

**LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS
EN BASSE-NORMANDIE**

AVIS

du Conseil Économique et Social Régional de Basse-Normandie

adopté à l'unanimité

Séance du 16 juin 2006

Dans le cadre d'une réflexion engagée par la Région en faveur de l'accès des jeunes au logement, 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. L'étude du CESR porte donc sur les six pôles d'enseignement supérieur présents en Basse-Normandie et analyse la situation de logement des étudiants inscrits en formation initiale¹ post-bac ainsi que leur répartition au sein de l'ensemble des différentes structures d'hébergement : CROUS, parc social, parc privé, foyers et internats d'établissements... La réflexion concerne les effectifs des formations universitaires, classes préparatoires aux grandes écoles, sections de techniciens supérieurs, écoles d'ingénieurs privées, Institut Universitaire de Formation des Maîtres, écoles supérieures des Beaux-Arts, écoles paramédicales et sociales et autres structures de formations supérieures initiales. Une étude étant menée parallèlement sur le logement des jeunes actifs (cf. note 1), il a été tenu compte du fait que certaines problématiques du logement des étudiants sont communes à celles des jeunes en formations professionnelles par alternance, plus particulièrement sur les sites d'enseignement supérieur hors Caen.

Le CESR considère que le logement des étudiants revêt, pour une région comme la Basse-Normandie, un enjeu vital et sa prise en considération est opportune pour au moins trois raisons :

Au niveau social, la mise à disposition, localement, de logement aux tarifs adaptés doit permettre de limiter les inégalités dans l'accès des jeunes 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 encouragés par le système européen LMD (Licence-Master-Doctorat), 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 constitue un critère essentiel en matière d'attractivité des établissements, des agglomérations d'accueil et de la Basse-Normandie tout entière.

1°/ L'AVENIR DU VIVIER ETUDIANT EN BASSE-NORMANDIE

L'Académie de Caen recensait en 2004-2005 près de 37 200 étudiants inscrits au sein des établissements d'enseignement supérieur publics et privés de Basse-Normandie² dont 72 % au sein des formations universitaires. En 1995-1996, elle avait enregistré jusqu'à 38 700 étudiants. Sur la période 1995-2004, la région a perdu 1 570 élèves, sachant que celle-ci avait connu antérieurement une croissance sans précédent des effectifs universitaires. La tendance actuelle est à la stagnation

¹ Sachant que les jeunes en apprentissage ou autres formations en alternance font l'objet d'un thème d'étude complémentaire sur les jeunes actifs demandé parallèlement par le Conseil Régional à L'Union Régionale des Foyers et services pour Jeunes Travailleurs.

² Hors formations supérieures alternantes dispensées par des organismes privés ou consulaires.

des effectifs contrairement à ce qui avait été observé lors du précédent rapport sur le logement des étudiants à Caen en 1994 avec toutes les résultantes en termes de logement³.

Pour les années à venir, l'évolution démographique laisse entrevoir une baisse notable du vivier étudiant, d'autres facteurs pouvant toutefois intervenir comme l'avenir de l'offre de formation et sa capacité à fixer les bacheliers bas-normands et à attirer davantage des étudiants extérieurs. À ce sujet, la Basse-Normandie accuse chaque année la perte d'une partie de ses bacheliers au profit des régions périphériques. La dernière enquête SUBANOR⁴ réalisée par l'Observatoire Régional des Formations Supérieures montre que sur 11 738 lycéens ayant obtenu leur bac en 2002, 9 183 ont poursuivi leurs études dans l'enseignement supérieur. Mais pas moins de 20 % de ces nouveaux bacheliers, soit 1 745 étudiants, ont alors quitté la région. En retour, seulement 850 bacheliers originaires d'une autre région sont venus étudier en Basse-Normandie, d'où un déficit de 893 élèves dans l'enseignement supérieur. Plus globalement, les évolutions démographiques auront des effets importants sur la demande à venir. Le dernier recensement a révélé que le territoire bas-normand perdait sa caractéristique de région jeune.

En 2005, la population des 18-25 ans en Basse-Normandie représentait 145 300 jeunes dont on estime qu'environ un quart est étudiant post-bac.

Selon le modèle OMPHALE de l'INSEE⁵, en 2010, la Basse-Normandie pourrait perdre 9 000 jeunes de 18 à 25 ans par rapport à l'année 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, le nombre d'étudiants de l'enseignement supérieur baisserait à 34 150 en 2010 et 31 500 en 2020. Une évolution favorable du solde migratoire semble le seul élément en mesure alors d'infléchir cette tendance⁶. Concernant les bassins d'emploi accueillant les six pôles d'enseignement supérieur étudiés, ce sont ceux de Cherbourg⁷ et d'Alençon qui baisseraient le plus en valeur relative (- 21,5 %) suivis par Saint-Lô (- 20,7 %) et Vire (- 17 %). Caen et Lisieux résisteraient mieux avec respectivement - 7,8 % et - 9,9 %.

En raison du probable contexte démographique à venir, la concurrence entre formations au niveau interrégional va s'intensifier, d'où la nécessité de conforter et de développer des filières attractives recrutant davantage au-delà des seules frontières régionales. Les six pôles d'enseignement supérieur bas-normands sont concernés. C'est pourquoi le CESR encourage les projets de développement des formations supérieures dans des créneaux porteurs, rares et/ou en émergence. Sur Caen, la reconstruction de la faculté de médecine et la restructuration de l'ENSICAEN, par exemple, devraient contribuer à renforcer l'attractivité de la capitale régionale. En dehors de Caen, le CESR souhaite que les implantations universitaires soient confortées par la création de formations bien ciblées et attractives.

³ Avec, comme le montre le rapport, une offre de logement moins diversifiée qu'actuellement.

⁴ Suivi des Bacheliers Bas-Normands

⁵ Modèle qui tient compte des soldes naturel et migratoire à venir

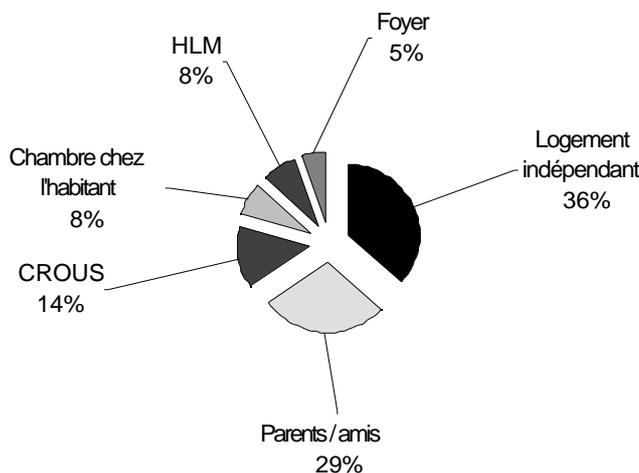
⁶ Le modèle prévoit en solde migratoire une perte de 54 200 jeunes sur la période 2000-2009 et 51 400 jeunes sur la période 2010-2019.

⁷ Hors événements comme l'effet de la construction de l'EPR.

Également, il convient de relever le potentiel que représente l'accueil international puisqu'en 2004-2005 la région a accueilli environ 3 300 étudiants étrangers⁸.

2°/ LES MODES D'HEBERGEMENT DES ETUDIANTS

La connaissance précise de la répartition des étudiants post-bac selon leur mode d'hébergement n'existe pas actuellement mis à part au sein du parc du CROUS⁹. Les sources, lorsqu'elles existent, sont éparpillées et ne sont bien souvent pas homogènes entre elles. C'est pourquoi, en 2004, le rapport Anciaux¹⁰ avait encouragé la création d'"Observatoires du logement étudiant" afin d'obtenir une meilleure connaissance de l'offre et de la demande sur les différents segments du marché. En Basse-Normandie, s'il paraît difficile de conduire une telle initiative sur Caen, certaines collectivités sur les autres pôles universitaires ont (ou ont eu) une démarche d'observation du logement étudiant au travers d'enquêtes annuelles ou ponctuelles.



Répartition des étudiants de l'Université de Caen en Basse-Normandie selon le mode de logement (Source : CESR d'après Enquête IUT de Caen)

Néanmoins, l'enquête menée en parallèle par le Service d'Études Commerciales Appliquées du département "Techniques de Commercialisation" de l'IUT de Caen à la demande du CESR concernant les seuls étudiants de l'Université

⁸ Se reporter aux Rapport et Avis du CESR sur l'accueil des étrangers dans l'enseignement supérieur et la recherche en Basse-Normandie, novembre 2005. Téléchargeable sur www.cesr-basse-normandie.fr

⁹ Il faut tenir compte des inscriptions non suivies de présence aux cours 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...)

¹⁰ Rapport du Député Jean Paul ANCIAUX sur le Logement Etudiant remis au Premier Ministre en février 2004.

de Caen sur les sites concernés¹¹ tend à confirmer que le mode d'hébergement le plus développé est le **logement indépendant** qui regroupe essentiellement l'offre des bailleurs privés soit au sein du parc diffus, soit au sein de résidences le plus souvent meublées. Vient ensuite **l'hébergement gratuit chez les parents**, la famille proche, ou (de manière plus exceptionnelle) chez des amis. Sur ce point, un nombre difficilement appréciable d'étudiants opte souvent pour ce mode d'hébergement par défaut (offre insuffisante, raisons financières..) ou par convenances personnelles.

Le **logement en cité ou résidence du CROUS**, classé en troisième position en termes de mode d'hébergement, n'est en revanche possible que sur l'agglomération caennaise (cf. infra). Le CROUS gère principalement deux types de logements : les chambres en cités universitaires traditionnelles et les résidences universitaires conventionnées.

La **chambre chez un particulier ou chez l'habitant** se conçoit de moins en moins aujourd'hui comme une pièce louée par des particuliers dans leur habitation principale avec salle de bains et wc communs mais évolue vers la chambre indépendante avec entrée spécifique et équipée de kitchenette et sanitaires indépendants.

Au sein du parc **HLM**, les étudiants sont logés soit en résidences ou tout du moins en appartements spécifiquement dédiés aux étudiants, soit au sein du parc diffus. Dans ce dernier cas, la demande étudiante n'est bien souvent pas considérée comme prioritaire.

Sous l'acception de **foyers**, sont essentiellement recensées les structures d'hébergement spécifiques s'adressant à des personnes jeunes (de 16 à 25 ans) entrant 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 peuvent avoir différents statuts : privés, associatifs ou publics. Un quota de 20 à 25 %, fixé par les CAF¹² encadre les possibilités d'accueil des jeunes en formation initiale au sein de ces foyers qui affichent quasiment tous complets pour ce public sur les sites étudiés. L'hébergement en FJT présente néanmoins une grande souplesse en matière de prise de logement et de sortie du fait d'une gestion à la semaine, fonctionnement permettant de s'adapter tout particulièrement au rythme des formations par alternance (contrat de qualification...). Bon nombre d'étudiants se trouvent en revanche hébergés à l'année dans ces structures faute d'avoir pu trouver une offre équivalente parmi les autres modes d'hébergement. Sous cette acception, peuvent être également intégrés certains hébergements au sein d'établissements d'enseignement supérieur comme, lorsqu'ils existent, les Instituts de Formations de Soins Infirmiers ou encore les Instituts Universitaires de Formation des Maîtres (IUFM). Ajoutons-y des foyers d'établissements privés et confessionnels.

Non concerné par l'enquête auprès des étudiants de l'Université de Caen mais toutefois étudié parallèlement par le CESR, l'**internat** est, dans certains établissements, proposé aux élèves inscrits au sein des Sections de Techniciens

¹¹ L'enquête a sondé 1 740 étudiants sur les 6 sites concernés. Pour des raisons matérielles, il n'a pas été possible d'enquêter l'ensemble des établissements de formations initiales post-bac en Basse-Normandie du fait de la tâche trop importante qu'aurait nécessité une telle enquête.

¹² Caisses d'Allocations Familiales.

Supérieurs (STS) et Classes Préparatoires aux Grandes Écoles (CPGE), même si le public lycéen est normalement prioritaire. L'hébergement en internat correspond à une demande sociale forte¹³. Il est en outre apprécié par ceux qui recherchent une atmosphère de travail, de sécurité et d'encadrement. Du fait de l'insuffisance notoire de places disponibles, les attributions se font très souvent sur critères sociaux avec une priorité donnée 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.

Enfin, parmi les autres modes d'hébergement, citons les **gîtes ruraux**. Plus marginal, il n'en demeure pas moins une solution financièrement intéressante pour des étudiants optant pour la colocation. Sur plusieurs sites, il est plébiscité 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.

L'enquête réalisée à la demande du CESR et ciblant les étudiants de l'Université de Caen sur les différents sites concernés révèle des montants moyens par étudiant de loyers, charges comprises, s'échelonnant entre 256 et 295 euros par mois avec toutefois des réalités très différentes selon le type d'hébergement, les lieux, les quartiers, la surface, l'équipement du logement, les services associés... et des situations très diversifiées selon les conditions des étudiants, certains bénéficiant d'allocations logement.

Nous allons ainsi aborder plus concrètement les différentes problématiques qui se posent à la fois isolément pour chacun des sites étudiés et d'une manière plus transversale sur l'ensemble de la Basse-Normandie.

3°/ LES AIDES SOCIALES AUX ETUDIANTS.

L'analyse des dispositifs d'accompagnement social auxquels peuvent prétendre les étudiants est un moyen d'appréhender, localement, les besoins sociaux. Il est constaté sur les différents sites étudiés une paupérisation croissante d'une partie de la population étudiante dont la situation vis-à-vis du logement n'est qu'un révélateur parmi d'autres. L'augmentation des interventions des assistantes sociales sur les sites l'atteste. La plupart des étudiants qui ne sont pas assistés de leurs parents dans le cadre de la recherche de logements apparaissent désemparés.

Les étudiants locataires peuvent bénéficier, sous conditions de revenus, des aides versées par les Caisses d'Allocations Familiales¹⁴ : il s'agit de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), de l'Allocation de Logement à Caractère Social (ALS) et, de manière plus marginale, de l'Allocation Logement Familiale (ALF)¹⁵. Toutefois, 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). Cela entraînera, de facto, la

¹³ Il faut compter environ 1 300 euros par an, pension complète pour un étudiant en internat.

¹⁴ 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

¹⁵ S'adresse aux étudiants ayant des charges de famille.

diminution voire, dans certains cas, la perte des allocations des parents, d'où la nécessité de procéder à une simulation préalable. Cet élément n'est pas neutre dans l'appréciation des besoins des étudiants vis-à-vis du logement, certains d'entre eux devant continuer à habiter chez leurs parents faute de pouvoir financer un logement indépendant...

Le calcul des aides au logement (ALS et APL) s'avère 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 géographique¹⁶, la situation des étudiants varie aussi selon qu'ils sont boursiers ou non. Pour Caen par exemple, on estime que pour un loyer de 300 euros mensuels, l'allocation logement peut s'élever jusqu'à 192 euros alors qu'elle ne dépassera pas 149 euros pour un non boursier.

Selon les statistiques transmises au CESR par les trois Caisses, environ 13 700 étudiants bénéficiaient d'une aide au logement en 2005. Près de 80 % des aides au logement étaient, tout logiquement, destinées aux étudiants du Calvados en raison du poids de la capitale régionale. La répartition par type d'aide révèle que l'ALS est l'aide principale versée aux 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 par le nombre important des logements du CROUS puisque ceux en cité traditionnelle donnent accès à ce type de prestation (contrairement aux résidences du CROUS éligibles à l'APL). Par ailleurs, on constate une diminution du nombre de logements conventionnés au sein du parc privé.

La répartition en pourcentage des allocations selon le type de logement (hors ALF¹⁷ et accession) révèle la prédominance des aides attribuées aux étudiants logeant 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"¹⁸.

L'analyse du nombre de boursiers est un autre critère d'appréciation des besoins de logements. Le CROUS est compétent pour la gestion de l'ensemble des bourses auxquelles sont éligibles tous les étudiants de l'enseignement supérieur.

Pour l'étudiant, 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 précédent la rentrée, sur le site Internet du CROUS de l'Académie où l'étudiant fait (ou fera) 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.

¹⁶ Trois zones bénéficient de montants d'aides différents : L'Ile de France, les agglomérations de plus de 100 000 habitants et les autres agglomérations.

¹⁷ Les bénéficiaires de l'ALF représentent un faible nombre d'étudiants vivant en couple avec enfant à charge.

¹⁸ 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.

Pour la Basse-Normandie, le CROUS de Caen comptait en 2005 environ 9 500 boursiers sur critères sociaux (environ 26 % des étudiants de l'enseignement supérieur)¹⁹ dont 980 à taux zéro (ce qui leur vaut d'être seulement exemptés des droits d'inscription). Donc, près de 8 600 (25 % des étudiants) percevaient réellement une bourse.

En étudiant leur répartition on constate que la proportion de boursiers est nettement plus forte en IUT (plus de 35 % des quelque 3 000 étudiants inscrits). De plus les sites universitaires en dehors de la capitale régionale affichent globalement une proportion de boursiers supérieure à l'agglomération caennaise. Certaines composantes présentent même des taux de plus de 10 points supérieurs (exemple de l'antenne de Droit sur Alençon, antennes Sciences et Langues Vivantes Etrangères sur Cherbourg, départements d'IUT...)

Ce constat s'expliquerait notamment par le fait que les antennes universitaires ont contribué à permettre l'accès à des formations supérieures à des jeunes qui ne seraient pas venus à Caen pour des raisons financières (coût du logement notamment). Malgré des effectifs plus modestes, la demande sociale de logement s'exprime aussi sur ces sites et même de manière plus criante du fait de l'absence de chambres du CROUS. Les statistiques du CROUS révèlent d'ailleurs une augmentation des demandes d'intervention des assistantes sociales.

4°/ LES PROPOSITIONS D' ACTIONS SUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS PAR SITE UNIVERSITAIRE

A - LA SITUATION DU LOGEMENT DES ETUDIANTS SUR L'AGGLOMERATION CAENNAISE

Une relative tension du logement étudiant

Avec un effectif de plus de 29 400 étudiants²⁰, l'agglomération caennaise rassemble près de 80 % des effectifs de l'enseignement supérieur en Basse-Normandie (contre 87 % dix ans plus tôt). Depuis l'étude du CESR sur le logement étudiant à Caen, en 1994, le contexte a profondément changé tant au niveau des effectifs (depuis la rentrée 1995-96, le site caennais a perdu près de 4 200 étudiants) qu'au niveau de l'offre, plus diversifiée aujourd'hui (création des résidences du CROUS, création par des bailleurs publics ou privés de résidences universitaires ...).

La plupart des bailleurs publics et sociaux auditionnés reconnaissent malgré tout une relative tension du marché du logement étudiant qui s'exprime essentiellement en période estivale et lors des rentrées universitaires. Toutefois, passé cet épisode critique, succède une apparente adéquation entre l'offre et la demande. En outre, en raison de la mobilité croissante des étudiants dans le cadre de la semestrialisation des études (système LMD) et des départs en stage à partir de mars-avril (IUT notamment), cette tension tend progressivement à s'estomper en

¹⁹ En 2002/2003, le CROUS de Caen se classait à la 16^{ème} position sur les 26 CROUS métropolitains pour la part de boursiers avec un taux supérieur de près de 4 points au taux moyen national.

²⁰ Chiffres du Ministère de l'Éducation Nationale pour 2004-2005.

cours d'année. Si le marché immobilier semble absorber la demande, l'analyse de situations particulières quoique difficilement quantifiables (hébergements chez les parents par défaut, logement en foyer...) peuvent traduire certains besoins non satisfaits.

Concernant le parc privé, les étudiants occupent, dans leur grande majorité, des petits logements individuels (surtout studios/T1) mais il est constaté, ces dernières années, une croissance de la demande de colocation, même si ce mode d'hébergement n'est pas sans poser quelques réticences de la part des contractants. L'enquête réalisée auprès des étudiants de l'Université de Caen montre tout de même qu'un quart d'entre eux vit en colocation ou en couple. Pour les agences immobilières contactées, le marché étudiant constitue une part importante de leur parc immobilier en gestion pouvant aller jusqu'à 30 % de l'offre.

La chambre étudiante classique chez l'habitant tombe en revanche en désuétude sur l'agglomération caennaise depuis quelques années, obligeant les propriétaires à mieux équiper les logements et à permettre une plus grande indépendance des étudiants logés.

Quant à l'offre de logement en résidences privées meublées à l'attention des étudiants (environ 380 logements sur l'agglomération), elle n'existait pas lors du précédent rapport du CESR réalisé en 1994 et s'est développée depuis lors dans le cadre de dispositifs immobiliers incitatifs. L'étude du CESR a été l'occasion d'avoir connaissance de projets immédiats ou d'intentions nouvelles concernant plusieurs centaines de logements étudiants sur l'agglomération caennaise. À ce propos, le CESR recommande de tenir compte de l'évolution à venir du vivier étudiant et de la demande de logement en général. Il convient à cet égard de privilégier une certaine forme de modularité et d'éviter toute spécialisation sans retour possible vers d'autres formes de publics (personnes âgées, réponse à l'augmentation attendue du nombre de ménages²¹...).

Les organismes publics présents sur Caen se sont impliqués très différemment dans le logement étudiant. Certains ont construit dès les années 70 mais surtout 90 des résidences louées et gérées par le CROUS. D'autres se sont engagés dans la construction et la gestion directe de résidences spécifiquement destinées aux étudiants²², la plupart enfin accueillent des étudiants au sein du parc diffus. Ce dernier type d'hébergement apparaît toutefois marginal car la forte demande de logements sociaux sur l'agglomération caennaise ne permet pas, en effet, de "flécher" des logements pour les étudiants au sein de ce parc. Seul un renforcement du nombre de logements sociaux sur Caen pourrait permettre d'accueillir davantage d'étudiants au sein de ces structures. Les organismes publics mettent en outre en avant la difficulté de gestion due à la forte rotation des locations aux étudiants (période de vacance, départs précoces dus aux stages...). Certains évoquent également les difficultés liées aux comportements des étudiants (bruit, dégradations...).

²¹ Il faut entendre par ménage la notion d'unité d'habitat : une personne résidant seule est, au sens de l'INSEE, un ménage.

²² Tels HPE 14 ou encore La Caennaise.

Enfin, sur l'agglomération caennaise, les foyers et notamment les Foyers de Jeunes Travailleurs accueillent bon nombre d'étudiants sur l'année entière bien que ce ne soit pas dans leurs missions premières. Cette situation est sans doute le révélateur d'une offre sociale insuffisante localement. Dans ce cadre, il existe une demande de leur part de davantage de reconnaissance et d'aide dans la mission d'accueil et d'accompagnement d'étudiants en difficulté voire, plus largement, des jeunes en mobilité en situation précaire.

Le CROUS de Caen : un rôle social reconnu au niveau national

La mission du Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires est de mettre à la disposition des étudiants qui en ont le plus besoin des tarifs sociaux de logements avec une série de services annexes (animations, lieux de vie et équipements collectifs ...). Uniquement présent sur Caen au titre de l'hébergement, le CROUS accueille environ 4 500 étudiants au sein de ses cités universitaires et résidences. 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. À noter que le rapport ANCIAUX précité a classé le CROUS de Caen parmi ceux qui répondent le mieux à leur mission sociale au plan national²³. Toutefois, toute médaille a son revers et ce bon classement a pour conséquence que l'établissement caennais apparaît a priori moins prioritaire que d'autres pour obtenir des crédits nationaux...

Les premières cités universitaires ont été construites dans les années 50 et 60 par l'État et elles en sont sa propriété, le CROUS en étant l'affectataire (cités des Tilleuls, des Peupliers et de Lébissey). Puis, au cours des années 70, des cités/résidences ont été construites par un Office HLM, propriétaire de ces ensembles loués au CROUS via une convention (Côte de Nacre et Grémillon)²⁴. 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. Notons en outre que le CROUS loue auprès d'un office HLM et dans son parc diffus quelques appartements plus grands pour loger notamment des étudiants en couple.

Le logement en cité du CROUS constitue l'une (sinon la)²⁵ solution d'hébergement la plus économique qu'un étudiant puisse trouver en Basse-Normandie puisqu'un boursier percevant l'ALS débourse de l'ordre de 79 euros par mois pour une chambre non réhabilitée et 104 euros pour une chambre réhabilitée. Pour un studio proposé en cité, il faut en revanche compter, ALS déduite, de l'ordre de 213 euros pour un boursier et près de 257 euros pour un non boursier. Les

²³ Cf. le détail des critères retenus dans la deuxième partie du rapport du CESR (chapitre consacré au CROUS).

²⁴ Depuis lors, l'une des cités concernées a été réhabilitée et a fait l'objet d'un montage spécifique à l'occasion duquel l'office HLM concerné a emprunté de nouveau ; elle fut convertie en résidence sociale, la seule existant en Basse-Normandie.

²⁵ Mis à part l'hébergement en pension complète en internat de lycées publics et peut-être certaines situations de colocation dans des structures de type HLM par exemple.

résidences du CROUS proposent des tarifs plus élevés puisqu'il faut compter (APL non déduite) environ 290 à 345 euros mensuels pour des T1/T1 bis et de l'ordre de 390 à 445 euros pour des T2.

Parmi le contingent hébergé par le CROUS, 2 323 étudiants boursiers sont logés sur un total de 8 538 boursiers de l'Académie percevant une bourse (soit 27,21 % du nombre d'étudiants bénéficiaires). Rapporté au nombre de lits, le nombre de boursiers représente 51,5 % de la totalité des personnes hébergées. La Direction du CROUS indique que tous les boursiers demandeurs trouvent un logement en cité ou résidence universitaire.

La démarche de demande de logement au CROUS s'articule autour du Dossier Social Étudiant (DSE) précédemment évoqué, dossier unique qui permet à l'étudiant de déposer, rappelons-le, en une seule formalité sa demande de logement en cité ou en résidence universitaire et/ou sa demande de bourse de l'Éducation Nationale puisque leur gestion est également de la mission des CROUS. Les logements universitaires attribués par le service du DSE sont affectés sur critères sociaux. Un "indice social" est en effet calculé en fonction des revenus de la famille, de l'éloignement, etc...²⁶ Pour les appartements (T1, T1 bis, T2....) un critère de niveau universitaire peut aussi intervenir. Très précisément, 2 879 logements sont attribués aux étudiants ayant fait un Dossier Social Étudiant. Sur ce total, 80,69 % des étudiants hébergés sont boursiers. À ce contingent, il convient d'ajouter le millier de logement réservé aux étudiants étrangers (dont 380 étudiants d'échanges inscrits à l'Université de Caen ou à l'ENSICAEN) et les hébergements pour couples qui répondent à une procédure de réservation différente.

Au-delà des critères officiels pour déterminer l'éligibilité des étudiants aux bourses ou à l'accès au logement du CROUS, il peut exister des situations difficiles socialement dont la prise en compte apparaît plus complexe (situations d'échecs universitaires, ruptures familiales...). Toutefois, pour les étudiants non éligibles aux bourses mais ayant néanmoins des besoins sociaux, les attributions de logements par le CROUS 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.

Si la Direction du CROUS reconnaît un certain équilibre entre l'offre et la demande de logements depuis les deux dernières rentrées universitaires, la difficulté est de connaître à l'avance le déroulement d'une rentrée universitaire. La situation une année donnée ne préfigure en rien la réalité de l'année suivante. Cette situation actuelle d'équilibre fait 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. Au terme des affectations de ladite rentrée universitaire, près de 450 étudiants étrangers s'étaient trouvés sur liste d'attente. Depuis, ont été instaurées 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, de nouvelles conditions d'attribution de logements universitaires par le CROUS pour mieux réguler les flux. De même, pour les étudiants français, le CROUS a également mis en place un nouveau dispositif permettant de faciliter l'affectation des

²⁶ Le barème en question figure en annexe n°2 du rapport d'information du CESR.

logements plus tôt dans l'année. L'une des difficultés relevée à l'occasion des auditions effectuées par le CESR concerne toutefois les étudiants, français ou étrangers, qui sont tributaires d'une réponse tardive dans l'affectation de leurs filières et lieux d'enseignement voire de l'obtention d'un visa pour les étrangers.

La gestion du parc de logement au CROUS constitue ainsi un exercice complexe d'autant que l'établissement doit s'adapter aux réorientations et aux nouveaux rythmes d'études (semestrialisation des études, stages plus nombreux...). 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" peu 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.

Pour la poursuite et l'accélération des réhabilitations

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 exigences de confort. Selon des responsables universitaires, la vétusté de certaines chambres a 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 qui participent au rayonnement du site universitaire. Les réhabilitations sont nécessaires pour répondre à la demande de plus en plus pressante des étudiants en termes de confort, d'espace 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.

Le CROUS s'est ainsi engagé, depuis quelques années, dans un ambitieux programme de réhabilitation qui est aussi l'occasion d'équiper les cités de nouveaux espaces collectifs, des lieux de vie qui favorisent le contact, l'échange et la mixité sociale entre les étudiants. Ces opérations ont été inscrites au Contrat de Plan État-Région 2000-2006 au titre de la politique de "réhabilitation des cités universitaires" sur les seuls fonds de l'État. La grande difficulté est que sur une enveloppe initiale de 7,387 millions d'euros, l'Etat s'est désengagé à hauteur de plus d'un million d'euros du fait de mesures de régulation budgétaire²⁷. À l'issue de l'actuel Contrat, 651 chambres auront été réhabilitées sur 2 314 au total, ce qui représente seulement 28 % du parc et l'enveloppe allouée est épuisée. Ainsi, 1 633 chambres restent 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 dans des délais raisonnables. Rappelant l'une des propositions du rapport ANCIAUX qui demandait à l'État de respecter ses engagements d'ici à 2006 et de maintenir ensuite cet effort, le CESR souhaite ainsi la poursuite et même

²⁷ Pourtant, le rapport ANCIAUX remis au Premier Ministre avait 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.

l'intensification de cette politique dans le cadre du prochain Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013.

Malgré la qualité des réhabilitations et la création d' "espaces de vie", certains acteurs estiment que 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 en effet révélé un taux de satisfaction très moyen (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 reconstruire progressivement les plus anciennes cités (notamment sur le campus 1) sur site en répondant aux nouvelles exigences des étudiants. La reconstruction coûte plus cher sur le moment que la réhabilitation mais peut s'avérer rentable sur le long terme du fait de la valeur apportée et du renforcement de l'attractivité du pôle universitaire caennais. Aussi, le CESR propose que cet aspect soit approfondi et étudié dans le cadre du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire et du Schéma sectoriel sur l'enseignement supérieur en préparation.

Toutefois, le CESR insiste sur le fait que l'amélioration du parc de logement doit se faire avec maintien de loyers bas pour les étudiants qui en ont le plus besoin. Le CROUS doit conserver sa mission sociale et faciliter ainsi, par l'amélioration des conditions matérielles, l'accès à un plus grand nombre à l'enseignement supérieur.

Concernant le renforcement éventuel des capacités d'accueil du CROUS sur Caen, notons qu'une réflexion s'est engagée depuis quelques années autour d'un projet de résidence d'une centaine de chambres sur le campus III à Ifs qui totalise en 2006 229 étudiants répartis au sein de trois départements de l'IUT de Caen. 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 ont incité les acteurs locaux à réfléchir sur de possibles capacités d'accueil de logements qui auraient vocation à développer une véritable vie de campus. La construction d'une résidence pour laquelle la mairie d'Ifs envisage de céder des disponibilités foncières s'inscrirait en outre dans un projet urbanistique structurant. Pour le CROUS, ce serait l'occasion de bénéficier de disponibilités supplémentaires, d'autant que la poursuite des réhabilitations des cités universitaires entraînera une perte à la fois momentanée des capacités de logements (le temps des réhabilitations) et définitive car du fait principalement de la création d'espaces collectifs, cela entraîne une perte de logements de l'ordre de 15 à 17 % -et par conséquent une perte de ressources-, ce qui n'est pas négligeable²⁸ et pourrait justifier à terme une nouvelle résidence sur l'agglomération.

Pour toutes ces raisons, une attention mérite d'être portée à la création d'une résidence sur Ifs qui pourrait également accueillir des stagiaires de la formation professionnelle de l'Association Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA) déjà présente sur le campus 3. Les publics concernés sont de jeunes adultes inscrits à des formations longues (de 6 à 9 mois) de niveau technicien supérieur en informatique, en conception industrielle, en maintenance industrielle... nécessitant pour une grande partie d'entre eux un hébergement sur place. On

²⁸ Par exemple, sur un bâtiment de 150 chambres, la réhabilitation réduit ensuite la capacité à 125 logements.

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 actuelle. 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. Par ailleurs, 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 ne disposent pas d'internat pourraient être intéressés par une telle résidence.

Enfin, l'étude du CESR a révélé la situation particulière de certains étudiants. Tel est le cas des étudiantes qui viennent d'avoir un bébé ou qui sont enceintes et pour lesquelles il n'existe pas ou peu de solution d'hébergement adapté au CROUS. Ces cas isolés de personnes rencontrant une difficulté pour pouvoir se loger méritent d'être pris en compte.

B - LA SITUATION DU LOGEMENT DES ETUDIANTS SUR LES AUTRES SITES UNIVERSITAIRES

Les cinq autres sites universitaires bas normands concernent, par ordre décroissant d'importance, Cherbourg, Alençon, Saint-Lô, Lisieux et Vire. Ils totalisaient en 2004-2005 plus de 14 % des effectifs de l'enseignement supérieur en Basse-Normandie selon le Ministère de l'Éducation Nationale. Du fait des effectifs plus faibles, le CROUS n'a pas encore envisagé de construire des cités ou résidences universitaires à l'instar de l'agglomération caennaise. Au mieux, le CROUS a décidé d'agréer des lits au sein d'établissements sur seulement deux sites²⁹ et d'apporter une aide en direction des étudiants hébergés répondant aux critères sociaux requis.

Dans l'esprit initial qui a prévalu lors de la création des sites universitaires extérieurs à Caen, l'accompagnement en faveur de la vie étudiante n'apparut pas prioritaire au départ. En conséquence, les villes ou agglomérations qui avaient souhaité accueillir des formations universitaires ont été contraintes d'envisager des moyens humains et financiers pour l'accompagnement de ces créations avec parfois la participation du Conseil Régional et de certains Conseils Généraux.

● Le logement étudiant fut diversement pris en compte selon les sites. Certains se sont fortement impliqués dès le départ à l'instar de la **Communauté Urbaine de Cherbourg** qui, dès 1988, a souhaité contribuer à faciliter le logement des étudiants en mettant en place une convention avec l'Office Public d'HLM "Presqu'île Habitat" dans le but de réserver des logements sociaux³⁰ pour les étudiants inscrits dans les dispositifs de formation supérieure présents sur l'agglomération cherbourgeoise. Pour l'année 2005-2006, 221 logements s'inscrivent dans ce cadre. Pour rendre plus

²⁹ À savoir : Alençon (81 lits du foyer de l'Institut Supérieur de Formation et 115 lits au foyer de l'École de la Croix Rouge) et Saint-Lô (27 lits au foyer du Bon Sauveur)

³⁰ La disponibilité de logements dans le parc social rendait possible cette mise à disposition, ce qui n'apparaît pas être possible dans les agglomérations où le marché locatif est tendu.

attractives les conditions d'accueil sur Cherbourg a été mis en œuvre un système simplifié permettant une attribution anticipée de logement (sous conditions sociales).

Parallèlement, la CUC met 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.

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" chargé de recueillir et de centraliser les demandes d'hébergement des étudiants. Cette situation permet de répondre à la demande. À ce propos, plus de 6 étudiants sur 10 considèrent l'offre générale en termes de logement étudiant à Cherbourg suffisante et plus de 8 étudiants sur 10 n'ont pas eu de difficultés pour trouver leur logement.

En revanche, certains responsables d'établissements supérieurs estiment que faute de campus universitaire, des étudiants ne viendraient pas s'inscrire sur Cherbourg. Sur ce point, même si le Service Habitat de la CUC et l'Office HLM concerné veillent à attribuer les logements de la manière la plus optimale possible en fonction de la proximité des lieux d'études, des pistes consisteraient soit à poursuivre la démarche visant à dédier certains immeubles ou partie d'immeubles aux étudiants soit à transformer des logements à proximité du site universitaire en hébergements pour étudiants. Toutefois, du fait d'un taux de vacance assez élevé au sein du parc HLM, la création d'une cité ou résidence universitaire "ex-nihilo" risquerait de déstabiliser le marché du logement localement et d'aboutir à des surcapacités.

La part importante d'étudiants hébergés au Foyer des Jeunes Travailleurs révèle une attente forte. Soulignons que le confort des chambres ne répond globalement plus aux standards actuels. Un projet de réhabilitation avec incorporation des douches et toilettes dans chaque logement est avancé pour lequel les collectivités territoriales pourraient être sollicitées. De plus, dans le cadre de notre réflexion, il a été porté à notre connaissance le fait que l'AFPA dispose, 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 jeunes en stage ou en formations alternantes dans le cadre d'un partenariat.

● Sur **Alençon**, la ville a mis en place au milieu des années 90 un système d'aide et d'information à la recherche de logements à destination des étudiants à partir notamment d'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 et la diffusion d'une liste d'adresses utiles et de logements.

En lien avec la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alençon, le foyer de l'Institut Supérieur de Formation (ISF) situé sur le site universitaire de Montfoulon a été mis très tôt à la disposition des étudiants des composantes d'enseignement

supérieur³¹. Les 81 chambres de 11 à 12 m² dont elle dispose sont 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'Institut Supérieur de Plasturgie d'Alençon (ISPA) afin de faciliter leur bonne intégration sur le site. En revanche, dès la deuxième année d'études, les étudiants, à la recherche de davantage d'espace et d'indépendance, s'organisent pour trouver des logements dans le parc HLM ou privé. Il existe parallèlement 115 autres lits agréés par le CROUS au foyer de l'Institut de Formations Sanitaires et Sociales de la Croix Rouge. Concernant ces agréments, le CESR trouverait opportun que le CROUS affiche davantage sa présence au travers de ces deux structures.

Sous l'impulsion et l'aide financière de l'agglomération alençonnaise et du Conseil Général, l'Office Départemental d'HLM "Orne Habitat" a construit à la fin des années 90 une résidence pour étudiants de 64 appartements de type T1 à Damigny à environ 800 mètres du site universitaire, résidence qui donne toute satisfaction aux occupants (taille, équipements, proximité du lieu d'étude...). Soulignons également qu'en partenariat avec la ville d'Alençon, la SA-HLM Le Logis Familial transforme un ancien hôtel meublé en 21 logements (studios/T1/T2) qui seront destinés aux jeunes en formation à faibles revenus et dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2006-2007.

L'éloignement du site universitaire du centre-ville constitue un obstacle majeur à la création d'une véritable vie de campus. L'ouverture à fin 2006 d'un restaurant du CROUS et d'une Maison de l'Étudiant ainsi que de nouveaux projets urbanistiques communautaires visant à relier le site universitaire à la ville centre laissent augurer de nouvelles perspectives en la matière.

Il existe une volonté de développer 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. Sur la commune de Damigny, des terrains disponibles seraient susceptibles de recevoir des logements étudiants. Des investisseurs s'intéresseraient déjà, de source communautaire, à ce type d'opération. De même, l'Office départemental d'HLM "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. Le CESR souhaite qu'une attention particulière soit portée par la Région et le CROUS pour ce projet qui répond à un véritable besoin. L'enquête diligentée par le CESR auprès des étudiants de l'Université de Caen inscrits sur Alençon a révélé que 44,2 % des personnes interrogées considéraient l'offre générale en terme de logement étudiant à Alençon insuffisante et inadaptée (vétusté...). Un tiers des étudiants ont en outre rencontré des difficultés pour trouver leur logement. Enfin, un tel projet permettrait de suppléer également à la perte de logements de l'IUFM, consécutivement à l'installation prochaine des seuls locaux pédagogiques sur le site universitaire.

³¹ 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.

● Sur **Saint-Lô**, du fait d'un contexte local très spécifique³², la ville et la Communauté de Communes ont souhaité intégrer une réflexion et mener des actions en faveur du logement de tous les jeunes en formation. Cette politique affichée a conduit à des initiatives originales comme un partenariat avec l'Office Départemental d'HLM pour l'obtention facilitée d'un logement pour étudiant et notamment des procédures allégées d'attribution et des baux adaptés au rythme des études. La ville de Saint-Lô mène via son service "Éducation, Enseignement Supérieur et Professionnel" un réel accompagnement de la vie étudiante et a mis en place le Relais Accueil Étudiant, véritable point d'informations multi-services à l'attention des jeunes, et notamment des étudiants au cœur de l'espace universitaire Bellevue au sein de l'Espace Rabelais, siège du FJT. Par ailleurs, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), également dans l'Espace Rabelais à proximité du site universitaire, s'avère un outil essentiel pour accompagner les étudiants dans leurs 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. Les bailleurs privés sont pleinement associés à la démarche et le Comité 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. En 2005, le CLLAJ a fait face à environ 350 demandes de logements (du studio au F4) dont 25 à 30 % concernaient les étudiants. Notons qu'il existe un partenariat avec le service de la scolarité de l'IUT, notamment dès la période des inscriptions en juillet.

Les élus locaux souhaiteraient le renforcement d'un partenariat avec le CROUS pour la vie étudiante 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.

Du fait de ces interventions, la situation du logement des étudiants ne serait pas pour l'heure tendue sur l'agglomération saint-loise. L'enquête a révélé que près de 6 étudiants sur 10 considèrent l'offre sur Saint-Lô suffisante et près de 9 étudiants sur 10 n'ont pas eu de difficultés pour trouver leur logement³³. Toutefois, certaines difficultés se font jour pour les arrivées tardives d'étudiants (hors période de rentrée universitaire). Il en est de même pour les jeunes en formation en alternance et en stages. L'idée d'une structure d'hébergement de courte durée de type foyer, partagée par plusieurs établissements mérite d'être explorée et ce, en lien avec la Région.

● Sur **Lisieux**, à l'instar des autres sites, la ville a participé financièrement à la construction de l'antenne de l'IUT et apporte une aide à son fonctionnement annuel. Elle interviendra également pour le fonctionnement d'une cafétéria dont la construction sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Régional qui interviendra à hauteur de 230 000 euros devrait être engagée prochainement.

Malgré l'existence de deux petites résidences HLM dédiées aux étudiants et d'un FJT, trois quarts des étudiants interrogés dans le cadre de l'enquête

³² Localement, la très grande majorité des étudiants supérieurs proviennent de formations courtes. Les formations par apprentissage sont également très développées.

³³ Il convient de citer également la problématique propre au logement des élèves du Lycée Agricole de Saint-Lô-Thère situé à une quinzaine de kilomètres et dont certains cours alternent entre St-Lô et Le Hommet d'Arthenay (cf. rapport d'information).

commandée par le CESR considèrent l'offre de logements à Lisieux insuffisante. 52 % d'entre eux déclarent avoir rencontré des difficultés pour trouver leur logement. Celles-ci concernent principalement l'offre trop limitée (70 % des étudiants) et le prix du loyer trop élevé (47,5%).

Conscients qu'une antenne universitaire doit également offrir des conditions d'accueil et de vie attractives, la ville de Lisieux est aujourd'hui impliquée, avec l'aide du Conseil Régional, dans un projet de petits logements dont une vingtaine sera destinée aux étudiants au sein d'une opération visant à la mixité des publics logés. Cette opération s'avère nécessaire en raison d'une certaine tension observée dans le marché locatif localement.

● Sur **Vire**, en l'absence de Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), le pôle "jeunes" du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) joue le 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 du CCAS a pour mission d'être l'interlocutrice de référence et de coordonner tout ce qui concerne le logement des jeunes et les accompagner dans leurs démarches. 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 d'une capacité totale de 71 logements. L'enquête auprès des étudiants de l'Université de Caen a montré que trois quarts des étudiants considèrent l'offre de logements suffisante sur Vire. Par ailleurs, plus de 8 étudiants sur 10 n'ont pas rencontré de difficultés pour trouver leur logement.

C - VERS UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS SUR L'ENSEMBLE DES SITES UNIVERSITAIRES

Au-delà des particularités propres à chaque pôle universitaire et par souci d'égalité entre les territoires en Basse-Normandie, le CESR souhaite que la Région incite et accompagne, sur tous les sites, en lien avec le CROUS et les partenaires locaux (collectivités locales, organismes HLM, FJT...), le développement d'une offre sociale d'hébergement aux tarifs identiques à ceux proposés dans les cités universitaires sur Caen au bénéfice des étudiants les plus modestes. Par ailleurs, pour quasiment tous les sites, il apparaît nécessaire de disposer localement de logements à courte rotation pour les étudiants en stage voire, plus généralement, les jeunes en formation alternante.

Autre aspect important : il paraît inconcevable aujourd'hui que les logements proposés aux étudiants ne puissent être connectés. L'enquête menée auprès des étudiants de l'Université de Caen a révélé que 57 % des étudiants interrogés souhaitent une possibilité d'accès à Internet dans leur logement. A Caen, en 2006, 969 chambres du CROUS seulement étaient connectées à Internet, 3 075 restant à équiper. 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. Sur Caen comme sur les sites extérieurs, les situations sont très variables mais certains bailleurs ou foyers intègrent (parfois même sans supplément) l'accès au haut débit.

Le CESR compte fortement sur l'opportunité d'un engagement renforcé de la Région pour poursuivre et accélérer ces connexions dans le parc du CROUS. En raison du coût important du câblage, l'une des pistes pourrait consister dans la généralisation de l'accès Wi-Fi.

5°/ LES PROPOSITIONS D'ACTIONS TRANSVERSALES EN FAVEUR DU LOGEMENT DES ETUDIANTS

A - AMELIORER LA SITUATION DE L'HEBERGEMENT EN INTERNAT POUR LES ETUDIANTS POST-BAC

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 Ecoles. 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, souvent, le marché est tendu. Cette approche révèle aussi l'opportunité de développer davantage des politiques de sites associant l'ensemble des acteurs de l'enseignement supérieur.

Selon le Rectorat de l'Académie de Caen, sur un effectif de plus de 5 100 inscrits en STS et en CPGE (hors lycées agricoles), moins de 670 élèves étaient hébergés au sein d'internats des lycées concernés (13,1 % des effectifs). Trois cas de figure se posent aujourd'hui : certains établissements ne disposent d'aucun internat, d'autres ne sont équipés d'internats que pour le secondaire et ne peuvent disposer de disponibilités pour héberger les étudiants post-bac ; d'autres enfin ont fait le choix d'accueillir des étudiants de STS ou CPGE avec des situations très contrastées selon les établissements³⁴.

Ce mode d'hébergement est apprécié principalement pour son faible coût (pension complète) et l'aspect pratique de résider sur place. En revanche, il ne répond pas toujours aux attentes de confort et d'indépendance des jeunes élèves post-bac. Peu d'internats proposent en effet des chambres individuelles ; il s'agit, la plupart du temps, de boxes accueillant plusieurs élèves. Par ailleurs les limitations

³⁴ Suite à l'exploitation d'un questionnaire, les différentes situations des établissements sont analysées, par site, dans le rapport d'information.

horaires 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.

Au cours des dernières décennies, les internats des lycées ont perdu des effectifs, certains établissements se retrouvant 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...). Lors des campagnes de réhabilitation financées par le Conseil Régional, la réalisation de chambres à la place des dortoirs classiques a fait globalement diminuer les capacités totales d'hébergement. Or, on constate actuellement un regain d'intérêt pour l'hébergement en internat tant par le public lycéen que par le public des STS/CPGE. L'étude du CESR a montré que beaucoup d'établissements ne peuvent répondre aux demandes croissantes des étudiants qui correspondent à l'expression, entre autre, d'un besoin social.

Le CESR souhaite sensibiliser le Conseil Régional, compétent en matière de lycées, afin que l'accueil des élèves post bac au sein des établissements soit à l'avenir reconnu comme "normal" et non plus "exceptionnel".

Un plan spécifique pourrait être consacré à des restructurations concernant certains établissements pour développer des capacités supplémentaires et/ou favoriser une plus grande individualisation de l'hébergement. Le souhait des responsables d'établissements seraient de créer des chambres avec équipements individuels (en réaffectant lorsque cela est possible des espaces vers leur vocation première) et la mise en œuvre d'un fonctionnement plus adapté de l'internat répondant aux exigences de la population étudiante. L'une des pistes pourrait consister à disposer dans les établissements concernés d'un hébergement amélioré distinct de l'internat de second degré avec des facilités comme une possibilité de rejoindre l'internat à une heure plus tardive par un système d'accès électronique par exemple. Le CESR suggère que soient encouragés, sur les sites proposant des formations post-bac, des échanges entre les lycées disposant d'un internat pour élèves post-bac et ceux qui n'en sont pas dotés.

B - FACILITER LES CONDITIONS D'ACCES AU LOGEMENT DES ETUDIANTS EN DIFFICULTE.

Dans sa très grande majorité, le public étudiant ne rencontre pas de difficultés majeures pour remplir les conditions financières d'avance et de garanties exigées par les bailleurs tant privés que publics. La plupart du temps, les parents se portent en effet garants. Ceci ne signifie pas pour autant que l'avance de loyers n'est pas une contrainte lourde pour les familles ou les étudiants.

Le dispositif national Loca-Pass financé par le 1 % logement³⁵ qui couvre à la fois le dépôt de garantie et la garantie de paiement du loyer peut s'adresser aux

³⁵ 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

étudiants s'ils peuvent justifier d'une activité salariée ou d'une bourse de l'État au titre de l'enseignement supérieur³⁶. Ce sont les structures collectrices de ce "1 %" ³⁷ qui gèrent le dispositif et notamment en Basse-Normandie les 5 Comités Interprofessionnels du Logement existants (1 dans le Calvados, 1 dans l'Orne mais 3 dans la Manche). Des bailleurs publics, le CROUS et un certain nombre d'agents et cabinets immobiliers promeuvent ce dispositif. En revanche, il existe encore des 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...

Le peu de recours constaté au Loca-Pass ne signifie pas pour autant le manque de besoins. L'étude du CESR a montré un problème d'information en ce sens que la plupart des jeunes et de leurs parents ne connaissaient pas ce dispositif. Aussi, le CESR encourage une meilleure coordination des acteurs au plan régional pour à la fois mieux assurer la promotion de ce dispositif, homogénéiser les procédures et proposer notamment un formulaire de demande unique. L'émiettement actuel des structures collectrices ne favorise pas en effet la lisibilité du Loca-Pass. On arrive en effet au paradoxe selon lequel une telle procédure "à guichet ouvert" souffre à la fois d'un manque de promotion et est souvent perçue par le candidat comme une démarche supplémentaire s'ajoutant à d'autres...

Toutefois, certains étudiants susceptibles d'avoir des besoins sociaux ne sont pas éligibles au dispositif Loca-Pass. Tel est le cas des étudiants étrangers s'ils ne peuvent justifier certaines conditions³⁸. À ce propos, ont été pointées les difficultés d'accès au logement des inscrits étrangers si ceux-ci ne peuvent bénéficier d'une caution d'un parent résidant dans l'Union Européenne. Dans certains cas, des responsables d'établissements supérieurs sont quelquefois contraints de s'engager personnellement pour la caution.

Le CESR réitère sa proposition d'étudier la mise en œuvre d'un système de cautionnement solidaire pour les étudiants exclus des dispositifs existants mais ayant des besoins sociaux avérés. Cette initiative pourrait ainsi inciter les collectivités à aller plus loin dans leur politique de logement des jeunes en général.

C - INCITER UNE MISE EN RESEAU DES ACTEURS ET DEVELOPPER L'AIDE A L'INFORMATION DES ETUDIANTS

L'étude du CESR a montré le nombre important de structures intervenant au titre du logement des étudiants : CROUS, bailleurs sociaux, bailleurs publics, foyers, Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (lorsqu'ils existent), structures ad hoc d'émanation des collectivités locales (guichet unique, Centre

masse salariale. Les sommes ainsi collectées permettent surtout de financer des opérations de logement social et certaines aides à la personne.

³⁶ Le dispositif est abondamment présenté dans le rapport d'information ainsi que les conditions d'éligibilité.

³⁷ Le 1 % Logement équivaut en fait à 0,45 % de la masse salariale.

³⁸ Les étudiants étrangers bénéficiant de bourses de l'Etat français peuvent être éligibles au dispositif.

Communal d'Action Sociale...), Centre Régional d'Information Jeunesse, Bureaux d'Information Jeunesse...

L'offre de logement dans le secteur privé est bien souvent disparate et il manque également une centralisation des offres, mis à part quelques initiatives de certaines agences immobilières et autres intermédiaires en partenariat avec des structures publiques ou associatives. Sur Caen, localisé à la Maison de l'Étudiant 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. Le CESR encourage un développement des missions de cet outil en partenariat avec l'ensemble des acteurs pour mieux rapprocher l'offre et la demande.

Pour les sites en dehors de Caen, nous avons pu voir précédemment l'intérêt des initiatives de "guichets uniques" réalisés à l'instigation des collectivités locales. Le CESR souhaite le développement de tels "guichets uniques", les Maisons de l'Étudiant -là où elles existeront- devant constituer un lieu physique opportun pour assurer cette mission.

Communiquer au bon moment et de manière homogène aux futurs étudiants l'information sur le logement doit constituer une priorité des sites d'enseignement supérieur. Déjà, des établissements joignent aux dossiers d'inscription des informations sur le logement localement (bonnes adresses, information sur les procédures...) voire des dossiers d'inscription de demandes de logements dans le parc public ou le parc privé, initiatives qu'il convient de généraliser. Notons parallèlement l'intérêt des journées d'informations-inscriptions organisées par les établissements d'enseignement supérieur associant les structures concernées. Le rôle du CROUS en la matière peut à cet égard se renforcer en permettant de catalyser les initiatives des établissements. De même, le CESR encourage les œuvres universitaires à diffuser, de manière très claire dans ses documents et site internet, les coordonnées des autres acteurs du logement social sur les différents sites concernés.

Dans ce cadre, le CESR propose la mise en œuvre d'un portail régional Internet "logement" spécifiquement dédié à l'information des étudiants français et étrangers. Une telle initiative pourrait informer les publics ciblés de leurs droits vis-à-vis du logement et des différentes formules d'aides et dispositifs existants en lien avec les acteurs concernés (CROUS, CAF, CLLAJ, CIO, Comités Interprofessionnels du Logement...). Parallèlement, chaque site devrait être en mesure de présenter l'ensemble des offres à travers ce portail relié aux sites web des divers opérateurs (organismes HLM, foyers de jeunes travailleurs, logement en ville via les CROUS, résidences privées, offres privées via les agences immobilières...) mais accessible aussi aux organisations agissant en direction des étudiants ou les intégrant dans leur public (Mutuelles, Centre Régional d'Information Jeunesse...).

Ce serait aussi un moyen de rapprocher la demande de l'offre et de mieux mobiliser cette dernière. En effet, les départs de logements se multipliant à la fin du premier trimestre universitaire, ce peut être l'occasion de porter à la connaissance les logements vacants en mettant en ligne les offres susceptibles d'intéresser des publics étudiants arrivant en stage ou pour un second semestre d'étude sur les sites concernés. La mise en réseau serait aussi un moyen d'échanger entre collectivités et

entre organismes sur les initiatives existantes suscitant ainsi un enrichissement mutuel.

Dans le cadre de véritables politiques de sites, le CESR suggère que soit favorisée la généralisation des initiatives s'adressant à l'ensemble des étudiants voire également aux publics jeunes en formation ou en insertion professionnelle³⁹.

D - INTEGRER DAVANTAGE LE LOGEMENT ETUDIANT AU SEIN DES POLITIQUES LOCALES D'HABITAT

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 contacts menés lors de l'étude du CESR n'ont pas été l'occasion de déceler une quelconque volonté des élus concernés pour aller vers ce schéma.

Toutefois, le CESR se fait ici l'écho d'une recommandation du rapport ANCIAUX qui préconisait de mieux prendre en considération le logement des étudiants au sein des politiques d'habitat. Il conviendrait ainsi d'intégrer systématiquement dans chaque Plan Local d'Habitat (PLH) d'agglomération concernée par un pôle d'enseignement supérieur un volet portant sur le logement étudiant en y associant tous les acteurs concernés, publics et privés.

Pour faire écho aux observations formulées à l'occasion de la présente étude qui mettaient en avant le caractère insalubre de certains logements proposés aux étudiants au sein du parc privé, le CESR incite au développement des programmes de réhabilitation des copropriétés dégradées. Le rôle des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) visant notamment à stimuler la remise sur le marché de logements de petite taille dans le parc ancien apparaît important. Le CESR encourage, dans ce cadre, l'amélioration de la qualité du parc ancien de logement en étudiant l'opportunité de mettre en œuvre des OPAH voire des Programmes Sociaux Thématiques (PST) intégrant, là où cela est nécessaire, la problématique étudiante⁴⁰.

Enfin, le CESR reprend à son compte une autre proposition du rapport ANCIAUX qui encourageait la création de chartes locales de l'habitat étudiant, chartes de confiance permettant de labelliser les offres et de sécuriser bailleurs et locataires. Certaines démarches en cours, notamment sur Saint-Lô, dans le cadre des actions menées par le CLLAJ, en constituent déjà une ébauche.

³⁹ Cf. réflexion parallèle sur le logement des jeunes actifs réalisée par l'UFJT à la demande du Conseil Régional.

⁴⁰ 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 ; à cette fin un partenariat entre les CROUS et les associations du Mouvement PACT pour l'amélioration de l'habitat pourrait être recherché.

E - METTRE EN ŒUVRE UN PLAN REGIONAL D'ACCOMPAGNEMENT DE LA VIE ETUDIANTE

Enfin, au-delà des seules problématiques liées au logement, l'accompagnement de la vie étudiante sur l'ensemble des sites d'enseignement supérieur bas-normands apparaît comme une préoccupation majeure et participe à l'attractivité des sites concernés. Le CESR souhaite que chacun d'entre eux soit doté des conditions les plus appropriées en termes de restauration et d'aide à la vie culturelle et sociale.

En ce sens, l'aboutissement de la réalisation des Maisons de l'Étudiant sur les sites qui n'en sont pas encore pourvus, apparaît fondamental. À l'instar de Caen, ces lieux sont des équipements structurants bénéfiques à une véritable vie de campus. Sur la base d'un partenariat CROUS-Université de Caen-collectivités locales, les Maisons de l'Étudiant peuvent devenir des relais efficaces voire le siège de structures d'aide à la recherche de logements. C'est pourquoi le CESR souhaite rapidement l'achèvement des projets en cours (Alençon et Cherbourg).

Plus largement, le développement d'une action forte et originale en région en faveur de la vie étudiante participerait au renforcement de l'attractivité des sites universitaires.

* *
* * * * *
* *

En conclusion, les entretiens et enquêtes menés auprès des représentants des collectivités locales, des établissements d'enseignement supérieur, des étudiants, du CROUS, des 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. 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. Cette situation renforce la difficulté d'apprécier, par une méthode mathématique fiable, à l'avance le déroulement des rentrées universitaires ultérieures.

L'étude du CESR a aussi été l'occasion de montrer **la nécessaire articulation à l'avenir entre l'évolution de l'offre de formation et l'accompagnement à la vie étudiante et notamment la capacité des sites à pouvoir loger facilement les étudiants.**

L'étude a aussi révélé **un besoin social sur l'ensemble des sites et a même constaté une paupérisation croissante d'une partie de la population étudiante dont la situation vis-à-vis du logement n'est qu'un révélateur parmi d'autres.** L'amélioration qualitative du logement des étudiants qui répond à un réel besoin des intéressés doit donc se faire avec **le maintien de loyers bas pour les étudiants qui en ont le plus besoin, condition pour limiter les inégalités dans l'accès des jeunes aux études supérieures.**

Le Conseil Régional, actuellement non concerné par de quelconques compétences en la matière, pourrait s'engager dans **un plan ambitieux de soutien au logement étudiant à l'instar d'autres Régions en France⁴¹ intégrant des aides aux réhabilitations/re-construction des cités universitaires, des aides à l'accès au logement pour les étudiants les plus démunis et le soutien au développement de l'information et aux services afférents.**

Pour tous ces points touchant au logement et à la vie étudiante en général, le CESR préconise **une convention de partenariat entre le Conseil Régional et le CROUS, la Région pouvant ainsi accompagner l'établissement des œuvres universitaires dans le développement de sa mission sur l'ensemble du territoire bas-normand. Cette action pourrait être l'un des axes du futur Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur.**

Le Président,

Maurice DROULIN

⁴¹ Notamment des Régions Aquitaine et Rhône-Alpes.