
Pour être plus indépendant	52	11,4
Total	456	100,0

Si oui, pourquoi ?

L'une des raisons principales pour laquelle les étudiants d'Alençon souhaitent changer de logement est la superficie (32,9%). La seconde raison est le prix (23%).

Sans que cela soit très significatif, 51,1% des étudiants ne souhaitent pas changer de logement.

6 étudiants sur 10 vivant dans la famille proche veulent changer de logement.

Deux tiers des enquêtés d'Alençon n'ont pas changé de logement étudiant depuis leur première année d'université (67,3%).

Plus de 5 étudiants sur 10 de troisième année ont déjà changé de logement depuis leur première année d'université (52,1%), cette constatation semble toutefois assez logique puisque plus le nombre d'années d'études est important, plus les changements de logements sont probants. Par ailleurs, ils sont deux tiers à ne pas en avoir changé (67,3%).

G - LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 269 étudiants concernés.

Selon vous, l'offre générale de logement pour les étudiants est-elle ….	Nombre	%
Tout à fait suffisante	8	3,0
Suffisante	92	34,2
Insuffisante	101	37,5
Très insuffisante	18	6,7
Sans opinion	50	18,6
Total	269	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Tous à fait suffisante) ; 13 (Suffisante) ; 7 (Insuffisante) ; 0 (Très insuffisante)		

Satisfaction sur l'offre générale de logement pour les étudiants

4 étudiants sur 10 considèrent l'offre générale en terme de logement étudiant à Alençon insuffisante. Cela se traduit par une moyenne de seulement 9,42 sur 20.

	Nombre	%
Non pas du tout	85	31,8
Non pas trop	94	35,2
Oui un peu	75	28,1
Oui beaucoup	13	4,9
Total	267	100,0

Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?
2 étudiants n'ont pas répondu à cette question

Deux tiers des étudiants n'ont pas eu de difficultés pour trouver leur logement (31,8% + 35,2%).

	Nombre	%
Offre limitée	63	71,6
Loyer trop élevé	50	56,8
Logements proposés trop éloignés du site	19	21,6
Mauvais état des logements proposés	15	17,0
Dépôts de garanties ou cautions contraignantes	15	17,0
Logements proposés trop petits	13	14,8
Difficulté pour obtenir des aides financières	8	9,1
Total	88	

Motif des difficultés

Parmi les difficultés rencontrées par les étudiants lors de leur recherche de logement, elles concernent principalement l'offre trop limitée (71,6%) et le prix du loyer trop élevé.

Quelle que soit l'année, près d'un tiers des étudiants a rencontré des difficultés plus ou moins importantes pour trouver un logement.

Par ailleurs, ce sont les étudiants de deuxième année qui ont rencontré le plus.

Cependant 71.6% des étudiants de première année déclarent ne pas avoir rencontré de difficultés.

Pour trouver un logement, les principales sources d'informations pour les étudiants d'Alençon ont été les mairies (30,9 % des étudiants), les connaissances (24,2 %) et Internet (19,7 %).

Les étudiants sur Alençon ont concrètement trouvé leur logement grâce aux :

- mairies (19,3 % des étudiants)
- connaissances (18,2 %)
- établissement d'enseignements, les organismes et les agences immobilières (11,5%).

H - LES SOUHAITS

	Nombre	%
Non réponse	40	14,9
Possibilité d'accès Internet	139	51,7
Sanitaire indépendant	100	37,2
Éléments de cuisine	65	24,2
Lave-Linge	59	21,9
Lave-vaisselle	53	19,7
Meubles (Lit, armoire, table…)	52	19,3
Réfrigérateur individuel	51	19,0
Total	269	

Équipements souhaités par ordre de priorité par ordre d'importance
(Somme différente de 100 du fait des réponses multiples)

Le premier souhait des étudiants d'Alençon est d'avoir un accès Internet dans leur logement.

Les deuxième et troisième souhaits sont les sanitaires indépendants ainsi que les éléments de cuisine.

IV - PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ENQUETE SUR L'AGGLOMERATION SAINT-LOISE

Les résultats suivants concernent le site universitaire de Saint-Lô où 180 étudiants ont été interrogés.

A - PROFIL

Distance domicile des parents - Campus

	Nombre	%
Moins de 15	25	15,2
15 à 49	26	15,8
50 à 79	27	16,4
80 à 87	27	16,4
88 à 109	26	15,8
110 et plus	34	20,6
Total	165	100,0

Distance en km entre le lieu d'habitation des parents et le lieu d'étude
15 étudiants n'ont pas répondu à cette question

En moyenne, la distance qui sépare le lieu d'habitation des parents du lieu d'études de leurs enfants est de 81,02 kilomètres, ce qui révèle l'attractivité du site.

Néanmoins, plus de la moitié des parents vivent au-delà de cette moyenne.

Nous avons choisi de limiter les réponses à 400 kilomètres pour avoir une moyenne plus représentative, car la réponse de certains étudiants étrangers vivant à plus de 3000 kilomètres faussait la moyenne.

Moyens de transport

	Nombre	%
À pied	114	63,3
Voiture personnelle	56	31,1
Bus	6	3,3
Co-voiturage	4	2,2
Vélo	4	2,2
Moto-scooter	1	0,6
Train	1	0,6
Total	180	

Moyens de transport

Les deux moyens de transport principaux des étudiants de Saint-Lô sont la marche à pied et la voiture personnelle.

Les ressources des étudiants

Le principal mode de financement des étudiants de Saint-Lô sont leurs parents (72,8%).

L'information sur les ressources est difficile à utiliser. En effet, il semblerait que pour certains étudiants, il y ait eu une confusion entre l'argent de poche et le budget global dont ils disposent réellement. C'est ce qui explique que 16,3 % des étudiants interrogés déclarent ne disposer que de moins de 30 euros par mois.

Parmi les étudiants qui travaillent, près des trois quarts occupent un emploi occasionnel (72,7%).

B - LE MODE D'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS SAINT-LOIS

Cette sous-partie concerne l'ensemble des étudiants du site universitaire de Saint-Lô (180 étudiants ont été interrogés).

	Nombre	%
Logement indépendant	63	35,0
Foyer	41	22,8
Chez les parents	33	18,3
HLM	24	13,3
Chez un particulier ou chez l'habitant	11	6,1
CROUS	5	2,8
Gîte rural	2	1,1
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	1	0,6
Hôtel	0	0,0
Pas encore de logement fixe	0	0,0
Total	180	100,0

Mode d'hébergement des étudiants durant la semaine

Plus de 8 étudiants sur 10 vivent dans un logement indépendant.

On relèvera que 5 étudiants déclarent être logés au CROUS bien que cet organisme ne dispose pas de bâtiment localement. Seuls quelques lits du Foyer du Bon Sauveur sont agréés mais l'étude du CESR a montré que peu d'étudiants de l'Université de Caen y étaient hébergés…

	Nombre	%
Pour des raisons pratiques	70	38,9
Pour être indépendant	45	25,0
Pour des raisons financières	44	24,4
Par choix personnel	31	17,2
Par nécessité	31	17,2
Total	180	

Raisons du choix de logement

Si les étudiants ont fait un tel choix en matière de logement, c'est tout d'abord pour des raisons pratiques et pour des raisons d'indépendance. Par ailleurs, les raisons financières sont importantes.

Les étudiants habitant chez leurs parents ont fait ce choix pour des raisons pratiques (41,9%) et financières (29%).

Un tiers des étudiants vivant en chambre de type universitaire ont fait ce choix pour des raisons pratiques et de nécessité.

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui habitent chez leurs parents)

En km	Nombre	%
Moins de 1	5	15,2
1	2	6,1
2 à 3	4	12,1
4 à 6	4	12,1
7 à 9	2	6,1
10 et plus	16	48,5
Total	33	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants qui vivent chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant de Saint-Lô habitant chez leurs parents se situe à 11,48 km du site universitaire.

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents).

En km	Nombre	%
Moins de 1	52	36,6
1	46	32,4
2 à 14	34	23,9
15 et plus	10	7,0
Total	142	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents 5 étudiants n'ont pas répondu à cette question

En moyenne, le logement d'un étudiant logé à Saint-Lô se situe à 3,11 km du site universitaire. Néanmoins, 69% d'entre eux se trouvent à moins de 2 km du site.

La distance du logement au lieu d'étude étant de 11,48 pour les étudiants habitant chez leurs parents pendant la semaine et de 3,11 pour les autres, la moyenne d'éloignement du lieu d'étude s'établit à 4,69 km.

Distance entre le lieu d'études et le logement étudiant selon le mode d'hébergement pendant la semaine (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents)

	Distance en km
Gîte rural	17,50
Famille proche ou connaissance (hébergement gratuit)	10,00
Chez un particulier ou chez l'habitant	4,91
Logement indépendant	3,98
HLM	2,71
Foyer	0,84
CROUS	0,60
Total	3,11

Distance en km en fonction du mode d'hébergement entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

La moyenne de 17,50 km pour les étudiants habitant en gîtes s'explique par le fait que très peu d'étudiants habitant en gîte ont été interrogés. Cependant, en moyenne les étudiants habitant dans la famille proche ont une distance de 10 km pour arriver sur le lieu de leurs études.

C - LE LOGEMENT ETUDIANT A SAINT-LO (HORS CHEZ PARENTS)

L'étude portant sur les logements étudiants à Saint-Lô, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 147 étudiants concernés.

	Nombre	%
Chambre	45	30,6
Studio	41	27,9
F1/F1 bis	32	21,8
F2	9	6,1
F3	8	5,4
F4	4	2,7
Maison	8	5,4
Total	147	100,0

Types de logement où les étudiants résident la semaine

Près de 6 étudiants sur 10 vivent dans une chambre ou un studio.

Près de 6 étudiants sur 10 de Saint-Lô vivent dans un logement non meublé.

88,9% des logements meublés sont des chambres.

Près de 8 étudiants sur 10 vivent seuls, les autres vivant en colocation ou en couple.

Habitez-vous seul, en colocation ou en couple ?

	Nombre	%
Seul	118	80,3
Colocation	17	11,6
En couple	12	8,2
Total	147	100,0

	Nombre	%
1	2	11,8
2	10	58,8
3	3	17,6
4	2	11,8
Total	17	100,0

Nombre de personnes dans le logement en colocation
Les personnes ayant répondu à cette question sont ceux vivant en colocation.

En moyenne, les étudiants vivant en colocation sont 2,29 par logement. Près de 6 étudiants sur 10 vivent à deux.

Près de deux tiers des étudiants de deuxième année vivent en colocation (64,7%).

La superficie en m^2 du logement

En m^2	Nombre	%
Moins de 13	36	24,5
13 à 21	36	24,5
22 à 29	25	17,0
30 et plus	50	34,0
Total	147	100,0

Superficie du logement

En moyenne, la superficie d'un logement étudiant sur Saint-Lô est de 28,56 m^2.

Environ deux tiers des étudiants vivent dans un logement dont la superficie est inférieure à cette moyenne.

Superficie en m^2 du logement selon « seul », « en colocation » ou « en couple ».

	Superficie en m^2
Seul	21,60
Colocation	53,65
En couple	61,42
Total	28,56

Superficie du logement selon que l'étudiant est seul, en colocation ou en couple

Si l'on divise la superficie moyenne par le nombre moyen d'habitant par logement, on obtient 23,2m^2 de surface disponible par étudiant (28,56/1,23 = 23,21m^2).

Montant du loyer mensuel du logement charges comprises (par personne) ?

En euros	Nombre	%
Moins de 180	21	15,2
180 à 249	21	15,2
250 à 284	22	15,9
285 à 299	8	5,8
300 à 304	18	13,0
305 et plus	48	34,8
Total	138	100,0

Montant du loyer mensuel du logement, charges comprises, par personne
9 étudiants n'ont pas répondu à cette question

En moyenne, le montant du loyer d'un logement étudiant sur Saint-Lô est de 270,32 euros.

Ils sont, en effet plus de la moitié à payer un loyer supérieur à cette moyenne.

Montant du loyer par rapport au type de logement (Loyer par personne, charges comprises)

	Loyer en euros
Chambre	278,81
Studio	279,90
F1/F1 bis	243,81
F2	267,43
F3	259,00
F4	295,25
Maison	286,00
Total	270,32

Montant du loyer moyen par rapport au type de logement, charges comprises, par personne

Équipements Internet

Près de 6 étudiants sur 10 ne disposent pas de connexion Internet dans leur logement étudiant (57,1%).

	Nombre	%
Oui	63	42,9
Non	84	57,1
Total	147	100,0

Connexion Internet

D - SATISFACTION DU LOGEMENT (HORS CHEZ PARENTS ET GRATUIT)

L'étude portant sur les logements étudiants, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents, ou gratuitement chez des amis ou de la famille, n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 146 étudiants concernés.

	Nombre	%
Très satisfait	13	9,2
Satisfait	78	54,9
Pas satisfait	45	31,7
Pas du tout satisfait	6	4,2
Total	142	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)		

Satisfaction vis-à-vis du logement

(4 étudiants n'ont pas répondu à cette question)

Deux tiers des étudiants sont satisfaits du prix de leur logement étudiant. Cela se traduit par une note moyenne de satisfaction de 11,19 sur 20.

Les étudiants les plus satisfaits du prix de leur logement sont ceux vivant chez un particulier ainsi que ceux vivant en HLM.

Deux tiers des étudiants sont satisfaits de la superficie de leur logement étudiant. Cela se traduit par une moyenne positive de 12,03 sur 20.

Les étudiants les plus satisfaits sont ceux vivant en gîtes (16,5 sur 20), en HLM (14,58 sur 20), en logement indépendant (13,54 sur 20). Les moins satisfaits de la superficie sont ceux vivant en foyer (8,51 sur 20).

Plus de 8 enquêtés sur 10 se disent satisfaits du confort de leur logement étudiant (67,8 % +15,1 %) soit une note moyenne de 12,79 sur 20.

9 étudiants sur 10 se déclarent satisfaits de la salubrité de leur logement étudiant (66,4% + 22,4%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,70 sur 20. Les étudiants les plus satisfaits de la salubrité de leur logement sont ceux vivant chez un particulier (16,18 sur 20), ainsi que ceux vivant en HLM (13,96 sur 20), dans un logement indépendant (13,82 sur 20), et ceux vivant en foyer (13,46 sur 20).

Près de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de l'équipement de leur logement (75,9% + 13,1%) soit une moyenne positive de 13,21 sur 20.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la salubrité de votre logement ?	13,70
Etes-vous satisfait de l'équipement de votre logement ?	13,21
Etes-vous satisfait du confort de votre logement ?	12,79
Etes-vous satisfait de la superficie de votre logement ?	12,03
Etes-vous satisfait du prix de votre logement ?	11,19
Total	12,58
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction du logement

E - SATISFACTION DE LA LOCALISATION DU LOGEMENT (HORS CHEZ LES PARENTS).

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 147 étudiants concernés.

Près de 95% des étudiants sont satisfaits de la localisation de leur logement étudiant (55,1% + 38,8%) soit une moyenne positive de 15,35 sur 20.

9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité du restaurant de "type" universitaire (49,7% + 39,2%). Cela se traduit par une moyenne positive de 14,83 sur 20. Il n'y a, rappelons-le, pas de restaurant du CROUS localement ; c'est l'Espace Rabelais, à proximité du site universitaire qui accueille les étudiants le midi.

Près de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité des commerces (68,3% + 17,2%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,24 sur 20.

Près de deux tiers des enquêtés se déclarent satisfaits de la proximité des équipements culturels et de loisirs (4,9% + 58,5%). Cela se traduit par une moyenne positive de 10,90 sur 20.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la localisation de votre logement ?	15,35
Etes-vous satisfait de la proximité de la restauration universitaire ou assimilée ?	14,83
Etes-vous satisfait de la proximité des commerces?	13,24
Etes-vous satisfait des équipements culturels et de loisirs	10,90
Total	13,59
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction vis-à-vis de la localisation du logement

F - LE CHANGEMENT DE LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 147 étudiants concernés.

	Nombre	%
Oui certain	19	12,9
Oui peut-être	40	27,2
Non peut-être	37	25,2
Non certain	51	34,7
Total	147	100,0

Souhaiteriez-vous changer de logement ?

Les étudiants de Saint-Lô ne souhaitent pas changer de logement pour environ 60% d'entre eux (34,7% + 25,2%).

	Nombre	%
Pour la superficie du logement	40	40,4
Pour le prix	32	32,3
Pour être plus indépendant	17	17,2
Pour la distance	6	6,1
Pour l'état du logement	4	4,0
Total	99	100,0

Si oui, pourquoi ?

L'une des raisons principales pour laquelle les étudiants de Saint-Lô souhaitent changer de logement est la superficie du logement (40,4 % des réponses). La seconde raison est le prix (32,3 % des réponses).

Deux tiers des étudiants de troisième année déclarent avoir déjà changé de logement depuis leur première année d'université (66,7%).

Cette constatation semble toutefois assez logique puisque plus le nombre d'année d'études est important, plus les changements de logement sont probants.

Par ailleurs, ils sont près de deux tiers à ne pas en avoir changé (63,4%).

G - LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 147 étudiants concernés.

Selon vous, l'offre générale de logement pour les étudiants est-elle ….	Nombre	%
Tout à fait suffisante	6	4,1
Suffisante	82	55,8
Insuffisante	37	25,2
Très insuffisante	4	2,7
Sans opinion	18	12,2
Total	147	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Tous à fait suffisante) ; 13 (Suffisante) ; 7 (Insuffisante) ; 0 (Très insuffisante)		

Satisfaction sur l'offre générale de logement pour les étudiants

Près de 6 étudiants sur 10 considèrent l'offre générale en terme de logement étudiant à Saint-Lô suffisante. Cela se traduit par une moyenne positive de 11,20 sur 20.

	Nombre	%
Non pas du tout	67	45,6
Non pas trop	59	40,1
Oui un peu	16	10,9
Oui beaucoup	5	3,4
Total	147	100,0

Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?

Près de 9 étudiants sur 10 n'ont pas eu de difficultés pour trouver leur logement.

	Nombre	%
Offre limitée	15	71,4
Loyer trop élevé	9	42,9
Logements proposés trop éloignés du site	8	38,1
Logements proposés trop petits	4	19,0
Dépôts de garanties ou cautions contraignantes	4	19,0
Difficulté pour obtenir des aides financières	3	14,3
Mauvais état des logements proposés	1	4,8
Total	21	

Motif des difficultés

Les difficultés rencontrées par les étudiants lors de leur recherche de logement concernent principalement l'offre trop limitée (71,4%) et le prix du loyer trop élevé (42,9%).

Les principales sources d'informations pour les étudiants de Saint-Lô ont été :

- Les organismes HLM (25,2 % des étudiants)
- Leurs connaissances (19,7 %)
- Les établissements d'enseignements (19,7 %)

Les étudiants ont trouvé un logement grâce :

- aux organismes HLM (22,4 % des étudiants)
- aux connaissances (21,8 %)
- aux établissements d'enseignements (15,6 %)

H - LES SOUHAITS

	Nombre	%
Possibilité d'accès Internet	113	62,8
Sanitaire indépendant	72	40,0
Éléments de cuisine	54	30,0
Réfrigérateur individuel	44	24,4
Lave-vaisselle	40	22,2
Meubles (Lit, armoire, table…)	37	20,6
Lave-Linge	35	19,4
Total	180	

Équipements souhaités par ordre de priorité par ordre d'importance
(Somme différente de 100 du fait des réponses multiples)

Le premier souhait des étudiants de Saint-Lô est d'avoir l'accès à Internet (62,8%) dans leur logement.

Les deuxième et troisième souhaits sont les sanitaires indépendants (40%), ainsi que les éléments de cuisine (30%).

V - PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ENQUETE SUR LISIEUX

Les résultats suivants concernent le site universitaire de Lisieux où 107 étudiants ont été interrogés.

A - PROFIL

Distance domicile des parents - Campus

	Nombre	%
Moins de 18	16	16,7
18 à 34	13	13,5
35 à 49	12	12,5
50 à 69	16	16,7
70 à 99	13	13,5
100 et plus	26	27,1
Total	96	100,0

Distance en km entre le lieu d'habitation des parents et le lieu d'étude

En moyenne, la distance qui sépare le lieu d'habitation des parents du lieu d'études de leurs enfants est de 71,42 kilomètres. Néanmoins, ils sont 4 parents sur 10 à vivre au-delà de cette moyenne.

Les réponses ont été limitées à moins de 400 kilomètres pour que la moyenne soit plus représentative. En effet, plusieurs étudiants étrangers ou provenant de départements d'outre-mer faussent la moyenne.

Moyens de transport

	Nombre	%
À pied	53	49,5
Voiture personnelle	30	28,0
Co-voiturage	9	8,4
Train	2	1,9
Vélo	2	1,9
Bus	2	1,9
Tramway	2	1,9
Moto-scooter	0	0,0
Total	107	

Moyens de transport

Les deux moyens de transport principaux des étudiants de Lisieux sont la marche à pied (49,5%) et la voiture personnelle (28%).

Les ressources des étudiants

Le principal mode de financement des étudiants de Lisieux sont leurs parents (62,6%).

4 étudiants sur 10 travaillent pour financer leurs études (40,2%).

L'information sur les ressources sera difficile à utiliser. En effet, il semblerait que pour certains étudiants, il y ait eu une confusion entre l'argent de poche et le budget global dont ils disposent réellement.

C'est ce qui explique que 36,0 % des étudiants interrogés déclarent ne disposer que de moins de 40 euros par mois.

Parmi les étudiants qui travaillent, 9 sur 10 occupent un emploi occasionnel (90,7%).

B - LE MODE D'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS LEXOVIENS

Cette sous-partie concerne l'ensemble des étudiants du site universitaire de Lisieux (107 étudiants ont été interrogés).

	Nombre	%
Logement indépendant	49	45,8
Chez les parents	30	28,0
Chez un particulier ou chez l'habitant	13	12,1
HLM	8	7,5
Foyer	6	5,6
Pas encore de logement fixe	1	0,9
Total	107	100,0

Mode d'hébergement des étudiants durant la semaine

Deux grandes catégories se dégagent :

- moins d'un tiers des étudiants habite chez ses parents
- plus de deux tiers des étudiants vivent dans un logement indépendant.

	Nombre	%
Pour des raisons pratiques	30	28,0
Pour des raisons financières	30	28,0
Pour être indépendant	19	17,8
Par choix personnel	16	15,0
Par nécessité	16	15,0
Total	107	

Raisons du choix de logement

Si les étudiants ont fait un tel choix en matière de logement, c'est tout d'abord pour des raisons financières et des aspects pratiques. Par ailleurs, l'indépendance est un critère important (17,8%).

Un étudiant sur deux vivant chez ses parents déclare être dans cette situation pour des raisons financières (46,7 %).

Près d'un étudiant sur trois habitant dans un logement indépendant déclare avoir fait ce choix pour des raisons pratiques (34,7 %).

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui habitent chez leurs parents).

En km	Nombre	%
Moins de 5	5	16,7
5 à 8	5	16,7
9 à 14	1	3,3
15 à 29	10	33,3
30 à 59	8	26,7
60 et plus	1	3,3
Total	30	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants qui vivent chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant de Lisieux se situe à 21,33 km du site universitaire pour ceux qui habitent chez leurs parents. 19 étudiants hébergés chez leurs parents habitent à plus de 30 km de leur lieu d'étude dont 1 à plus de 60 km. Ce résultat corrobore les remarques des responsables enseignants de l'antenne de l'IUT qui ont déclaré dans le cadre des entretiens et auditions réalisés par le CESR qu'un nombre important d'étudiants empruntait tous les jours le train sur la ligne Caen-Lisieux.

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents).

En km	Nombre	%
Non réponse	2	2,6
Moins de 1	22	28,6
1	21	27,3
2 à 3	23	29,9
4 à 5	4	5,2
6 à 9	0	0,0
10 et plus	5	6,5
Total	77	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant de Lisieux se situe à 3,61 km du site universitaire. Ils sont 3 sur 10 à vivre à moins de 1 kilomètre du site. 6,5% des étudiants logent toutefois à plus de 10 Km du lieu d'étude.

La distance du logement au lieu d'étude étant de 21,33 pour les étudiants habitant chez leurs parents pendant la semaine et de 3,61 pour les autres, la moyenne d'éloignement du lieu d'étude s'établit à 8,67 km.

C - LE LOGEMENT ETUDIANT A LISIEUX (HORS CHEZ PARENTS)

L'étude portant sur les logements étudiants à Lisieux, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 77 étudiants concernés.

	Nombre	%
Chambre	19	24,7
Studio	30	39,0
F1/F1 bis	11	14,3
F2	11	14,3
F3	2	2,6
F4	2	2,6
Maison	2	2,6
Total	77	100,0

Types de logement où les étudiants résident la semaine

Plus d'un étudiant sur 2 vit dans une chambre ou un studio.

Quel que soit le type de logement, plus d'un logement sur deux est meublé (51,9%). 94,7% des logements meublés sont des chambres, ce qui semble assez logique.

Près de deux tiers des étudiants vivent seuls, l'autre tiers vivant en colocation ou en couple.

Habitez-vous seul, en colocation ou en couple ?

	Nombre	%
Seul	50	64,9
Colocation	21	27,3
En couple	6	7,8
Total	77	100,0

	Nombre	%
2	19	90,5
3	1	4,8
6	1	4,8
Total	21	100,0

Nombre de personnes dans le logement en colocation

En moyenne, les étudiants vivant en colocation sont 2,24 par logement. Parmi les étudiants habitant en colocation, plus de 9 sur 10 vivent à deux

Plus de 1 étudiant de première année sur 2 vit en colocation (52,4%).

La superficie en m^2 du logement

En m^2	Nombre	%
Moins de 20	14	18,2
20 à 24	15	19,5
25 à 29	12	15,6
30 et plus	36	46,8
Total	77	100,0

Superficie du logement

En moyenne, la superficie d'un logement étudiant sur Lisieux est de 29,22 m^2.

Environ 5 étudiants sur 10 vivent dans un logement dont la superficie est inférieure à cette moyenne.

Superficie en m^2 du logement selon « seul », « en colocation » ou « en couple ».

	Superficie en m^2
Seul	24,18
Colocation	38,38
En couple	39,17
Total	29,22

Superficie du logement selon que l'étudiant est seul, en colocation ou en couple

Si l'on divise la superficie par le nombre d'étudiants vivant dans un logement, la superficie disponible par habitant est de 20,57m^2 (29,22/1,42).

Montant du loyer mensuel du logement charges comprises (par personne) ?

En euros	Nombre	%
Moins de 244	11	14,7
244 à 279	12	16,0
280 à 299	11	14,7
300 à 309	12	16,0
310 à 319	12	16,0
320 et plus	17	22,7
Total	75	100,0

Montant du loyer mensuel du logement, charges comprises, par personne
2 étudiants n'ont pas répondu à cette question

En moyenne, le montant du loyer d'un logement étudiant sur Lisieux est de 295,69 euros.

Ils sont plus de 5 sur 10 à payer un loyer supérieur à cette moyenne.

Montant du loyer par rapport au type de logement (Loyer par personne, charges comprises)

	Loyer en euros
Chambre	266,42
Studio	289,50
F1/F1 bis	323,73
F2	327,73
F3	279,00
F4	300,00
Maison	342,50
Total	295,69

Montant du loyer moyen par rapport au type de logement,

charges comprises, par personne

Équipements Internet

Plus de 8 étudiants sur 10 ne disposent pas d'une connexion Internet dans leur logement étudiant.

	Nombre	%
Oui	13	16,9
Non	64	83,1
Total	77	100,0

Connexion Internet

D - SATISFACTION DU LOGEMENT (HORS CHEZ PARENTS ET GRATUIT).

L'étude portant sur les logements étudiants, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents, ou gratuitement chez des amis ou de la famille, n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 77 étudiants concernés.

	Nombre	%
Très satisfait	4	5,2
Satisfait	48	62,3
Pas satisfait	20	26,0
Pas du tout satisfait	5	6,5
Total	77	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)		

Êtes-vous satisfaits de votre logement ?

Près de 7 étudiants sur 10 sont satisfaits du prix de leur logement étudiant. Cela se traduit par une moyenne positive de 10,96 sur 20.

Les plus satisfaits du prix du logement sont ceux vivant dans un logement indépendant (11,71 sur 20). Les moins satisfaits concernent les étudiants logés en foyer (note de 8,83/20).

Trois quarts des étudiants sont satisfaits de la superficie de leur logement étudiant (57,9% + 18,4%). Cela se traduit par une moyenne positive de 12,22 sur 20.

Les étudiants les plus satisfaits de la superficie de leur logement sont ceux qui vivent dans une HLM (14,75 sur 20) et dans un logement indépendant (12,88 sur 20).

Par ailleurs les étudiants qui vivent dans un foyer sont, là encore, les moins satisfaits (8,83 sur 20), ce qui corrobore les déclarations des responsables de l'IUT contactés par le CESR.

Près de 9 enquêtés sur 10 se disent satisfaits du confort de leur logement étudiant (16,9% + 72,7%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,38 sur 20.

En ce qui concerne le confort de leur logement, les étudiants les plus satisfaits sont ceux qui vivent dans une HLM (15,63 sur 20), à l'inverse les étudiants qui vivent dans un foyer sont insatisfaits (11 sur 20).

9 étudiants sur 10 se déclarent satisfaits de la salubrité de leur logement étudiant (21,3% + 66,7%).

Les étudiants vivant chez un particulier ou chez l'habitant sont les plus satisfaits de la salubrité (14,15 sur 20), ainsi que ceux vivant dans un logement indépendant (13,68 sur 20).

Dans l'ensemble les étudiants sont satisfaits de la salubrité de leur logement (13,49 sur 20).

Plus de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de l'équipement de leur logement (17,1% + 77,6%) soit une moyenne de 13,70 sur 20.

Les étudiants les plus satisfaits de l'équipement de leur logement sont ceux qui habitent dans une HLM (14,75 sur 20), chez un particulier ou chez l'habitant (14,62 sur 20). Les étudiants les moins satisfaits de l'équipement sont ceux qui habitent dans un foyer (10,83 sur 20).

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de l'équipement de votre logement ?	13,70
Etes-vous satisfait de la salubrité de votre logement ?	13,49
Etes-vous satisfait du confort de votre logement ?	13,38
Etes-vous satisfait de la superficie de votre logement ?	12,22
Etes-vous satisfait du prix de votre logement ?	10,96
Total	12,75
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction du logement

E - SATISFACTION DE LA LOCALISATION DU LOGEMENT (HORS CHEZ LES PARENTS).

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 77 étudiants concernés.

Près de 9 étudiants sur 10 se déclarent satisfaits de la localisation de leur logement étudiant (22,1% + 64,9%). Cela se traduit par une moyenne positive de 13,40 sur 20.

Le fait que les étudiants de Lisieux ne soient pas du tout satisfaits (94,6% + 4,1%) de la proximité du restaurant universitaire s'explique par le simple fait qu'ils n'en ont pas. Cela corrobore le fait que la solution de remplacement (déjeuner au FJT) ne convient pas à la plupart des étudiants. La moyenne est donc très basse avec 0,46 sur 20.

Plus de 8 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité des commerces (17,1% + 67,1%) soit une moyenne positive de 12,70 sur 20.

Près de trois quarts des enquêtés se déclarent satisfaits de la proximité des équipements culturels et de loisirs (5,2% + 68,8%). Cela se traduit par une moyenne positive de 11,26 sur 20.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la localisation de votre logement ?	13,40
Etes-vous satisfait de la proximité des commerces?	12,70
Etes-vous satisfait des équipements culturels et de loisirs	11,26
Etes-vous satisfait de la proximité de la restauration universitaire ou assimilée ?	0,46
Total	9,53
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction vis-à-vis de la localisation du logement

F - LE CHANGEMENT DE LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 77 étudiants concernés.

	Nombre	%
Oui certain	14	18,2
Oui peut-être	21	27,3
Non peut-être	13	16,9
Non certain	29	37,7
Total	77	100,0

Souhaiteriez-vous changer de logement ?

Les étudiants souhaitent changer de logement pour 54,6% d'entre eux.

	Nombre	%
Pour la superficie du logement	15	34,9
Pour le prix	10	23,3
Pour être plus indépendant	10	23,3
Pour l'état du logement	4	9,3
Pour la distance	4	9,3
Total	43	100,0

Si oui, pourquoi ?

L'une des raisons principales pour laquelle les étudiants de Lisieux souhaitent changer de logement est la superficie. La seconde raison est le prix. Quel que soit le type de logement, plus d'un tiers des étudiants souhaite changer de logement. Près de trois quarts des étudiants vivant chez l'habitant veulent changer de logement.

Plus de deux tiers des enquêtés de Lisieux n'ont pas changé de logement étudiant depuis leur première année d'université (69,7%).

Près d'un étudiant de deuxième année sur deux déclare avoir déjà changé de logement depuis sa première inscription (45,2%).

G - LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 77 étudiants concernés.

Selon vous, l'offre générale de logement pour les étudiants est-elle ….	Nombre	%
Tout à fait suffisante	4	5,2
Suffisante	10	13,0
Insuffisante	37	48,1
Très insuffisante	21	27,3
Sans opinion	5	6,5
Total	77	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Tous à fait suffisante) ; 13 (Suffisante) ; 7 (Insuffisante) ; 0 (Très insuffisante)		

Satisfaction sur l'offre générale de logement pour les étudiants

Trois quarts des étudiants considèrent l'offre générale en terme de logement étudiant à Lisieux insuffisante (48,1 % + 27,3 %). Cela se traduit par une moyenne négative de 6,51 sur 20.

	Nombre	%
Non pas du tout	16	20,8
Non pas trop	21	27,3
Oui un peu	28	36,4
Oui beaucoup	12	15,6
Total	77	100,0

Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?

52 % des étudiants interrogés déclarent avoir rencontré des difficultés pour trouver leur logement (20,8% + 27,3%).

	Nombre	%
Offre limitée	28	70,0
Loyer trop élevé	19	47,5
Mauvais état des logements proposés	12	30,0
Dépôts de garanties ou cautions contraignantes	8	20,0
Logements proposés trop éloignés du site	6	15,0
Logements proposés trop petits	2	5,0
Difficulté pour obtenir des aides financières	2	5,0
Total	40	

Motif des difficultés

Les difficultés rencontrées par les étudiants lors de leur recherche de logement concernent principalement l'offre trop limitée (70% des étudiants) et le prix du loyer trop élevé (47,5%).

Les principales sources d'informations pour les étudiants de Lisieux ont été :

- La mairie (33,8 % des étudiants)
- Leurs connaissances (29,9 %)
- Les agences immobilières (23,4 %)

Les étudiants ont finalement trouvé leur logement grâce à :

- Leurs connaissances (28,6 % des étudiants)
- La mairie (20,8 %)

H - LES SOUHAITS

	Nombre	%
Non réponse	3	3,9
Possibilité d'accès Internet	47	61,0
Lave-vaisselle	22	28,6
Éléments de cuisine	18	23,4
Lave-Linge	18	23,4
Sanitaire indépendant	17	22,1
Réfrigérateur individuel	11	14,3
Meubles (Lit, armoire, table…)	9	11,7
Total	77	

Équipements souhaités par ordre de priorité par ordre d'importance
(Somme différente de 100 du fait des réponses multiples)

Le premier souhait des étudiants de Lisieux est de disposer d'un accès Internet dans leur logement (61 % des étudiants). Les deuxième et troisième souhaits concernent le lave vaisselle (28,6 % des étudiants), ainsi que les éléments de cuisine (23,4 %).

VI - PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ENQUETE SUR VIRE

Les résultats suivants concernent le site universitaire de Vire où 60 étudiants ont été interrogés sur un effectif total de 103, soit un taux de sondage de 58,02 %.

A - PROFIL

Distance domicile des parents - Campus

	Nombre	%
Moins de 60	9	15,5
60 à 97	9	15,5
98 à 129	9	15,5
130 à 149	7	12,1
150 à 179	7	12,1
180 et plus	17	29,3
Total	58	100,0

Distance en km entre le lieu d'habitation des parents et le lieu d'étude
2 étudiants n'ont pas répondu à cette question

En moyenne, la distance qui sépare le lieu d'habitation des parents du lieu d'études de leurs enfants est de 136,28 kilomètres, ce qui révèle l'attractivité des formations locales évoquée dans le rapport. Néanmoins, ils sont plus de 5 parents sur 10 à vivre au-delà de cette moyenne

Là aussi les réponses ont été limitées à 400 kilomètres pour avoir une meilleure moyenne.

Moyens de transport

	Nombre	%
À pied	34	56,7
Voiture personnelle	27	45,0
Co-voiturage	20	33,3
Vélo	2	3,3
Moto-scooter	1	1,7
Total	60	

Moyens de transport

Les deux moyens de transport principaux des étudiants de Vire sont la marche à pied (56,7%)et la voiture personnelle (45%).

Les ressources des étudiants

Le principal mode de financement des étudiants de Vire est leurs parents (80%).

Près de 6 étudiants sur 10 travaillent pour financer leurs études (58,3%). Parmi les étudiants qui travaillent, près de 9 sur 10 occupent un emploi occasionnel (88,6%).

Là encore, l'information sur les ressources sera difficile à utiliser. En effet, il semblerait que pour certains étudiants, il y ait eu une confusion entre l'argent de poche et le budget global dont ils disposent réellement.

C'est ce qui explique que 39 % des étudiants interrogés déclarent ne disposer que de moins de 40 euros par mois.

B - LE MODE D'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS VIROIS

Cette sous-partie concerne l'ensemble des étudiants du site universitaire de Vire (60 étudiants ont été interrogés).

	Nombre	%
Logement indépendant	29	48,3
Chez un particulier ou chez l'habitant	10	16,7
CROUS	9	15,0
HLM	8	13,3
Foyer	2	3,3
Chez les parents	2	3,3
Total	60	100,0

Mode d'hébergement des étudiants durant la semaine

Plus de 8 étudiants sur 10 vivent dans un logement indépendant.

On constate de manière étonnante que 9 étudiants ont déclaré être hébergés par le CROUS alors que cet organisme est totalement absent du site universitaire. Peut-être y a t-il eu amalgame avec les logements pour étudiants gérés par le Centre Communal d'Action Sociale…

	Nombre	%
Pour des raisons pratiques	21	35,0
Pour être indépendant	15	25,0
Par choix personnel	13	21,7
Pour des raisons financières	13	21,7
Par nécessité	12	20,0
Total	60	

Raisons du choix de logement

Si les étudiants ont fait un tel choix en matière de logement, c'est tout d'abord pour des raisons pratiques (35%). Par ailleurs, l'indépendance est un critère important (25%).

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui habitent chez leurs parents).

En moyenne, le logement d'un étudiant de Vire se situe à 22,50 km du site universitaire pour ceux qui habitent chez leurs parents.

La distance du logement étudiant par rapport au site universitaire (pour ceux qui n'habitent pas chez leurs parents).

En km	Nombre	%
1	36	62,1
2 à 3	20	34,5
4 à 5	1	1,7
10 et plus	1	1,7
Total	58	100,0

Distance en km entre le lieu d'étude et le lieu d'habitation pour les étudiants ne vivant pas chez leurs parents

En moyenne, le logement d'un étudiant inscrit à l'antenne de l'IUT de Vire se situe à 1,98 km du site universitaire. La quasi-totalité des logements se trouve à moins de 4 km du site.

La distance du logement au lieu d'étude étant de 22,50 pour les étudiants habitant chez leurs parents pendant la semaine et de 1,98 pour les autres, la moyenne d'éloignement du lieu d'étude s'établit à 2,66 km.

C - LE LOGEMENT ETUDIANT A VIRE (HORS CHEZ PARENTS)

L'étude portant sur les logements étudiants à Vire, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 58 étudiants concernés.

	Nombre	%
Chambre	7	12,1
Studio	30	51,7
F1/F1 bis	15	25,9
F2	2	3,4
F3	4	6,9
Total	58	100,0

Types de logement où les étudiants résident la semaine

Plus de 6 étudiants sur 10 vivent dans une chambre ou un studio, 6 étudiants sur 10 vivent dans un logement meublé (60,3%), 70% des logements meublés sont des studios.

Près de 9 étudiants sur 10 vivent seuls (87,9%), les autres vivant en colocation ou en couple.

Habitez-vous seul, en colocation ou en couple ?

	Nombre	%
Seul	51	87,9
Colocation	5	8,6
En couple	2	3,4
Total	58	100,0

	Nombre	%
2	4	80,0
3	1	20,0
Total	5	100,0

Nombre de personnes dans le logement en colocation

En moyenne, les étudiants vivant en colocation sont 2,20 par logement. Parmi les étudiants habitant en colocation, 8 sur 10 vivent à deux et 80% des étudiants concernés sont inscrits en seconde année.

La superficie en m^2 du logement

En m^2	Nombre	%
Moins de 19	6	10,3
19	11	19,0
20	10	17,2
21 à 24	8	13,8
25 à 29	5	8,6
30 et plus	18	31,0
Total	58	100,0

Superficie du logement

En moyenne, la superficie d'un logement étudiant sur Vire est de 26,26 m^2. Plus de 6 étudiants sur 10 vivent dans un logement dont la superficie est inférieure à cette moyenne.

Superficie en m^2 du logement selon « seul », « en colocation » ou « en couple ».

	Superficie en m^2
Seul	24,55
Colocation	38,20
En couple	40,00
Total	26,26

Superficie du logement selon que l'étudiant est seul, en colocation ou en couple

Si l'on divise la superficie moyenne par le nombre moyen d'étudiants vivant dans un logement, on obtient une superficie par étudiant de 23,03 m^2 (26,26/1,14).

Montant du loyer mensuel du logement charges comprises (par personne) ?

En euros	Nombre	%
Moins de 206	9	15,8
206 à 239	7	12,3
240 à 247	6	10,5
248 à 258	8	14,0
259 à 262	9	15,8
263 et plus	18	31,6
Total	57	100,0

Montant du loyer mensuel du logement, charges comprises, par personne
1 étudiant n'a pas répondu à cette question

En moyenne, le montant du loyer d'un logement étudiant sur Vire est de 256,18 euros. Ils sont un peu moins de 5 étudiants sur 10 à payer un loyer supérieur à cette moyenne (15,8% + 31,6%).

Montant du loyer par rapport au type de logement (Loyer par personne, charges comprises)

	Loyer en euros
Chambre	210,86
Studio	261,72
F1/F1 bis	254,40
F2	167,50
F3	346,25
Total	256,18

Montant du loyer moyen par rapport au type de logement, charges comprises, par personne

En moyenne, le montant du loyer des étudiants vivant en F3 est de 346,25 euros et ceux vivant en studio est de 261,72 euros.

Équipements Internet

La quasi-totalité ne dispose pas d'une connexion Internet dans leur logement étudiant (98,3%).

	Nombre	%
Oui	1	1,7
Non	57	98,3
Total	58	100,0

Connexion Internet

D - SATISFACTION DU LOGEMENT (HORS CHEZ PARENTS ET GRATUIT).

L'étude portant sur les logements étudiants, les réponses des étudiants habitant chez leurs parents, ou gratuitement chez des amis ou de la famille, n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 58 étudiants concernés.

	Nombre	%
Très satisfait	10	17,5
Satisfait	36	63,2
Pas satisfait	11	19,3
Pas du tout satisfait	0	0,0
Total	57	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)		

Êtes-vous satisfaits de votre logement ?
1 étudiant n'a pas répondu à cette question

8 étudiants sur 10 sont satisfaits du prix de leur logement étudiant (17,5% + 63,2%), résultat qui se traduit par une moyenne positive de 13,07 sur 20.

8 étudiants sur 10 sont satisfaits de la superficie de leur logement étudiant (51,7% + 29,3%), d'où une moyenne positive de 13,67 sur 20.

Plus de 9 étudiants sur 10 se disent satisfaits du confort de leur logement étudiant (72,4% + 20,7%). Cela se traduit par une moyenne positive de 14,03 sur 20.

La majorité des étudiants (66,7% + 28,1%) se déclarent satisfaits de la salubrité de leur logement étudiant (moyenne positive de 14,65 sur 20).

Plus de 8 étudiants sur 10 sont satisfaits de l'équipement de leur logement (75,4% + 10,5%), soit une moyenne positive de 12,77 sur 20.

	Note moyenne/20
Etes-vous satisfait de la salubrité de votre logement ?	14,55
Etes-vous satisfait du confort de votre logement ?	14,03
Etes-vous satisfait de la superficie de votre logement ?	13,67
Etes-vous satisfait du prix de votre logement ?	13,07
Etes-vous satisfait de l'équipement de votre logement ?	12,77
Total	13,64
Valorisation des échelons : 20 (Très satisfait) ; 13 (Satisfait) ; 7 (Pas satisfait) ; 0 (Pas du tout satisfait)	

Appréciation de la satisfaction du logement

E - SATISFACTION DE LA LOCALISATION DU LOGEMENT (HORS CHEZ LES PARENTS).

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 58 étudiants concernés.

Près de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la localisation de leur logement étudiant. Cela se traduit par une moyenne positive de 14,59 sur 20.

La majorité des étudiants n'est pas satisfaite de la localisation de la restauration. Cela se traduit par une moyenne très faible de 0,93 sur 20. Cette moyenne s'explique par le fait qu'il n'y a pas de restaurant universitaire sur ce site.

Près de 9 étudiants sur 10 sont satisfaits de la proximité des commerces. Cela se traduit par une moyenne positive de 13,96 sur 20.

Pratiquement deux tiers des étudiants se déclarent satisfaits de la proximité des équipements culturels et de loisirs (55,4% + 8,9%). Cela se traduit par une moyenne positive de 11,11 sur 20.

F - LE CHANGEMENT DE LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 58 étudiants concernés.

	Nombre	%
Oui certain	4	6,9
Oui peut-être	19	32,8
Non peut-être	13	22,4
Non certain	22	37,9
Total	58	100,0

Souhaiteriez-vous changer de logement ?

Les étudiants souhaitent changer de logement pour 39,7 % d'entre eux (6,9 % + 32,8 %).

	Nombre	%
Pour la superficie du logement	10	29,4
Pour la distance	9	26,5
Pour le prix	8	23,5
Pour l'état du logement	4	11,8
Pour être plus indépendant	3	8,8
Total	34	100,0

Si oui, pourquoi ?

L'une des raisons principales pour laquelle les étudiants de Vire souhaitent changer de logement est la superficie. La seconde raison est la distance.

G - LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Les réponses des étudiants habitant chez leurs parents n'ont pas été retenues dans cette sous-partie, d'où un total de 58 étudiants concernés.

Selon vous, l'offre générale de logement pour les étudiants est-elle ….	Nombre	%
Tout à fait suffisante	7	11,7
Suffisante	38	63,3
Insuffisante	10	16,7
Très insuffisante	0	0,0
Sans opinion	5	8,3
Total	60	100,0
Valorisation des échelons : 20 (Tous à fait suffisante) ; 13 (Suffisante) ; 7 (Insuffisante) ; 0 (Très insuffisante)		

Satisfaction sur l'offre générale de logement pour les étudiants

Trois quarts des étudiants considèrent l'offre générale en terme de logement étudiant à Vire suffisante. Cela se traduit par une moyenne positive de 12,80 sur 20.

	Nombre	%
Non pas du tout	18	31,0
Non pas trop	31	53,4
Oui un peu	8	13,8
Oui beaucoup	1	1,7
Total	58	100,0

Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?

Plus de 8 étudiants sur 10 n'ont pas eu de difficultés pour trouver leur logement.

	Nombre	%
Loyer trop élevé	6	66,7
Offre limitée	6	66,7
Logements proposés trop éloignés du site	3	33,3
Mauvais état des logements proposés	3	33,3
Difficulté pour obtenir des aides financières	2	22,2
Logements proposés trop petits	2	22,2
Dépôts de garanties ou cautions contraignantes	1	11,1
Total	9	

Motif des difficultés

Les difficultés rencontrées par les étudiants lors de leur recherche de logement concernent principalement le prix du loyer trop élevé et l'offre limitée (66,7% chacun). Quelle que soit l'année, la plupart des étudiants n'ont pas rencontré de difficultés pour trouver un logement.

Les principales sources d'informations pour les étudiants de Vire ont été :

- Les organismes HLM (39,7% des étudiants)
- Les établissements d'enseignements (22,4 %)
- Les syndicats d'initiatives (20,7 %)

Les étudiants ont trouvé leur logement avec :

- Les organismes HLM (32,8 % des étudiants),
- La mairie (17,2 %),
- Les établissements d'enseignements (15,5 %).

H - LES SOUHAITS

	Nombre	%
Possibilité d'accès Internet	33	56,9
Éléments de cuisine	22	37,9
Lave-vaisselle	19	32,8
Lave-Linge	16	27,6
Sanitaire indépendant	15	25,9
Meubles (Lit, armoire, table…)	13	22,4
Réfrigérateur individuel	9	15,5
Total	58	

Équipements souhaités par ordre de priorité par ordre d'importance
(Somme différente de 100 du fait des réponses multiples)

Le premier souhait des étudiants de Vire est d'avoir la possibilité d'accès Internet (56,9% des étudiants) dans leur logement.

Les deuxième et troisième souhaits sont les éléments de cuisine (pour 37,9%), ainsi qu'un lave-vaisselle (pour 32,8%).

VII - SYNTHESE DES ELEMENTS DE COMPARAISON LES PLUS MARQUANTS DE L'ENQUETE AUPRES DES ETUDIANTS DE L'UNIVERSITE DE CAEN

Ces tableaux synoptiques récapitulent quelques éléments de comparaison moyens entre les sites enquêtés. Les chiffres en gras marquent les résultats "extrêmes".

C'est à Vire, Lisieux et Caen où les étudiants vivent le plus dans un logement indépendant. L'hébergement chez les parents est surtout développé à Cherbourg, Lisieux et Caen. A contrario, l'hébergement familial est très bas à Vire et dans une moindre mesure sur Saint-Lô. Ce constat révèle notamment l'existence de formations attirant des jeunes hors contexte local (cas de Vire).

Le logement dans le parc public type HLM est important à Cherbourg, Saint-Lô et Vire (élément qui corrobore bien la réalité constatée par l'étude du CESR)

La semaine, vous habitez : *(en %)*	Caen	Cherbourg	Alençon	Saint-Lô	Lisieux	Vire	**Total**
Dans un logement indépendant	38,0	27,3	37,8	35,0	45,8	48,3	**37,0**
Chez les parents	27,4	46,1	21,1	18,3	28,0	3,3	**27,7**
En cité ou résidence CROUS	24,4	***0,8*** (?)	***8,8*** (?)	***2,8*** (?)	0,0	***15,0*** (?)	**14,0**
Particulier ou chez l'habitant (hébergement payant)	6,9	2,0	11,1	6,1	12,1	16,7	**7,6**
Dans un foyer	0,7	2,0	9,4	22,8	5,6	3,3	**5,3**
Famille proche - connaissance (hébergement gratuit)	1,4	0,4	1,5	0,6	0,0	0,0	**1,0**
En gîte rural	0,1	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	**0,2**
Dans une HLM	0,7	21,2	10,3	13,3	7,5	13,3	
Pas encore de logement fixe	0,1	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	**0,2**

Superficie (m^2)	**Caen**	**Cherbourg**	**Alençon**	**Saint-Lô**	**Lisieux**	**Vire**
moyenne par logement	24,46	**37,96**	28,72	28,56	29,22	26,26
moyenne par étudiant	18,40	**28,54**	21,11	23,21	20,57	23,03

C'est à Cherbourg-Octeville où les logements sont les plus spacieux, éléments qui avait été bien mis en exergue à l'occasion des entretiens et réunions organisés par le CESR. Caen présente les logements les plus petits, ce qui paraît logique du fait de la présence du parc de chambres en cité universitaire du CROUS.

	Caen	**Cherbourg**	**Alençon**	**Saint-Lô**	**Lisieux**	**Vire**
Part des étudiants en colocation hors couples (en %)	20,1	20,5	13,0	11,6	**27,3**	8,6
Loyer moyen par personne, charges comprises (en euros)	266,1	266,2	257,7	270,3	**295,6**	256,2
Part d'étudiants connectés à Internet (en %)	27,6	18,9	17,8	**42,9**	16,9	**1,7**

La colocation est la plus développée à Lisieux ; c'est aussi sur ce site où les loyers déclarés apparaissent les plus chers[147] et où les étudiants ont rencontré le plus de difficultés pour trouver un logement. C'est aussi là où les étudiants estiment l'offre de logement la plus insuffisante. On peut donc penser a priori que la colocation est un moyen de juguler ces handicaps.

Note de satisfaction sur 20	**Caen**	**Cherbourg**	**Alençon**	**Saint-Lô**	**Lisieux**	**Vire**
Logement en général	**11,93**	13,29	12,19	12,58	12,75	**13,64**
Prix du logement	**10,62**	12,24	10,72	11,19	10,96	**13,07**
Localisation et proximité services-équipements	12,76	13,16	11,77	13,59	**9,53**	**14,59**

Concernant la note de satisfaction moyenne du logement attribuée par les étudiants lors de l'enquête, Vire et Cherbourg se distinguent assez nettement. C'est également dans ces deux agglomérations où la satisfaction vis-à-vis du prix est la plus forte. S'agissant de la localisation et la proximité des services et équipements, c'est sur Vire où la note moyenne est la plus élevée tandis que Lisieux présente une note inférieure.

Part d'étudiants en %	**Caen**	**Cherbourg**	**Alençon**	**Saint-Lô**	**Lisieux**	**Vire**
ayant eu des difficultés pour trouver un logement	44,3	17,5	33,0	**14,3**	**52,0**	15,5
estimant l'offre de logements suffisante	24,9	47,0	37,2	59,9	**18,2**	**75,0**
souhaitant changer de logement	**54,5**	34,9	48,9	40,1	45,5	39,7
souhaitant un accès à Internet	50,2	56,8	51,7	**62,8**	61,0	56,9

[147] Sur ce point, il convient de rappeler que la présence d'une chaufferie collective sur Lisieux se répercute ainsi sur les charges du parc public qui sont ainsi plus élevées contrairement à d'autres lieux où des modes de chauffage individuels (et eau chaude) externalisent une partie des frais du loyer

C'est à Lisieux où les étudiants déclarent avoir rencontré le plus de difficultés pour trouver un logement alors que sur Saint-Lô et sur Cherbourg, les étudiants ont le moins été confrontés à cette difficulté : la présence de guichets uniques ou de structures jouant un rôle d'interface reconnu a été confirmée par l'étude du CESR. C'est aussi sur ces deux derniers sites où la disponibilité de logements apparaît la plus grande, aspect qui a bien été mis en évidence lors des auditions et réunions en présence des organismes HLM et bailleurs privés.

Le taux de connexion à Internet est quasi-nul sur Vire alors que sur Saint-Lô plus de 4 étudiants sur 10 bénéficient d'un équipement Internet. Pour la plupart des sites, l'équipement des logements à Internet constitue d'ailleurs l'un des principaux souhaits.

Enfin, Caen détient le record de la proportion d'étudiants souhaitant changer de logement, les raisons principales étant la superficie du logement et le prix du loyer.

CONCLUSION

La connaissance précise de la répartition des étudiants post-bac selon leur mode d'hébergement est difficile à apprécier mis à part au sein du parc du CROUS. Les sources, lorsqu'elles existent, sont éparpillées et ne sont bien souvent pas homogènes entre elles. Par ailleurs, il convient de tenir compte de nombreux éléments qui rendent l'exercice impossible à réaliser (inscriptions fictives ou abandons en cours d'études, étudiants qui changent de types d'hébergement dans l'année, effet de la semestrialisation, "cohabitation" entre étudiants non déclarée, confidentialité des sources de la part de certaines agences immobilières…).

Au-delà de l'équilibre apparent entre l'offre et la demande sur la plupart des six sites d'enseignement supérieur étudiés, passée la tension perceptible chaque année avant la rentrée, il n'en demeure pas moins des besoins sociaux. L'étude a été l'occasion de constater une paupérisation croissante d'une partie de la population étudiante dont la situation précaire vis-à-vis du logement n'est qu'un révélateur parmi d'autres. Beaucoup d'étudiants qui ne sont pas assistés de leurs parents dans le cadre de la recherche et du financement de leurs logements apparaissent désemparés.

Le rôle du CROUS, en mettant à la disposition des étudiants qui en ont le plus besoin des tarifs sociaux de logements, apparaît vital. Toutefois, celui-ci n'est pas présent physiquement sur l'ensemble des sites mis à part des agréments de lits sur deux sites.

La plupart des problématiques locales sur le logement des étudiants font souvent l'impasse sur l'hébergement des élèves inscrits en Sections de Techniciens Supérieurs et en Classes Préparatoires aux Grandes Écoles. Le rapport du CESR a délibérément souhaité développer cette problématique sur les sites concernés par une implantation universitaire. La question de l'hébergement de ces élèves se pose au même titre que les autres dans des lieux où, de surcroît, la concurrence entre étudiants est forte pour l'accès au logement.

Ainsi, l'étude du CESR a montré que le logement des étudiants revêtait un enjeu vital pour une région comme la Basse-Normandie. Sa prise en considération est opportune au niveau social et en termes de dynamisme et de rayonnement des formations proposées sur les différents sites concernés.

Toutefois, toute décision en la matière devra tenir compte de l'évolution démographique qui laisse entrevoir, pour les années à venir, une baisse du vivier étudiant. Cet élément révèle l'importance de mieux retenir les bacheliers bas-normands et d'attirer davantage des étudiants extérieurs.

Par ailleurs, au-delà du seul public étudiant, l'étude a aussi révélé l'opportunité d'intégrer des problématiques de logement des jeunes actifs notamment en

formation, toute intervention devant prendre en compte l'évolution des cursus (temps d'études/stages) et leurs durées.

L'avis du Conseil Économique et Social Régional énonce les propositions en matière de logement des étudiants en Basse-Normandie.

A N N E X E S