

avis & rapport

Logement étudiant en Île-de-France : urgence et ambitions à l'horizon 2028

12 déc. 2023

Rapport et avis présentés au nom de la commission
Education, formation, enseignement et recherche
par **Elisabeth ABANDA AYISSI** et **Laura LEHMANN**

Avis n°2023-24
présenté au nom de la commission
Education, formation, enseignement et recherche
par **Elisabeth ABANDA AYISSI** et **Laura LEHMANN**

Logement étudiant en Île-de-France : urgence et ambitions à l'horizon 2028

12 déc. 2023



Avis n° 2023-24

présenté au nom de la commission Education, formation, enseignement et recherche

par **Elisabeth ABANDA AYISSI** et **Laura LEHMANN**

12 décembre 2023

Logement étudiant en Île-de-France : urgence et ambitions à l'horizon 2028

Certifié conforme

Le président

Eric BERGER

Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Île-de-France

Vu :

Les codes

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'éducation ;

Les lois et décrets

- La Loi n°2018-771 du 5 septembre 2018 "Pour la liberté de choisir son avenir professionnel" ;
- La Loi n°2018-166 du 8 mars 2018 "Orientation et réussite des étudiants" ;
- La Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- La Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République dite NOTRe.

Les plans et schémas

- Le Schéma régional des formations sanitaires et sociales de la Région Île-de-France (SRFSS) 2023-2028, adopté le 30 mars 2023 ;
- Le Schéma régional de l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation (SRESRI) 2023-2028, adopté le 9 novembre 2022 ;
- Le Schéma régional du logement et de l'habitat (SRHH) 2017-2023 ;
- Le Schéma régional du logement étudiant (SRLE) de 2009, actualisé en 2015 et en 2020 ;
- Le rapport n° CR 2021-014 du 4 février 2021 relatif au Plan de lutte contre la précarité des jeunes ;
- Le rapport n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020 relatif au logement étudiant ;
- Le rapport n° CR 2020-028 du 11 juin 2020 relatif au budget supplémentaire 2020 « Acte I du plan de relance économique, écologique et solidaire » ;
- Le rapport n° CR 2019-023 du 28 mai 2019 relatif à la Stratégie régionale de l'information et de l'orientation tout au long de la vie ;
- Le Contrat de plan État région (CPER) 2021-2027, adopté le 6 juillet 2022 ;
- Le document issu du Conseil national de la refondation Logement « 19 propositions pour réconcilier la France avec la production de logements nouveaux ».

Les rapports et avis du Ceser

- L'avis relatif au projet de Schéma régional des formations sanitaires et sociales de la Région Île-de-France 2023-2028, rapporteur Philippe LE GALL, du 23 mars 2023 ;
- La contribution intitulée « Egalité pour une citoyenneté active des jeunes franciliennes d'Île-de-France », rapporteurs Bernard COHEN-HADAD et Mireille FLAM, du 27 février 2020 ;
- L'avis et le rapport intitulés « Améliorer les conditions de vie étudiante en Île-de-France : des leviers pour agir », rapporteuses Nathalie MACHON et Alexane RIOU, du 29 avril 2021 ;
- L'avis relatif au projet de Schéma régional de l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation de la Région Île-de-France 2023-2028, rapporteure Joëlle PARIS du 3 novembre 2022 ;
- L'avis et le rapport intitulés « L'habitat du futur », rapporteurs Marion BLANK et Alain LECERF du 13 décembre 2017 ;
- L'avis intitulé « La réactualisation et l'élargissement aux jeunes du schéma régional du logement étudiant d'Île-de-France », Jean-Paul RUEFF, du 11 juin 2015 ;

Les auditions des personnalités suivantes

- Le 5 mai 2023 : les responsables des trois Crous franciliens :
 - Thierry BEGUE, Directeur général du Crous de Paris,
 - Jean-Pierre BEGIN, Directeur de l'hébergement du Crous de Paris,
 - Olivier SCASSOLA, Directeur général du Crous de Créteil,
 - Guillaume LEGUEDEY, Directeur de la stratégie immobilière et des investissements du Crous de Versailles.

- Le 6 juin 2023 : Corinne DE BERNY, Chargée d'études et Anne-Claire DAVY, Cheffe de projet, du département habitat et société de l'Institut Paris région (IPR) ;
- Le 19 juin 2023 : les jeunes de la Commission logement du Conseil régional des Jeunes (CRJ) : Yannis, Marie, Adam, Iris, Deborah, Lucas, Léa, Nehemy, Hamza, Mélodie et Anton ;
- Le 7 juillet 2023 : Othman NASROU, 2^{ème} vice-président de la Région Île-de-France, chargé de la Jeunesse, de la Promesse républicaine, de l'orientation et de l'insertion professionnelle, de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- Le 2 octobre 2023 : Jean-Philippe DUGOUIN - CLEMENT, 4^{ème} vice-président de la Région Île-de-France, chargé du Logement, de l'aménagement durable du territoire et du SDRIF-E ;
- Le 31 octobre 2023 : Laurent BATSCH, ancien Président de l'Université Paris-Dauphine, trésorier de la fondation Dauphine et fondateur de CléSup'.

Les contributions écrites des structures ou établissements suivants

- L'Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV) ;
- L'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES) ;
- L'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne ;
- L'Université Paris-Est Créteil ;
- L'Université Paris-Saclay ;
- L'Union sociale pour l'habitat (USH) ;
- Le GIP samu social de Paris.

Considérant :

- Que depuis plusieurs années, la situation de précarité des étudiantes et étudiants s'est fortement dégradée à plusieurs égards ; la problématique du logement étudiant n'y fait pas exception, au contraire, la crise que nous observons dans ce domaine, en particulier à la rentrée 2023, est un symptôme flagrant des difficultés accrues pour les étudiants. A l'heure actuelle, plus de 26 % des étudiants vivent sous le seuil de pauvreté en France¹ et le logement, facteur central de réussite, reste leur premier poste de dépense ;
- Que la Région Île-de-France est la première région étudiante du pays. A la rentrée 2022, elle concentre 793 000 étudiants, soit plus de 27 % de l'effectif national². D'ici 2027, le rectorat de la région académique prévoit 140 000 étudiants en plus sur le territoire francilien, accentuant les phénomènes déjà à l'œuvre aujourd'hui. Aux étudiants franciliens natifs, il est nécessaire d'ajouter que 4 étudiants sur 10 ne sont pas originaires d'Île-de-France et qu'1 étudiant sur 6 est originaire d'un pays étranger, une part plus importante que la moyenne nationale, démontrant l'attractivité forte de notre région dans le domaine étudiant ;
- Que la répartition territoriale des étudiants est très inégale sur le territoire francilien, puisque la moitié des étudiants relèvent d'un établissement de l'académie de Paris, 29 % de l'académie de Versailles et 21 % de l'académie de Créteil ;
- Que l'Île-de-France est la région où les étudiants cohabitent le plus : 64 % d'entre eux, soit 507 520 résident au domicile familial durant leurs études³, principalement car la situation de tension sur le territoire est telle que la décohabitation leur semble quasiment impossible, compte tenu de leur situation financière. Ainsi, la sortie du domicile familial est retardée et l'autonomie résidentielle des étudiants franciliens arrive bien plus tard que celle des étudiants d'autres régions ;

¹ DREES, Etude sur le niveau de vie et de la pauvreté monétaire des jeunes adultes de 18-24 ans, février 2023.

² Repères et références statistiques 2023, ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

³ Audition par la commission de l'Institut Paris Région, Mmes DE BERNY et DAVY, 6 juin 2023.

- Que la production de logements ne suit pas du tout la hausse des besoins en France, puisque l'on constate une baisse de 28,3 %⁴ de celle-ci sur l'année passée soit 146 700 logements autorisés à la construction en moins et cela est spécialement vrai en Île-de-France où l'on se situe sur une chute de 31,9 %⁵. Si les sorties de terre de logements ralentissent, les loyers, eux, explosent, puisque l'Indice de référence des loyers (IRL) a augmenté de 3,49 % sur 1 an⁶. Par exemple, entre juillet 2022 et juin 2023, les studios ont connu en moyenne une hausse de 6,5 % de leur loyer à Paris⁷ et il est à prévoir que cette augmentation tendancielle sera accrue par l'effet des Jeux olympiques et paralympiques qui se tiendront dans le bassin francilien à l'été 2024 ;
- Quant au logement social à destination des étudiants, que les différents acteurs peinent à répondre à la demande urgente. Les Crous franciliens (Paris, Versailles et Créteil) sont assaillis de demandes qui sont quasiment toutes vouées à l'échec : ils n'ont la capacité de proposer que 7,3 places pour 100 étudiants⁸, en deçà de la moyenne nationale établie à 8 places. Sur le parc social traditionnel, la part d'ouverture de ce parc à la population de moins de 30 ans est passée de 24 % en 1984 à 12 % en 2018. En somme se loger représente une série d'obstacles majeurs pour les étudiants franciliens dont la situation est beaucoup plus difficile que celle des étudiants des autres régions.

Emet l'avis suivant :

Sur la disponibilité foncière permettant la réalisation de logements étudiants à tarification sociale.

Article 1 : Faciliter l'accès au foncier

La Région Île-de-France dispose d'un outil de réservation et de gestion foncière avec l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). Le Ceser recommande que le rôle de cet établissement public régional soit renforcé pour une réservation et une mise à disposition de foncier en vue de la création de nouvelles résidences étudiantes à tarification sociale.

Article 2 : Lever les freins des transformations d'usage et les accélérer

A travers le projet de Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E), la Région promeut la transformation d'anciens locaux d'activité et de bureaux en logements dans certains territoires identifiés, ainsi que la construction d'immeubles réversibles. De plus, l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) et la loi Climat et résilience⁹ valorisent les friches urbaines et installent un contexte favorable pour les réhabilitations.

Le Ceser prend acte de cette volonté, confirmée lors de l'audition du Vice-président en charge du logement¹⁰, de développer les transformations d'usages et encourage les démarches en ce sens. Les freins réglementaires étant encore nombreux, le Ceser suggère à la Région d'accompagner activement les collectivités pour les expérimentations et obtentions de permis de construire sans affectation.

Le Ceser souligne que la transformation d'immeubles de bureaux et leur réversibilité pour les faire évoluer en immeubles d'habitation de type foyers-logement est particulièrement opportune et encourage la Région à soutenir les opérations innovantes à venir.

⁴ Statinfo Logement, septembre 2023, Service des données et études statistiques, Ministère de la Transition écologique et de la cohésion du territoire.

⁵ *Ibid.*

⁶ Indice de référence des loyers publié par l'INSEE le 13 octobre 2023.

⁷ Etude de la société PriceHubble, basée sur l'analyse des annonces publiées sur les principaux portails immobiliers entre le 1er juillet 2022 et le 30 juin 2023.

⁸ Moyenne réalisée sur la base des chiffres déclarés par les CROUS en audition par la commission le 5 mai 2023.

⁹ Loi n°2021 – 1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

¹⁰ Audition du Vice-président Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT par la commission le 2 octobre 2023.

Article 3 : Mobiliser le foncier des lycées franciliens pour les étudiants

La Région dispose également de foncier via les lycées franciliens. Le Ceser propose qu'une revue du foncier disponible des lycées soit effectuée en vue de repérer les opportunités pouvant être mises à disposition des opérateurs de résidences étudiantes.

Ce repérage ne doit néanmoins pas se faire au détriment des espaces verts ou non artificialisés susceptibles d'être végétalisés, pour le maintien du cadre de vie des usagers et en mesure d'atténuation des effets du changement climatique.

Le Ceser reste vigilant à la suite de la fermeture de sept lycées parisiens, dont la Région a annoncé qu'une partie des locaux serait utilisée pour la création d'internats et de logements étudiants, en particulier pour les étudiants des filières sanitaire, sociale et médico-sociale.

Sur le soutien financier de la Région Île-de-France à la production de logements étudiants

Article 4 : Financer et accélérer la production de logements étudiants à hauteur du besoin

Alors que 19 348 logements étudiants ont été produits entre 2013 et 2017, seulement 11 404 ont été produits entre 2018 et 2022. Le Ceser alerte sur cette baisse de production de 41 % en quatre ans, alors que le nombre d'étudiants, lui, ne cesse d'augmenter.

Compte tenu de l'augmentation pour les opérateurs des coûts du foncier et des coûts de construction, le Ceser encourage la Région à réévaluer annuellement le montant de ses aides en investissement au logement social étudiant.

De même les étudiants dans le contexte post-crise sanitaire expriment un fort besoin d'espaces collectifs en résidences étudiantes : la Région aide financièrement à la création de ces espaces et à l'équilibre économique des opérations qui en comportent. Le Ceser souhaite que la Région puisse également actualiser les plafonds de cette aide spécifique, compte tenu de l'évolution des coûts et de l'importance de ces lieux dédiés à la vie étudiante.

Article 5 : Intégrer une réelle ambition pour le logement étudiant dans le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

Le Ceser déplore que l'objectif de production de 4 000 logements étudiants annuels du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2017-2023 ne soit pas atteint.

Face à l'urgence de la situation et compte tenu des prévisions de démographie étudiante à horizon 2028, le Ceser préconise un objectif minimum de création de 6 000 places annuelles en résidences universitaires étudiantes.

Article 6 : Favoriser l'équilibre économique des projets de résidences étudiantes en accordant une garantie d'emprunt régionale

Le Ceser propose que la Région accorde sa garantie aux emprunts réalisés par les bailleurs sociaux et autres opérateurs construisant de nouvelles résidences étudiantes, qui lui en font la demande.

Cette garantie régionale permettrait aux opérateurs concernés de faciliter l'obtention des prêts nécessaires et ainsi l'équilibre économique des projets, sans accentuer les risques pesant sur la collectivité régionale.

Comme pour les subventions d'investissement actuelles, ces garanties d'emprunt conduiraient la Région à disposer de droits de réservation supplémentaires, qu'elle pourrait déléguer à des partenaires, en faveur du logement des élèves des filières sanitaires et sociales par exemple.

Article 7 : Permettre un assouplissement du cahier des charges dans les opérations de réhabilitation

Afin de faciliter les opérations de réhabilitation des résidences étudiantes vieillissantes et qui ne sont plus aux normes, des dérogations sont susceptibles de faciliter les opérations, en particulier en dérogeant à la règle de surface minimale des logements rénovés de 18 m².

Le Ceser suggère d'accorder des dérogations marginales en permettant d'assouplir le cahier des charges régional, sans nuire à la qualité du logement.

Le Ceser alerte sur la situation des étudiants pouvant se retrouver sans solutions lors de travaux de rénovations et rappelle que le relogement des étudiants doit être systématiquement effectué, dans les meilleures conditions possibles.

Article 8 : Favoriser les financements en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour la production de logement social étudiant

La convention entre l'Etat et la Région prévoit une expérimentation visant à mobiliser des financements PLAИ sur le logement social étudiant. Le Ceser sera attentif à l'évaluation de cette expérimentation et encourage le développement de la production de logement social étudiant en PLAИ afin de proposer une offre accessible aux plus modestes.

De plus, le gouvernement a annoncé fin 2023 une enveloppe de subventions pouvant être sanctuarisée pour le financement de logements prêt locatif aidé d'intégration (PLAИ) et prêt locatif à usage social (PLUS), dans le cadre d'un accord avec la Région. Le Ceser encourage donc la Région à dialoguer avec l'Etat afin de concrétiser cette annonce.

Article 9 : Privilégier le logement étudiant comme véritable lieu de vie

Le Ceser rappelle que le logement étudiant doit être considéré comme un véritable lieu de vie, de lien social et d'émancipation. Les modèles de résidences étudiantes comprenant des espaces de travail ou espaces de convivialité destinés à la vie commune ont un impact positif non négligeable sur la santé mentale des étudiants.

Il existe également des résidences à impact social, telles que les « Kolocations à projets solidaires » gérées par l'AFEV, qui proposent un logement en colocation à prix abordable associé à un engagement dans des actions et projets solidaires dans le quartier à hauteur de quelques heures par semaine.

Le Ceser demande à la Région de soutenir financièrement le développement de ce type de projets solidaires.

Sur les questions relatives à l'implantation et aux constructions de logements étudiants

Article 10 : Disparités territoriales et implantation des logements étudiants en Île-de-France

Le Ceser alerte sur les importantes disparités constatées entre les différents territoires en Île-de-France. De plus, les étudiants des campus délocalisés peinent à trouver une offre adaptée à leur besoin.

L'implantation de nouveaux logements étudiants doit s'intégrer à la stratégie de développement des sites universitaires.

Le Ceser recommande que les nouveaux logements étudiants soient produits dans les polarités et centralités, dans des quartiers de mixité fonctionnelle reliés aux campus par des liaisons multimodales adaptées. Ces localisations doivent permettre l'insertion des étudiants à la vie sociale et leur accès aux principales aménités (équipements, services et commerces).

Article 11 : Agir contre la précarité énergétique des logements à destination des étudiants

Les publics modestes, et particulièrement les étudiants, sont victimes de la précarité énergétique¹¹. Ce sont également leurs logements qui sont concernés par l'interdiction progressive des "passoires thermiques". En effet, le calendrier de la loi Climat et résilience¹² risque d'entraîner la sortie du marché locatif d'au moins 26 000 logements de petites surfaces en Île-de-France. Ces exigences légitimes en termes de Diagnostic de performance énergétique (DPE) ne doivent pas impacter l'offre de logements étudiants.

Le Ceser demande ainsi à la Région d'amplifier son soutien, notamment financier, aux propriétaires et bailleurs pour assurer la rénovation énergétique des logements de petites surfaces. De plus, le Ceser prend acte de la volonté des trois Crous francilien d'accélérer la rénovation énergétique de leurs résidences.

Le Ceser rappelle que dans le cadre du SDRIF-E¹³, la production de logements devra s'inscrire dans les grandes ambitions du Schéma : sobriété foncière (priorité au renouvellement urbain) et énergétique, nouveaux modes de production (rénovation, transformation des usages).

Sur la coordination de la politique du logement étudiant en Région Île-de-France

Article 12 : Renforcer la coordination des acteurs du logement étudiant sur le territoire francilien par la formalisation d'un Observatoire régional du logement étudiant (ORLE)

Le dernier Schéma régional du logement étudiant (SRLE) prévoyait la mise en place d'une Conférence régionale du logement étudiant. Le Ceser déplore que celle-ci ne soit pas efficiente et appelle à renforcer la coordination de l'ensemble des acteurs du logement étudiant sur le territoire.

A cet égard le Ceser préconise de concrétiser le projet d'Observatoire régional du logement étudiant, en capitalisant sur les observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) déjà existants. Cet observatoire régional permettrait d'objectiver la situation du logement étudiant en Île-de-France, en lien avec les institutions spécialisées.

Un dialogue régulier entre Etat, Région et autres collectivités, Crous, rectorats, constructeurs, gestionnaires et représentants des étudiants doit permettre d'optimiser la connaissance des besoins et leviers d'amélioration de la politique du logement étudiant en Île-de-France.

Article 13 : Renforcer l'évaluation et le suivi de la politique du logement étudiant en Île-de-France par la révision du Schéma régional du logement étudiant

Le Ceser rappelle l'importance d'élaborer un nouveau Schéma régional du logement étudiant (SLRE), dans la foulée du prochain Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

Ce nouveau schéma doit comporter des objectifs et indicateurs chiffrés et territorialisés ainsi qu'un dispositif de suivi pluriannuel comportant l'organisation d'une conférence annuelle partenariale du logement étudiant.

Le Ceser demande qu'une présentation annuelle rendant compte de l'état d'avancement de la politique du logement étudiant en Île-de-France lui soit faite.

¹¹ 12 millions de personnes souffrent de précarité énergétique en France, Fondation Abbé Pierre, Rapport sur l'Etat du mal-logement 2023.

¹² Loi n°2021 – 1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

¹³ Projet de Schéma de développement de la Région Île-de-France arrêté en Conseil régional lors de sa séance du 12 juillet 2023.

Sur l'information des lycéens franciliens concernant l'existence et les modalités d'accès au logement étudiant

Article 14 : Améliorer la communication à destination des lycéens franciliens

Le Ceser constate que le niveau d'information des lycéens et lycéennes sur l'existence et les modalités d'accès au logement étudiant est insuffisant et lacunaire. Le Ceser préconise la réalisation de campagnes annuelles d'information et de communication à l'intention des élèves des lycées franciliens, visant à mieux les informer et à rendre plus lisibles les conditions d'accès au logement étudiant.

Les campagnes annuelles d'information et de communication pourraient être partenariales et effectuées dans les lycées, ceci dès le début de l'année scolaire de terminale et avant le démarrage de la procédure Parcoursup.

Article 15 : Mettre en place un pôle unique pour favoriser l'accès à l'information et à l'accompagnement

Le Ceser recommande la création d'un pôle physique d'accès au logement social étudiant, ceci en partenariat avec les grandes institutions concernées (rectorats, Crous, CAF, services de la vie étudiante des universités et des écoles, etc.). Cet espace serait adossé à un lieu physique, central dans la Région, ainsi qu'à un site internet dédié connecté à la plateforme nationale.

La plateforme Oriane pourrait également être mobilisée comme relai d'information sur le logement étudiant, afin de valoriser l'accès aux droits des futurs étudiants.

Conclusion

Encore trop d'étudiantes et d'étudiants peinent à trouver un logement et ne peuvent étudier et réussir dans de bonnes conditions. Il n'est pas acceptable que certains, faute de solutions, doivent appeler le 115, dormir dans leur voiture ou à la rue.

Le Ceser demande à la Région d'agir sur différents leviers, tels que la mobilisation du foncier, le financement de la construction de nouveaux logements ainsi que le changement d'usage du bâti existant. L'information des futurs étudiants et la coordination des acteurs de la politique du logement étudiant sur le territoire sont également essentielles.

La valorisation de la Région Île-de-France comme première région étudiante de France et berceau de l'excellence académique et de recherche européenne ne peut se faire sans garantir des conditions de vie décentes.

Le Ceser appelle la Région et l'ensemble des acteurs à investir dans la jeunesse, en commençant par garantir une offre de logement digne et accessible à chacun. A travers cet avis, le Ceser encourage la Région à se saisir urgemment et plus amplement du défi du logement étudiant, par un investissement ambitieux et nécessaire pour les générations à venir.

Cet avis a été adopté :

Suffrages exprimés : 137

Pour : 132

Contre : 3

Abstentions : 2

Ne prend pas part au vote : 0

rapport

Logement étudiant en Île-de-France : urgence et ambitions à l'horizon 2028

12 déc. 2023

Rapport présenté au nom de la commission
Education, formation, enseignement et recherche
par **Elisabeth ABANDA AYISSI** et **Laura LEHMANN**



Logement étudiant en Île-de-France : urgence et ambitions à l'horizon 2028

Rapport présenté au nom de la commission Education, formation, enseignement supérieur et recherche
par **Elisabeth ABANDA AYISSI et Laura LEHMANN**

12 décembre 2023

Sommaire

Introduction.....	2
1 La carence des logements étudiants en Île-de-France	4
1.1 Les conditions de logement des étudiants Franciliens : vecteur d'émancipation et facteur de précarité	4
1.2 La pression sur l'offre locative abordable en Île-de-France : premier frein à l'accès au logement autonome pour les étudiants	5
1.3 Le logement, élément central de la réussite des étudiants.....	9
1.4 Inégalités territoriales.....	11
1.5 Salubrité et mise aux normes des logements	13
2 Le besoin de nouveaux logements	15
2.1 La baisse de la construction de logements étudiants en Île-de-France	15
2.2 Les spécificités de certains publics du logement étudiant	15
2.3 Le développement des résidences étudiantes privées.....	18
2.4 Des acteurs du logement social qui veulent s'investir	18
2.5 Les résidences à impact social	18
3 Construire autrement	21
3.1 Réhabilitation ou réversibilité, des alternatives au neuf.....	21
3.2 Les friches : la découverte d'un foncier « d'opportunité »	26
3.3 Les collectivités encore hésitantes et démunies face aux freins réglementaires	29
3.4 Quelques exemples d'opérations franciliennes	30
4 Le financement du logement étudiant en Île-de-France	33
4.1 Modalités d'intervention du financement régional	33
4.2 Eléments de bilan financier de l'action régionale en matière de logement étudiant	35
4.3 Eléments de bilan opérationnel de l'action régionale en matière de logement étudiant.....	39
4.4 Propositions pour renforcer l'intervention de la Région dans le financement de la production de logement social étudiant en Île-de-France	40
5 Coordonner et suivre les politiques de logement étudiant en Île-de-France	43
5.1 Coordination des acteurs	43
5.2 Indicateurs.....	44
5.3 Les objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	44
5.4 Révision du Schéma Régional du Logement Étudiant	45
6 Faciliter l'information	48
6.1 Difficultés d'accès aux informations et à l'accompagnement	48
6.2 L'information des lycéens	48
6.3 Les canaux d'information des établissements d'Enseignement supérieur.....	49
Conclusion	50
Remerciements	51
Liste des membres de la commission Education, formation, enseignement supérieur et recherche.....	52
Bibliographie.....	53
Glossaire	56

Introduction

« **C'est dur d'avoir 20 ans en 2020** » disait Emmanuel MACRON au cœur de la crise sanitaire du Covid-19. Mais en 2023, bien que notre jeunesse étudiante ne soit plus confinée comme elle le peut, c'est toujours dur, en Île-de-France, d'avoir 20 ans et d'être étudiant.

A la rentrée 2022, l'Île-de-France comptait plus de **793 000 étudiants, soit plus de 27 % de l'effectif national**. D'ici 2027, le Rectorat de la Région Île-de-France prévoit plus de **140 000 étudiants supplémentaires**. Nous sommes la région la plus attractive pour les études, celle qui compte le plus d'établissements d'enseignement supérieur et de fait, un pôle d'excellence pour toutes et tous à préserver. Mais l'Île-de-France est aussi le territoire où il est devenu banal de voir à la fin de l'été, chroniquées à l'envi dans les médias, de longues files d'attente, non pas pour se nourrir, mais pour visiter un 15 m², précieux sésame avant de (re)commencer les cours.

Les étudiantes et étudiants d'Île-de-France vivent de plein fouet la précarité étudiante qui ne cesse de se creuser et la crise du logement qui met en difficulté, par différents facteurs, l'ensemble de la société francilienne. Ces deux phénomènes, pour la population étudiante, moins stable par définition, transforment les études en parcours du combattant.

Il y a urgence. Urgence car plus de 26 % des étudiants vivent sous le seuil de pauvreté¹. Urgence surtout, car le nombre d'étudiants en Île-de-France ne cesse d'augmenter et continuera de le faire, mais notre production de logements étudiants reste fortement déficitaire.

« **L'Île-de-France est très en retard sur la production de logements** » de l'aveu même du Ministre du Logement, Patrice VERGRIETE, le 26 septembre 2023. En effet, si la construction de logements a baissé nationalement de 22,8 %² entre août 2022 et juillet 2023, elle a chuté drastiquement de 31,9 %³ sur l'année dans notre territoire, alors que les besoins n'ont jamais été aussi pressants.

Depuis la fin des années 1990, la Région Île-de-France a pris de plus en plus au sérieux la problématique du logement étudiant⁴. Ce sérieux se mesure dans le soutien financier renouvelé qu'elle a pu apporter à de nombreuses opérations et depuis 2005, un volet spécifique est consacré au logement étudiant dans ses différentes conventions avec l'Etat. Pourtant, le Schéma régional du logement étudiant (SRLE), texte cadre de la vision et de l'action régionale sur cette question n'a pas été révisé depuis 2009, mais seulement actualisé en 2015 et 2020.

Le dernier Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI), voté en novembre 2022 et devant s'achever en 2028, fixe les enjeux et défis régionaux pour permettre aux étudiants d'avoir des conditions d'études optimales en Île-de-France. Être bien logé durant ses études est un point capital du bien-être et du "bien étudier" auquel chaque étudiant aspire.

Face aux urgences du logement étudiant, il est grand temps de revoir nos ambitions.

Pour la production de ce rapport, il a été procédé aux auditions suivantes :

- Le 5 mai 2023 : les trois Crous franciliens :
 - Thierry BEGUE, Directeur général du Crous de Paris,
 - Jean-Pierre BEGIN, Directeur de l'hébergement du Crous de Paris,
 - Olivier SCASSOLA, Directeur général du Crous de Créteil,

¹ DREES, Etude sur le niveau de vie et de la pauvreté monétaire des jeunes adultes de 18-24 ans, février 2023.

² Localtis, Patrice VERGRIETE mobilise les préfets pour la production de logements, 20 septembre 2023.

³ Statinfo Logement, septembre 2023, Service des données et études statistiques, ministère de la Transition écologique et de la cohésion du territoire.

⁴ Audition de l'Institut Paris Région devant la commission Education du Ceser le 6 juin 2023.

- Guillaume LEGUEDEY, Directeur de la stratégie immobilière et des investissements du Crous de Versailles.
- Le 6 juin 2023 : Corinne DE BERNY, Chargée d'études et Anne-Claire DAVY, Cheffe de projet et chargée d'études, département habitat et société de l'Institut Paris Région ;
- Le 19 juin 2023 : La commission Logement du Conseil régional des Jeunes (Yannis, Marie, Adam, Iris, Deborah, Lucas, Léa, Nehemy, Hamza, Mélodie, Anton) ;
- Le 7 juillet 2023 : Othman NASROU, 2^{ème} vice-président chargé de la Jeunesse, de la promesse républicaine, de l'orientation et de l'insertion professionnelle, de l'enseignement supérieur et de la recherche de la Région Île-de-France ;
- Le 2 octobre 2023 : Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, 4^{ème} vice-président chargé du logement, de l'aménagement durable du territoire et du SDRIF-E de la Région Île-de-France ;
- Le 31 octobre 2023 : Laurent BATSCH, Ancien Président de l'Université Paris-Dauphine, Trésorier de la Fondation Dauphine, Fondateur de CléSup'.

Pour la production de ce rapport, les contributions écrites suivantes ont été reçues :

Les acteurs extérieurs :

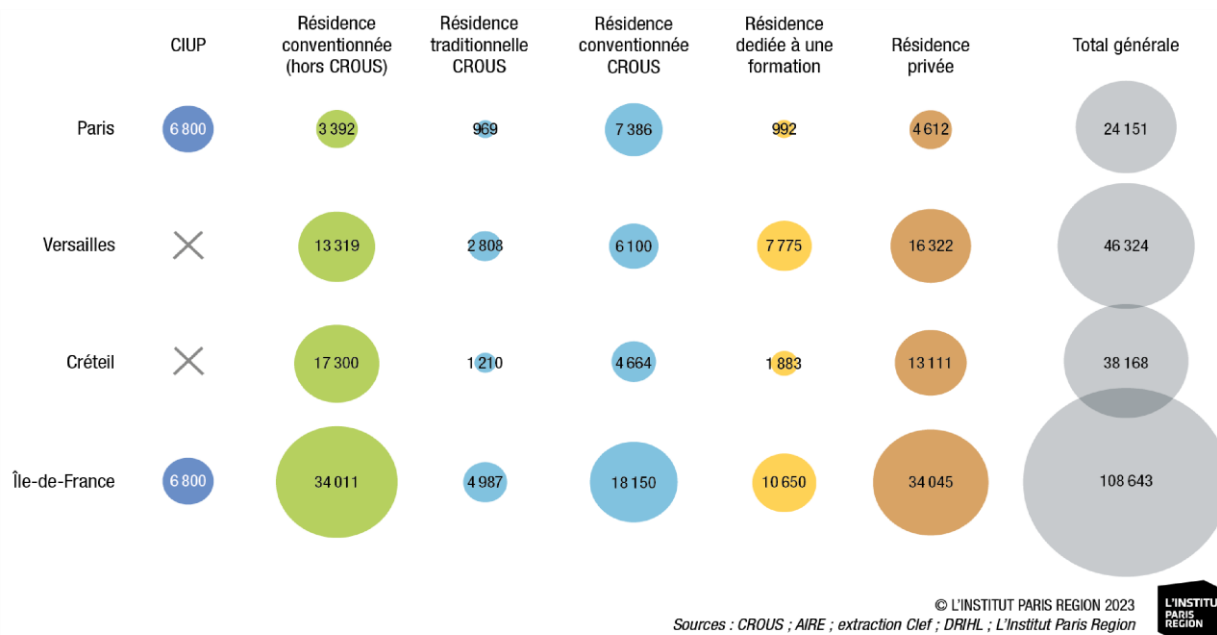
- L'Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services (AIRES) ;
- L'Association de la Fondation étudiante pour la Ville (AFEV) ;
- L'Université Paris 1-Panthéon Sorbonne ;
- L'Université Paris-Est Créteil ;
- L'Université Paris-Saclay ;
- L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) ;
- Le Samu social de Paris.

Les commissions du Ceser :

- Commission Aménagement du territoire ;
- Commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville ;
- Commission Santé, handicap et solidarité ;
- Commission Environnement et transition écologique.

1 La carence des logements étudiants en Île-de-France

Figure 1 : Tableau du nombre de places en résidences étudiantes sur les trois académies de la Région Île-de-France en 2022⁵



1.1 Les conditions de logement des étudiants Franciliens : vecteur d'émancipation et facteur de précarité

L'Île-de-France se caractérise comme la région des chiffres exceptionnels mais aussi des grands écarts. Il est indéniable qu'elle est la région la plus attractive pour les étudiants, puisqu'elle compte en son sein 27 %⁶ des effectifs nationaux et que la poursuite d'études y est plus aisée qu'ailleurs pour les jeunes natifs franciliens grâce au nombre de formations postbac qui se développent. Pourtant, c'est aussi celle où les étudiants accèdent le plus tard à l'autonomie résidentielle, ce qui peut constituer un réel frein dans le parcours d'études et dans l'émancipation de toute une génération de jeunes adultes.

Les étudiants franciliens sont enfermés dans un contexte les contraignant à revoir à plus tard la sortie du domicile familial. Ainsi, 64 %⁷ d'entre elles et eux vivent chez leurs parents (ou un autre membre de leur famille) durant leurs études. La disparité est flagrante avec d'autres régions qui comptent elles aussi beaucoup d'étudiants (environ 47% d'étudiants cohabitants⁸) et fait émerger des problèmes connexes accrus pour les étudiants franciliens.

Quant à la précarité, nous savons qu'elle touche particulièrement fortement les étudiants. Que ce soit à la rentrée dont la Fédération des associations générales étudiantes (FAGE) établit le coût, pour septembre 2023, à 3 024,49 euros⁹; ou tout au long de l'année où elle est estimée en augmentation de 6,47 % pour l'année universitaire en cours selon l'Union nationale des étudiants

⁵ Corinne DE BERNY et Anne-Claire DAVY, chargées d'étude à l'Institution Paris Région, document de présentation lors de leur audition devant le Cese le 7 juin 2023.

⁶ Ibid.

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

⁹ Indicateur du coût de la rentrée 2023, Fédération des associations générales étudiantes (FAGE), août 2023.

de France (UNEF)¹⁰, elle prend en grande partie sa source dans leur budget consacré au logement. Celui-ci représente leur premier poste de dépenses et est plus important en Île-de-France qu'ailleurs.

Figure 15. Partition des étudiantes et étudiants en trois catégories (CAH)

Source : Enquête ÉtuCris-2021-2022 - Observatoire du Samusocial de Paris

Champ : Ensemble des étudiantes et étudiants enquêtés (n=446)

Note : classe 1 : étudiantes et étudiants en difficulté ; classe 2 : étudiantes et étudiants installés et autonomes ; classe 3 : étudiantes et étudiants comptant sur des soutiens institutionnels ou familiaux.

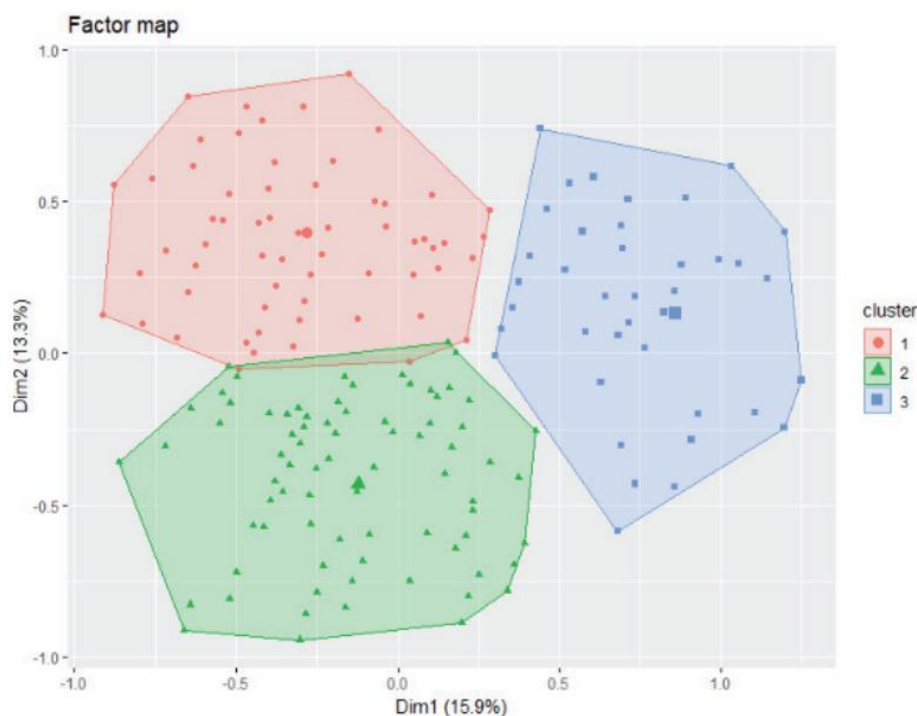


Figure 2 : Carte factorielle sur la partition en plusieurs catégories des étudiantes et étudiants¹¹

Sur cette carte du Samu social de Paris, les résultats rendent compte de la distinction entre trois groupes d'étudiants, classés hiérarchiquement :

- Le premier, **en rouge**, rassemble 40 % des personnes, on y retrouve essentiellement les étudiants étrangers néo-arrivants, soumis à des épreuves socio-administratives, à savoir des difficultés pour obtenir des chambres à soi, des emplois ;
- Le deuxième groupe, **en vert**, rassemble 42 % des étudiants, surtout étrangers là encore, installés et contraints à l'autonomie, sans aide familiale, exerçant une activité rémunérée et locataires de leurs logements ;
- Enfin, le dernier groupe, **en bleu**, rassemble 19 % des personnes, comptant sur des soutiens institutionnels, avec une grande partie des étudiantes françaises des classes populaires, bénéficiant de bourses, plus jeunes, en licence, vivant seules. Sur cette dernière catégorie, le Samu social de Paris, insiste pour qu'elle soit au féminin, eu égard à la surreprésentation statistique des étudiantes.

1.2 La pression sur l'offre locative abordable en Île-de-France : premier frein à l'accès au logement autonome pour les étudiants

Le logement privé, une impasse pour la plupart des étudiants

Au vu du faible nombre de places dans le parc public du logement étudiant, le logement privé est la porte d'entrée pour le logement autonome pour la grande majorité des étudiants souhaitant ou ayant besoin de décohabiter.

¹⁰ Enquête sur le coût de la vie étudiante, Union nationale des étudiants de France (UNEF), parue le 14 août 2023.

¹¹ Enquête EtuCris 2021-2022, Observatoire du Samusocial de Paris.

Toutefois, un certain nombre de phénomènes liés au logement privé en font un chemin de croix pour beaucoup d'étudiants :

- La flambée des prix locatifs de plus en plus onéreux en Île-de-France, en particulier à Paris, fait peser le coût des loyers très fortement sur les budgets étudiants et est régulièrement cité comme la première cause de la précarité étudiante¹². Une étude de la société PriceHubble, basée sur l'analyse des annonces publiées sur les principaux portails immobiliers entre le 1er juillet 2022 et le 30 juin 2023, laisse apparaître des hausses de loyers pour les studios de + 6,5 % à Paris ;
- Cette augmentation des loyers, du coût de la vie pour les étudiants en général, augmente la probabilité pour les étudiants dont les familles ne peuvent pas directement financer le logement, de devoir prendre un emploi à côté de leurs études permettant de payer leurs factures. Souvent, un emploi dont le rythme et les horaires ne sont pas forcément les plus compatibles avec les exigences des études, ce qui peut mener à l'échec ;
- La nécessité d'avoir des garants avec des revenus pouvant couvrir plusieurs mois de loyer et l'acceptation difficile par les propriétaires des dispositifs de cautionnement solidaire, tels que Visale, est un frein majeur à l'accès au logement dans le privé pour les étudiants ;
- Si les étudiants sont en recherche d'autonomie et de décohabitation, d'autres catégories de jeunes, parfois concomitantes, le sont aussi et visent des biens sur le marché immobilier privé qui sont les mêmes. Très souvent, les étudiants et les jeunes actifs se retrouvent en compétition pour des appartements de petite surface¹³.

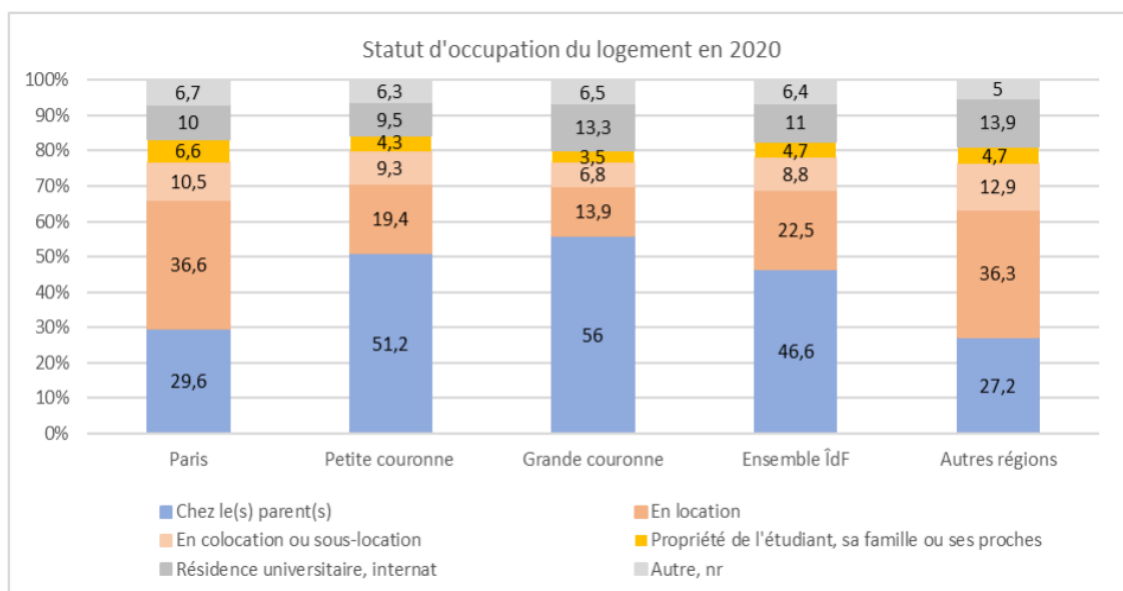
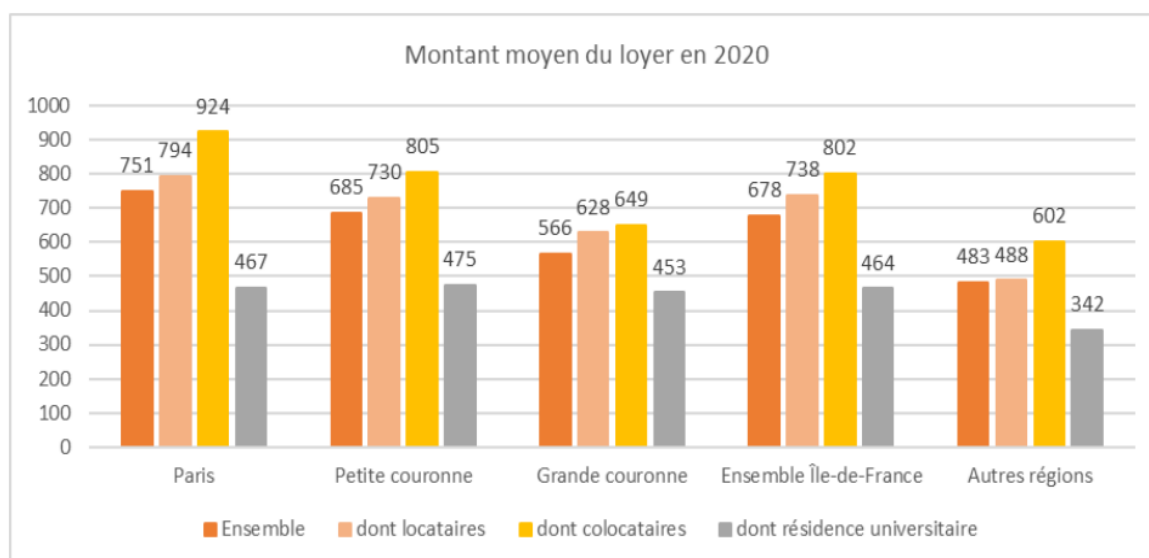


Figure 3 : Graphique comparé sur le statut d'occupation du logement pour les étudiants en 2020¹⁴

¹² Document de présentation de l'IPR en audition, Enquête « Conditions de vie des étudiants » de l'Observatoire de la vie étudiante et enquêtes des organisations étudiantes précitées.

¹³ Institut Paris Région, Note n°917 du 26 octobre 2021, « Vivre chez ses parents, une contrainte pour une partie des étudiants franciliens » et Rapport « Logement étudiant et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Île-de-France », novembre 2020

¹⁴ Enquête « Conditions de vie des étudiants 2020 » de l'Observatoire de la vie étudiante, exploitée par l'IPR.



Source : Observatoire de la vie étudiante, Enquête Conditions de vie des étudiants 2020, exploitation Institut Paris Region.

Figure 4 : Graphique sur le montant moyen du loyer comparé en 2020¹⁵

Les Crous, l'opérateur historique performant mais asphyxié

Les Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous), présents dans chaque académie en Île-de-France, à savoir Paris, Créteil et Versailles, sont les services publics de la vie étudiante, en premier lieu sur le logement.

Les Crous, depuis leur création en 1955, ont acquis une expertise incontestée sur la question du logement étudiant. Qu'il s'agisse des mutations de la population étudiante et de ses besoins, celles de l'Enseignement supérieur en général, spécifiquement dans une région aussi estudiantine que l'Île-de-France.

Les Crous d'Île-de-France disposent de liens naturels avec les établissements franciliens d'Enseignement supérieur qui siègent dans leurs Conseils d'administration, d'une identification forte auprès des étudiants et d'une mise en réseau avec les autres Crous partout en France, qui permet un certain niveau de coordination.

Pour autant, l'on assiste aujourd'hui à un système à bout de souffle, devant pourtant accomplir une mission plus que nécessaire mais qui s'avère être un réel supplice de Sisyphe. Le nombre de places dans les résidences étudiantes des Crous franciliens est dangereusement bas au regard des besoins de plus en plus criants. Les ratios en nombre d'étudiants pour une place sont édifiants. Les voici pour les boursiers, premiers destinataires des logements en résidences CROUS :

- Paris : 1 place pour 8,6 boursiers ;
- Créteil : 1 place pour 8 boursiers ;
- Versailles : 1 place pour 4,5 boursiers¹⁶.

Ces chiffres interpellent plus encore lorsqu'ils sont ramenés à l'ensemble des étudiants. Le Ceser constate que cette situation déplorable engendre également chez les jeunes une forme d'autocensure pour entreprendre les démarches du Dossier social étudiant (DES) afin de solliciter un logement Crous. Un jeune témoigne auprès de la commission : « *J'aurais pu faire une demande via le Crous, mais je ne l'ai pas fait car je me suis dit que je ne rentrais pas dans les cases* ».¹⁷

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Voir Tableau, Figure 1

¹⁷ Audition par le Ceser des membres du Conseil Régional des Jeunes, le 19 juin 2023.

Les tensions globales sur le logement étudiant dans les territoires franciliens sont jugées particulièrement insoutenables, de l'aveu même des directions des trois Crous d'Île-de-France¹⁸. Mais pour y faire face, ces services de l'État doivent faire avec des contraintes qui érodent très fortement leur capacité d'action : des marges de manœuvre financières limitées et entravées, puisque la première tare des Crous est un manque généralisé des moyens fournis par le ministère de l'Économie et des Finances. S'y ajoutent des difficultés fortes à l'acquisition de foncier en Île-de-France pour faire sortir de terre de nouvelles résidences étudiantes (et qui soient dans une cohérence spatiale avec les établissements d'étude), ainsi qu'un manque de liens et d'espaces de travail avec les différents niveaux d'acteurs locaux : villes, intercommunalités, agglomérations et Région.

Face à l'augmentation exponentielle de la population étudiante francilienne, les Crous sont les premiers à reconnaître leur retard. Par exemple, l'académie de Créteil comptera 185 000 étudiants en 2028 contre 165 000 actuellement, pourtant seules 400 places ont été créées sur les 10 dernières années.

Néanmoins, l'on voit que les Crous franciliens tentent de répondre à la demande et de prendre leur part dans la résolution de la crise du logement étudiant, en établissant des stratégies d'investissement plus ambitieuses ou en produisant des schémas directeurs spécifiques sur le sujet¹⁹. Cela les conduit à diversifier leurs ressources : partenariats avec des collectivités, CPER, bailleurs sociaux... Pour autant, les difficultés qui se dressent devant les Crous lors du montage financier de leurs opérations restent une barrière qui semble infranchissable, en raison des réticences du contrôleur budgétaire régional rattaché au ministère de l'Économie, d'autoriser leurs prêts.

Une offre locative sociale encore trop fermée aux étudiants

30 000 logements sociaux pour étudiants ont été financés en France entre 2018 et 2022 dont 23 400 par les HLM, soit 78 %²⁰. Si nous ne disposons pas du chiffre francilien, force est de constater que les exploitants et bailleurs sociaux sont des acteurs de plus en plus incontournables du logement étudiant en Île-de-France. Pour preuve, la majorité des ouvertures de résidences universitaires par le Crous de Paris le sont par conventions avec des bailleurs sociaux (La RIVP, Paris Habitat en particulier), où le Crous est gestionnaire chargé de la réservation, de la location et de la collecte des loyers ainsi que de la mise à disposition de personnel.

Toutefois, en dehors de ce cadre, les bailleurs sociaux développent de plus en plus une offre en propre adaptée aux jeunes actifs et aux étudiants, incluse dans leur parc et à laquelle ils attachent un suivi et un panel de services dédiés. C'est le cas notamment de l'Immobilière 3F ou de Paris Habitat. C'est vers ce modèle que les acteurs du logement social souhaitent de plus en plus aller. Surtout en Île-de-France où ils analysent que le besoin important les oblige à diversifier leur offre, pour y inclure un public plus jeune et donc à adapter aussi leurs conditions d'accès. Cela a aussi des conséquences sur leurs choix stratégiques d'implantation de leurs résidences sociales, pour les faire émerger dans des zones plus estudiantines ou qui peuvent permettre à des étudiants de se rendre sans trop d'encombres sur leurs lieux d'études.

Cette piste de développement est d'ailleurs prise très au sérieux nationalement, puisque le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche a organisé un séminaire de travail le 30 mai 2023 sur les « *enjeux et perspectives du logement à vocation sociale* ».

¹⁸ Eléments donnés lors de l'audition par le CEser des directeurs des Crous franciliens le 5 mai 2023.

¹⁹ Rapport d'activité du Crous de Paris 2022, consulté en mai 2023 ; Schéma directeur du logement 2021-2028 du Crous de Créteil, consulté en mai 2023.

²⁰ Contribution écrite de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) envoyé au CEser IDF.

1.3 Le logement, élément central de la réussite des étudiants

Les étudiants franciliens : des « Tanguy » malgré eux

Comme le démontre l'Institut Paris Région dans plusieurs de ses productions sur le logement des étudiants en Île-de-France, il est frappant de constater, par rapport aux autres régions, la part plus importante d'étudiants cohabitant au domicile familial durant leurs études. Ce phénomène trouve sans conteste sa source dans le coût de la vie des étudiants franciliens qui est fortement gonflé par la part que prend le loyer. En moyenne, ce coût s'établit, par mois, à 881 euros à Paris et 734 euros à Nanterre et Créteil.²¹

Cette cohabitation forcée pour des raisons pécuniaires peut s'avérer être un frein pour les études, car les meilleures conditions ne sont pas forcément réunies pour permettre aux étudiants la concentration et l'espace de travail requis par leurs cursus. Ainsi, selon l'Institut Paris Région, 27 % des étudiants vivaient en 2017 dans un domicile familial suroccupé, une part qui monte à 37 % à Paris et à 40 % en Seine-Saint-Denis²².

De plus, ce non-accès à la décohabitation ne permet pas l'épanouissement et l'autonomie qui doivent se développer dans ce moment crucial de l'entrée dans l'âge adulte.

Le transport entre domicile et lieu d'étude, un facteur d'échec trop sous-estimé

Si les étudiants franciliens natifs optent pour rester au domicile de leurs parents par manque de moyens, le corollaire de ce choix contraint est un temps de transport entre le domicile et le lieu d'étude qui peut être très long. En effet, ce temps incompressible et sur lequel les étudiants franciliens ont peu de contrôle, est un facteur déterminant dans le choix des études mais a aussi un impact sur celles-ci : les difficultés de transport et les retards qui peuvent survenir marquent le parcours des étudiants.

Plus précisément, les étudiants franciliens passent 53 minutes par trajet dans les transports, soit 1h44 aller-retour. Mais ce chiffre est variable et révélateur des inégalités territoriales dans la région : la moyenne monte à 70 minutes pour les étudiants habitant en grande couronne, descend à 48 minutes pour la petite couronne et tombe à 28 minutes pour Paris²³.

Il est possible de croiser ces données sur le temps de transport avec celles sur les étudiants vivant au domicile familial pour des raisons financières ainsi que celles des disparités territoriales, puisque 43 % des étudiants vivant chez leurs parents se situent en grande couronne, 40 % en petite couronne et 17 % à Paris.²⁴

Ainsi, l'impossibilité pour les jeunes franciliens de pouvoir trouver des logements abordables à proximité de leurs lieux d'étude, entraîne des effets en cascade qui ont tendance à toucher plus fortement les étudiants les plus précaires et ceux qui sont déjà les plus éloignés des centres urbains et universitaires.

→ **Le Ceser recommande que la question de l'accessibilité en transports en commun des lieux d'étude et celle de la diminution des temps de trajet domicile-établissement soient prises en compte lors de la construction de nouvelles résidences étudiantes.**

²¹ Classement des villes universitaires en fonction du coût de la vie, UNEF, août 2023.

²² Institut Paris Région, Note « Vivre chez ses parents, une contrainte pour une partie des étudiants franciliens » précitée.

²³ Ibid.

²⁴ Ibid.

Des universités qui se mobilisent de plus en plus pour aider leurs étudiants à trouver un logement
Les services des universités consultés par le Ceser (Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Université Paris-Est Créteil et Université Paris-Saclay) sont unanimes sur la détresse croissante des étudiants face à leurs difficultés pour trouver un logement.

Le Ceser salue la mobilisation des personnels des services vie étudiante de l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur franciliens, engagés pour accompagner au mieux les étudiants. L'Université Paris Saclay témoigne par exemple : « *les établissements font évoluer leurs services vie étudiante pour individualiser l'accompagnement des étudiants dans la démarche de recherche de logement en cohérence avec leurs situations et besoins* ». Ces services ont également témoigné au Ceser de la charge de travail croissante que ces difficultés de logement représentent. L'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne a notamment recruté une chargée des affaires sociales qui accompagne les étudiants qui rencontrent des difficultés, majoritairement sur le volet logement.

Le Guichet Unique Paris-Saclay (GUPS) est un projet porté par l'Université, le Crous de Versailles et différents bailleurs de résidences privées. Il permet de garantir la réservation de logements avec un quota de logements réservés par établissement.

Une université qui décide de faire du logement étudiant :
le cas de l'Université Paris-Dauphine

Le Ceser a pu auditionner Laurent BATSCH, ancien Président de l'Université Paris-Dauphine et ancien Président de la Fondation Dauphine, le 31 octobre 2023.

Lors de cette audition, Laurent BATSCH a expliqué comment, de manière totalement inédite et par le biais de la Fondation Dauphine, l'Université Paris-Dauphine a pu développer par elle-même du logement étudiant, pour répondre aux problématiques d'hébergement de ses étudiants - notamment ceux en première année et/ou bénéficiant d'une bourse.

Le modèle utilisé pour créer *Dauphine Housing* (la succursale gérant du logement), a d'abord reposé sur des fonds de l'Université qui a directement prêté à la Fondation pour se lancer sur ce « marché ». L'ancien porteur du projet a insisté sur le fait n'y a pas eu besoin de dispositions juridiques spéciales, malgré sa nouveauté qui a d'abord interrogé les services de tutelle au ministère de l'Enseignement Supérieur. Il en résulte que rien n'empêche, formellement, d'autres universités de reproduire ce modèle.

Bien qu'en étroite collaboration, la distinction est claire entre l'Université et la Fondation, principalement financée via des levées de fonds auprès des *alumni* (anciens étudiants) de l'Université.

Concernant les résidences en elles-mêmes, Dauphine Housing a travaillé essentiellement sur des prises à bail sur les trois déjà érigées :

- A Nanterre, après discussion avec la ville, et en partenariat avec le Département des Hauts-de-Seine, Dauphine Housing exploite 50% des logements en PLS²⁵, ouverts aux Aides Personnalisées au Logement (APL),

- A Saint-Ouen, deux résidences, dont la dernière a ouvert le 16 octobre dernier. Sur celle-ci, la société a été contactée pour reprendre le bail d'un projet précédent, comprenant un foyer d'habitation pour travailleurs migrants et une résidence sociale. Ici, deux modèles coexistent, des logements en PLS toujours ouverts aux APL pour les étudiants et des logements en PLUS²⁶ pour les travailleurs migrants.

²⁵ PLS : Prêt Locatif Social.

²⁶ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social.

Dauphine Housing s'occupe de la sélection des étudiants via une membre du personnel dédiée, mais tout le reste de la gestion locative, de la collecte des loyers ainsi que l'entretien est assuré par l'ARPEJ (Association de résidences pour étudiants et jeunes).

Si a priori aucune contrainte d'ordre juridique et de modèle n'empêche d'autres universités sur notre territoire de dupliquer le modèle dauphinois, il faut tout de même être lucide sur le fait qu'il est peu probable qu'elles lui emboîtent tout de suite le pas.

Par son positionnement académique prépondérant sur les sujets économiques, financiers ou immobiliers, il existe peut-être à l'Université Paris-Dauphine un esprit entrepreneurial lui permettant d'explorer ce type de projets. Mais surtout, c'est un établissement ayant une bonne santé budgétaire. La situation financière d'autres universités franciliennes, très alarmante à la rentrée 2023, ne semble pas leur permettre d'avoir les moyens humains et financiers à disposition pour commencer à explorer ce type de projets.

1.4 Inégalités territoriales

Une répartition très concentrée des pôles étudiants

La carte étudiante de l'Île-de-France montre une région segmentée en différents pôles qui concentrent plus ou moins d'étudiants en fonction des établissements universitaires qui y sont implantés.

Ainsi, l'on se retrouve avec un nombre de villes limitées qui doivent supporter et absorber le poids de la démographie étudiante et donc des besoins en termes de logements étudiants.

Le premier pôle est évidemment Paris (et les villes de petite couronne limitrophes), championne de l'hyper-concentration à la fois des établissements publics et privés d'enseignement supérieur, et donc de la demande en logements puisque 500 000 étudiants y suivent leurs cours et 430 000 y résident.²⁷

Toutefois, ces dernières années, de nouveaux pôles d'attractivité étudiante ont émergé en grande couronne, à la faveur de regroupements universitaires ou du développement de l'offre de formation des établissements. C'est le cas notamment pour Paris-Saclay et le Plateau sur lequel est implanté l'université en Essonne ou encore Cy - Cergy Paris Université dans le Val d'Oise.

Si la plupart des pôles étudiants sont connus depuis plusieurs décennies et ont concentré la majeure partie des efforts en termes de logement étudiant, l'émergence de nouveaux territoires de vie étudiante où tout reste à faire pointe encore plus vers la nécessité de regarder en face les disparités territoriales, celles déjà présentes comme celles qui se font actuellement jour.

²⁷ Note « Les étudiants dans la Métropole du Grand Paris », APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme).

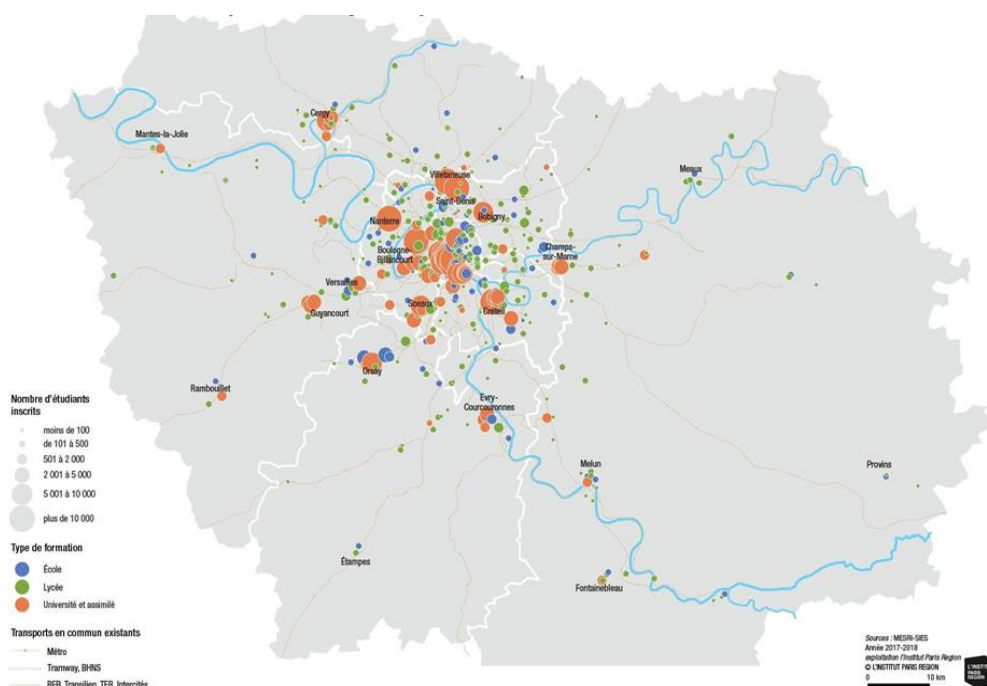


Figure 5 : Carte des pôles d'enseignement supérieur en Île-de-France en fonction du nombre d'étudiants²⁸

Des disparités territoriales dans l'offre actuelle de logements étudiants

De grosses disparités territoriales peuvent être observées sur le nombre de logements étudiants dans la région, qui recoupent les densités étudiantes précédemment évoquées. Sur les places existantes en résidences étudiantes, tout modèle confondu, public comme privé, il apparaît une extrême sous-dotation de Paris au regard du nombre d'étudiants qui y étudient. Dans les deux académies de banlieue, le ratio en nombre de places est meilleur, mais reste bien en deçà des besoins.

Au-delà de la vue académique, il est nécessaire de prendre en compte les différences entre campus centraux et sites délocalisés, ces derniers étant fortement dépourvus d'une offre en logements étudiants adaptés aux besoins en constante augmentation.

Académie	Nombre de places en résidences étudiantes total (tout modèle confondu)	Nombre d'étudiants	Ratio nombre d'étudiants pour une place (%)
Créteil	38 168	164 606	4,3
Paris	24 151	392 233	16,2
Versailles	46 324	236 981	5,1
Total Île-de-France	108 643	793 820	7,3

Figure 6 : Tableau du nombre de places en résidences étudiantes rapporté au nombre d'étudiants dans les trois académies d'Île-de-France en 2022²⁹

²⁸ Rapport *Logement étudiant et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Île-de-France* », Institut Paris Région, déjà cité.

²⁹ Calculs réalisés sur la base des données de l'IPR présentées en audition au Ceser le 7 juin 2023 et des données des rectorats (pour les chiffres sur la population étudiante).

L'offre de logements accessibles aux jeunes

Les résidences étudiantes en 2022

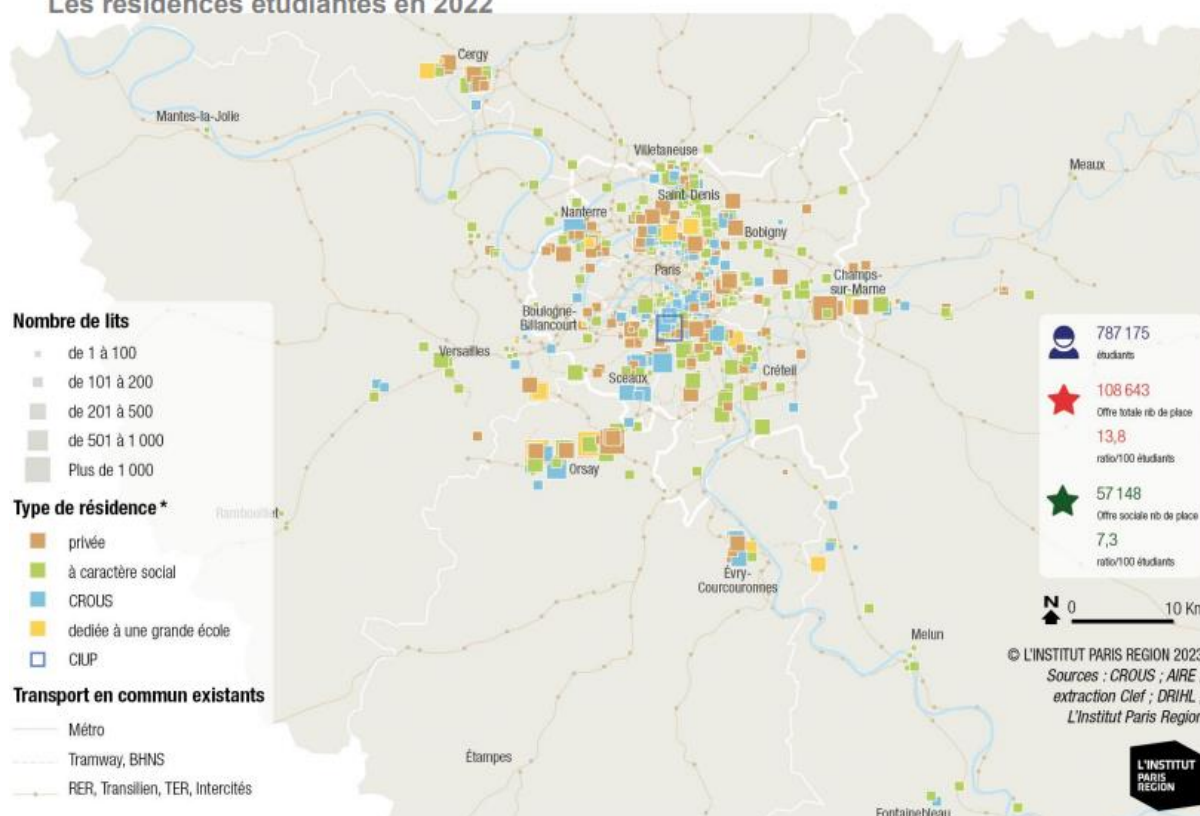


Figure 7 : La localisation des résidences étudiantes en Île-de-France en 2022³⁰

1.5 Salubrité et mise aux normes des logements

Le défi de la rénovation pour le parc vieillissant des Crous

La vieillesse du parc des résidences universitaires des Crous est une difficulté majeure face à l'accroissement de la demande en logement étudiant sur la région. Les entraves pour débloquer des crédits suffisants auprès des tutelles rendent les programmes lents obligeant parfois à retirer du parc des résidences entières, et donc des places à disposition des étudiants.

De plus, certaines contraintes de cahier des charges imposées par la Région, relatives à la surface minimale nécessaire pour pouvoir rénover, empêchent parfois le démarrage de projets ciblés sur les résidences avec les chambres les plus petites.

→ **Le Ceser préconise d'accorder des dérogations minimales sur le cahier des charges pour les rénovations des logements, permettant de déroger au minimum de 18m² sans compromettre la qualité, afin de permettre plus de rénovations.**

Une adaptation aux enjeux écologiques à parfaire

Les publics modestes, et particulièrement les étudiants, sont victimes de la précarité énergétique³¹. Ce sont également leurs logements qui sont concernés par l'interdiction progressive des « passoires thermiques ». En effet, le calendrier de la loi Climat et résilience de 2021 risque d'entraîner la sortie du marché locatif d'au moins 26 000 logements de petites surfaces en Île-de-France³². Ces

³⁰ Institut Paris Région, Rapport "Logement étudiant et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Île-de-France", précité.

³¹ 12 millions de personnes souffrent de précarité énergétique en France, Fondation Abbé Pierre, Rapport sur l'Etat du mal-logement 2023.

³² Rapport du Ceser Île-de-France, Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public, rapporteur Michel DUBOIS, 9 novembre 2023

exigences légitimes en termes de Diagnostic de performance énergétique (DPE) ne doivent pas impacter l'offre de logements étudiants.

Le Ceser demande ainsi à la Région d'amplifier son soutien, notamment financier, aux propriétaires et bailleurs pour assurer la rénovation énergétique des logements de petites surfaces. De plus, le Ceser prend acte de la volonté des trois Crous franciliens d'accélérer la rénovation énergétique de leurs résidences.

Comme le Ceser l'a déjà évoqué dans son avis sur le SRESRI, la Région doit pousser à la rénovation énergétique des bâtiments universitaires dans le cadre du Contrat de plan Etat-Région (CPER).

En effet, réhabiliter et rénover les logements étudiants présente un double avantage : des bâtiments mieux isolés donc moins énergivores et plus confortables en toute saison pour leurs occupants, et la remise en service de logements inutilisables.

Le Ceser approuve la démarche de la Région en faveur de l'intégration de mesures de sobriété et d'efficacité énergétique dans les bâtiments et les équipements thermiques et prend acte avec satisfaction de l'identification forte de la construction et du bâtiment parmi les filières stratégiques concourant à la transition écologique et énergétique.

Le logement étudiant s'inscrit naturellement dans cette perspective. Pour autant, le Ceser estime l'action 3.1 du Plan régional d'adaptation au changement climatique (PRACC) « *Accompagner 50 000 rénovations pour faire disparaître d'ici 2028 les passoires thermiques (classées F et G) du parc du logement social* » avec une aide de 2 000 € par logement, notoirement insuffisante.

Cette action, certes positive, reste en effet très limitée eu égard aux besoins recensés de rénovation du parc (social et privé) nécessaires d'ici 2028.

2 Le besoin de nouveaux logements

2.1 La baisse de la construction de logements étudiants en Île-de-France

Pour la période 2018-2022, si la production de logements étudiants s'est maintenue et a même progressé au niveau national, pour atteindre plus de 7000 logements financés en 2022, **elle a fortement baissé en Île-de-France : 11 404 logements sociaux étudiants ont été financés contre 19 348 sur le quinquennat précédent**³³.

		2013-2017	2018-2022
Logements étudiants	IDF	19 348	11 404
	Autres régions	16 550	17 772
Logements jeunes	IDF	6 087	2 814
	Autres régions	8 639	11 115

Source : MVL/DHUP, mai 2023

Figure 8 : Tableau comparatif en l'Île-de-France et les autres régions sur la production de logements étudiants entre 2013 et 2022³⁴

Ces difficultés s'expliquent principalement par la raréfaction du foncier et l'augmentation des coûts de construction.

Le Ceser relève également une réticence non négligeable de certaines communes à la construction de logement social et étudiant.

Il est cependant important de relever un léger rééquilibrage en faveur des financements en PLUS par rapport aux financements en PLS de logements étudiants en Île-de-France.

D'après l'USH et l'AORIF, en 2017, sur les 3365 logements mis en service, 1081 l'étaient en PLUS et 2279 en PLS ; en 2020, 1315 étaient en PLUS, 901 en PLS.

- **Le Ceser appelle la Région à faciliter l'accès au foncier et à sécuriser davantage le montage économique des opérations de logement étudiant.**
- **Le Ceser se positionne en faveur d'une expérimentation en Île-de-France des financements PLAI sur le logement social étudiant afin de proposer une offre accessible aux plus modestes.**
- **Le Ceser encourage un dialogue plus efficient avec les maires sur les enjeux du logement étudiant.**

2.2 Les spécificités de certains publics du logement étudiant

Le Ceser rappelle que les besoins et spécificités de plusieurs publics particuliers doivent être pris en compte dans l'élaboration des politiques de logement étudiant et d'hébergement : les étudiants internationaux, les doctorants, les étudiants victimes de violence ou encore les étudiants parents.

³³ Audition de l'Institut Paris Région par le Ceser le 7 juin 2023 et contribution écrite de l'USH et de l'AORIF.

³⁴ Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages du Ministère de la Transition Écologique et Sociale, mai 2023.

Les étudiants en situation de handicap

Plus de 2 % des étudiants sont en situation de handicap en France³⁵, soit 15 860 étudiants en Île-de-France.

Ces étudiants rencontrent des difficultés supplémentaires majeures dans leur recherche de logement : d'une part à cause du manque de logements adaptés, d'autre part à cause de phénomènes de discriminations fréquents.

Ainsi, le Ceser rappelle l'importance d'intégrer les besoins des étudiants en situation de handicap, de tous types de handicap, dans la construction des logements étudiants.

Les étudiants internationaux

En 2022-2023, le nombre d'étudiants étrangers en mobilité internationale en France est estimé à 310 800, soit 11,3 % des effectifs de l'enseignement supérieur.

En Île-de-France, 1 étudiant sur 6 est originaire d'un pays étranger, une part plus importante que la moyenne nationale, démontrant l'attractivité forte du territoire. La Région Île-de-France comptait 127 476 étudiants étrangers inscrits dans une université francilienne en 2019.

Les étudiants internationaux rencontrent parfois d'importantes difficultés d'accès aux droits et aux soins. Beaucoup d'entre eux doivent faire appel à une aide alimentaire pour subvenir à leurs besoins³⁶. Par ailleurs, le Ceser rappelle qu'avec le plan « Bienvenue en France », ces étudiants subissent une politique d'augmentation des frais universitaires, rendant leurs frais d'inscription 16 fois supérieurs à ceux des étudiants français, ce qui a des conséquences fortes sur leur budget.

Les doctorants

« La région Île-de-France est très nettement celle qui forme le plus par la recherche en France »³⁷. Si dans le SRESRI 2023-2028, la Région se félicite d'être un « leadership scientifique et industriel », le Ceser tient à rappeler les difficultés rencontrées par les premiers concernés : les doctorants.

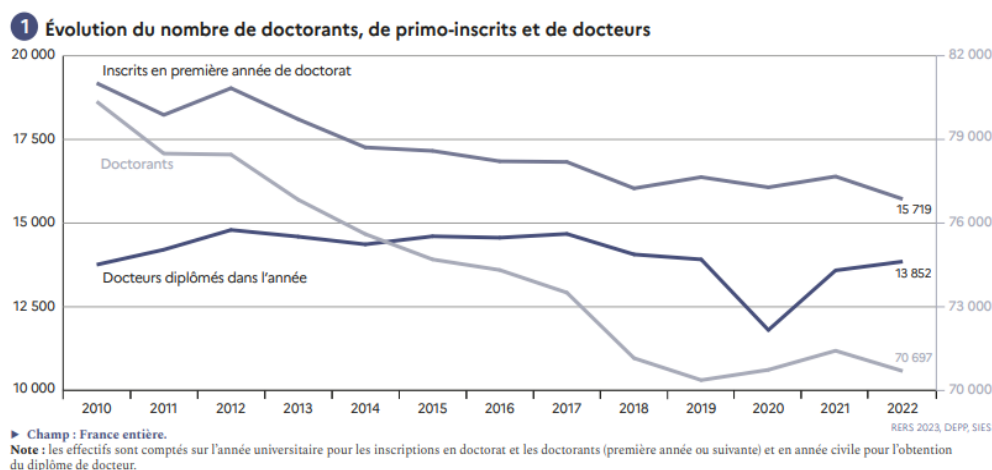


Figure 9 : Graphique sur l'évolution du nombre de doctorants en France entre 2010 et 2022³⁸

³⁵ Etat de l'Enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation en France, n°16 - 14, MESR-DGESIP/DGRI-SIES.

³⁶ 36,82% des étudiants internationaux ont recours à des distributions alimentaires complémentaires, contre 19,90% des étudiants nationaux. Baromètre de la précarité étudiante 2023 de la Fédération des Associations Générales Etudiantes (FAGE).

³⁷ SRESRI 2023-2028.

³⁸ Repères et références statistiques, ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, 2023.

En 10 ans, la France a perdu 10 000 inscrits en doctorat³⁹. Cette trajectoire est particulièrement visible en Île-de-France, qui concentre près de 40 % des effectifs nationaux.

Alors que la Région Île-de-France comptait 26 179 inscrits dans une école doctorale francilienne en 2019, elle n'en comptait plus que 22 972 en 2020⁴⁰, soit plus de 3 000 inscrits en moins, en un an.

Cette baisse significative témoigne des difficultés, tant académiques que sociales rencontrées par les doctorants. Parmi ces difficultés sociales figurent le logement. Très peu d'entre eux peuvent accéder aux logements proposés par les Crous.

Les étudiantes et étudiants victimes de violences intrafamiliales

Les violences intrafamiliales sont les violences qui interviennent au sein du couple et de la famille. Ces violences concernent les jeunes ; les jeunes femmes principalement mais aussi les jeunes hommes. Ce sont des violences sexuelles, des violences physiques, des violences psychologiques, des privations de liberté, des privations ou restrictions d'accès aux études, des mises à la rue, etc.

Si certains dispositifs, notamment des Crous, permettent déjà de faciliter l'accès au logement étudiant à ces jeunes très vulnérables, il est important de les développer, de communiquer sur leur existence et de les renforcer afin de pouvoir mettre en sécurité ces jeunes et leur apporter les conditions indispensables à leur maintien en études.

Les étudiants parents

L'enquête « *Conditions de vie des étudiants* » menée en 2016 par l'Observatoire national de la Vie Etudiante (OVE) indique que 4,5 % des étudiants ont au moins un enfant. En Île-de-France, ils représentent donc 25 à 30 000 étudiants. Cette population particulière a des problèmes très spécifiques pour se loger :

- Les logements sont souvent coûteux, en particulier dans les zones urbaines à proximité des lieux de formation, ce qui peut représenter un défi financier pour les étudiants qui doivent subvenir aux besoins de leur famille (frais de garde en particulier) et n'ont pas beaucoup de temps, en dehors des heures de cours, pour assumer un emploi spécifique ;
- Les logements adaptés aux familles, tels que les appartements avec plusieurs chambres, peuvent être rares, en particulier près des campus. Il peut donc leur être difficile de trouver un logement convenable qui réponde aux besoins des enfants en matière de sécurité, d'éducation et d'accès aux services, d'autant que la colocation n'est pas vraiment adaptée ;
- La distance aux lieux d'étude est à réduire au maximum pour rendre possibles les solutions de garde en crèche ou chez une assistante maternelle et leur laisser le temps de s'en occuper également.

Lors de la construction ou la transformation de nouveaux logements étudiants, il convient donc d'en prévoir quelques-uns à destination de ces familles souvent en grande précarité.

Accueillir les étudiants en mobilité courte durée

La mobilité du public étudiant est particulièrement développée. En effet, les acteurs du logement étudiant doivent accompagner l'évolution des formations qui comprennent notamment le développement des stages professionnels, de parcours de mobilité extérieure ou encore de périodes d'alternance.

³⁹ *Etat de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation en France*, n°16.

⁴⁰ SIES - enquête *Ecole doctorales* et SRESRI 2023-2028.

2.3 Le développement des résidences étudiantes privées

Nous assistons depuis la fin des années 1990 au développement de « résidences étudiants et services » par des constructeurs privés. Ces opérateurs et exploitants, très divers, ont observé la forte carence de logements étudiants accessibles, proches des campus ou dans des zones attractives. De plus, ces résidences misent fortement sur un bâti neuf et des logements disposant de commodités modernes, de lieux de vie communs parfois et de services qui peuvent être attachés.

Pour référencer ces résidences de plus en plus nombreuses et permettre aux étudiants et leurs familles de pouvoir au mieux les différencier, l'AVUF (Association des villes universitaires de France) a lancé depuis 2019 un travail autour de la création d'un label « Qualité et Services ».

Pour l'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES) dont le Ceser a sollicité la contribution, il manque à l'heure actuelle 150 000 places en Île-de-France. Pour résorber ce besoin, elle propose la création d'un foncier « dotationnel », c'est-à-dire la réservation et l'affectation de terrains appartenant à des propriétaires privés, à des collectivités ou à l'Etat, sous réserve que l'exploitant s'engage à respecter le plafond fixé par la garantie Visale.

→ **Le Ceser encourage l'exploration par la Région de cette proposition et de sa faisabilité, pouvant permettre de dégager rapidement du foncier pour construire du logement étudiant.**

Concernant les tarifs de ces résidences, fixés de manière indépendante, ils sont très majoritairement plus élevés que dans le logement social étudiant. Bien que ces logements soient ouverts aux aides au logement, cela pose la question de leur accessibilité au plus grand nombre.

2.4 Des acteurs du logement social qui veulent s'investir

Les organismes HLM sont des acteurs majeurs et essentiels du logement étudiant. Ils participent activement à l'émancipation et l'autonomisation des jeunes par le logement, dans une optique de diversité et de mixité ; ils ont par ailleurs une attention particulière à l'accompagnement du public jeunes.

Le Ceser ne peut qu'encourager le renforcement du travail commun entre les organismes HLM et les Crous.

Les opérateurs du logement social se sont fixés plusieurs objectifs sur le logement des étudiants et des jeunes :

- Expérimenter en Île-de-France les financements PLAI sur le logement social étudiant afin de proposer une offre accessible aux plus modestes ;
- Porter des projets en lien étroit avec les élus locaux qui connaissent finement les besoins ;
- Traduire les besoins dans les documents de planification et notamment les PLH ;
- Outre le produit logement, porter une réflexion sur les services à apporter aux jeunes.

→ **Le Ceser salue les orientations que les bailleurs sociaux souhaitent poursuivre et encourage la Région, si cela entre dans ses compétences, à les aider à les concrétiser.**

2.5 Les résidences à impact social

Le Ceser a eu l'occasion d'échanger avec plusieurs acteurs sur certains projets de résidences étudiantes à fort impact social, tant auprès de ses locataires étudiants que sur le territoire concerné.

C'est le cas des « Kolocations à Projets Solidaires » gérées par l'association AFEV (Association de la fondation étudiante pour la ville), qui proposent un logement en colocation à prix abordable et de s'engager dans des actions solidaires dans son quartier à hauteur de 5 heures par semaine.

Il s'agit d'un mode d'habitat apprenant, partagé et solidaire dont le Ceser souligne plusieurs bénéfices :

- Proposer une offre de colocation ;
- Favoriser l'autonomisation par le logement ;
- Favoriser la mixité et lien social dans les quartiers prioritaires : agir pour le lien social et le développement local par la mise en place d'actions de solidarité par les étudiants locataires en lien avec les habitants et les structures locales existantes.

La pluralité de ces actions est coconstruite pour répondre aux problématiques des quartiers : éducation, orientation, appui à la parentalité, développement durable, lien intergénérationnel, travail mémoriel, animation de résidences...

Le gestionnaire, en collaboration avec les bailleurs sociaux, répond de manière innovante aux difficultés de la colocation : valoriser et commercialiser l'offre de colocation, former les groupes de colocataires, gérer le turn-over des colocations, accompagner le vivre-ensemble entre colocataires, appuyer la gestion locative, etc.

L'AFEV propose ainsi 208 places en colocations en Île-de-France, pour un loyer moyen de 386 € :

- 139 places à Paris en résidence et en diffus, en partenariat avec le Crous de Paris, Paris Habitat, Elogie-Siemp, la RIVP et ICF-La Sablière. La gestion locative des places en diffus dans le parc social parisien (52 à ce jour) est assurée par Résid'Up. Les « Kaps » sont situées dans les 13^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements,
- 26 places dans le Val-de-Marne en résidence et en diffus (17 à Villejuif, 9 à Fontenay-sous-Bois), en partenariat avec RATP Habitat et Valophis,
- 23 places dans les Hauts-de-Seine, à Nanterre, en partenariat avec Espacil,
- 20 places dans le Val-d'Oise, à Pontoise, en partenariat avec Studefi.

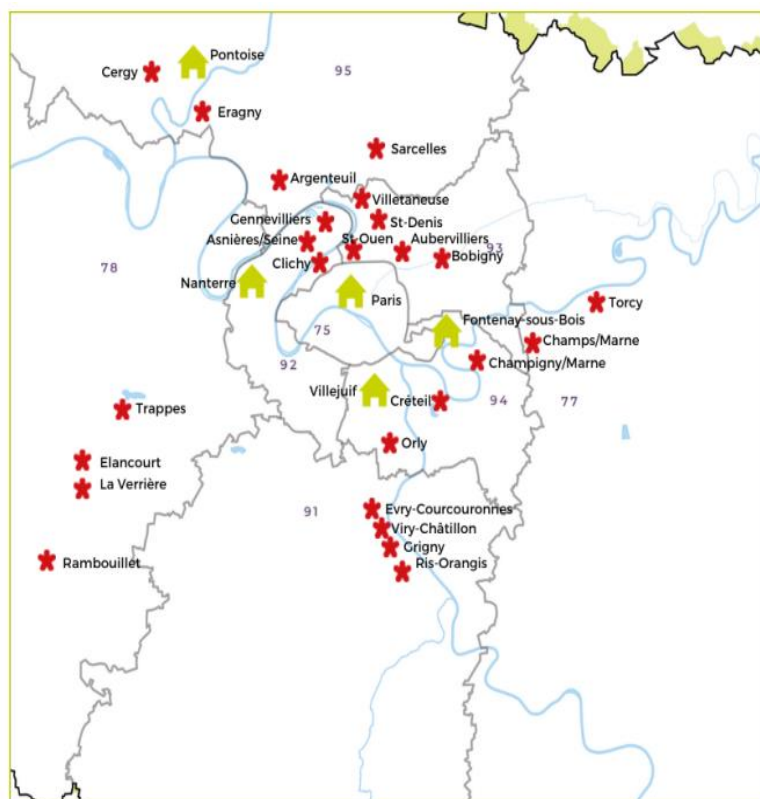


Figure 10 : Carte des « Kolocations à Projets Solidaires » de l'AFEV⁴¹

⁴¹ Contribution écrite de l'AFEV envoyée au Ceser.

L'AFEV a signalé au Ceser être en train de travailler au développement du réseau, avec plusieurs projets d'ouverture à horizon 2026 : Saint-Denis, en partenariat avec ICF Habitat pour une quarantaine de places, Orly, avec Ratp Habitat et CDC Habitat pour 17 places, Sarcelles où l'étude de préfiguration est en cours, Paris où là aussi une étude de préfiguration est en cours pour ouvrir 50 nouvelles places.

→ **Le Ceser demande à la Région de soutenir financièrement le développement de projets comme celui-ci.**

3 Construire autrement

De nombreux facteurs convergent aujourd'hui pour favoriser des manières différentes de construire : enjeux écologiques et climatiques dont la sobriété foncière et la consommation maîtrisée des ressources, évolution du travail tertiaire, des usages de consommation, des priorités et aspirations des franciliens, assouplissement progressif des contraintes réglementaires, etc.

Expérimentations et retours d'expérience permettent aux acteurs d'élaborer de nouvelles pratiques pour construire autrement. Les pouvoirs publics sont le plus souvent ouverts et demandeurs d'opérations de réhabilitations ou de constructions réversibles. Mais les freins réglementaires et financiers demeurent pour les collectivités qu'il faut accompagner.

3.1 Réhabilitation ou réversibilité, des alternatives au neuf

Transformer un bâtiment existant devenu obsolète pour lui donner un autre usage, ou bien anticiper les changements d'usages d'un bâtiment au moment de sa conception, en amont de la construction, pour faciliter sa transformation et en réduire les coûts : réhabilitation et réversibilité évitent les phases de démolition (ou dans le meilleur des cas de déconstruction) / (re)construction.

Tous les observateurs et acteurs du logement alertent sur une situation catastrophique du logement en Île-de-France, région attractive au foncier contraint. Le problème est particulièrement aigu en ce qui concerne le logement étudiant, du fait des moyens très limités de cette catégorie de population.

Alors qu'entre 4 et 5 millions de m² de bureaux sont vacants en Île-de-France, la tentation est grande de se tourner vers la transformation massive de ces bureaux en logements. Ce mouvement de réhabilitation connaît une accélération récente nette avec des opérations emblématiques et voit progressivement les nombreux freins réglementaires s'assouplir. Il est grand temps car entre 2013 et 2021, seulement 1 900 logements "reconvertis" (97 000 m²) ont été autorisés chaque année en Île-de-France, dont deux tiers à Paris et petite couronne⁴². On peut supposer que les grands constructeurs prennent maintenant la mesure du potentiel puisque Bouygues Immobilier a lancé début 2023 « coverso »⁴³, son offre de transformation de bureaux en logements.

- La réhabilitation

La réhabilitation concerne les bâtiments existants.

Elle permet de transformer des bâtiments pour prolonger leur existence dans un nouvel usage, de leur donner une seconde vie en évitant les opérations coûteuses en « énergie grise »⁴⁴ de démolition/construction. A partir du 1^{er} janvier 2023, toute construction ou démolition d'un bâtiment nécessitera de réaliser au préalable une « étude du potentiel de changement de destination et d'évolution », suivant la loi Climat et résilience de 2021⁴⁵.

Mais un immeuble à vocation tertiaire répond à des critères architecturaux très différents d'un immeuble de logement, pour deux exemples d'usages parmi d'autres (il existe des bâtiments dédiés à l'industrie, au commerce, aux services, etc.). Modifier l'usage d'un bâtiment devenu inutile dans sa première vocation nécessite de transformer sa structure, ses ouvertures, ses circulations etc.

⁴²https://www.challenges.fr/entreprise/vie-de-bureau/que-faire-des-millions-de-bureaux-vides-autour-de-paris_848033.

⁴³<https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/newsroom/bouygues-immobilier-lance-coverso-son-offre-de-transformation-de-bureaux-en-logements>.

⁴⁴ L'énergie grise regroupe la totalité de l'énergie consommée pendant le cycle de vie entier d'un produit.

⁴⁵<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconvertir-les-bureaux-et-batiments-dactivites-en-logements-un-potentiel-encore-sous-exploite/>.

Ces évolutions n'ayant pas été anticipées dans la conception du bâtiment d'origine, elles peuvent donner lieu à des travaux conséquents portant non seulement sur une nouvelle répartition des volumes intérieurs mais aussi sur la structure du bâtiment, ses façades, les planchers et trémies de plateaux etc. Ces travaux représentent un coût et l'acceptation de la contrainte d'une phase d'analyse pour tirer le meilleur parti de l'existant.

La réhabilitation du bâti existant permet de respecter la loi Climat et résilience dont l'objectif est d'attendre le ZAN (zéro artificialisation nette) en 2050. Le ZAN tente de limiter l'artificialisation des sols en encadrant plus strictement leur insatiable consommation, afin de préserver la résilience et les capacités naturelles et agricoles de notre région.

« Construire la ville sur la ville » est aussi une solution aux problèmes de disponibilité de foncier auxquels tous les acteurs du logement sont confrontés en zones urbaine et périurbaine et qui sont particulièrement prégnants concernant le logement étudiant.

L'IPR souligne que les conversions de bureaux en logements restent essentiellement centrales⁴⁶: la répartition géographique des logements autorisés issus de bureaux est la suivante : Paris 34 %, Hauts-de-Seine 18 %, Val-de-Marne 14 %, Seine-Saint-Denis 13 %.

La réhabilitation de l'existant s'inscrit dans un mouvement de sobriété et donc de construction durable. En effet le secteur industriel de la construction se trouve confronté à la nécessité d'utiliser moins d'énergie dans ses process, de l'extraction en passant par la fabrication, le transport et la gestion des déchets produits par le cycle. Il s'agit de réduire l'énergie invisible dite « grise » de la construction.

La réhabilitation permet de réduire considérablement les tonnages de matériaux nécessaires et transportés. Donner une seconde vie à un bâtiment existant au moyen d'ajustements relativement secondaires est toujours plus vertueux que le démolir pour en reconstruire un nouveau, d'autant que la démolition / construction produit des tonnes de déchets de BTP et de déchets de chantier, pour la majorité desquels il n'existe d'autre perspective que l'enfouissement, les filières de valorisation étant encore balbutiantes.

La Fédération Professionnelle des Entreprises du Recyclage (Federec) admet en octobre 2023 à l'occasion du salon Pollutec qu'en dépit de la laborieuse mise en place de la REP PMCB (Responsabilité élargie des producteurs pour les matériaux de construction du secteur du bâtiment) les tonnages de déchets du bâtiments collectés en 2022 ont baissé. Le président de la filière BTP de la Federec évoque même un « faux départ »⁴⁷.

Réhabiliter au lieu de démolir et reconstruire est donc une façon efficace de faire baisser les tonnages de matières premières utilisées tout comme les tonnages de déchets produits par ces opérations, pour une construction plus sobre et vertueuse.

⁴⁶<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconvertir-les-bureaux-et-batiments-dactivites-en-logements-un-potentiel-encore-sous-exploite/>.

⁴⁷Article Bati Actu du 17 octobre 2023 « Déchets du Bâtiment : "un faux départ" pour la Rep, selon Federec <https://www.batiactu.com/edito/dechets-batiment-un-faux-depart-rep-selon-federec-67161.php>.

- La réversibilité

La réversibilité concerne la construction neuve, dès la phase de conception

Elle consiste à concevoir puis construire un bâtiment en anticipant d'éventuelles évolutions et changements d'usages qui pourraient survenir au cours du cycle de vie de ce bâtiment. C'est la fin de la fonction unique d'un bâtiment.

C'est par exemple construire un immeuble à vocation initiale tertiaire doté d'une structure, d'ouvertures, de circulations, des passages des divers flux etc. nécessaires à son usage tertiaire mais aussi à un éventuel usage ultérieur de logement.

Il faut pour cela élaborer des normes communes aux usages permettant d'aboutir à un bâtiment hybride en capacité de servir des usages successifs avec souplesse et sans engager des travaux d'un coût rédhibitoire, alors que traditionnellement chaque usage contraind à des options bien spécifiques de hauteur de plafond, de profondeur de bâtiment, de circulation horizontale et verticale, de dispositifs de sécurité etc.

Les constructeurs sont poussés en cela par la compréhension de plus en plus admise et partagée que nos villes doivent pouvoir se renouveler sagement et sur elles-mêmes dans un monde qui change de plus en plus vite, avec des enjeux de rupture parfois brutaux. La réaction domino « crise covid > télétravail pour les professions le permettant > révision à la baisse des besoins de surface tertiaire » semble avoir pris tout le monde de court.

Les principaux constructeurs rivalisent depuis quelques années de programmes de promotion de leurs solutions techniques de construction réversible : Héritage pour le groupe Nexity, Conjugio pour le groupe Vinci⁴⁸, etc. Vinci immobilier a même lancé un magazine dédié en ligne : « *Re-création, le média du recyclage urbain*⁴⁹ » présentant les opérations basées sur la réhabilitation et la réversibilité. Les acteurs plus modestes ne sont pas en reste. Arte Charpentier par exemple est une agence d'architectes urbanistes paysagistes qui promeut une approche globale. Elle théorise et met en pratique une philosophie pour dépasser les contraintes et « bâtir pour le bien-être », en développant et appliquant des concepts tels que *hall inclusif / inside out / flex home / flex annexe / living roof*. Les occupants des logements bénéficient de la réversibilité bureaux / logements car ils disposent de logements à la hauteur sous plafond généreuse, aux meilleures exposition et ventilation. Arte Charpentier est l'architecte d'une résidence étudiante en coliving⁵⁰ à Palaiseau (campus Ecla⁵¹) qui consiste en la reprise d'un programme de bureaux (réhabilitation) et en constructions neuves.

La réversibilité intéresse aussi car les ressources ne sont plus considérées comme illimitées.

- qu'il s'agisse d'énergie : En effet, le secteur du BTP fait face à une crise de l'énergie systémique (nécessaire sobriété pour limiter les émissions de gaz à effet de serre) et contextuelle (conflits internationaux et blocages des échanges),
- qu'il s'agisse des matières premières : notamment le sable et les granulats nécessaires à la construction en béton, ou le bois nécessaire à la construction bois. Le sable est raréfié au point que son extraction donne lieu à des catastrophes écologiques sur lesquelles prospèrent des mafias internationales. Le bois est certes une ressource renouvelable, mais pas à court terme. Il faut quelques décennies pour renouveler un arbre coupé. La persistance et l'augmentation des effets du dérèglement climatique impactent fortement les plantations d'arbres en les fragilisant et en réduisant leur rendement.

⁴⁸ https://www.youtube.com/watch?v=IWHMoDOVCLI&ab_channel=VINCIConstructionenFrance

⁴⁹ <https://www.recreation-magazine.fr/>.

⁵⁰ ⁵⁰Nouveau concept de logement mettant à disposition des espaces privatifs en général meublés (chambres, studios, petits appartements) et des espaces communs où il est possible de vivre et travailler, avec services compris permettant notamment le coworking.

⁵¹ <https://www.arte-charpentier.com/fr/projets/campus-ecla/>.

Initialement boudée en raison du surcoût à la construction, la réversibilité des bâtiments est en cours de normalisation prudente. Son coût réel rapporté à la durée de vie du bâtiment, documenté par les retours d'expérience nombreux, apparaît non seulement de plus en plus acceptable mais rentable dans un contexte urbain dynamique.

« Selon l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise, transformer un immeuble réversible en logements coûterait deux à trois fois moins cher que pour un immeuble classique de bureaux »⁵².

La réversibilité des bureaux en logements pourrait dans un proche avenir offrir une double porte de sortie « par le haut » en dotant la ville de capacités d'adaptations rapides :

- en évitant des friches tertiaires trop visibles, lesquelles pourraient devenir problématiques dans certains quartiers dédiés et par ailleurs très bien desservis comme le quartier d'affaire de la Défense dans les Hauts-de-Seine,
- en créant du logement, dont du logement intermédiaire, social et étudiant, pour résorber la pénurie qui entache la Région.

La ville de Paris mise sur la transformation de 31 000 à 54 000 m² de bureaux et locaux d'activité par an pour créer des logements⁵³, soit un gisement de 900 logements par an d'après l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme), qui permettrait d'atteindre l'objectif de 30% de logements sociaux en 2035.

Toujours à Paris, Porte de Montreuil, dans le cadre du projet *Reinventing Cities*, Nexity et ses partenaires (« *The Collectives* ») garantissent un maximum de 700€ / m² pour transformer 40 000 m² de bureaux en logements, avec un haut degré d'exigence environnementale. « *Les surfaces de bureaux prévues pourront être transformées en logement avec un impact carbone très réduit si l'évolution des modes de vie et des usages le nécessite* ».⁵⁴

⁵² <https://www.lenouveleconomiste.fr/lesdossiers/immobilier-reversible-contre-la-crise-du-logement-74754/>.

⁵³ <https://www.lenouveleconomiste.fr/paris-mise-sur-les-bureaux-et-locaux-dactivite-pour-creer-des-logements-99814/>.

⁵⁴ <https://www.paris.fr/pages/reinventing-cities-5781>.

Focus - Les immeubles haussmanniens à Paris, un exemple particulier de réhabilitation

Les immeubles haussmanniens constituent un « archétype de flexibilité⁵⁵ » dans leurs usages alors même qu'ils n'ont pas été conçus pour être réversibles. Mais ils ne concernent que les quartiers essentiellement centraux de Paris intra-muros.

Les immeubles normés par Haussmann lors de la grande mutation urbaine de la capitale entre 1853 et 1870 furent initialement construits pour loger les Parisiens.

Leur homogénéité structurelle et esthétique due à un cahier des charges strict confère aux rues de Paris centre leur aspect typique (la « rue mur »). Les constructions s'élèvent à 5 étages destinés aux logements bourgeois, les particularités du 2^{ème} étage en font un étage noble (hauteur sous plafond, taille des ouvertures, balcons, décorations de façade...) et on retrouve un balcon filant au 5^{ème} étage. L'entresol et parfois le 1^{er} étage peuvent être utilisés pour des commerces, ateliers...

Le 6^{ème} et parfois un 7^{ème} étage sous combles étaient initialement destinés au logement *in situ* du personnel domestique, les fameuses « chambres de bonnes » qui ont permis de loger des générations d'étudiants dans la seconde partie du vingtième siècle. Ces étages sous combles ont maintenant été transformés en appartements.

Ces immeubles haussmanniens de logements se sont révélés faciles à transformer en bureaux (ou bien hôtels, magasins, etc.) et cette mutation d'usage a été massive à partir des années 1970, entraînant souvent une mixité des usages au sein du même bâtiment, quand des logements des étages supérieurs cohabitent avec des cabinets médicaux par exemple ou des sièges de petites entreprises des rez-de-chaussée, des premiers et deuxièmes étages, grâce à leur hauteur de plafond et à leurs salons spacieux (pièces d'apparat). Ces bureaux sont plutôt adaptés à ces entreprises de taille restreinte, mais présentent aussi l'avantage d'offrir des espaces tertiaires plus faciles à vivre pour les usagers que les *open spaces* et cubicules de l'immobilier tertiaire dédié.

Mais le plus intéressant est sans doute que cette mutation des usages logements vers bureaux a connu un mouvement de balancier et que les bureaux des logements haussmanniens ont notablement été retransformés en appartements à partir des années 2000⁵⁶, toujours préférentiellement dans les quartiers les plus centraux de Paris *intra-muros*.

Peu applicable à la totalité de la région Île-de-France, la mutabilité du modèle parisien historique rend le centre-ville facilement adaptable aux fluctuations des besoins.

Le parc tertiaire haussmannien résiste bien à l'érosion comparé aux pôles tertiaires plus excentrés grâce à ses atouts : centralité, petites surfaces, aménités.

⁵⁵ <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/expositions/10574-paris-haussmann.html>.

⁵⁶ APUR Etude « la transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012 », sous la direction de Jean-Marie AUDRY, janvier 2014.

3.2 Les friches : la découverte d'un foncier « d'opportunité »⁵⁷

La Loi ELAN⁵⁸ du 23 novembre 2018 a pour objectif de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. Elle pose l'Etat en partenaire des collectivités via deux outils : les ORT (opérations de revitalisation de territoire) et le PPA (projet partenarial d'aménagement). Elle instaure un régime juridique spécifique, le « permis d'innover ». Les fonds « friches » se succèdent depuis.

Le rapport parlementaire n°3811 du 27 janvier 2021⁵⁹ s'intéressait à « *la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives* »⁶⁰. Ce rapport détaillait l'intérêt à identifier les friches et à les réhabiliter mais pointait les freins majeurs dont le coût des dépollutions des friches industrielles, le déficit de rentabilité des projets, la carence des financements publics qu'ils soient locaux, nationaux ou européens. Ce rapport parlementaire proposait d'instaurer la région comme collectivité cheffe de file sur les projets de réhabilitation des friches.

Les friches tertiaires prometteuses

Encore sous évaluées en l'absence d'indicateurs clairs et lisibles compte tenu de la spéculation et des stratégies immobilières, les friches tertiaires intéressent de plus en plus les collectivités et acteurs du logement. Le gisement d'immobilier tertiaire potentiellement réutilisable sous forme de logement est énorme car l'Île-de-France est le premier parc immobilier d'entreprise d'Europe⁶¹. Paris, ses communes limitrophes et quelques communes supplémentaires du département des Hauts-de-Seine (notamment celles du quartier d'affaires de La Défense) représentent le même volume de locaux tertiaire que Manhattan ! Or les plus importants de ces quartiers d'affaires ou de ces pôles tertiaires présentent l'avantage d'être bien connectés aux centralités.

L'immobilier tertiaire marque le pas et le télétravail induit par la crise covid a considérablement rebattu les cartes, même si la décrue du télétravail est amorcée. La crise covid a fait bondir la vacance et l'institut Paris Région estime à 4,4 millions de m² de bureaux vides en Île-de-France contre 2,6 millions avant la crise. L'Institut Paris Région distingue aussi la « vacance durable » (au moins 2 années consécutives) qui affecte plus d'1 million de m² de bureaux⁶². Les entreprises revoient à la baisse leurs besoins de locaux et recherchent le qualitatif. Le travail tertiaire lui-même se trouve réinterrogé par une nouvelle génération en quête de sens. Pour les promoteurs, le frein principal est la rentabilité. Les éventuelles opérations de reconversion de bureaux en logements devront réunir de nombreux acteurs pour aboutir à du « gagnant-gagnant » car le logement étudiant, très utile, rapporte peu, contrairement à l'immobilier tertiaire.

Pourtant, confrontés à la crise de leurs programmes, des promoteurs peuvent être tentés de renoncer à des projets. Avec l'aide de bailleurs sociaux, une marge de manœuvre existe pour transformer ces programmes en logement étudiant intermédiaire, voire en programmes de Co living qui certes ne régleront pas les difficultés de logement des étudiants les plus démunis mais permettront de mieux loger les étudiants de classes moyennes.

⁵⁷<https://theconversation.com/en-finir-avec-la-france-moche-peut-on-changer-notre-perception-des-zones-commerciales-214334>.

⁵⁸ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 « pour une évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ».

⁵⁹ Rapport d'information parlementaire n°3811 du 27 janvier 2021 sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives (M. Damien ADAM et Mme Stéphanie KERBARH, députés).

⁶⁰chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/micfri/l15b3811_rapport-information.pdf.

⁶¹ <https://www.apur.org/sites/default/files/documents/192.pdf>.

⁶²<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconvertir-les-bureaux-et-batiments-dactivites-en-logements-un-potentiel-encore-sous-exploite/>.

Focus - Le cas particulier de la Défense, premier quartier d'affaires d'Europe

La Défense est un quartier d'affaires des Hauts-de-Seine encore attractif grâce à sa proximité avec la capitale, longtemps l'adresse incontournable des multinationales, mais qui commence à souffrir d'obsolescence. C'est l'un des plus importants « hub » de transports en commun, permettant de rallier le centre de Paris et ses aménités culturelles et sociales en 10 minutes de RER. Plusieurs universités, pour ne mentionner que le public, sont soit à proximité immédiate (Université Paris Nanterre) soit bien desservies (Cergy Paris Université par le RER A, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines par le Transilien L.). De nombreuses écoles de commerce prospèrent sur le site de La Défense.

Les tours du quartier de La Défense étaient déjà boudées par les entreprises bien avant la crise du Covid, cette situation ayant donné lieu à l'opération « Plan de renouveau de la Défense » avec un programme de nouvelles constructions. En effet les tours de bureaux, structurellement énergétivores (circulations verticales, éclairage et climatisation), induisent des frais de fonctionnement exorbitants pour les entreprises occupantes. Leurs espaces de travail ne correspondent plus aux critères actuels de bien-être des salariés. Pour échapper aux contraintes des IGH (immeubles de grande hauteur), des « tours horizontales » ont été construites à l'extérieur du boulevard circulaire, le long des Terrasses de Nanterre (Immeuble Axa).

Le Plan de renouveau a favorisé l'émergence de nouvelles tours à l'architecture flatteuse et les tours historiques sont progressivement liftées. Pourtant les plateaux désespérément vides sont légion même si les véritables chiffres de la vacance sont difficiles à obtenir. En effet, les surfaces déclarées « en travaux » ne sont pas comptabilisées comme vacantes. On estime que 20 % des bureaux de la Défense sont vides, contre 2,5 % à Paris intra-muros, pour une vacance moyenne de 7 % en Île-de-France⁶³.

Les tours neuves plus attractives trouvent preneurs au détriment de tours plus anciennes, par un mécanisme rappelant le jeu de taquin : Technip a déserté la Tour Adria (actuellement en rénovation lourde pour évoluer en tour « mixte » bureaux / hôtel / services / culture rebaptisée Hopen⁶⁴) et occupe maintenant la tour neuve Trinity livrée en pleine période de pandémie. La tour Cèdre, vide d'occupants depuis très longtemps, a été rénovée et rebaptisée Emblem⁶⁵, mais reste notoirement inoccupée à l'exception de quelques plateaux. Certains projets de nouvelles tours pourtant très médiatisés sont maintenant reportés, suspendus voire abandonnés : les tours Sisters, les tours Hermitage...

La transformation d'une partie des surfaces de bureaux inutilisés en logement et notamment en logement étudiant permettrait de rééquilibrer un quartier dédié au tertiaire et de loger des étudiants à proximité de leurs lieux d'études et de Paris centre par les transports.

Le quartier de La Défense est une OIN (opération d'intérêt national) et à ce titre aurait pu bénéficier du « Permis d'innover », dispositif environnemental de la loi ELAN permettant de déroger à certaines règles de construction pendant 7 ans.

⁶³ https://www.challenges.fr/entreprise/vie-de-bureau/que-faire-des-millions-de-bureaux-vides-autour-de-paris_848033.

⁶⁴ <https://parisladefense.com/fr/decouvrir/projets/hopen>.

⁶⁵ <https://parisladefense.com/fr/decouvrir/tours/emblem>.

Focus - Le programme ambitieux de la ville de Calgary, Canada⁶⁶

Les villes d'Amérique du Nord se caractérisent par les quartiers d'affaires en centre-ville auréolés de vastes étalements urbain résidentiels. La déshérence des quartiers d'affaires centraux est un cauchemar pour les collectivités, un effet domino qui fait plonger leurs recettes fiscales.

Un tiers des buildings de bureaux sont vides à Calgary (Canada) et le centre-ville se désertifie. La ville agit activement en incitant à la conversion des bureaux en logements. Le coût est élevé : la ville propose de subventionner un projet de 40 millions \$ (représentant la conversion de 10 000 m² en une centaine d'appartements) à hauteur de 8 millions, mais chaque \$ public attire 3 \$ d'investisseurs privés.

Anticipant cette politique d'aménagement, Calgary a supprimé dès 2015 le « permis de développement » initialement destiné à réglementer les changements d'usages d'un bâtiment. Il est remplacé par un « permis de conversion », gage d'une meilleure réactivité administrative, appréciée des promoteurs.

Les friches commerciales ne sauveront pas le logement

Symboles maintenant flétris d'un XX^{ème} siècle dédié au « tout conso » et au « tout voiture », les zones commerciales périphériques, d'entrées / sorties de villes, sont devenues un marqueur gênant que certains qualifient de « France moche⁶⁷ » ou de « France franchisée⁶⁸ ». On en compte plus de 1 500 en France, 500 millions de m² soit une surface équivalente à 5 fois la taille de Paris.

Après avoir vidé les centres villes et bourgs de leurs commerces, les zones commerciales laminées par l'essor du e-commerce et le retour d'autres modes de consommation marquent le pas. Aucune entreprise ne semblant avoir l'obligation de restituer les terres (le plus souvent agricoles) dans l'état où elles les ont achetées, les entrepôts abandonnés et les parkings désertés signent une évolution des pratiques qui devrait se traduire par une remise en question de l'aménagement. Quel devenir pour ces vastes parcelles artificialisées ?

Pour autant, une étude de décembre 2022 menée par Grand Paris Aménagement et l'Institut Paris Région portant sur la mutation friches commerciales / logements montre que ce potentiel ne suffira pas à régler le problème de la pénurie de logement en Île-de-France⁶⁹. En effet, elles sont mal desservies par les transports en commun pour au moins les ¾ d'entre elles. Beaucoup de ces zones sont isolées, loin de tout, ce qui compliquerait singulièrement la vie d'habitants.

Pourtant, ponctuellement, des requalifications intéressantes ont lieu. En Île-de-France, c'est notamment le cas des opérations Altarea / Carrefour⁷⁰ à Sartrouville et Flins Aubergenville. Confrontés à la désuétude d'installations à vocation strictement commerciale, les acteurs s'engagent avec les collectivités territoriales concernées dans le développement de projets urbains mixtes intégrant du logement.

Un autre exemple est l'opération EpaMarne, un établissement public d'aménagement. Il s'agit de procéder à la métamorphose d'une zone commerciale composée de boutiques, restaurants et d'un hypermarché en « *quartiers de vie pilotes, alliant logements, bureaux, équipements de proximité, espaces verts et commerces* » baptisés « le clos du chêne », le tout à 40 kilomètres de Paris sur les communes de Montévrain et Chanteloup-en-Brie. La Gazette des communes⁷¹ souligne à propos

⁶⁶ Transformer les bureaux en logements : l'exemple canadien de Calgary, Alternatives Economiques, Alexis GACON, 3 mai 2023.

⁶⁷ Expression apparue dans la revue Télérama en 2010 pour qualifier l'étalement urbain et ses infrastructures.

⁶⁸ David MANGIN « La Ville franchisée » <https://www.eyrolles.com/BTP/Livre/la-ville-franchisee-9782903539757/>.

⁶⁹ <https://www.lejournaldugrandparis.fr/simi-le-recyclage-des-friches-commerciales-ne-suffira-pas/>.

⁷⁰ <https://presse.altarea.com/actualites/carrefour-et-altarea-annoncent-la-signature-dun-partenariat-portant-sur-la-transformation-et-la-valorisation-dactifs-immobiliers-2bb1-a4d3f.html>.

⁷¹ <https://www.lagazettedescommunes.com/816663/les-zones-commerciales-sachetent-une-vertu/>.

de ce projet et d'autres une « *coïncidence d'intérêts entre aménageurs publics et opérateurs privés. Les uns peuvent construire des logements, les autres vont capter de nouveaux consommateurs* ». Ces opérations s'accompagnent d'un souci d'exemplarité intéressants notamment en termes d'adaptation au changement climatique avec des cahiers de charges de végétalisation.

En septembre 2023 le gouvernement a dévoilé un plan de transformation des zones commerciales⁷² de 24 millions d'euros portant sur 20 projets pilotes. Les zones qui ne sont pas encore des friches voient leur avenir bouché par le « décret tertiaire » qui impose des réductions de consommation d'énergie à échéance 2030 auxquelles la plupart des zones commerciales ne parviendront pas. Le gouvernement souhaite en accélérer la déprise au profit d'une mixité d'usages : activités mais aussi logements, des espaces verts à la place des parkings, équipements publics, etc. Le gouvernement envisage d'assouplir la réglementation pour les collectivités en rendant caduque les autorisations d'exploitation dès lors que le projet concerné intègre du logement.

Les friches ferroviaires : des cessions de foncier précieuses en IDF pour bâtir des logements

Dans la catégorie des friches industrielles, les friches SNCF présentent des atouts considérables. A l'échelon national, la SNCF représente le 2^{ème} parc foncier après celui de l'Etat. SNCF Immobilier, la branche immobilière de la SNCF, gère plus de 8 millions de m² de bâtiments, 20 000 ha de foncier et 95 000 logements.

La SNCF avait prévu large pour ses équipements, à une époque où le foncier n'était pas aussi rare que maintenant. Elle peut maintenant dégager les parcelles non nécessaires (le plus souvent déjà artificialisées) et permettre la création de nouveaux quartiers via des opérations de session l'engageant avec l'Etat et la Région⁷³. C'est l'objet de la charte signée en mai 2021 qui prévoit la réalisation de 15 000 logements minimum sur l'ensemble du territoire d'ici 2025, dont 35 % de logements sociaux.

En Île-de-France où les besoins en logements sont particulièrement importants, il y a déjà eu le projet d'aménagement « *Chapelle internationale* » en 2008 sur une friche ferroviaire dans le nord de Paris. Depuis 2022 c'est au tour des délaissés SNCF de Pantin de contribuer à la création de la ZAC⁷⁴ Eco quartier Gare de Pantin : 240 000 m² pour 1500 logements. Dans l'optique de la ZAN, une partie des parcelles concédées doit être végétalisée et renaturer pour lutter contre les Ilots de chaleurs urbains (ICU).

3.3 Les collectivités encore hésitantes et démunies face aux freins règlementaires

Les architectes et constructeurs estiment maintenant que l'art de construire réversible est techniquement maîtrisé et que les freins aux projets sont plutôt d'ordre réglementaire.

En effet, la législation en vigueur a été élaborée pour une utilisation précise et dédiée des constructions : il n'était pas initialement prévu de changer facilement l'usage d'un bâtiment qui se voit par défaut attribuer une destination unique et il est encore plus délicat de construire un bâtiment pour une pluralité d'usages simultanés ou des usages différents se succédant dans le temps.

Pour construire réversible ou multi-usages, la réglementation peut apparaître encore dissuasive et la quête des dérogations ressembler à un parcours du combattant. A Bordeaux par exemple, afin de pouvoir construire la tour Tebio du promoteur Elithis (R+9 de bureaux + logements + crèche), il a fallu 3 dérogations⁷⁵ : une dérogation d'usage permettant un usage double et non unique du bâtiment, une dérogation fiscale et une dérogation de sécurité incendie. La Tour Tebio restera le premier projet à avoir décroché un « permis de construire sans affectation⁷⁶ ».

⁷² <https://www.banquedesterritoires.fr/un-nouveau-plan-pour-transformer-les-zones-commerciales>.

⁷³ La SNCF cède du foncier pour bâtir des logements - <https://www.lenouveleconomiste.fr/la-sncf-cede-du-foncier-pour-batir-des-logements-90833/>.

⁷⁴ ZAC : Zone d'Activité Commerciale.

⁷⁵ <https://www.lagazettedescommunes.com/892327/construire-un-immeuble-sans-affectation-cest-enfin-possible/>.

⁷⁶ <https://www.bordeauximmo9.com/actualites/promotion-immobiliere/permis-de-construire-sans-affectation>.

Paradoxalement, ces constructions réversibles intègrent mieux que les autres les enjeux sociaux et environnementaux et correspondent mieux aux exigences de la loi « Climat et résilience » de 2021.

Pour les collectivités, le frein peut aussi être financier : l'IPR constate « qu'à surface donnée, les bâtiments d'activités génèrent globalement davantage de recettes fiscales que les logements et pèsent bien moins sur les services publics locaux⁷⁷ ».

Depuis 2021, en Île-de-France, la conversion de bureaux en logements est soutenue par les programmes « Réinventer Paris 3 » et « Inventons la Métropole du Grand Paris 3 » (2022)⁷⁸.

Les collectivités prennent acte des assouplissements et simplifications administratives et réglementaires récents mais ont absolument besoin d'être accompagnées dans leurs projets.

La Région est le bon échelon pour cela, mais doit se doter des compétences et moyens pour être efficace.

3.4 Quelques exemples d'opérations franciliennes

- UniverSeine, le Village des Athlètes à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) : une prouesse réversible et durable pour 1330 logements étudiants annoncés

Le Bureau du Ceser Île-de-France a visité le chantier du village des athlètes en septembre 2023. Piloté par la Solidéo (Société de livraison des ouvrages olympiques), le village des athlètes, construit pour accueillir les athlètes et leurs accompagnants lors des Jeux olympiques et paralympiques (JOP de Paris 2024), puis pour se transformer en vrai quartier fin 2025, est un projet de recyclage urbain et de réversibilité, innovant à plus d'un titre.

Une fois les JOP terminés, chacun des 64 ouvrages qui composent le Village trouvera un autre usage. La plupart passera de l'hébergement événementiel aux logements pérennes. Une partie des surfaces sera consacrée au logement social et au logement étudiant. La ministre de l'Enseignement supérieur, Sylvie RETAILLEAU, a annoncé dans Le Parisien du 26 octobre 2023 la livraison de 80 % des logements, soit 1667 logements étudiants à l'issue des JOP.

Cette réversibilité permettra d'opérer le changement d'usage rapidement et à coûts très maîtrisés, les logements issus du village des athlètes devenant ainsi une part de l'héritage urbain et social des JOP 2024.

C'est une innovation réglementaire sur mesure qui a permis ce projet, celle du « permis de construire à double état ». La loi du 26 mars 2018 sur les JOP de 2024 détermine un « état provisoire » et un « état définitif » pour un projet de construction ou d'aménagement, l'état définitif du bâtiment devant être connu au moment du dépôt de permis. Ce type de permis est-il transposable hors contexte JOP ? Le Journal du Grand Paris a publié un hors-série « JOP 2024 : accélérateur de la construction durable francilienne »⁷⁹. Selon Antoine de SOUICH, directeur de la stratégie et de l'innovation de la Solidéo « rendre mutables [les bâtiments] dès leur conception permet de s'inscrire dans une logique de développement durable⁸⁰ ».

⁷⁷ <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconvertir-les-bureaux-et-batiments-dactivites-en-logements-un-potentiel-encore-sous-exploite/>.

⁷⁸ <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconvertir-les-bureaux-et-batiments-dactivites-en-logements-un-potentiel-encore-sous-exploite/>.

⁷⁹ <https://www2.lejournaldugrandparis.fr/l/907532/2022-02-28/9dkq7>.

⁸⁰ <https://www.recreation-magazine.fr/chantiers-solidéo-village-athletes/>.

Mais ce projet est aussi une innovation environnementale puisque :

- 96% des matériaux issus des déconstructions préalable ont été réutilisés,
- le bilan carbone du chantier est diminué de 47% comparé à un chantier standard,
- un béton ultra bas carbone a été créé pour l'occasion,
- sous réserve d'autorisations sanitaires de l'Etat, l'un des immeubles Icade bénéficiera du tri et de la réutilisation intégrale des eaux usées,
- la qualité de l'air intérieur sera gérée par un logiciel d'intelligence artificielle.

Le climat tel que projeté en 2050 est pris en compte dans la conception du quartier :

- les bâtiments sont bien orientés et traversants,
- des ombrières dépolluantes extérieures seront en place,
- il est à noter la présence de cours végétalisées,
- les appartements disposeront de planchers rayonnants réversibles été/hiver.

Le village s'élève sur une friche industrielle en bord de Seine, réservée une décennie auparavant pour un objectif d'écoquartier. C'est un quartier divisé en 4 lots confié à des promoteurs différents. Une logistique de chantier inédite se superpose à un compte à rebours très serré de l'ordre de la proue, surtout lorsqu'on considère la succession de perturbations traversées par le projet : crise du Covid, guerre en Ukraine, etc. qui ont entraîné des difficultés d'approvisionnement en matériaux et énergie, mais aussi la hausse des taux compliquant les financements des acquéreurs.

- À Paris-Saclay, un parking aérien à étage (parking silo) deviendra à terme une résidence étudiante de 107 chambres⁸¹

Le programme « ED3 » sera livré en janvier 2025 à Orsay (Essonne) pour renforcer l'offre logement étudiant. Seqens Solidarités proposera une résidence étudiante sociale de 143 chambres sur 2 878 m², et 500 m² d'espaces communs. Le projet a la particularité de bâtir un parking réversible qui deviendra une autre résidence étudiante de 107 chambres quand l'arrivée de la ligne de métro 18 à Orsay rendra caduque l'usage de la voiture.

- À Suresnes, des avions aux étudiants

A Suresnes dans les Hauts-de-Seine, une résidence étudiante de 272 logements (dont 45 en Co-living) vient d'être créée par le bailleur social Villogia dans des murs chargés d'histoire aéronautique : à l'origine il s'agissait du site de l'usine Blériot Aéronautique, reconvertie en siège francilien d'Airbus. La gestion locative est confiée à l'ARPEJ. À noter que le sous-sol des anciens bureaux d'Airbus est converti en espace logistique du « dernier kilomètre » et de stockage.

- À Paris 15ème, des bureaux transformés en résidence étudiante⁸²

Pour 8,9 millions d'euros, l'agence d'architecte NZI, Bouygues et Paris Habitat ont complètement désamianté, restructuré et isolé (avec façades isolées en ballots de paille issus de la production francilienne) un immeuble de bureau de 4 400 m². L'ouvrage est lauréat du Prix de la construction « Bois Île de France 2022 - Habitat réhabilité » et du prix « Architizer A+ Awards 2022 ». Le plus complexe a été d'ouvrir les volumes afin de permettre des ensoleillements directs au centre du bâtiment.

⁸¹ <https://www.lenouveleconomiste.fr/une-residence-etudiante-reversible-a-paris-saclay-92956/>.

⁸² <https://www.nzi.fr/chantier-145-chambres-etudiantes-en-bois-et-paille-paris>

- La Maison de l'Île-de-France à la Cité internationale universitaire de Paris : une résidence étudiante exemplaire⁸³

La Région a construit une « Maison de l'Île-de-France » de 142 chambres spacieuses, toutes accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), dans le cadre du projet de développement de la Cité Internationale Universitaire de Paris, *Cité 2025*.

C'est le premier bâtiment d'habitation collective à énergie positive de source 100 % solaire et de récupération réalisé en France. A ce titre la Maison de l'Île-de-France a obtenu le Prix « *International Green Solutions Award 2018* ». 75 % de ses besoins thermiques sont assurés grâce à des tubes solaires en façade sud et la maison produit de l'électricité grâce à des panneaux photovoltaïques. La maison est équipée de cuisines collectives à chaque étage.

→ **Le Ceser demande à la Région de soutenir financièrement les projets de changements d'usage en faveur du logement étudiant.**

⁸³ <https://www.ciup.fr/presentation-de-la-maison-de-l-ile-de-france/>.

4 Le financement du logement étudiant en Île-de-France

4.1 Modalités d'intervention du financement régional

Dans le processus complexe du financement du logement social et donc des résidences étudiantes à tarification sociale, qui s'analysent comme des « produits spécifiques » du logement social, nombreux sont les acteurs qui interviennent : l'Etat, les collectivités locales, les acteurs institutionnels comme la Caisse des dépôts, Action Logement et les opérateurs directs que sont les Crous et les bailleurs sociaux essentiellement.

Hérité de l'après-guerre, le système actuel repose sur les « aides à la pierre », subventions ou prêts versés aux producteurs de logements. Depuis les années 2000, même si la compétence logement social reste entre les mains de l'Etat, on observe un certain désengagement qui va de pair avec la montée en puissance des subventions des collectivités locales, même si par ailleurs les dispositifs fiscaux de l'Etat restent importants pour le secteur. Etat et collectivités locales disposent également du levier puissant de la mobilisation du foncier public pour y réaliser des opérations de construction de logements sociaux⁸⁴.

Depuis la loi du 13 août 2004⁸⁵, l'Etat peut déléguer ses compétences en matière d'aides à la pierre à des collectivités locales volontaires, un champs étendu ensuite aux intercommunalités ; les collectivités locales non-délégataires peuvent accorder des subventions d'investissement de façon complémentaire⁸⁶.

C'est dans ce contexte que la Région Île-de-France mène son action dans le domaine du logement étudiant : elle s'inscrit dans le cadre du Schéma régional du logement étudiant de 2009 (SRLE)⁸⁷, des Schémas régionaux de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI) de 2017 et de 2022⁸⁸ et de délibérations cadres comme celles de 2017 et 2020 par lesquelles elle définit sa politique spécifique de soutien au logement étudiant.

Il convient de souligner deux éléments importants :

- la politique du logement étudiant est affichée comme une priorité régionale : elle s'inscrit dans le 1^{er} axe du Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation de 2022 – 2028, consacré à la vie étudiante,
- l'action régionale dans le domaine du logement, est complémentaire : elle s'inscrit dans un écosystème complexe de la politique du logement, dominé par le rôle de l'Etat, avec une forte dimension conventionnelle entre les acteurs.

→ **Le Ceser souhaite que, compte tenu de l'urgence des besoins de logements étudiants accessibles supplémentaires, la Région Île-de-France fasse davantage, même dans le contexte normatif et la situation actuelle du secteur du logement étudiant, marqué par des profonds défis.**

⁸⁴ Acteurs du Grand Paris, le Magazine, n°163, 2023, p. 162

⁸⁵ Loi n°2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales

⁸⁶ Acteurs du Grand Paris, le Magazine, N°163, 2023, P. 162

⁸⁷ Délibérations n° CR 132-09 du 26 novembre 2009 relative au Schéma régional du logement des étudiants et n° CR 39-15 du 19 juin 2015 portant notamment actualisation du Schéma régional du logement étudiant

⁸⁸ Délibérations n° CR 2017-146 du 21 septembre 2017 et n° CR 2022-067 du 9 novembre 2022, relatives à l'adoption du Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SRESRI) de la Région Île-de-France

Les dispositifs régionaux de soutien au Logement étudiant

Les dispositifs financiers de soutien à la production de logement social étudiant par la Région Île-de-France relevés par le Ceser sont les suivants⁸⁹ :

- Subventions d'investissement régionales complémentaires de type « aide à la pierre » mobilisés par nouvelle place construite :
 - subventions de 20 % maximum du coût foncier, travaux et honoraires : *pour le développement du parc locatif social à destination des jeunes, des étudiants et des apprentis, la Région Île-de-France accorde des subventions de 20 % maximum (coût foncier, travaux et honoraires), plafonnées selon le type de prêt locatif,*

Plafond de subvention⁹⁰	PLS	PLUS	PLAI
<i>Par place</i>	4 600 €	8 000 €	12 000 €

Figure 11 : Tableau des plafonds de subvention du logement social en fonction du type de logement

- aides majorées de 500 € par place pour les programmes dédiés à des apprentis,
 - grand handicap : subvention de 30 % plafonnée à 24 000 € par place.
- Subvention d'investissement spécifique pour la création dans les nouvelles résidences étudiantes à tarification sociale de lieux collectifs dits « espaces partagés » :
 - espaces partagés : une subvention de 100 000 € est accordée pour financer un espace partagé, dans la limite de 30 % du budget.

La Région conditionne ces aides à des obligations des opérateurs :

- redevances inférieures aux plafonds fixés par la délibération régionale,
- absence de frais supplémentaire, frais de dossier, rédaction de bail ou d'état des lieux,
- offre dédiée en partie à des boursiers, à des apprentis et à des étudiants des formations sanitaires et sociales,
- projets financés au regard de leur implantation et de leur desserte en transports, selon le Schéma régional du logement étudiant (SRLE).

Ces subventions d'investissement s'inscrivent dans un dispositif conventionnel avec l'Etat, les autres cofinanceurs et les opérateurs. Les subventions sont versées sur demande des opérateurs.

⁸⁹ Région Île-de-France, Pôle logement et aménagement du territoire (POLAT), présentation des dispositifs régionaux en faveur du logement et de la rénovation urbaine, 2023 ; délibération n° CR 2017-02 du 26 janvier 2017 modifiée relative à la production de logements et à l'amélioration et simplification de la politique régionale en faveur du logement social ; délibération n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020 portant sur l'action régionale en faveur des jeunes et des étudiants.

⁹⁰ Voir la définition de ces modalités de financement au chapitre 4.4

La convention Etat-Région 2022-2024

Par une convention, l'Etat et la Région Île-de-France se sont engagés pour un développement important du logement social étudiant sur le territoire.

La convention fixe un nouvel objectif de 4 800 logements sociaux pour étudiants par an (dont 50 % en PLUS et 50 % en PLS).

La convention prévoit également la mise en place d'une expérimentation visant à mobiliser des financements PLAI sur le logement social étudiant, pour proposer une offre de logements plus adaptée aux besoins et aux capacités financières des boursiers.

→ **Le Ceser sera attentif à l'évaluation de cette expérimentation et encourage le développement de la production de logement social étudiant en PLAI afin de proposer une offre accessible aux plus modestes.**

De plus, la Région met en œuvre des partenariats dont certains concernent le logement des jeunes, pas nécessairement étudiants : des partenariats opérationnels ont été noués avec les acteurs associatifs pour apporter des solutions concrètes à certaines problématiques, comme c'est le cas avec :

- La Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) d'Île-de-France pour sécuriser le fonctionnement de près de 8 000 logements très sociaux et pour aider les jeunes les plus précaires à accéder à un logement (voir ci-dessous) ;
- La Fédération nationale solidarité femmes (FNSF) et l'Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ), afin de faciliter l'accès des femmes victimes de violences et des jeunes à un logement pérenne.

Le dispositif Confiance Île-de-France Jeune

Lancé fin 2022, le dispositif expérimental Confiance Île-de-France Jeune, porté par la Région Île-de-France et la Fédération des acteurs de la solidarité propose une aide financière pour une cible de 2 000 jeunes en insertion pour favoriser leur accès au logement.

Il est à noter que l'aide est à destination des jeunes de moins de 25 ans en parcours d'insertion (CEJ, Garantie jeune, PACEA, inscription au SIAO, formation professionnelle, apprentissage) ne dépassant pas un plafond de ressources de 950 euros par mois et 1 425 euros pour les familles monoparentales. Le montant de l'aide varie entre 600 et 800 €.

→ **Bien qu'il ne concerne pas strictement les étudiants, le Ceser salue le lancement de ce dispositif et encourage une communication plus importante sur cette aide encore peu connue des jeunes franciliens. Le Ceser sera attentif à l'évaluation de ce dispositif.**

4.2 Éléments de bilan financier de l'action régionale en matière de logement étudiant

- La consommation en Autorisations de programme (AP) et Autorisations d'engagement (AE) concernant la dépense régionale de logement sur la période 2005-2022 :

Il a été procédé à l'extraction des chiffres de la ligne habitat-logement (54) dans les budgets régionaux entre 2005 et 2022, en investissement et en fonctionnement, selon le compte administratif

(CA) de la Région de 2022. Ces autorisations financières concernent l'ensemble de dépenses afférentes à la politique régionale du logement et sont donc plus importantes que celles relatives au logement étudiant.

Figure 12 : Tableau du budget logement de la Région IDF en Autorisations de programme (AP) ou Autorisations d'engagement (AE) et crédits de paiement (CP) sur la période 2005 - 2021⁹¹

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Logement AP (M€)	232,2	173	174	178	189	209
AP affectées (M€)	111,4	137	162,5	168,2	189,6	167,8
Logement CP	111,4	137	162,5	168,2	189,6	167,8
Logement AE (K€)	1740	1740	1920	1850	1790	1353
AE affectées (K€)	1479,5	1735,2	1543,5	1371,8	1253,6	1245,7

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logement AP (M€)	209	227	208	183	173	162	110
AP affectées (M€)	167,8	187	157,7	140,5	120	117	91,2
Logement CP	167,8	187	157,7	140,5	119,9	115,5	90
Logement AE (K€)	1353	960	1785	1300	1290	877	305
AE affectées (K€)	1245,7	926,2	1022,3	1015	1160,6	714,6	172,8

⁹¹ Compte administratif 2022 de la Région Île-de-France, délibération CR 2023-017 du 31 mai 2023

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010- 2016	2016- 2021	%
AP (M€)	110	80	73	63	76	65	80			
AP affectées (M€)	91,2	74,8	67,4	52,6	67,5	65,7	80,4	890	419,2	-53
CP	90	68,3	52,8	33,7	20,9	9	1,4			
AE (K€)	305	960	100	45	45	45	130	7565	1500	-80
AE affectées (K€)	172,8	40	40	42,2	41,4	41,9	126,1			

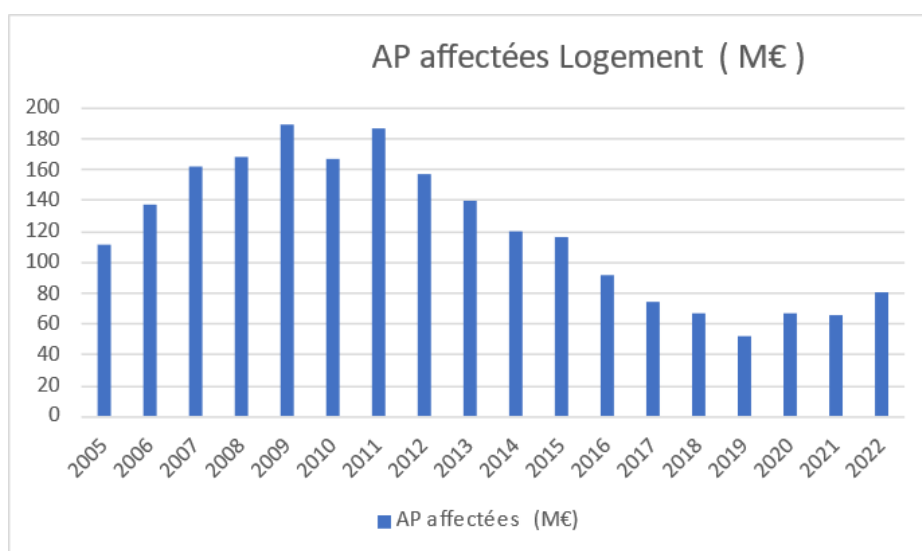


Figure 13 : Graphique sur l'évolution des autorisations de paiement (investissement) de 2005 à 2022

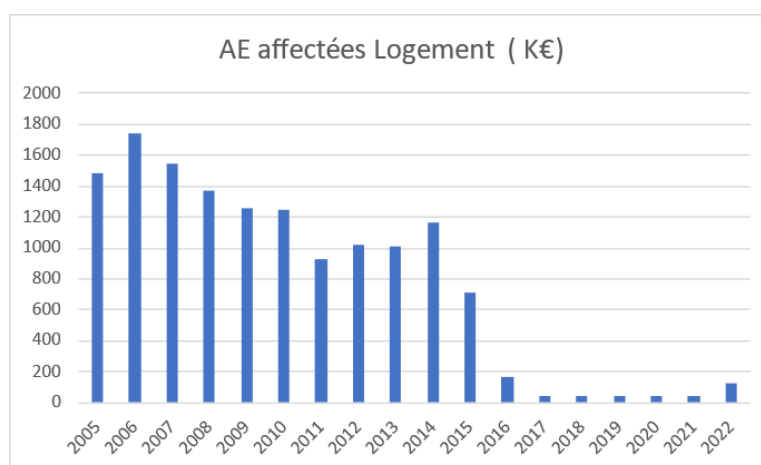


Figure 14 : Graphique sur l'évolution des autorisations d'engagement (fonctionnement) de 2005 à 2022

L'analyse de ces données fait apparaître tout d'abord une **diminution des montants d'Autorisations de paiement (AP) et d'Autorisations d'engagement (AE) dans les budgets régionaux**. A noter de nouveau qu'il s'agit du budget régional consacré à l'ensemble de la politique du logement et pas seulement au budget du logement étudiant, pour lequel les chiffres plus précis ne sont pas identifiés.

On peut constater que sur la période couverte (2005 - 2016), la diminution est de plus de 50 % pour les autorisations de programme et 80 % pour les autorisations d'engagement.

→ **Le Ceser déplore cette diminution importante des crédits autorisés pour la politique régionale du logement**. Cette baisse est d'autant plus désolante au regard de l'augmentation démographique du territoire et de la crise du logement vécue par les franciliens.

En effet, cette tendance de réduction des crédits ouverts se heurte à la forte augmentation des besoins en matière de logement dans notre région et plus particulièrement compte tenu de l'évolution des effectifs étudiants : sur l'année universitaire 2005-2006 les effectifs étudiants franciliens s'élèvent à 600 000 ; à la rentrée 2022, la Région Île-de-France reste la première région étudiante du pays avec 793 000 étudiants⁹² ; enfin d'ici 2027, le rectorat de la Région Île-de-France prévoit plus de 140 000 étudiants en plus sur le territoire francilien, accentuant les phénomènes déjà à l'œuvre aujourd'hui⁹³.

Année	Dispositif	Montant voté
2020	Soutien à la production de résidences pour jeunes, apprentis et étudiants	9 301 055
2021	Soutien à la production de résidences pour jeunes, apprentis et étudiants	12 142 098
2022	Soutien à la production de résidences pour jeunes, apprentis et étudiants	18 282 516
Total		39 725 669

Figure 15 : Tableau sur l'analyse en crédits régionaux votés consacrés au logement étudiant sur la période « post-covid » 2020 – 2022

Les écarts entre les montants d'Autorisations de paiement (AP), d'Autorisations d'engagement (AE) et de Crédits de paiement (CP) dans les budgets régionaux sont donc importants.

Les chiffres fournis par la Région font état d'environ 50 millions d'euros dépensés par la Région Île-de-France pour la période 2017-2019, environ 60 M€ pour la période 2017-2022.

→ **A ce stade, le Ceser relève que la mise à disposition d'un rapport régional sur l'exécution pluriannuelle par la Région Île-de-France de sa politique du Logement étudiant permettrait une meilleure lisibilité et analyse des données financières disponibles.**

⁹² Repères et références statistiques 2023, ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

⁹³ Repères et références statistiques 2023, ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

Rappelons que les crédits de paiement sont appelés par les maîtres d'ouvrage, avec un dispositif conventionnel complexe sous l'égide de l'Etat et l'appel de cofinancements, de 5 à 10 cofinanceurs par projet. Les fluctuations de consommation des crédits de paiement (CP) des cofinanceurs, d'une année sur l'autre, peuvent dépendre des critères de paiement des contrats et des évolutions des chantiers de nouvelles résidences étudiantes. Des retards dans la mise en œuvre des chantiers de productions des nouvelles résidences étudiantes sociales affectent la consommation des crédits de paiement régionaux.

Dans ce contexte où la Région Île-de-France est un cofinanceur, **le Ceser souhaite que la Région intervienne auprès de l'Etat pour une politique de convention Etat-bailleurs plus efficiente et réévaluée, dans le cadre d'un Schéma régional du logement étudiant (SRLE) renouvelé et mieux respecté dans ses objectifs quantitatifs, qualitatifs et financiers.**

4.3 Éléments de bilan opérationnel de l'action régionale en matière de logement étudiant

La Région Île-de-France communique sur son action régionale pour le logement étudiant. Elle indique notamment que le soutien régional a permis de financer la création de logements pour plus de 14 500 étudiants et jeunes travailleurs, pour un montant de plus de 105 millions d'euros depuis 2016⁹⁴ ; ces éléments de bilan peuvent varier selon les sources et les périmètres précis (logements étudiants au sens strict, auxquels peuvent s'ajouter les logements « jeunes » ou d'insertion).

Auditionné par le Ceser le 2 juillet 2023, Othman NASROU, 2^{ème} vice-président de la Région Île-de-France chargé de la Jeunesse, de la promesse républicaine, de l'orientation et de l'insertion professionnelle, de l'enseignement supérieur et de la recherche, a apporté les éléments suivants :

- Depuis 2016, près de 13 000 logements étudiants ont été financés pour un montant de 100 millions d'euros ;
- Depuis 2016, la Région Île-de-France a financé l'entretien de 15 000 logements (résidences étudiantes et logements jeunes actifs, etc.) pour un montant de 114 millions d'euros.

Interrogé sur l'objectif de création de 4 800 logements par an fixé par la convention spécifique Etat-Région sur l'agrément de logements locatifs sociaux pour les étudiants modestes pour les années 2022 à 2024, le vice-président a indiqué au Ceser que la trajectoire initiale fixée est assurée⁹⁵.

De son côté Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, 4^{ème} vice-président de la Région, chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDIRF-E, faisait part au Ceser des données suivantes : depuis 2016, 12 588 nouvelles places de logements étudiants ont été financées pour un montant de 80 millions d'euros. Il précisait qu'il n'y a pas actuellement de dossiers de demande de subvention "*en souffrance*" de la part des porteurs de projets⁹⁶.

Le Ceser retient un bilan estimé à environ 12 500 nouvelles places de logements étudiants au sens strict, financées par la Région Île-de-France, entre 2016 et 2022, soit une estimation d'environ 2 000 places annuelles.

⁹⁴ Site internet de la Région Île-de-France

⁹⁵ Audition d'Othman NASROU, 2^{ème} vice-Président de la Région Île-de-France, chargé de la Jeunesse, de la Promesse républicaine, de l'Orientation et de l'Insertion professionnelle, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, le 6 juillet 2023.

⁹⁶ Audition de Jean-Philippe DUGOIN – CLÉMENT, 4^{ème} vice-président de la Région, chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDIRF-E, en groupe de travail le 2 octobre 2023.

Le Ceser prend acte de ces éléments de bilan en deçà des objectifs affichés par les acteurs du secteur, dont l'Etat et la Région⁹⁷ et appelle la Région, d'une part à rehausser ses objectifs au regard des besoins démographiques et d'autre part à les réaliser.

Le Ceser restera particulièrement attentif au nombre de nouveaux logements étudiants à tarification sociale financés et réalisés d'ici 2028.

4.4 Propositions pour renforcer l'intervention de la Région dans le financement de la production de logement social étudiant en Île-de-France

Dans le cadre des modalités actuelles d'intervention de la Région en soutien de la production de nouveaux logements étudiants et compte tenu des besoins très importants déjà présentés dans ce rapport, les propositions du Ceser sont les suivantes :

- **Adapter la participation financière régionale afin de favoriser davantage la production de logements sociaux étudiants à hauteur des besoins ;**

→ Compte tenu de l'augmentation pour les opérateurs des coûts du foncier et des coûts de construction, **le Ceser encourage la Région à réévaluer annuellement le montant de ses forfaits et plafonds d'aides en investissement au logement social étudiant.**

La Région aide déjà financièrement à la création d'espaces partagés au sein des nouvelles résidences étudiantes : pour faciliter davantage l'équilibre économique des opérations de création de logement étudiant qui en comportent, le Ceser souhaite que la Région puisse également actualiser les plafonds de cette aide spécifique, compte tenu de l'évolution des coûts et de l'importance de ces lieux dédiés à la vie étudiante.

En effet, il apparaît que le coût moyen de la place d'un logement étudiant a doublé en quelques années : en 2016, on estimait le coût d'une place étudiant à 24 000 euros ; en 2023, ce coût unitaire est estimé par l'Etat à 50 000 euros, sans compter les effets de l'inflation actuelle.

De plus ce montant est une moyenne nationale, la réalité francilienne est supérieure. Pour un logement de 18 m², le Crous estime le coût de production à 130 000 euros à Paris, 90 000 euros à Créteil⁹⁸.

- **Se donner la possibilité d'accorder une garantie d'emprunt régionale pour favoriser l'équilibre économique des projets de résidences étudiantes ;**

→ **Le Ceser propose que la Région puisse accorder sa garantie aux emprunts réalisés par les bailleurs sociaux et autres opérateurs construisant de nouvelles résidences étudiantes, qui lui en font la demande. Cette garantie régionale permettrait aux opérateurs concernés de faciliter l'obtention des prêts nécessaires et ainsi l'équilibre économique des projets, tout en ne faisant peser que très peu de risques à la collectivité régionale.**

Comme pour les subventions d'investissement actuelles, ces garanties d'emprunt conduiraient la Région à disposer de droits de réservation supplémentaires, qu'elle pourrait déléguer à des partenaires, en faveur du logement des élèves des filières sanitaires et sociales par exemple.

⁹⁷ Entre 2012 et 2021, 60 000 logements étudiants ont été produits en France. Après une année 2020 marquée par une production en baisse (5 539), 5 598 logements ont été agréés en 2021 ; en 2022, seuls 5 263 agréments sont prévus au niveau national, alors que l'objectif était une nouvelle fois de 10 000 selon le Rapport sur l'état du mal logement en France, 2023, Fondation Abbé Pierre, p 211.

⁹⁸ Audition des directions générales des Crous franciliens par le Ceser, le 10 mai 2023.

Ce dispositif de droits de réservation n'est pas étranger à la Région, celle-ci en dispose déjà via ses subventions d'investissement, elle rétrocède ensuite ses droits de réservation à des communes ou des organismes⁹⁹.

- **Favoriser les financements PLAI pour la production de logement social étudiant**

Les financements du logement social étudiant en PLS PLUS et PLAI¹⁰⁰

Les **logements PLAI**, financés par le Prêt locatif aidé d'intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité ;

Les **logements PLUS**, financés par le Prêt locatif à usage social, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) ;

Les **logements PLS**, financés par le Prêt locatif social, sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

La convention entre l'Etat et la Région prévoit une expérimentation visant à mobiliser des financements PLAI sur le logement social étudiant.

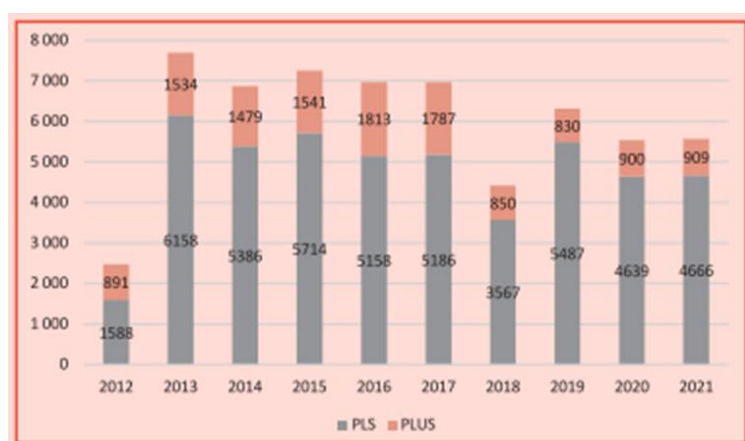


Figure 16 : Graphique sur l'évolution de la production nationale de logements étudiants de 2012 à 2021 par catégories de financements (PLS, PLUS et PLAI)¹⁰¹

L'analyse de l'évolution de la production de logements étudiants par type de financement (PLS, PLUS et PLAI) depuis 2012 souligne qu'une très grande part de logements sociaux étudiants produits le sont en PLS. Au niveau national, environ 80 % des logements étudiants financés le sont en PLS ce qui semble en décalage avec le nombre de boursiers de l'enseignement supérieur ou le nombre d'étudiants dont les ressources ou celles de leurs familles leur permettent de prétendre à des logements sociaux de type PLUS et PLAI dont les loyers sont moindres que les loyers PLS.

→ **Le Ceser sera très attentif à l'évaluation de l'expérimentation actuelle entre l'Etat et la Région visant à mobiliser des financements PLAI sur le logement social étudiant.**

→ **Le Ceser encourage le développement de la production de logement social étudiant en PLUS et PLAI afin de proposer une offre accessible aux étudiants les plus modestes.**

⁹⁹ Audition du vice-président Jean-Philippe DUGOUIN-CLEMENT le 2 octobre 2023.

¹⁰⁰ Action Logement, site internet.

¹⁰¹ Rapport sur l'état du mal logement en France, 2023, Fondation Abbé Pierre, p 211

- **Se saisir de la volonté de décentralisation du gouvernement pour penser de meilleures politiques du logement étudiant ;**

Le ministre délégué chargé du Logement, Patrice VERGRIETE, a annoncé un projet de loi sur la décentralisation de la politique du logement au printemps 2024¹⁰².

Dans le cadre des débats à venir, le Ceser rappelle l'importance de l'échelle régionale et municipale dans la construction des politiques de logement social, notamment étudiant.

Les spécificités de la crise du logement en Île-de-France appellent à optimiser la construction et le suivi des politiques publiques au plus près des besoins des habitants.

¹⁰² Assemblée nationale, Mission d'information sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel, audition de Patrice VERGRIETE, 25 octobre 2023.

5 Coordonner et suivre les politiques de logement étudiant en Île-de-France

5.1 Coordination des acteurs

- L'Observatoire Territorial du Logement des Etudiants (OTLE) : un outil majeur d'aide à la décision

En 2016, le réseau des collectivités pour l'enseignement supérieur et la recherche¹⁰³ ainsi que les acteurs du logement étudiant ont lancé une démarche pour accompagner les territoires sur ce sujet. Avec le soutien du ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche, du ministère de la Cohésion des territoires et de la caisse des dépôts, le réseau des Observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) est créé. Ces OTLE sont des **outils d'aide à la décision** et ont vocation à offrir une connaissance quantitative de la diversité de l'offre et des besoins, à anticiper et à articuler avec les évolutions de l'enseignement supérieur qui auront un impact sur le logement et à créer un espace d'échange et de partage pour l'ensemble des acteurs du territoire¹⁰⁴.

Chaque observatoire est indépendant, organise sa gouvernance et définit ses objectifs en fonction de ses réalités territoriales. Il réunit les collectivités territoriales, les établissements et les acteurs du logement, les représentants des étudiants, les services de l'Etat et tout acteur ayant un intérêt et une connaissance sur le sujet.

En Région Île-de-France, il existe deux observatoires territoriaux du logement des étudiants : un Observatoire "Île-de-France" et un Observatoire Val-de-Marne.

Le département du Val-de-Marne s'est en effet doté en 2014 d'un schéma départemental de l'enseignement supérieur et de la recherche, puis d'une charte départementale du logement étudiant en 2019. L'OTLE du département du Val-de-Marne a été labellisé en avril 2018.

Le travail mené par l'inter-regroupement d'établissements et l'inter-Crous d'Île-de-France a abouti en 2017 à l'élaboration du Projet d'amélioration de la qualité de vie étudiante et de promotion sociale (PAQVEPS), où le logement étudiant est identifié comme un des leviers essentiels à la réussite universitaire et à l'intégration des étudiants aux territoires qui les accueillent. Compte tenu de ces questions et de la volonté des acteurs de s'inscrire dans la dynamique du plan 60 000 logements pour les étudiants, l'inter-regroupement et les trois Crous franciliens se sont organisés pour porter ensemble, à travers le comité de suivi du PAQVEPS, un Observatoire territorial du logement des étudiants. L'OTLE francilien obtient la labellisation le 30 janvier 2019.

→ **Le Ceser préconise de concrétiser le projet d'Observatoire régional du logement étudiant, sur le modèle des Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE).**

Cet Observatoire régional permettrait d'objectiver la situation du logement étudiant en Île-de-France, en lien avec les institutions spécialisées.

Pour un dialogue renforcé et efficient

Un dialogue régulier entre Etat, Région et autres collectivités territoriales, Crous, rectorats, constructeurs, gestionnaires et représentants des étudiants doit permettre d'optimiser la connaissance des besoins et des leviers d'amélioration de la politique du logement étudiant en Île-de-France.

¹⁰³ Réseau regroupant l'Association des villes universitaires de France (AVUF), l'Association des communautés de France (AdCF), France Urbaine, la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), Villes de France et la Conférence des présidents d'université (CPU), en partenariat avec la Caisse des dépôts.

¹⁰⁴ *Logement étudiant : observer pour décider*, FNAU, AVUF, AdCF, France Urbaine, CPU, Villes de France, septembre 2020.

Le Ceser prend acte de la volonté de la Présidente de Région de “fusionner les trois Crous franciliens en un seul établissement public administratif rattaché à la Région Île-de-France”¹⁰⁵.

Si le Ceser estime que la Région doit prendre sa part dans la coordination des acteurs de l’Enseignement supérieur et de la recherche et de la vie étudiante, comprenant le logement étudiant, il s’oppose à une fusion absorption des Crous franciliens.

Afin de garantir l’égalité de traitement entre les étudiants et l’efficacité des services proposés, le Ceser rappelle que l’action des Crous doit être maintenue, soutenue et financée par l’Etat.

Le Ceser reconnaît cependant que la coordination des acteurs du logement étudiant est lacunaire et pourrait être optimisée. Les particularités du logement étudiant en Île-de-France nécessitent en effet une coordination efficace pour permettre aux acteurs une réponse de logement adaptée, à court, moyen et long terme.

→ **Le dernier Schéma régional du logement étudiant (SRLE) prévoyait la mise en place d’une Conférence régionale du logement étudiant. Le Ceser déplore que celle-ci ne soit pas efficace et appelle à renforcer la coordination de l’ensemble des acteurs du logement étudiant sur le territoire.**

5.2 Indicateurs

Le Ceser tient à alerter la Région sur les critères et indicateurs de suivi et de mise en œuvre de la politique du logement étudiant.

Le système actuel de critères de calcul des bourses sur critères sociaux est reconnu comme désuet et inadapté aux réalités sociales et économiques actuelles. En effet, de nombreux étudiants se retrouvent exclus des barèmes de bourses alors qu’ils disposent de peu ou pas de ressources.

Par ailleurs, l’Institut Paris Région achèvera en 2024 une actualisation de la géographie préférentielle pour le logement des jeunes. Celle-ci doit nourrir les réflexions des acteurs pour le développement d’offres de logement étudiant sur le territoire.

L’Institut Paris Région souligne que plusieurs travaux d’approfondissement sont à mener :

- Affiner la connaissance de la demande ;
- Affiner la connaissance de l’occupation des produits dédiés ;
- Mieux cerner les niveaux de redevance et de taux d’effort au sein des différentes offres.

Le Ceser partage ce constat sur le manque de données et appelle l’ensemble des acteurs à renforcer leur travail en ce sens.

Le Ceser se félicite que l’axe 9 « Outiller les réponses aux crises du logement » des *Orientations du programme partenarial d’activités 2024* de l’Institut Paris Région comprenne un volet sur le développement de l’offre de logements étudiants et le soutien de la transformation de bureaux en logements.

5.3 Les objectifs du Schéma régional de l’habitat et de l’hébergement

Dans son « Levier 1 - Développer l’offre conventionnée abordable à destination des étudiants », le projet de Schéma régional de l’habitat et de l’hébergement (SRHH) reconnaît que l’objectif du SRHH 2017-2023 de production de 24 000 logements étudiants conventionnés (soit 4 000 logements par an) n’a pas été atteint. **Le Ceser déplore ce retard de production.**

¹⁰⁵ Saisine de l’Etat pour un choc de décentralisation en Île-de-France, délibération du Conseil régional d’Île-de-France n° CR 2023-039.

Le projet de SRHH 2024-2029 fixe un objectif de production « *a minima de 4 800 places en résidences universitaires étudiantes* » (indicateur n°23), en accord avec la convention Etat-Région 2022-2024, privilégiant leur développement dans les territoires les plus déficitaires. Le Ceser prend acte de cet objectif mais considère qu'il n'est pas à la hauteur du besoin.

Pour rappel, le rectorat de la région académique estime une augmentation de 140 000 étudiants en 2026, soit près de 950 000 étudiants. Or, en Île-de-France, il existe 7,3 places sociales pour 100 étudiants, un chiffre en deçà de la moyenne nationale, alors qu'elle devrait être largement supérieure. **Le Ceser appelle la Région à faire preuve d'une plus grande ambition pour ses jeunes et leur réussite.**

→ **Le Ceser demande d'intégrer dans le nouveau Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) un objectif de 6 000 places minimum en résidences universitaires étudiantes.**

5.4 Révision du Schéma régional du logement étudiant

La Région Île-de-France a établi un premier Schéma régional du logement étudiant (SRLE) en 2009, actualisé en 2015 et 2020.

Ce premier SRLE francilien soulignait déjà la « *nécessité impérieuse de développer l'offre locative sociale et très sociale* »¹⁰⁶.

Dans son avis n°2015-10 *La réactualisation et l'élargissement aux jeunes du SRLE* présenté par Jean-Paul Rueff, le Ceser avait d'ores et déjà estimé nécessaire la réactualisation et l'élargissement par la Région du Schéma régional du logement étudiant.

Or, depuis 2009, les politiques du logement et les besoins des étudiants ont considérablement évolué. La construction d'un nouveau SRLE est l'occasion pour la Région d'affiner l'analyse des besoins des étudiants et d'établir une cartographie à jour des transitions démographiques et des perspectives de développement des sites d'enseignement supérieur sur le territoire.

→ **Le Ceser rappelle l'importance d'élaborer un nouveau Schéma régional du logement étudiant (SRLE), dans la foulée du prochain Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).**

→ **Ce nouveau schéma doit comporter des objectifs et indicateurs chiffrés et territorialisés ainsi qu'un dispositif de suivi annuel comportant l'organisation d'une conférence annuelle partenariale du logement étudiant.**

→ **Le Ceser demande qu'une présentation annuelle rendant compte de l'état d'avancement de la politique du logement étudiant en Île-de-France lui soit faite.**

¹⁰⁶ p. 13 du Schéma régionale du logement étudiant.

Assurer une continuité entre le logement étudiant et le logement des jeunes actifs

Le Ceser rappelle que la construction des politiques locales de logement étudiant doit être corrélée à celles du logement pour les jeunes actifs.

Plusieurs témoignages de membres du Conseil régional des jeunes illustrent une continuité certaine dans les difficultés de se loger, entre les études supérieures et le « premier emploi ».

Par ailleurs, les données de l'Institut Paris Région confirment que la demande des étudiants et des jeunes actifs se concentrent quasi exclusivement sur les mêmes territoires.

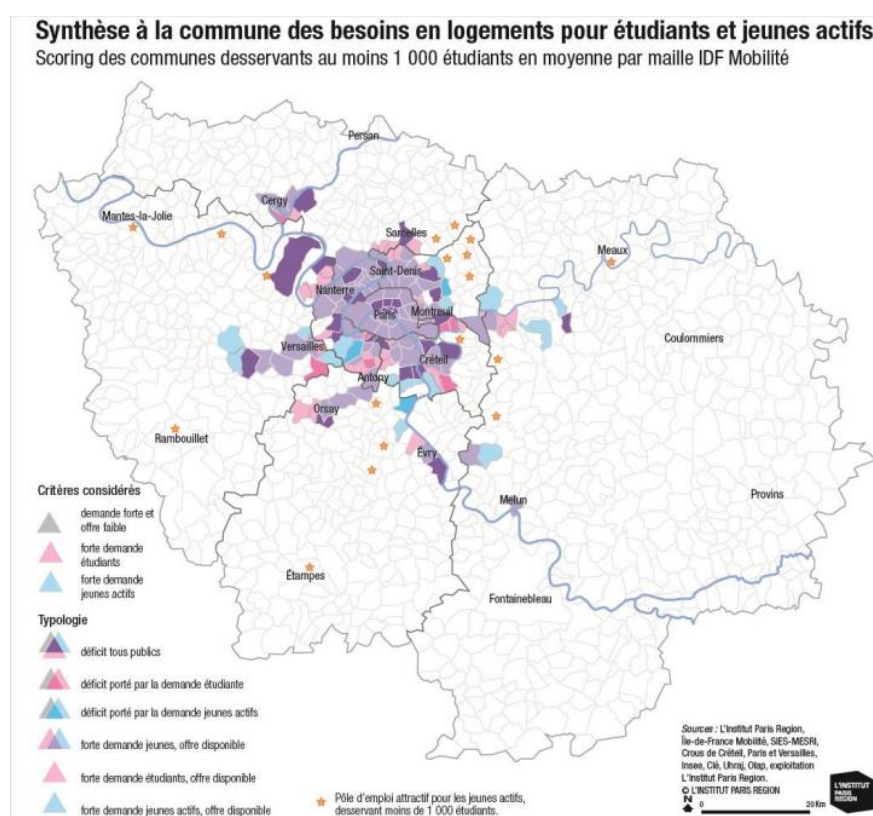


Figure 17 : Carte des besoins par commune en logements pour étudiants et jeunes actifs¹⁰⁷

¹⁰⁷ Institut Paris Région, Rapport « Logement étudiant et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Île-de-France » précité.

**Vieillissement de la population :
anticiper les changements démographiques et adapter les politiques du logement**

En 2030, un tiers de la population française aura plus de 60 ans. En 2060, les plus de 85 ans seront trois fois plus nombreux qu'aujourd'hui et en 2070, les centenaires dix fois plus nombreux¹⁰⁸.

Le vieillissement de la population questionne l'adaptation des logements, centrale pour garantir l'autonomie de chacun.

Le Ceser estime que les besoins des deux publics, jeunes et seniors, ne sont pas discordants et doivent être réfléchis de concert.

Compte-tenu d'une possible baisse de la démographie étudiante à compter de 2028, les acteurs du logement peuvent dès à présent réfléchir aux pistes de redirection des logements.

¹⁰⁸ La Croix, Tribune de Jean-Christophe Combe, 3 octobre 2022.

6 Faciliter l'information

6.1 Difficultés d'accès aux informations et à l'accompagnement

Le Ceser relève que les jeunes rencontrent également des difficultés pour l'accès aux informations relatives au logement.

Lors de l'audition par le Ceser des jeunes franciliens membres du Conseil régional des jeunes (CRJ)¹⁰⁹, beaucoup témoignent de la difficulté : « *de trouver des informations précises sur comment trouver un logement ou des aides* » (Adam) ; « *j'étais un peu perdue dans les démarches* » (Deborah) ; « *je ne savais pas vers qui me tourner* » (Adam) ; « *il n'y a pas d'infos et de ressources sur comment trouver un logement [...] il y a un gros souci sur l'information et les aides* » (Nehemy) ; « *dans mon lycée, on est informés mais c'est vague. Il y a le Crous, mais on ne connaît que cela* ».

Ces témoignages illustrent les importantes lacunes dans l'accès à l'information et l'accompagnement des lycéens dans leur recherche de logement.

6.2 L'information des lycéens

Le Ceser appelle la Région à renforcer la communication à destination des lycéens, futurs étudiants, afin de les informer sur les organismes, bailleurs et sur les modalités d'accès aux aides au logement.

Cette information doit parvenir plus tôt lors de l'année de Terminale. **Le Ceser préconise le déploiement par la Région d'une campagne d'information dès le mois de janvier, au début du processus "Parcoursup"** lorsque les élèves commencent à rentrer dans le processus d'orientation et de formalisation de leur projet post-bac. Celle-ci peut s'opérer sur les réseaux sociaux de la Région mais aussi et surtout au sein des lycées (affiches, prospectus) afin de toucher directement les lycéens.

Cette communication doit inclure :

- Les informations "de base" sur le logement :
 - la surface habitable ;
 - le DPE,
 - les frais d'agence (réglementés : 8€/m² en zone non tendue, 10€/m² en zone tendue et 12€/m² en zone très tendue,
 - les garants et la Garantie visale,
 - l'attention aux arnaques (par exemple : demande d'avancer des frais pour réserver le logement.
- Les informations relatives aux logements Crous (démarches à suivre, calendrier, site internet) ;
- Les informations sur les APL (démarches à suivre et site internet) ;
- Les informations relatives aux principaux bailleurs sur le territoire francilien.

→ **Les données sur le déploiement, l'impact et l'éventuelle réponse des publics ciblés lors de cette campagne de communication, devront être partagées avec le futur ORLE, afin d'améliorer l'information et mieux coordonner les efforts.**

Concernant les plateformes numériques, la Région doit également considérer, une fois l'agence Oriane fonctionnelle, l'intégration d'un volet d'information sur le logement, afin de faciliter l'accès global à l'information. L'application régionale à destination des jeunes franciliens *Labaz* pourrait également être utilisée à fin d'information, comme a pu le suggérer au Ceser le 2^{ème} Vice-Président Othman NASROU.

¹⁰⁹ Audition par le Ceser des jeunes membres du Conseil régional des jeunes de la Région Île-de-France, en date du 19 juin 2023.

→ **Le Ceser propose la mise en place d'un pôle d'accès au logement social étudiant, permettant, via un accueil physique et un portail internet, de réunir toutes les institutions et acteurs concernés tels que les rectorats, les Crous, les bailleurs sociaux, les CAF, les services de la vie étudiante des universités, les collectivités, etc.**

Lors de son audition avec le Ceser, le Vice-Président de la Région en charge de la Jeunesse et de l'enseignement supérieur, Othman NASROU, a indiqué que c'est une « *idée à laquelle la Région est favorable* ».

Le Ceser encourage aussi la Région à s'appuyer sur le réseau d'élus lycéens dans les Conseils de vie lycéenne (CVL) et les Conseils académiques de vie lycéenne (CAVL) ainsi que les délégués du Conseil régional des Jeunes, comme relais de l'information concernant le logement pour les lycéens de Terminale et à prévoir des documentations pour qu'ils et elles puissent les diffuser à leurs camarades.

6.3 Les canaux d'information des établissements d'Enseignement supérieur

L'Université Paris Saclay a développé pour ses étudiants une plateforme dédiée au logement étudiant intitulée CASA (*Campus Accompaniement for Students' Accomodation*).

Depuis mai 2023, la plateforme accompagne les étudiants dans leurs démarches de recherche de logement, en présentant un maximum de logements disponibles (départements 75, 78, 91, 92, 94), de tous types (résidences étudiantes privées, logement contre service, bailleurs privés individuels). Afin d'éviter les remarques et les abus, les équipes vérifient les logements proposés par les bailleurs privés (qualité, surface, coût, photos, etc.).

Le Ceser félicite ce type d'initiative qui tend à offrir une information large sur l'offre de logement étudiant, tout en empêchant les arnaques et en facilitant les démarches administratives.

Conclusion

Facteur de précarité, le logement constitue pour une étudiante ou un étudiant son premier poste de dépenses. Vecteur d'émancipation, le logement représente pourtant un élément central de réussite.

Alors que l'augmentation de la démographie étudiante se poursuit, les politiques nationales et locales du logement étudiant se révèlent largement insuffisantes. Toujours plus d'étudiants peinent à trouver un logement et ne peuvent étudier dans de bonnes conditions. Il n'est pas acceptable que certains, faute de solutions, doivent appeler le 115, dormir dans leur voiture, ou à la rue.

Coût du logement, difficultés de décohabitation, temps de transport entre le lieu de vie et le lieu d'étude, baisse du nombre de constructions et raréfaction du foncier disponible : les spécificités et difficultés du territoire francilien sont nombreuses. La crise du logement et particulièrement du logement étudiant, est une crise multifactorielle et appelle différentes mesures ainsi qu'une coordination importante des acteurs impliqués.

Le Ceser Île-de-France appelle, par une politique de logement étudiant ambitieuse, à garantir aux étudiants et futurs étudiantes et étudiants des conditions de vie dignes propices à la réussite et à l'émancipation. La Région Île-de-France doit agir et concrétiser son engagement en faveur de la jeunesse par des actes forts, dès aujourd'hui.

Remerciements

Le Ceser tient à remercier chaleureusement les contributeurs qui, par leurs expertises, ont contribué à mener à bien sa réflexion :

- **Les personnes auditionnées :**

- Thierry BEGUE, Directeur général du Crous de Paris,
- Jean-Pierre BEGIN, Directeur de l'hébergement du Crous de Paris,
- Olivier SCASSOLA, Directeur général du Crous de Créteil,
- Guillaume LEGUEDEY, Directeur de la stratégie immobilière et des investissements du Crous de Versailles,
- Corinne De BERNY, Chargée d'études et Anne-Claire DAVY, Cheffe de projet et chargée d'études, département habitat et société de l'Institut Paris Région,
- les membres de la commission logement du Conseil régional des Jeunes (Yannis, Marie, Adam, Iris, Deborah, Lucas, Léa, Nehemy, Hamza, Mélodie, Anton),
- Othman NASROU, 2^{ème} vice-président chargé de la Jeunesse, de la promesse républicaine, de l'orientation et de l'insertion professionnelle, de l'enseignement supérieur et de la recherche de la Région Île-de-France,
- Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, 4^{ème} vice-président chargé du Logement, de l'aménagement durable du territoire et du SDRIF-E de la Région Île-de-France,
- Laurent BATSCH, ancien Président de l'Université Paris-Dauphine, trésorier de la Fondation Dauphine, Fondateur de CléSup'.

- **Les organismes ayant envoyé une contribution écrite :**

- l'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES),
- l'Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV),
- l'Université Paris 1-Panthéon Sorbonne,
- l'Université Paris-Est Créteil,
- l'Université Paris-Saclay,
- l'Union sociale pour l'habitat (USH),
- le Samu social de Paris.

Le Ceser remercie plus généralement l'ensemble des acteurs de terrain engagés pour accompagner les étudiants franciliens.

Liste des membres de la commission Education, formation, enseignement supérieur et recherche

Joëlle PARIS
Présidente de la commission

Elisabeth ABANDA AYISSI et Laura LEHMANN
Rapporteures

Stéphane ALEXANDRE

Joëlle GAUTHIER

Philippe ANTOINE

Yann HILAIRE

Sandrine AYUSO

Irène HUARD

Sophie BARROIS

Joëlle LELLOUCHE

Emilie CAZENEUVE

Séverine LEMIERE

Isabelle COVILLE – LEVERGER

Nathalie MACHON

Claire DADOU – WILLMANN

Nathalie MAGNILLAT

Elisabeth DETRY

Laurent ROUSSEL

Pascal DIAS

Rémy SIDOUN

Frédéric FAVRAUD

Nicole SERGENT (VP)

Patricia FRANCOIS (VP)

Daniel TERRA JORGE

Emmanuel GAROT

Chargé de mission : Olivier SAINT-GUILHEM

Bibliographie

Les codes

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'éducation.

Les lois et décrets

- La Loi n°2018-771 du 5 septembre 2018 "Pour la liberté de choisir son avenir professionnel" ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 « pour une évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;
- La Loi n°2018-166 du 8 mars 2018 « Orientation et réussite des étudiants » ;
- La Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- La Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la république dite NOTRe.

Les plans et schémas

- Le Schéma régional des formations sanitaires et sociales de la Région Île-de-France (SRFSS) 2023-2028, adopté le 30 mars 2023 ;
- Le Schéma régional de l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation (SRESRI) de 2017 et de 2022 : les délibérations n° CR 2017-146 du 21 septembre 2017 et n° CR 2022-067 du 9 novembre 2022, relatives à l'adoption du Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI) de la Région Île-de-France ;
- Le Schéma régional du logement et de l'habitat (SRHH) 2017 - 2023 ;
- Le Schéma régional du logement étudiant (SRLE) de 2009, actualisé en 2015 et en 2020 : les délibérations n° CR 132-09 du 26 novembre 2009 relative au Schéma régional du logement des étudiants et n° CR 39-15 du 19 juin 2015 portant actualisation du Schéma régional du logement étudiant ;
- Le rapport n° CR 2021-014 du 4 février 2021 relatif au Plan de lutte contre la précarité des jeunes ;
- Le rapport n° CR 2019-023 du 28 mai 2019 relatif à la Stratégie régionale de l'information et de l'orientation tout au long de la vie.

Les délibérations du Conseil régional

- La délibération du Conseil régional d'Île-de-France n° CR 2023-039 du 20 septembre 2023 de « saisine de l'Etat pour un choc de décentralisation en Île-de-France » ;
- Le Compte administratif 2022 de la Région Île-de-France, délibération CR 2023-017 du 31 mai 2023 ;
- Le Contrat de plan État-Région (CPER) 2021-2027, adopté le 6 juillet 2022 ;
- Le rapport n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020 relatif au logement étudiant ;
- Le rapport n° CR 2020-028 du 11 juin 2020 relatif au budget supplémentaire 2020 "Acte I du plan de relance économique, écologique et solidaire" ;
- La délibération n° CR 2017-02 du 26 janvier 2017 modifiée relative à la production de logements et à l'amélioration et simplification de la politique régionale en faveur du logement social et la délibération n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020 portant sur l'action régionale en faveur des jeunes et des étudiants.

Les rapports et avis du Ceser

- L'avis et le rapport relatif au *Diagnostic de performance énergétique (DPE) : contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public*, rapporteur Michel DUBOIS, 9 novembre 2023 ;
- L'avis relatif au projet de *Schéma régional des formations sanitaires et sociales de la Région Île-de-France 2023-2028*, rapporteur Philippe LE GALL, du 23 mars 2023 ;
- La contribution intitulée *Egalité pour une citoyenneté active des jeunes franciliennes d'Île-de-France*, rapporteurs Bernard COHEN-HADAD et Mireille FLAM, 27 février 2020 ;
- L'avis et le rapport intitulés *Améliorer les conditions de vie étudiante en Île-de-France : des leviers pour agir*, rapporteuses Nathalie MACHON et Alexane RIOU, du 29 avril 2021 ;
- L'avis relatif au projet de *Schéma régional de l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation de la Région Île-de-France 2023-2028*, rapporteure Joëlle PARIS du 3 novembre 2022 ;
- L'avis et le rapport intitulés *L'habitat du futur*, rapporteurs Marion BLANK et Alain LECERF du 13 décembre 2017 ;
- L'avis intitulé *La réactualisation et l'élargissement aux jeunes du Schéma régional du logement étudiant d'Île-de-France*, Jean-Paul RUEFF, du 11 juin 2015.

Les documents suivants

Par ordre de citation dans le rapport :

- « *Mesurer le niveau de vie et la pauvreté des jeunes adultes de 18 à 24 ans, une population particulièrement confrontée à la vulnérabilité économique* », par Benjamin MARTEAU, Laurie PINEL, Opale ECHEGU et Emmanuelle NAUZE-FICHET, DREES, février 2023 ;
- L'enquête sur le coût de la vie étudiante, Union nationale des étudiants de France (UNEF), 14 août 2023 ;
- L'enquête « *Entre quête d'autonomie et recours à l'aide alimentaire francilienne, les trajectoires heurtées d'étudiantes et d'étudiants en crise* », Guénée Lorraine (coordination.), Bedo Ysé, Douay Caroline, Lebugle Amandine, Leservoisière Clémentine, Ramblière Lison et Rasolonjatovo Manantsoa, rapport de l'Observatoire du Samusocial de Paris, septembre 2022 ;
- La Note de l'Institut Paris Région, n°917 du 26 octobre 2021, « *Vivre chez ses parents, une contrainte pour une partie des étudiants franciliens* », Corinne DE BERNY RICHE, Anne-Claire DAVY, Lynda PICHARD (Insee Île-de-France), Vinciane BAYARDIN (Insee) ;
- Et le Rapport « *Logement étudiant et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Ile-de-France* », Corinne DE BERNY RICHE, Anne-Claire DAVY, 25 novembre 2020 ;
- L'Enquête « *Conditions de vie des étudiants 2020* » de l'Observatoire de la vie étudiante ;
- Le Rapport d'activité du Crous de Paris 2022 et le Schéma directeur du logement 2021-2028 du Crous de Créteil ;
- La Note de l'APUR n°109 « *Les étudiants dans la Métropole du Grand Paris* », Sophie RENOUVEL et Marie MOLINIER, avec la participation de Dorine CORNET, sous la direction de Emilie MOREAU ;
- Le Rapport sur l'Etat du mal-logement 2023 de la Fondation Abbé Pierre ;
- Le Baromètre de la précarité étudiante 2023 de la Fédération des associations générales étudiantes (FAGE) ;
- L'étude de l'APUR « *la transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012* », Véronique Dorel, François L'Hénaff, François MOHRT, Pauline VIROT, sous la direction de Jean-Marie AUDRY, janvier 2014 ;
- Le Rapport d'information parlementaire n°3811 du 27 janvier 2021 sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives par Damien ADAM et Stéphanie KERBARH, députés ;
- L'article de la revue Alternatives Economiques, *Transformer les bureaux en logements : l'exemple canadien de Calgary*, Alexis GACON, 3 mai 2023 ;
- La brochure *Repères et références statistiques 2023*, ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche ;

- Le document de l'Assemblée nationale, *Mission d'information sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel*, audition de Patrice VERGRIETE, 25 octobre 2023 ;
- Le document *Logement étudiant : observer pour décider*, FNAU, AVUF, AdCF, France Urbaine, CPU, Villes de France, septembre 2020 ;
- Le document issu du Conseil national de la refondation Logement « *19 propositions pour réconcilier la France avec la production de logements nouveaux* », 5 juin 2023.

Glossaire

OTLE : Observatoire territorial du logement étudiant

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLS : Prêt locatif social

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUS : Prêt locatif à usage social

SDRIF-E : Schéma directeur de la région Île-de-France Ecologique

SRESRI : Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation

SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

SRLE : Schéma régional du logement étudiant

ZAC : Zone d'activité commerciale

ZAN : Zéro artificialisation nette

