



# **LE LOGEMENT ÉTUDIANT ET LES AIDES PERSONNALISÉES**

**Rapport de la mission confiée  
par Monsieur le Premier Ministre**

**à**

**Jean-Paul ANCIAUX**

Député de Saône-et-Loire

Parlementaire en mission auprès de

Monsieur Luc FERRY,

Ministre de la Jeunesse, de l'Éducation Nationale et de la Recherche,

Monsieur Gilles de ROBIEN

Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer

Monsieur le Député,

Le Gouvernement a engagé, avec les organisations étudiantes, une concertation que conduit M. Luc FERRY, ministre de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche, sur l'accompagnement social des étudiants, afin d'élaborer et de mettre en œuvre des mesures concrètes d'amélioration de la vie étudiante, dans les universités – et les autres établissements d'enseignement supérieur – ainsi qu'au sein des Œuvres universitaires.

La question du logement des étudiants et des aides qui leur sont apportées pour y accéder revêt à cet égard une grande importance et une réelle sensibilité. En outre, cette question doit être abordée dans la perspective et le contexte du développement de la mobilité des étudiants, de l'objectif d'accueil d'un nombre accru d'étudiants étrangers et des enjeux, pour notre pays, de l'aménagement du territoire universitaire, qui implique en particulier une bonne intégration des étudiants dans les villes. C'est la raison pour laquelle je souhaite qu'une réflexion spécifique soit engagée sur le logement des étudiants en amont même de la concertation qu'ouvrira le ministre de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche. Je souhaite vous confier cette mission.


Vos propositions devront tenir compte des perspectives ouvertes par la décentralisation des constructions et des réhabilitations des logements pour étudiants, qui est inscrite dans le projet de loi de décentralisation. Des politiques de site, associant les universités, les collectivités territoriales, les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires et d'autres opérateurs sociaux ou privés devraient, en effet, permettre de dégager des solutions au plus près du terrain.

Vous analyserez également le dispositif des aides au logement dont bénéficient les étudiants et présenterez, le cas échéant, des propositions visant à les améliorer, dans la perspective d'une plus grande équité sociale. En particulier, vous veillerez à ce que vos propositions prennent bien en compte les situations de précarité qui persistent.

La question du logement étudiant mobilise de très nombreux acteurs, dont il conviendra de recueillir les points de vue et les propositions : les syndicats et organisations d'étudiants, les administrations de l'Etat, les établissements d'enseignement supérieur et les œuvres universitaires, les collectivités territoriales, les organismes d'HLM, la caisse nationale et les caisses d'allocations familiales, les gestionnaires du parc immobilier privé...

Un décret de ce jour vous nomme parlementaire en mission en application des dispositions de l'article LO 144 du code électoral. Vous accomplirez votre mission auprès du ministre de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche et du ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. Vous pourrez faire appel aux services placés sous leur autorité ainsi qu'à ceux des établissements publics placés sous leur tutelle.

Je vous prie de croire, Monsieur le Député, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Jean-Pierre RAFARIN

Monsieur Jean-Paul ANCIAUX  
Député de Saône-et-Loire  
Assemblée nationale  
Palais Bourbon  
- PARIS -

# Avant-propos & remerciements

Le rapport présenté est le fruit d'un travail collectif que j'ai conduit, durant un peu plus de trois mois, avec le centre national des œuvres universitaires et scolaires et les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, plusieurs universités, les organisations étudiantes, les services des ministères de l'éducation nationale et de l'équipement et du logement, de nombreuses associations nationales des bailleurs publics et privés, ainsi que des établissements publics intervenant dans le domaine de l'aide au logement ou des programmes de construction de l'habitat social.

J'ai indiqué, au début de nos travaux, que je souhaitais à partir d'un constat objectif s'appuyant sur les données statistiques, auditionner le plus grand nombre de partenaires et me rendre sur le terrain visiter des sites illustrant les situations les plus contrastées en matière de qualité et de diversité de l'offre.

J'ai indiqué également que je souhaitais, sur site, m'entretenir avec le plus grand nombre des partenaires locaux publics ou privés intervenant dans le champ du logement étudiant.

J'ai informé mes partenaires que le rapport serait présenté sous une forme synthétique, précise et concise.

Loin de moi l'idée de rédiger une présentation d'un vaste état des lieux, de commenter les causes et les effets d'une telle situation, ainsi que d'indiquer les points de réflexion théoriques.

La présentation du document est la suivante : « décisions, préconisations, version complète ».

Ce qui signifie en terme de lecture que, pour qui le souhaite, l'essentiel avec des brèves explications se trouve au premier chapitre. Pour qui veut davantage d'éléments d'argumentation, peut aller jusqu'à la lecture du deuxième chapitre, et, qui est intéressé par le rapport et souhaite approfondir ces dossiers, il lui sera possible de le faire avec la lecture intégrale du document.

Ma démarche fut de privilégier l'approche réaliste et pragmatique.

1. Ce qui existe : « à maintenir, abandonner ou développer ».
2. Ce qu'il convient de faire : « immédiatement, à cours ou moyen terme ».
3. Ce vers quoi il faut tendre : « le choix de dispositifs et de programmes à mettre en place, la hiérarchie des priorités et le calendrier de programmation à dix ans ».

Au terme de ces travaux, je remercie toutes celles et tous ceux qui ont collaboré, qui m'ont accueilli, informé et avec qui j'ai longuement échangé.

Sans hiérarchie des titres, de l'agent au recteur, de l'élu syndical au président de collectivité territoriale, du responsable de service public au président d'association privée, chacun d'entre eux a apporté sa contribution, chacun est donc en droit de s'appropriier tout ou partie du rapport.

Mon souhait, c'est qu'interviennent maintenant les décisions politiques, afin que les étudiants d'aujourd'hui et de demain connaissent les meilleures conditions matérielles et environnementales leur permettant d'acquérir toutes les connaissances nécessaires à l'obtention des titres, diplômes et passeports indispensables à l'avenir individuel et collectif de notre nation.

Jean-Paul Anciaux

# **SOMMAIRE**

CHAPITRE 1 - Décisions ..... page 7

CHAPITRE 2 - Préconisations ..... page 12

VERSION COMPLÈTE ..... page 20



# CHAPITRE 1

---

## LOGEMENT ÉTUDIANT

---

### DÉCISIONS

## 1 - DÉFINIR DES POLITIQUES EN PARTENARIAT

>> Favoriser à tous les niveaux les dispositifs contractuels et partenariaux.

**Élargir cette contractualisation** aux collectivités locales, en s'appuyant sur des schémas régionaux indicatifs et les politiques locales de l'habitat.

>> Favoriser l'émergence de politiques de sites associant l'ensemble des acteurs du logement.

**Intégrer dans chaque plan local** d'habitat d'agglomération un volet logement étudiant.

**Associer tous les acteurs, publics et privés**, du logement étudiant sur chaque site à la réflexion sur l'évolution de l'offre et des besoins, dans le cadre du plan local d'habitat (PLH).

**Mettre en ligne pour chaque ville universitaire** un portail logement spécifiquement dédié à l'information des étudiants français et étrangers.

>> Adapter sur chaque site l'offre de logement à la mobilité étudiante et au développement international des universités.

**Analyser ces phénomènes de mobilité**, en mesurer et en anticiper les effets, tant au niveau national qu'à l'échelle de chaque site universitaire. Diffuser l'information sur tous les acteurs.

**Prendre en compte les besoins nouveaux liés à la mobilité** : accélérer la diversification du parc, prendre en compte les besoins de courts séjours, mieux accueillir les chercheurs étrangers.

## 2 - RENFORCER L'OFFRE PUBLIQUE

>> Prendre des mesures d'urgence pour accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences nouvelles dans le réseau des Œuvres Universitaires et scolaires.

**Respecter d'ici à 2006 les engagements des CPER** et le niveau actuel de l'engagement de l'État : 100 M€ / an. Maintenir ensuite cet effort.

**Mettre en place un contingent de prêts aidés de 165 M€ /an**, spécifique au logement étudiant pour contribuer au financement des réhabilitations et des constructions, dont 2 000 équivalents-logements de Prêts Locatifs Sociaux (PLS), ou, pour les DOM, de produits équivalents.

## >> Maintenir une offre très sociale dans les résidences gérées par les CROUS.

**Mettre à niveau l'Allocation Logement à caractère Social (A.L.S.) dans les résidences réhabilitées du parc CROUS.** Actuellement, l'ALS accordée aux étudiants logeant dans les résidences traditionnelles des CROUS est sensiblement inférieure, du fait de leur faible niveau de confort et de loyers, à celle accordée aux étudiants logeant dans les résidences universitaires privées. Cette mesure permettra de limiter la hausse des loyers dans les résidences réhabilitées.

**Verser directement l'ALS aux CROUS.** Pour assurer une meilleure lisibilité de la tarification des CROUS, il est en outre proposé que l'ALS au titre des logements traditionnels gérés par les CROUS soit directement versée aux CROUS, comme c'est déjà le cas pour l'APL dans les résidences conventionnées.

**Exonérer durablement de la taxe foncière les résidences étudiantes.** Les résidences traditionnelles des CROUS, en effet, sont définitivement exonérées de la taxe foncière sur la base de l'article 1382 du Code général des impôts. Les résidences conventionnées par contre sont soumises au régime des immeubles HLM et exonérées durant une période de 15 ans. Plusieurs d'entre elles arrivent prochainement au terme de ces 15 années d'exonération.

## >> Proposer un référentiel de la résidence universitaire moderne.

**Créer ce référentiel adapté aux exigences modernes** de confort et d'équipement et à l'accueil d'étudiants handicapés. Ce référentiel rendra éligible aux prêts aidés PLS ces nouvelles résidences étudiantes.

# 3 - MOBILISER LE SECTEUR IMMOBILIER

## >> Construire de nouvelles résidences privées.

**Faciliter l'utilisation des nouveaux dispositifs de Robien** pour relancer la construction de nouvelles résidences privées, certaines pouvant être prises en location par les CROUS.

## >> Mieux utiliser l'offre existante.

**Encourager par toutes sortes de dispositifs** (ANAH, logement en ville des CROUS, colocation, opérations du type « vivre avec ») la mise sur le marché de petites surfaces à destination du public étudiant.

**Établir des chartes locales de l'habitat étudiant, chartes de confiance,** permettant de labelliser les offres et de sécuriser bailleurs et locataires.

**Corriger en Ile de France les effets négatifs des textes sur le logement décent** sur la mise à disposition de chambres de petite surface à usage des étudiants.



## 4 - RENFORCER L'EFFICACITÉ SOCIALE DES AIDES PERSONNELLES ET FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

### >> Renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles aux étudiants.

**Supprimer les dispositions** concernant les étudiants incluses dans le décret de l'été 2003.

**Ne pas tenir compte du revenu des jobs étudiants**, dans la limite d'un demi-smic annuel, pour le calcul de la bourse.

48% des étudiants en France complètent leurs revenus au travers de jobs divers, sans que cela compromette leur réussite dès lors que la part de travail salarié ne dépasse pas un mi-temps. (proposition de loi JPA)

**Lancer une réflexion sur une réforme des aides au logement pour les étudiants.**

### >> Sécuriser l'accès au logement.

**Faciliter l'accès au locapass** pour les étudiants boursiers (sur la base de la notification conditionnelle de la bourse) et poursuivre les discussions pour l'ouvrir aux étudiants étrangers boursiers.

**Construire pour les autres étudiants**, ne disposant que de faibles ressources et qui seraient exclus du locapass, des dispositifs locaux de cautionnement solidaire associant universités, CROUS, collectivités, mutuelles étudiantes et les étudiants eux-mêmes.



## CHAPITRE 2

---

# LOGEMENT ÉTUDIANT

---

## PRÉCONISATIONS

---

## LES PRÉCONISATIONS

---

### 1 - DÉFINIR DES POLITIQUES EN PARTENARIAT

- >> Favoriser à tous les niveaux les dispositifs contractuels et partenariaux.
- >> Favoriser l'émergence de politiques de sites associant l'ensemble des acteurs du logement.
- >> Adapter sur chaque site l'offre de logement à la mobilité étudiante et au développement international des universités.

### 2 - RENFORCER L'OFFRE PUBLIQUE

- >> Prendre des mesures d'urgence pour accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences nouvelles dans le réseau des œuvres universitaires et scolaires.
- >> Maintenir une offre très sociale dans les résidences gérées par les CROUS.
- >> Proposer un référentiel de la résidence universitaire moderne.

### 3 - MOBILISER LE SECTEUR IMMOBILIER

- >> Construire de nouvelles résidences privées.
- >> Mieux utiliser l'offre existante.

### 4 - RENFORCER L'EFFICACITÉ SOCIALE DES AIDES PERSONNELLES ET FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

- >> Renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles aux étudiants.
- >> Sécuriser l'accès au logement.

## 1 - DÉFINIR DES POLITIQUES EN PARTENARIAT

>> Favoriser à tous les niveaux les dispositifs contractuels et partenariaux.

### En cours

Contractualisation CROUS-Universités sur le volet vie étudiante des contrats quadriennaux.

### Décisions à prendre

**Élargir cette contractualisation** aux collectivités locales, en s'appuyant sur des schémas régionaux indicatifs et les politiques locales de l'habitat.

>> Favoriser l'émergence de politiques de sites associant l'ensemble des acteurs du logement.

### En cours

Vote de la loi de décentralisation qui va confier des responsabilités nouvelles dans le domaine de l'habitat et du logement étudiant aux communautés urbaines ou d'agglomération, ainsi qu'à la région pour l'Île de France.

### Décisions à prendre

**Intégrer dans chaque plan local** d'habitat d'agglomération un volet logement étudiant.

**Associer tous les acteurs, publics et privés**, du logement étudiant sur chaque site à la réflexion sur l'évolution de l'offre et des besoins, dans le cadre du plan local d'habitat (PLH).

**Mettre en ligne pour chaque ville universitaire** un portail logement spécifiquement dédié à l'information des étudiants français et étrangers.

>> Adapter sur chaque site l'offre de logement à la mobilité étudiante et au développement international des universités.

### En cours

La mise en place du LMD et de l'espace européen de l'enseignement supérieur débouchent sur une mobilité étudiante de plus en plus forte.

### Décisions à prendre

**Analyser ces phénomènes de mobilité**, en mesurer et en anticiper les effets, tant au niveau national qu'à l'échelle de chaque site universitaire. Diffuser l'information sur tous les acteurs.

**Prendre en compte les besoins nouveaux liés à la mobilité** : accélérer la diversification du parc, prendre en compte les besoins de courts séjours, mieux accueillir les chercheurs étrangers.

## 2 - RENFORCER L'OFFRE PUBLIQUE

>> Prendre des mesures d'urgence pour accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences nouvelles dans le réseau des œuvres universitaires et scolaires.

### Parc

- 150 000 places
  - 100 000 chambres traditionnelles
  - 50 000 studios

### Besoins

- 70 000 chambres traditionnelles à réhabiliter
- 50 000 constructions nouvelles.

### Schémas financiers

**70 000 réhabilitations** : offre très sociale.

**Coût :**

50 M€ / an sur 10 ans de subventions

55 M€ / an sur 10 ans de prêts aidés

**50 000 constructions nouvelles** : offre diversifiée.

**Coût :**

50 M€ / an sur 10 ans de subventions

110 M€ / an sur 10 ans de prêts aidés

**Besoins de financement en moyenne annuelle sur 10 ans**

**Subventions :**

La moitié pour les réhabilitations

La moitié pour les constructions

**Prêts aidés : 165 M€ / an**

1/3 pour les réhabilitations

2/3 pour les constructions

## Décisions à prendre

**Respecter d'ici à 2006 les engagements des CPER** et le niveau actuel de l'engagement de l'État : 100 M€ / an. Maintenir ensuite cet effort.

**Mettre en place un contingent de prêts aidés de 165 M€ / an**, spécifique au logement étudiant pour contribuer au financement des réhabilitations et des constructions, dont 2 000 équivalents-logements de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

### >> Maintenir une offre très sociale dans les résidences gérées par les CROUS.

#### En cours

La modernisation engagée du parc ancien des CROUS va permettre d'offrir des logements au confort et à l'équipement très améliorés. Le niveau des loyers devra en tenir compte. Le conseil d'administration du CNOUS, avec l'accord des élus étudiants, a adopté le principe d'une augmentation maximum des loyers de 23 € par mois dans les résidences réhabilitées.

## Décisions à prendre

**Mettre à niveau l'Allocation Logement à caractère Social (A.L.S.) dans les résidences réhabilitées du parc CROUS.** Actuellement, l'ALS accordée aux étudiants logeant dans les résidences traditionnelles des CROUS est sensiblement inférieure, du fait de leur faible niveau de confort et de loyers, à celle accordée aux étudiants logeant dans les résidences universitaires privées. Cette mesure permettra de limiter la hausse des loyers dans les résidences réhabilitées, et d'assurer leur entretien.

**Verser directement l'ALS aux CROUS.** Pour assurer une meilleure lisibilité de la tarification des CROUS, il est en outre proposé que l'ALS au titre des logements traditionnels gérés par les CROUS soit directement versée aux CROUS, comme c'est déjà le cas pour l'APL dans les résidences conventionnées.

**Exonérer durablement de la taxe foncière les résidences étudiantes des CROUS.** Les résidences traditionnelles des CROUS, en effet, sont définitivement exonérées de la taxe foncière sur la base de l'article 1382 du Code général des impôts. Les résidences conventionnées par contre sont soumises au régime des immeubles HLM et exonérées durant une période de 15 ans. Plusieurs d'entre elles arrivent prochainement au terme de ces 15 années d'exonération.

### >> Proposer un référentiel de la résidence universitaire moderne.

#### Décisions à prendre

**Créer ce référentiel adapté aux exigences modernes** de confort et d'équipement et à l'accueil d'étudiants handicapés. Ce référentiel rendra éligible aux prêts aidés PLS ces nouvelles résidences étudiantes.

### 3 - MOBILISER LE SECTEUR IMMOBILIER

>> Construire de nouvelles résidences privées.

#### Décisions à prendre

**Faciliter l'utilisation des nouveaux dispositifs de Robien** pour relancer la construction de nouvelles résidences privées, certaines pouvant être prises en location par les CROUS.

>> Mieux utiliser l'offre existante.

#### Décisions à prendre

**Encourager par toutes sortes de dispositifs** (ANAH, logement en ville des CROUS, colocation, opérations du type « vivre avec ») la mise sur le marché de petites surfaces à destination du public étudiant.

**Établir des chartes locales de l'habitat étudiant, chartes de confiance**, permettant de labelliser les offres et de sécuriser bailleurs et locataires.

**Corriger en Ile de France les effets négatifs des textes sur le logement décent** sur la mise à disposition de chambres de petite surface à usage des étudiants.

### 4 - RENFORCER L'EFFICACITÉ DES AIDES PERSONNELLES ET FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

>> Renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles aux étudiants.

#### Décisions à prendre

**Supprimer les dispositions** concernant les étudiants incluses dans le décret de l'été 2003.

**Ne pas tenir compte du revenu des jobs étudiants, dans la limite d'un demi-smic annuel, pour le calcul de la bourse.**

48% des étudiants en France complètent leurs revenus au travers de jobs divers, sans que cela compromette leur réussite dès lors que la part de travail salarié ne dépasse pas un mi-temps. (proposition de loi Jean-Paul ANCIAUX)

**Lancer une réflexion sur une réforme des aides au logement pour les étudiants.**

Le système actuel favorise l'accès au logement mais il est peu lisible et peu redistributif. Un meilleur équilibre pourrait être recherché.



## >> Sécuriser l'accès au logement.

### En cours

Le locapass est accessible aux étudiants salariés et aux étudiants boursiers français.

### Décisions à prendre

**Faciliter l'accès au locapass** pour les étudiants boursiers (sur la base de la notification conditionnelle de la bourse) et poursuivre les discussions pour l'ouvrir aux étudiants étrangers boursiers.

**Construire pour les autres étudiants**, ne disposant que de faibles ressources et qui seraient exclus du locapass, des dispositifs locaux de cautionnement solidaire associant universités, CROUS, collectivités, mutuelles étudiantes et étudiants eux-mêmes.



VERSION COMPLÈTE

---

RAPPORT SUR  
LE LOGEMENT ÉTUDIANT

---

ÉTAT DES LIEUX  
ET PRECONISATIONS

# SOMMAIRE

<b>A. LA SITUATION ACTUELLE</b> .....	<b>24</b>
1 - Les étudiants .....	25
2 - Les acteurs et les solutions de logements étudiants .....	25
2.1 <i>Le logement public spécifique</i> .....	26
2.2 <i>Les autres types de logements étudiants</i> .....	30
3 - Les aides personnelles au logement .....	31
3.1 <i>Le système général des aides personnelles</i> .....	31
3.2 <i>Le régime des étudiants</i> .....	31
<b>B. LA RUPTURE DES EQUILIBRES</b> .....	<b>33</b>
1 - Une insuffisance de l'adaptation de l'offre .....	33
2 - Quatre facteurs d'accroissement de la demande .....	33
3 - Un facteur général aggravant .....	33
<b>C. LES PRÉCONISATIONS</b> .....	<b>37</b>
1 - Définir des politiques en partenariat .....	37
2 - Renforcer l'offre publique .....	41
3 - Mobiliser le secteur immobilier .....	46
4 - Renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles et sécuriser l'accès au logement .....	49
<b>D- ANNEXES</b> .....	<b>52</b>
LA SITUATION ACTUELLE .....	52
1 - Effectifs de l'enseignement supérieur (France métropolitaine + DOM) .....	52
2 - Évolution des effectifs d'étudiants de nationalité étrangère dans les universités .....	52
3 - Évolution sur 4 ans des effectifs étudiants .....	53
4 - Effectifs 2002-2003 par académie .....	53
5 - Taux d'étudiants étrangers accueillis par académie. ....	54
6 - Origine des étudiants étrangers par grandes régions du monde en 2002-2003 .....	55
7 - Les bourses de l'éducation nationale - dossier social étudiant : répartition des boursiers sur critère sociaux par académie et par échelon en 2002/2003 .....	56
8 - Les aides personnelles au logement des étudiants .....	56

LA RUPTURE DES ÉQUILIBRES .....	57
1 - Plan de rénovation des résidences universitaires traditionnelles .....	56
2 - La pression de la demande de logement sur les CROUS .....	60
Photographie de la demande de logement D.S.E en direction des CROUS au 26 juin 2003 .....	61
3 - Caractéristiques de la population étudiante logée par les CROUS Situation 2002/2003 .....	62
Statut des étudiants étrangers logés par les CROUS en 2002-2003 .....	63
4 - Le marché des appartements au 1 <sup>er</sup> septembre 2003 .....	64

---

# SITUATION ACTUELLE

---

---

## **A. LA SITUATION ACTUELLE**

---

### 1- LES ÉTUDIANTS

### 2- LES ACTEURS ET LES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

>> Le logement public spécifique

>> Les autres types de logements étudiants

### 3- LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

>> Le système général des aides personnelles.

>> Le régime des étudiants.

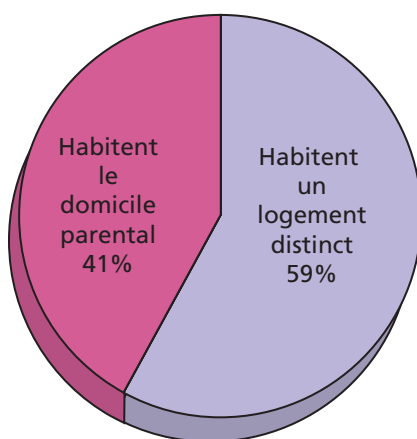
# A. LA SITUATION ACTUELLE

## 1- LES ÉTUDIANTS

Notre pays compte 2 200 000 étudiants, dont 1 400 000 inscrits dans les universités.

Le nombre d'étudiants a quasiment doublé dans les années 80, il s'est ensuite stabilisé. La baisse démographique des étudiants français a été compensée depuis le milieu des années 90 par la hausse continue et accélérée du nombre d'étudiants étrangers. Leur nombre est passé entre 1996 et 2002 de 124 000 à 220 000 étudiants dont 180 000 inscrits à l'université.

Selon les chiffres de la dernière enquête de l'observatoire de la vie étudiante (O.V.E.), 59% des étudiants habitent hors du domicile parental. **1 300 000 jeunes de statut étudiant ont donc besoin de trouver un logement.**

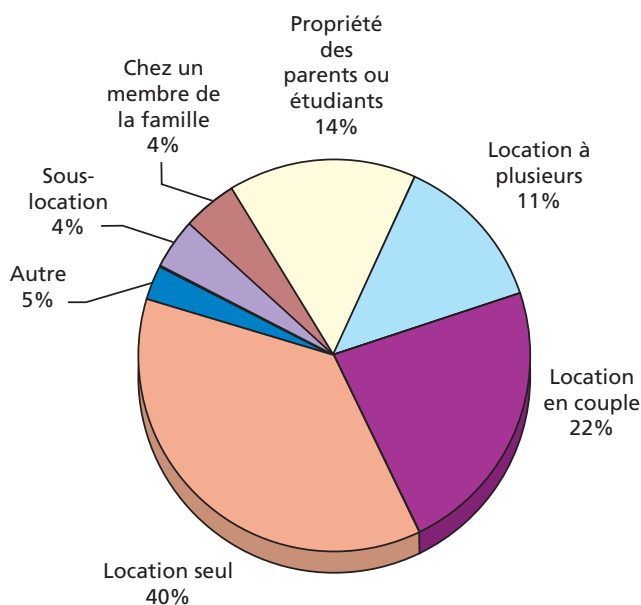


(Chiffres enquête OVE-Sept.2002)

## 2- LES ACTEURS ET LES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

L'observatoire de la vie étudiante fournit également des renseignements sur les diverses formules de logement utilisées par les étudiants.

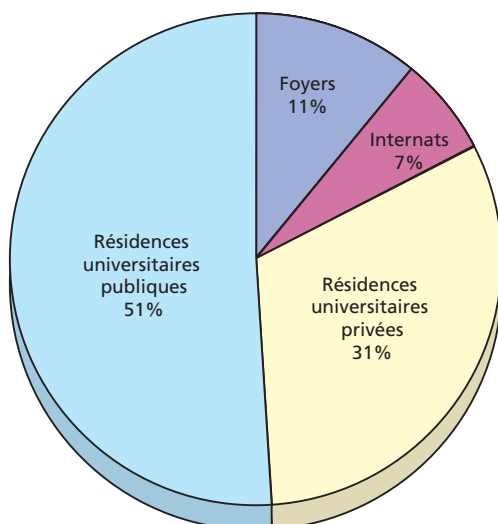
>> **1 000 000 d'étudiants** trouvent sous des formes variées, une place sur le marché locatif.



(Chiffres enquête OVE- sept.2002)



>> **300 000 étudiants** trouvent une place dans différents types de résidences collectives, dont 150 000 relèvent du réseau des œuvres universitaires et scolaires.



(Chiffres enquête OVE- Sept.2002)

## 2.1 Le logement public spécifique

### Offre :

L'essentiel de cette offre est apporté par l'Etat via le réseau des œuvres universitaires et scolaires.

>> **150 000 places** sont proposées dans plus de **530 résidences**.

- > **100 000 places** correspondent à des chambres de 9,5 m<sup>2</sup> en moyenne, dans des résidences traditionnelles avec douches et sanitaires communs aux étages et quelques espaces collectifs. L'ensemble est largement vétuste et inadapté aux normes actuelles de confort et d'équipement que peuvent légitimement attendre les étudiants. 70 000 de ces chambres sont encore à réhabiliter.
- > **50 000 places** correspondent à des studios et T1 dans des résidences « apérisées » construites pour le compte des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), par des organismes HLM, dans les années 80, pour faire face à l'explosion démographique des effectifs étudiants dans l'enseignement supérieur. Ces résidences sont dans un état satisfaisant.

### Acteurs :

Le réseau des œuvres universitaires et scolaires est composé de 29 établissements publics nationaux dont 28 en région. Le centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) répartit les moyens, aide les établissements régionaux, CROUS, et anime le réseau.

12 000 agents concourent à la mise en œuvre des missions. Un peu moins de 3 000 personnels sont des fonctionnaires ; ils assurent les tâches d'administration et de gestion. Un peu plus de 9 000 sont des personnels ouvriers contractuels de droit public, dont les CROUS sont les employeurs.

## Chiffres :

Le budget consolidé du réseau des œuvres universitaires et scolaires est de 900 millions d'euros en 2003, dont les 2/3 sont constitués de ressources propres. (Il s'agit du budget consolidé des 29 établissements, hors crédits de bourses)

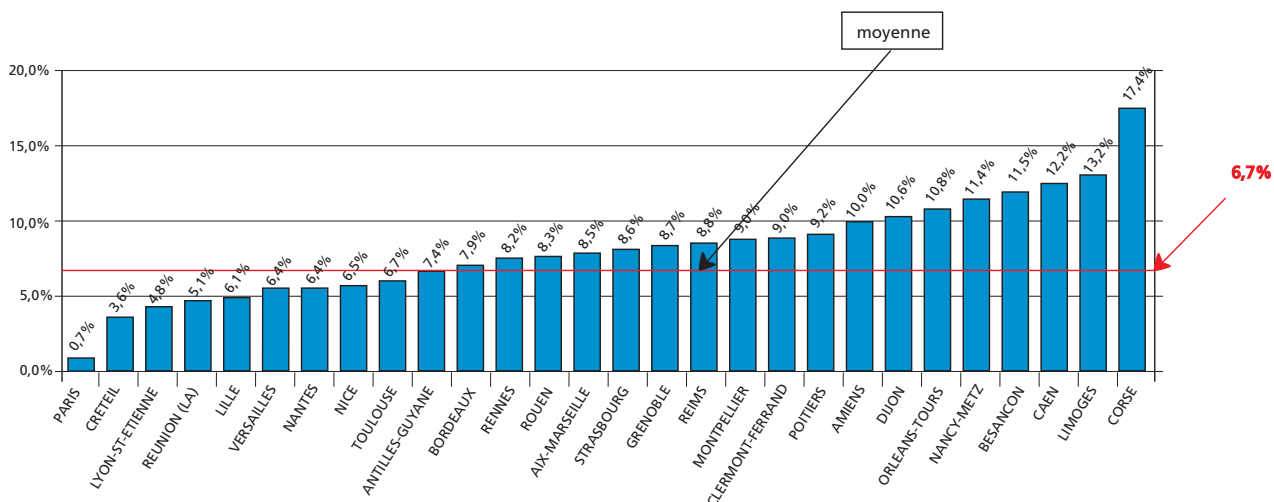
### >> L'apport de l'État dans le budget du réseau est de 320 millions d'euros :

- > 283,6 proviennent du ministère de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche (MJENR).
- > 36,4 du ministère des affaires étrangères (MAE). Le CNOUS gère en effet pour ce dernier les étudiants étrangers boursiers du gouvernement français et des gouvernements ou organismes étrangers (environ 12 000 boursiers en 2003).

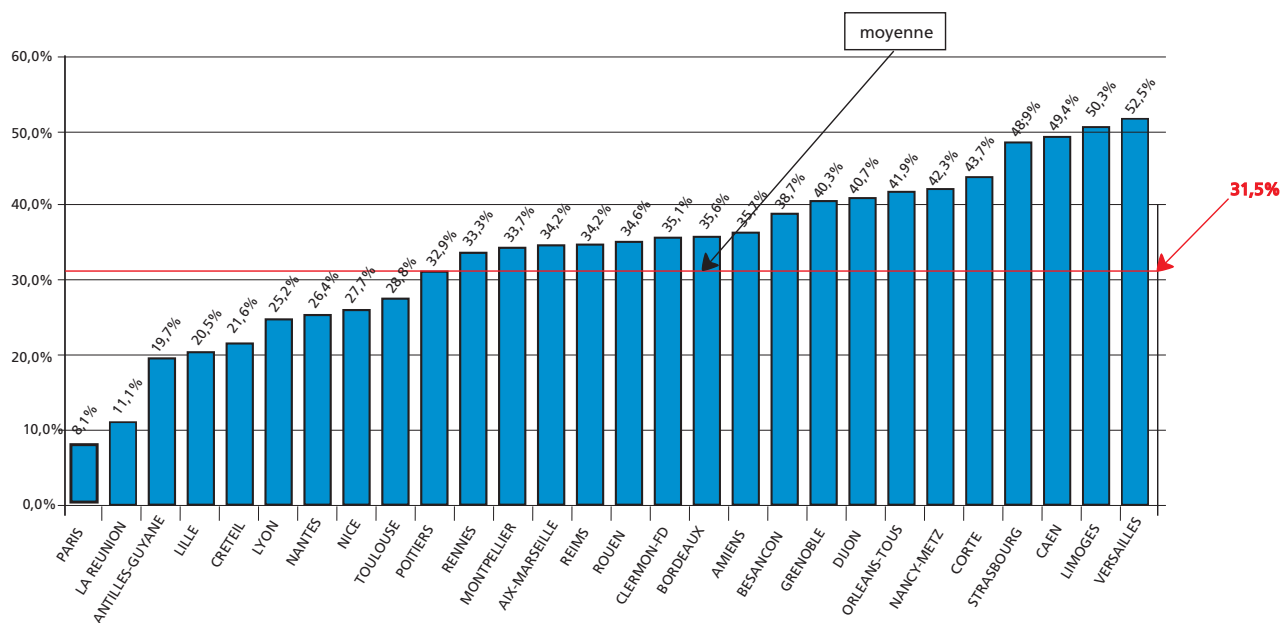
>> Le réseau des œuvres universitaires et scolaires gère également **500 000 bourses** d'enseignement supérieur du ministère de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche, pour un montant en 2002 de 1,3 milliards d'euros, dont les recteurs d'académie sont les ordonnateurs.

Dans le domaine du logement, prestation centrale, avec la restauration, pour les étudiants, l'offre des CROUS est à la fois faible rapportée au nombre d'étudiants, et significative rapportée au nombre de boursiers.

### >> Nombre de lits offerts par les CROUS pour 100 étudiants



## >> Nombre de lits offerts par les CROUS pour 100 étudiants boursiers



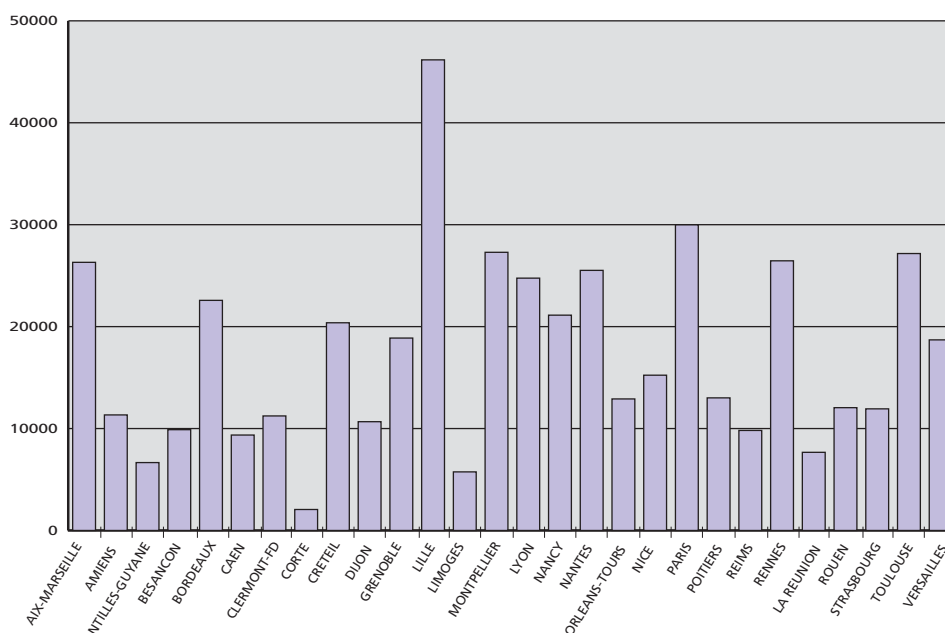
Ces tableaux montrent à quel point **l'offre est inégalement répartie sur le territoire**.

>> En moyenne nationale, les logements CROUS sont occupés pour **60 % par des étudiants boursiers**, 20 % par des étudiants étrangers, 20 % par d'autres étudiants. Là encore, ces moyennes cachent de grandes disparités, en fonction de la situation des marchés locatifs, ville par ville, du nombre d'étudiants boursiers lui-même très variable, académie par académie, et du nombre d'étudiants étrangers.

## >> Nombre de boursiers par académie

(bourses de l'enseignement supérieur éducation nationale - tout type hors prêts d'honneur et bourses de voyage - effectifs académiques)

Effectifs académiques 2002-2003  
Boursiers de l'Education Nationale pour le supérieur





## 2.2 Les autres types de logements étudiants

### **Les résidences privées**

Plusieurs lois successives ont accordé des avantages fiscaux aux investisseurs en matière de logements à des fins de location, ces dispositions ont en particulier permis de réaliser des résidences universitaires privées dont les loyers bruts sont autour de 500 à 690 €/mois.

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

Les sociétés d'investissement dans ce secteur sont regroupées au sein de l'AIRE (association interprofessionnelle des résidences étudiants et services) et la gestion des résidences est confiée à des sociétés ou des structures associatives.

L'association ADÉLE s'est donnée pour mission de regrouper l'ensemble des gestionnaires de résidences universitaires, ses adhérents sont donc des gestionnaires de résidences privées réalisées sous le régime de défiscalisation, mais aussi les gestionnaires (autres que les CROUS) des résidences du secteur social évoquées ci-dessous. ADÉLE revendique 120 000 chambres ou logements pour étudiants parmi le patrimoine de ses adhérents.

### **Le logement étudiant dans le secteur social**

Le Mouvement HLM (ensemble des offices publics et des sociétés anonymes) affichent 80 000 logements en résidences étudiantes dans leur patrimoine (correspondant à un nombre de lits évidemment supérieur).

Il convient cependant de préciser que certains de ces logements sont gérés par des associations adhérentes d'ADÉLE (environ 20 000 chambres) et d'autres par des CROUS (54 000 sous forme soit de résidences entières, soit de réservations dans des immeubles HLM ou soit même de locations simples).

Il existe en plus des logements loués individuellement à des étudiants dans le parc traditionnel des HLM, dont le nombre est difficile à évaluer.

### **Le logement étudiant dans le secteur diffus privé**

C'est de loin le secteur le plus important. L'OVE estime à environ 770 000 le nombre d'étudiants en location (ou sous-location) dans le secteur privé.

L'offre de logements se fait en grande majorité au travers d'agences immobilières dont certaines se spécialisent dans le logement étudiant, par exemple en encourageant les propriétaires à louer en meublé grâce à du mobilier lui-même loué à des sociétés spécialisées.

Les CROUS mènent une action pour rapprocher les étudiants demandeurs d'un logement des propriétaires de logements. Dénommée «le logement en ville», cette action s'appuie sur des outils variés suivant les CROUS : du simple affichage, au site Internet en passant par le classique minitel. Il faut signaler que sur la France entière, cette action permet de recueillir plus de 35 000 propositions de locations pour chaque rentrée universitaire.

Un exemple particulier : devant la pénurie de logements pour les étudiants, plusieurs CROUS ont pris des initiatives à la dernière rentrée, opérations du type « Étudiant cherche logement désespérément » consistant à distribuer plusieurs milliers de cartes postales dans les boîtes à lettres des particuliers. Des centaines de propositions d'hébergement ont pu être recueillies à la suite de ces opérations.

Pour augmenter l'efficacité de l'action de disposer de statistiques nationales en termes d'offres et de consultations en ligne, le CNOUS lance une réflexion sur l'extension à l'ensemble des CROUS d'un logiciel de gestion du logement en ville.

## 3- LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

### 3.1 Le système général des aides personnelles

La politique du logement, sous la responsabilité du ministère de l'équipement et du logement, s'appuie sur, d'une part, les aides à la pierre, qui sont des aides aux opérations, et, d'autre part, les aides à la personne, qui sont des aides aux ménages modestes, de manière à réduire leur quittance nette.

Ces aides à la personne ont un objectif social. Elles décroissent donc en fonction du revenu imposable du bénéficiaire et s'annulent à partir d'un certain revenu qui est voisin du SMIC pour une personne isolée.

Le coût total des aides personnelles au logement a été d'environ 13 milliards d'euros en 2002. Ce coût est financé pour partie par le budget de l'Etat (un peu plus de 5 milliards d'euros), le solde étant pris en charge par le budget des prestations familiales et une cotisation spécifique des employeurs.

Les aides personnelles sont données en droits ouverts et leur coût ne peut être que très partiellement maîtrisé par la collectivité publique. Ce coût est très sensible à la conjoncture, car une baisse de l'activité et une hausse du chômage se traduisent mécaniquement par une augmentation sensible du volume des aides accordées, alors qu'au même moment les moyens des financeurs se réduisent.

### 3.2 Le régime des étudiants

**Le régime des aides personnelles pour le logement des étudiants fait partie du système général des aides au logement.** Il représente une dépense de 1 milliard d'euros, soit 8% du coût de l'ensemble et 13% de ce que l'Etat consacre à ces aides. Près de 700 000 étudiants en ont bénéficié en 2002. Ce nombre s'est stabilisé depuis cinq ans, mais l'accroissement de la mobilité des étudiants devrait le faire de nouveau augmenter.

Car ces aides au logement, si elles sont un élément de la politique du logement, sont aussi des aides aux études supérieures et elles participent à la politique universitaire.

Elles sont calculées suivant les mêmes principes et les mêmes barèmes que pour les autres bénéficiaires, les dépenses sont financées par les mêmes budgets. Elles sont ouvertes à tous les étudiants, sous conditions de ressources, et sous réserve qu'ils ne soient pas à charge de leurs parents pour le bénéfice des allocations familiales.

**Le point particulier du système appliqué aux étudiants réside dans le mode de calcul du revenu du bénéficiaire.** Il est par hypothèse admis que les étudiants bénéficient de transferts familiaux qui ne sont pas imposables ni déclarés. En conséquence il est retenu pour eux un plancher forfaitaire de revenu (4 400 € annuels pour les boursiers et 5 500 € pour les non boursiers).

Si l'étudiant ne déclare pas de revenu ou s'il déclare des revenus inférieurs à ces sommes, ce sont ces planchers qui sont pris en compte pour le calcul des aides personnelles.

Si le revenu est supérieur, c'est lui qui est pris en compte et le calcul est alors identique à celui qui est fait pour un non étudiant.

---

# LA RUPTURE DES ÉQUILIBRES

---

---

## **B. LA RUPTURE DES EQUILIBRES**

---

### **1- UNE INSUFFISANCE DE L'ADAPTATION DE L'OFFRE**

- >> Du fait du décalage du niveau de services des résidences anciennes des CROUS.
- >> Du fait de l'insuffisance de l'offre de résidences à caractère social dans certaines académies.
- >> Du fait de l'arrêt des constructions de résidences privées.
- >> Du fait de l'inadéquation des nouvelles résidences réalisées, dans les années 80, avec les financements des logements sociaux, aux besoins étudiants.

### **2- QUATRE FACTEURS D'ACCROISSEMENT DE LA DEMANDE**

- >> Le développement de la mobilité intra-nationale.
- >> La constitution de l'espace européen des études supérieures et l'harmonisation des diplômes.
- >> Le développement de l'accueil international.
- >> Le souhait de décohabitation d'un bon nombre d'étudiants.

### **3- UN FACTEUR GÉNÉRAL AGGRAVANT**

- >> Les fortes tensions sur la plupart des marchés du logement.



---

## B. LA RUPTURE DES ÉQUILIBRES

---

Le réseau des œuvres universitaires et scolaires grâce aux dispositifs de financement de type habitation à loyer modéré (HLM) a été en mesure d'accompagner, quantitativement, la démocratisation des études supérieures des années 80.

50 000 places en résidences conventionnées se sont alors ajoutées aux 100 000 en résidences traditionnelles.

L'ouverture de l'allocation logement à caractère social (ALS) et de l'aide personnalisée au logement (APL) aux publics étudiants a par ailleurs facilité leurs accès au parc privé, qui s'est lui-même développé grâce aux incitations fiscales à l'investissement locatif.

Ce cadre d'ensemble a bien fonctionné pendant deux décennies. Il ne permet plus aujourd'hui de faire face à une situation nouvelle.

Cette rupture des équilibres résulte de trois causes principales.

### 1 - UNE INSUFFISANCE DE L'ADAPTATION DE L'OFFRE

#### >> **Du fait du décalage du niveau de services des résidences anciennes des CROUS.**

Le parc le plus ancien s'est en effet dégradé et ne répond plus, aujourd'hui, en termes de standards de confort et d'équipement, aux attentes des étudiants.

Sur 100 000 chambres traditionnelles, 70 000 ont besoin d'une réhabilitation complète qui ne peut être différée indéfiniment.

#### >> **Du fait de l'insuffisance de l'offre de résidences à caractère social dans certaines académies.**

L'écart dans l'offre de logements entre Paris et les académies les mieux pourvues (telles Caen, Limoges ou la Corse) est de 1 à 30, rapporté au nombre total d'étudiants ; de 1 à 6,5 entre Paris encore, et Caen, Limoges ou Versailles, rapporté au nombre de boursiers.

#### >> **Du fait de l'arrêt des constructions de résidences privées.**

Dans le parc privé, les incitations à l'investissement locatif ont été modifiées dans un sens défavorable aux petites surfaces, donc aussi au logement étudiant, et les réalisations de nouvelles résidences privées ont été de ce fait quasi-inexistantes ces dernières années.

#### >> **Du fait de l'inadéquation des nouvelles résidences réalisées, dans les années 80, avec les financements des logements sociaux, aux besoins étudiants.**

Les espaces collectifs, dans ce type de montages financiers, n'étant pas éligibles aux prêts aidés, on a construit en effet des logements familiaux en lieu et place de véritables résidences étudiantes.

## 2- QUATRE FACTEURS D'ACCROISSEMENT DE LA DEMANDE

### >> Le développement de la mobilité intra-nationale.

La professionnalisation croissante des études, la multiplication des formations d'ingénieurs, des DESS et futurs masters et maintenant des licences professionnelles, crée une mobilité d'étudiants à la recherche des meilleurs diplômés sur le territoire national, et non plus seulement académique.

### >> La constitution de l'espace européen des études supérieures et l'harmonisation des diplômes.

Le développement de programmes de coopération et d'échanges entre universités européennes, soutenu par les divers dispositifs de bourses, européen, national et parfois régional, devient un élément constitutif de l'organisation des études supérieures.

La mobilité européenne est aujourd'hui un objectif central pour les institutions comme pour les étudiants et elle s'amplifie d'année en année.

Par ailleurs, ce type de séjours, souvent inférieurs à l'année universitaire, amène une demande de logement nouvelle, de court séjour, qui trouve difficilement une réponse dans le parc privé, et se reporte mécaniquement sur les CROUS.

### >> Le développement de l'accueil international.

La décision prise par notre pays, à l'instar des autres grands pays développés, d'ouvrir davantage nos formations supérieures aux étudiants étrangers, s'est traduite par une progression spectaculaire du nombre d'inscriptions. Entre 1996 et 2002, le nombre d'étudiants étrangers inscrits dans les seules universités est passé de 124 000 à 180 000 étudiants très inégalement répartis sur le territoire. Pour la seule année 2002-2003, 20 000 étudiants étrangers supplémentaires ont été inscrits. La majorité de ces étudiants est issue des pays francophones du Sud, Afrique et Maghreb. Souvent dépourvue de ressources, cette population peine également à se loger dans le parc privé.

### >> Le souhait de décohabitation d'un bon nombre d'étudiants.

Il suffira ici de se reporter au rapport de l'Observatoire de la Vie Etudiante sur le logement étudiant établi en octobre 2003, à la demande du ministre de la Jeunesse, de l'Education Nationale et de la Recherche.

## 3- UN FACTEUR GENERAL AGGRAVANT

### >> Les fortes tensions sur la plupart des marchés du logement.

La situation du marché du logement et en particulier du logement étudiant est tendue dans environ deux tiers des villes sièges d'une ou plusieurs universités, ces villes représentant les trois quarts de la population étudiante.

Dans ces villes l'évolution à la hausse des loyers dans le parc privé est forte et s'accélère, principalement sur le marché des petites surfaces qui connaît des taux d'augmentation à deux chiffres depuis deux ans dans plusieurs villes (cf. chiffres de la FNAIM, annexe B4).

Ce phénomène pèse davantage sur les étudiants d'origine modeste, dès lors que les aides personnelles au logement sont peu redistributives.

---

# PRÉCONISATIONS

---

---

## **C. LES PRECONISATIONS**

---

### **1- DÉFINIR DES POLITIQUES EN PARTENARIAT**

- >> Favoriser à tous les niveaux les dispositifs contractuels et partenariaux.
- >> Favoriser l'émergence de politiques de sites associant l'ensemble des acteurs du logement.
- >> Adapter sur chaque site l'offre de logement à la mobilité étudiante et au développement international des universités.

## FAVORISER À TOUS LES NIVEAUX LES DISPOSITIFS CONTRACTUELS ET PARTENARIAUX

Apporter des solutions au logement des étudiants, sur des marchés souvent très tendus, nécessite de mobiliser tous les acteurs et tous les savoir-faire.

Le réseau des œuvres universitaires et scolaires s'est engagé dans une démarche de contrats d'objectifs entre le ministère de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche et le CNOUS, entre le CNOUS et chacun des CROUS.

Il convient de conforter cette dynamique verticale par une dynamique horizontale. Au niveau national, le CNOUS sera en mesure, sur la base de bilans réguliers prenant également appui sur les études de l'OVE, de favoriser échanges et coopérations avec les autres grands acteurs du logement étudiant. L'ouverture de son conseil d'administration aux représentants des divers échelons territoriaux permettra de les associer à la réflexion et à la définition des orientations.

Au niveau local, la contractualisation Universités-CROUS-Collectivités devrait être développée en liaison avec les autres acteurs locaux.

## FAVORISER L'ÉMERGENCE DE POLITIQUES DE SITE

La loi de décentralisation va confier des responsabilités nouvelles aux collectivités territoriales, au premier rang desquelles les communautés urbaines ou d'agglomération, dans le domaine du logement social en général et du logement étudiant en particulier. Il est proposé d'intégrer dans chaque plan local d'habitat d'agglomération un volet logement étudiant.

La définition de ce volet se fera sur la base d'une véritable connaissance de l'offre et de la demande sur les différents segments du marché (résidences étudiantes et offre diffuse de logements, offre publique et offre privée).

Elle favorisera l'émergence de politiques de site adaptées à la grande diversité des situations, en associant les acteurs publics et privés : universités, collectivités, opérateurs du logement étudiant, organisations étudiantes...

L'échange des informations entre les divers acteurs du logement étudiant, la recherche des synergies et des complémentarités, permettra, à l'avenir, d'anticiper les conséquences des politiques universitaires, tant au plan quantitatif que qualitatif.

Chaque site devrait être en mesure de présenter l'ensemble des offres à travers un portail accessible via internet, relié aux sites des divers opérateurs (CROUS, organismes HLM, foyers de jeunes travailleurs, logement en ville via les CROUS, résidences privées et offres privées via les agences immobilières) mais accessible aussi aux organisations agissant en direction des étudiants ou les intégrant dans leur public (mutuelles, Centre Information Jeunesse...).

## ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS À LA MOBILITÉ ÉTUDIANTE ET AU DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL DES UNIVERSITÉS.

La professionnalisation et l'internationalisation croissantes des formations supérieures, la constitution de l'espace européen de l'enseignement supérieur, la semestrialisation des études débouchent sur une mobilité étudiante de plus en plus forte.

Celle-ci doit être accompagnée et soutenue socialement et tout particulièrement en terme de logement.

Il est indispensable d'analyser ces phénomènes de mobilité, d'en mesurer et d'en anticiper les effets, tant au niveau national qu'à l'échelle de chaque site universitaire.

Le besoin de logements étudiants lié à la mobilité devra trouver des traductions quantitatives et qualitatives : diversification du parc, prise en compte du besoin de courts séjours, accueil de chercheurs étrangers.

Dans le cadre de la contractualisation locale entre universités, CROUS et collectivités, il faudra que les universités informent les CROUS de leur politique d'accueil international, afin qu'ensemble ils définissent des programmes de logements adaptés aux différentes catégories d'étudiants et d'étudiants-chercheurs étrangers que ces universités veulent accueillir. Des modalités particulières pourront faire l'objet de conventions entre CROUS et universités : participation financière des universités en échange d'une réservation prioritaire de logements, par exemple.

---

## **B. LES PRÉCONISATIONS**

---

### **2- RENFORCER L'OFFRE PUBLIQUE**

- >> Prendre des mesures d'urgence pour accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences nouvelles dans le réseau des œuvres universitaires et scolaires.
- >> Maintenir une offre très sociale dans les résidences gérées par les CROUS.
- >> Proposer un référentiel de la résidence universitaire moderne.



## PRENDRE DES MESURES D'URGENCE EN ACCÉLÉRANT LES PROGRAMMES DE RÉHABILITATION ET DE CONSTRUCTION DE RÉSIDENCES NOUVELLES DANS LE RÉSEAU DES ŒUVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES

Une étude menée par le CNOUS et présentée à son Conseil d'Administration du 2 avril 2003 permet de mesurer l'importance, quantitative et qualitative, d'un programme de réhabilitation aux standards internationaux du parc de logements existants, et chiffre à 50 000 le nombre de nouvelles places nécessaires pour faire face à la stricte mission de service public (accueil social et international) confiée au réseau des œuvres universitaires et scolaires par la loi.

Ces chiffres paraissent devoir être retenus de même que les scénarios de financements qui les accompagnent et qui reposent sur un mixage subvention – emprunt permettant de faire intervenir la capacité contributive des CROUS et d'offrir des produits plus diversifiés qu'aujourd'hui, tout en maintenant une offre très sociale.

Le programme de réhabilitation repose sur un concept aujourd'hui bien maîtrisé : 9 000 logements ont déjà été rénovés et donnent entière satisfaction aux étudiants.

Il reste 70 000 chambres (de 9 à 10 m<sup>2</sup>) à réhabiliter. Les besoins de constructions nouvelles peuvent être estimés à 50 000 places (studettes ou studios) :

- 15 000 places compensant les pertes dues aux réhabilitations.
- 20 000 places pour améliorer l'offre dans les académies les plus déficitaires au regard de l'accueil des boursiers.
- 15 000 places pour accueillir les étudiants étrangers.

Le programme de réhabilitation reposera sur le schéma financier

75 % de subventions, 25 % de prêts : offre très sociale.

Le programme de constructions nouvelles sur le schéma financier

30 % de subventions, 70 % de prêts : offre diversifiée.

Sur la base d'un horizon à 10 ans, les besoins de financement en moyenne annuelle sont les suivants :

- Subventions : 100 M €/an  
La moitié pour les réhabilitations  
La moitié pour les constructions

- Prêts aidés : 165 M €/an  
1/3 pour les réhabilitations  
2/3 pour les constructions.

Le montant des subventions prévues en 2004 s'élève à 100 M€ et permet de financer le programme. Ces subventions se répartissent de la manière suivante :

Subventions CPER (Etat + collectivités)	55 M€
Subvention Etat (Chap 66.70 art 10 et 40)	11 M€
Collectivités locales (hors CPER)	6 M€
Crédits de maintenance du CNOUS	28 M€
<b>TOTAL</b>	<b>100 M€</b>

Les crédits encore mobilisables au titre des CPER doivent permettre de maintenir ce montant dans les années à venir.

**Il convient que l'État confirme et respecte ses engagements.**

D'ici à 2006, il faudra tenir compte dans la répartition des crédits hors CPER des disparités importantes existant entre académies et régions. Durant cette période, l'exercice de péréquation pourrait être confié au conseil d'administration du CNOUS dans le prolongement de la politique qu'il a menée en 2003 et 2004.

Pour les constructions nouvelles, un contingent complémentaire spécifique de Prêts Locatifs Sociaux, auxquels sont liés des avantages fiscaux sur agrément du ministère de l'équipement et du logement, devrait être obtenu, au niveau de 5 000 chambres par an correspondant à 2 000 équivalents-logements. Ce dispositif, ou un dispositif équivalent, devrait être accessible dans les DOM.

Une mesure technique pourrait compléter le dispositif avec la possibilité de création par un CROUS d'une filiale société anonyme d'HLM. Cette Société Anonyme d'HLM pourrait reprendre les résidences des organismes d'HLM, offrant ainsi une meilleure lisibilité et cohérence pour la construction et la réhabilitation du logement étudiant.

Parallèlement, dans le cadre de la décentralisation, les collectivités qui deviendraient propriétaires des résidences traditionnelles existantes conviendraient par convention avec les CROUS des modalités de leur partenariat, elles pourraient souhaiter au titre de cette convention remettre la propriété des résidences aux CROUS eux-mêmes.

Pour faire face à cette évolution et aux programmes lourds de réhabilitation et de construction, il conviendra que les CROUS améliorent la professionnalisation de leur organisation en matière de gestion de patrimoine.

## MAINTENIR UNE OFFRE TRÈS SOCIALE DANS LES RÉSIDENCES GÉRÉES PAR LES CROUS.

### A. Une première mesure consisterait à mettre à niveau l'ALS dans les résidences réhabilitées du parc CROUS.

Actuellement, l'ALS accordée aux étudiants logeant dans les résidences traditionnelles des CROUS est sensiblement inférieure, du fait de leur faible niveau de confort et de loyers, à celle accordée aux étudiants logeant dans les résidences universitaires privées.

La modernisation du parc ancien des CROUS va permettre d'offrir des logements au confort et à l'équipement très améliorés. Le niveau des loyers devra en tenir compte. Le conseil d'administration du CNOUS, avec l'accord des élus étudiants, a adopté le principe d'une augmentation des loyers de 23 € maximum par mois dans les résidences réhabilitées. Le passage, dans ces résidences, de l'ALS actuelle à l'ALS appliquée aux autres résidences services permettrait de limiter la hausse des loyers nets à ce montant et de constituer les provisions nécessaires pour assurer à l'avenir une maintenance correcte. Le coût d'une telle mesure serait modéré et monterait progressivement en régime sur les dix ans du programme de réhabilitation des résidences.

Pour assurer une meilleure lisibilité de la tarification des CROUS, il est en outre proposé que l'ALS au titre des logements traditionnels gérés par les CROUS, leur soit directement versée, comme c'est déjà le cas pour l'APL dans les résidences conventionnées.

### B. La question de la taxe foncière pourrait en outre être clarifiée ou modifiée dans un sens favorable aux CROUS et donc aux étudiants.

Les résidences traditionnelles des CROUS, en effet, sont définitivement exonérées de la taxe foncière sur la base de l'article 1382 du Code général des impôts.

Les résidences conventionnées par contre sont soumises au régime des immeubles HLM et exonérées durant une période de 15 ans.

Plusieurs d'entre elles arrivent prochainement au terme de ces 15 années d'exonération.

Il conviendrait de confirmer le régime des résidences traditionnelles et d'étendre l'exonération permanente des nouvelles résidences.

Il convient également de rappeler que les étudiants logés par les CROUS sont exonérés de la taxe d'habitation.

## CONSTRUIRE DE VRAIES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Même si une minorité d'étudiants ont vocation à être accueillis en résidences universitaires, celles-ci sont des lieux de socialisation et de brassage irremplaçables. Assez naturellement, l'étudiant aspire à plus d'autonomie au fur et à mesure qu'il avance dans ses études, mais, pour les plus jeunes étudiants et pour bon nombre d'étudiants étrangers, comme pour les boursiers les moins favorisés, la résidence étudiante constitue un produit original et indispensable.

Dans les années 80, faute de crédits et de normes adaptés, on a construit des logements HLM, sans lieux de vie et de convivialité, sans espaces collectifs.

Les nouvelles résidences devront offrir toutes les garanties de sécurité et de tranquillité. La chambre constitue l'espace privé, isolé phoniquement, intégrant le confort individuel et connecté à RENATER. Des espaces collectifs correspondant aux attentes des jeunes d'aujourd'hui, doivent offrir des services nouveaux, faciliter échanges et dialogue entre étudiants de diverses origines et de toutes nationalités, faciliter l'animation et la vie culturelle.

La diversification du parc entre chambres, studettes, studios doit permettre d'accompagner la prise d'autonomie des jeunes et la recherche légitime d'un meilleur confort.

Chaque résidence devra prévoir l'accessibilité aux handicapés et offrir des chambres conçues spécialement pour accueillir des étudiants à mobilité réduite.

L'implantation des résidences dans la ville devra être examinée avec soin. Elles seront soit proches des quartiers animés et facilement reliés aux sites universitaires par des transports en commun, soit situées dans l'environnement des universités et reliées au centre ville.

Sur le plan technique, tout sera conçu pour minimiser les charges de fonctionnement de façon à maintenir des prix de sortie sociaux et attractifs.

Les financements, notamment les prêts aidés, devront, à l'avenir, être mobilisés pour construire des résidences répondant à ces critères.

C'est une demande très forte des élus étudiants qui doit être prise en compte.

**Il est nécessaire de définir un référentiel de la résidence universitaire en intégrant les surfaces dédiées aux espaces collectifs.**

### 3- MOBILISER LE SECTEUR IMMOBILIER

>> Construire de nouvelles résidences privées

>> Mieux utiliser l'offre existante

## CONTRUIRE DE NOUVELLES RÉSIDENCES PRIVEES

La loi de Robien sur l'investissement locatif, doit permettre de relancer la construction de résidences pour étudiants, en redonnant intérêt à agir sur ce créneau à des investisseurs privés, après l'arrêt engendré par le dispositif précédent.

Les textes d'application de cette loi pourraient à cette fin tenir compte de la spécificité des petites surfaces qui constituent les résidences pour étudiants, et, dans un souci d'efficacité, permettre la gestion déléguée des services par une filiale du titulaire du bail.

De plus, les nouvelles dispositions autorisent la location des résidences ainsi construites ou réhabilitées à des organismes publics ou privés qui les donneraient eux-mêmes en sous-location à usage d'habitation principale.

Les CROUS et d'autres organismes pourraient ainsi prendre en location des résidences de ce type en les destinant, au moins pour partie, à des étudiants internationaux disposant de ressources suffisantes et qui, aujourd'hui, ne peuvent être accueillis que dans les résidences à caractère social des CROUS.

Ces résidences devraient pouvoir accéder à Renater via internet, ou être reliées directement à Renater dans le cadre de conventions avec les gestionnaires de Renater (GIP et universités).

## MIEUX UTILISER L'OFFRE EXISTANTE

**Dans le cadre de politiques locales, il convient d'encourager la mise sur le marché de petites surfaces à destination du public étudiant.**

Des chartes locales en faveur du logement étudiant, impliquant les différents acteurs de l'immobilier privé et social et les organisations étudiantes, pourraient reconnaître et faciliter le logement en ville et déboucher sur des labellisations offrant des garanties aux propriétaires bailleurs et aux étudiants locataires. Ces chartes devraient garantir au minimum la qualité de l'information sur le logement proposé, les loyers et les charges, le dispositif de cautionnement, le respect des règles de vie et de bon voisinage. La mise en place de chartes locales pourrait également favoriser la recherche de solutions originales comme celle mise en place en Espagne avec le programme « Vivre et vivre avec » qui permet d'associer une personne âgée et un étudiant dans un échange logement-service, ou la location de chambres chez l'habitant. Ces chartes pourraient prendre l'appellation générique de **chartes de confiance** pour le logement étudiant.

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

Il faut souligner sur ce point l'acuité de la situation en Ile-de-France et le rôle qu'y jouent les chambres de très petite surface. Les textes sur le logement décent, qui imposent une surface minimale de 9 m<sup>2</sup>, ne doivent pas constituer un frein à la mise sur le marché de ces chambres, à partir du moment où l'intermédiation d'une structure associative peut en garantir la décence.

**Il conviendra également de permettre à l'ensemble des acteurs, publics et privés, de disposer d'une information claire et partagée** sur l'évolution de leurs offres respectives en regard des effets prévisibles des politiques des établissements d'enseignement supérieurs.

#### 4- RENFORCER L'EFFICACITÉ SOCIALE DES AIDES PERSONNELLES ET SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

- >> Renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles aux étudiants.
- >> Sécuriser l'accès au logement.



## RENFORCER L'EFFICACITÉ SOCIALE DES AIDES PERSONNELLES AUX ETUDIANTS

Le régime des aides personnelles aux étudiants favorise l'accès au logement de l'ensemble des étudiants. Mais il est peu lisible car il résulte d'une succession d'ajustements dans le temps

Il est aussi faiblement redistributif car le lien avec les ressources de la famille est aléatoire. Il n'existe que deux planchers forfaitaires de revenus pour l'attribution des aides, l'un pour les boursiers, et l'autre pour les non-boursiers, peu décalé par rapport au précédent, et plaçant sur le même plan les étudiants issus des familles modestes et des familles les plus aisées.

Une réflexion sur une évolution du système des aides devra être conduite afin d'apporter une plus grande équité sociale et une meilleure lisibilité.

Cette réflexion visera à faire émerger des recommandations afin que ne soit plus pénalisé l'étudiant qui travaille. Elle devra afficher clairement que, dans la limite d'un demi-smic annuel, les revenus ne sont pas pris en compte dans le calcul des aides au logement.

Je propose que d'ores et déjà de tels revenus n'interviennent pas dans le calcul de la bourse (proposition de loi Anciaux n°740). En effet les enquêtes de l'OVE montrent que 48 % des étudiants en France complètent leurs revenus au travers de « jobs » divers, sans que cela compromette leur réussite dès lors que la part de travail salarié ne dépasse pas un mi-temps.

Il est indispensable d'identifier les bénéficiaires des aides au logement. Il est avéré qu'au-delà des aides normalement attribuées aux étudiants, des actifs résidant dans des structures publiques ou privées peuvent également bénéficier de celles-ci.

Dans l'immédiat, je préconise la suppression des dispositions concernant les étudiants qui sont incluses dans le décret n° 2003-579 du 27 juin 2003, en raison de leur impact sur les étudiants modestes.

## SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Pour les aider à accéder à un logement, les étudiants salariés et les étudiants boursiers peuvent bénéficier du système Locapass mis en œuvre par les collecteurs du 1 %, système qui apporte une caution et une avance du dépôt de garantie.

Actuellement les étudiants boursiers rencontrent une difficulté pour obtenir le bénéfice du Locapass, car il n'est accordé dans la plupart des cas qu'à l'obtention définitive de la bourse qui n'intervient que quelques mois après le début de l'année universitaire, donc de l'entrée dans le logement. Il conviendrait que les gestionnaires confirment la possibilité d'obtenir le bénéfice du Locapass sur la seule base de la notification conditionnelle de bourse.

En poursuivant les discussions avec les gestionnaires du 1 % logement, il devrait être possible de définir le périmètre exact des bénéficiaires boursiers du Locapass (boursiers étrangers du gouvernement français ou des gouvernements ou organismes étrangers).

Pour les autres étudiants, et notamment les étudiants étrangers, non éligibles au Locapass et ne disposant que de faibles ressources, des dispositifs de cautionnement solidaire associant universités, CROUS et collectivités, mutuelles étudiantes et les étudiants eux-mêmes, devront être recherchés localement.

## D- ANNEXES

### LA SITUATION ACTUELLE

#### 1- Effectifs de l'enseignement supérieur (France métropolitaine + DOM)

Type d'établissement	Effectifs					
	1990-1991	1995-1996	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003
Universités et assimilés (y compris IUT et ingénieurs)	1 182 784	485 583	1 419 635	1 426 939	1 404 014	1 424 933
dont disciplines générales et de santé	1 091 131	1 356 247	1 270 160	1 274 094	1 251 225	1 270 778
Écoles normales d'instituteurs (post-bac), CREPS	16 500					
IUFM		86 068	81 981	80 184	84 009	89 062
IUT	74 328	103 092	117 407	119 246	118 060	115 465
STS et assimilés	204 920	236 382	248 832	248 849	246 870	245 070
Écoles paramédicales et sociales hors université (a)	74 435	90 658	86 795	93 386	102 968	111 888
Formations d'ingénieurs (b)	57 653	79 780	91 182	95 208	98 196	102 407
<i>universitaires</i>	17 325	26 244	32 068	33 599	34 729	38 690
<i>non universitaires</i>	40 328	53 536	59 114	61 609	63 467	63 717
Écoles de commerce reconnues à diplôme visé	19 472	28 342	38 798	42 030	45 237	480 840
CPGE et préparations intégrées	68 392	72 497	73 781	73 834	74 162	75 338
Écoles normales supérieures	2 675	3 051	3 209	3 159	2 968	3 044
Écoles vétérinaires	2 073	1 985	2 320	2 634	2 569	2 594
Autres écoles ou formations	105 481	121 288	122 105	128 440	138 497	145 485
<b>Ensemble (c)</b>	<b>1 717 060</b>	<b>2 179 390</b>	<b>2 136 570</b>	<b>2 161 064</b>	<b>2 164 761</b>	<b>2 029 171</b>
<i>dont secteur public</i>	<i>1 492 997</i>	<i>1 939 530</i>	<i>1 872 990</i>	<i>1 882 860</i>	<i>1 874 022</i>	<i>1 905 173</i>
<i>dont secteur privé</i>	<i>224 063</i>	<i>239 860</i>	<i>263 580</i>	<i>278 204</i>	<i>290 739</i>	<i>303 998</i>

Source : MEN-DEP, note d'information octobre 2003.

(a) Estimation pour 2001-2002 et pour une partie des écoles en 2002-2003.

Jusqu'en 1998, double compte avec certaines formations paramédicales universitaires ou en lycées (environ 3 000 étudiants en 1998).

(b) Y compris les formations d'ingénieurs en partenariat (FIP, ex-NFI : nouvelles formations d'ingénieurs).

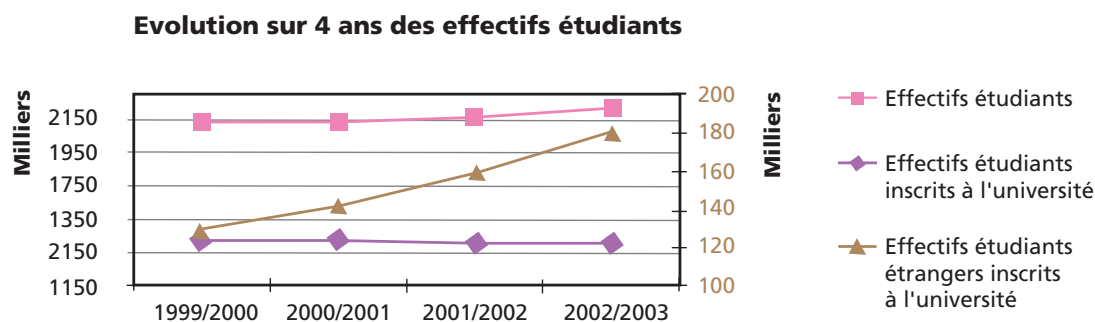
(c) Sans double compte des IUT et des formations d'ingénieurs dépendantes des universités.

#### 2- Évolution des effectifs d'étudiants de nationalité étrangère dans les universités.

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

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

### 3- Évolution sur 4 ans des effectifs étudiants



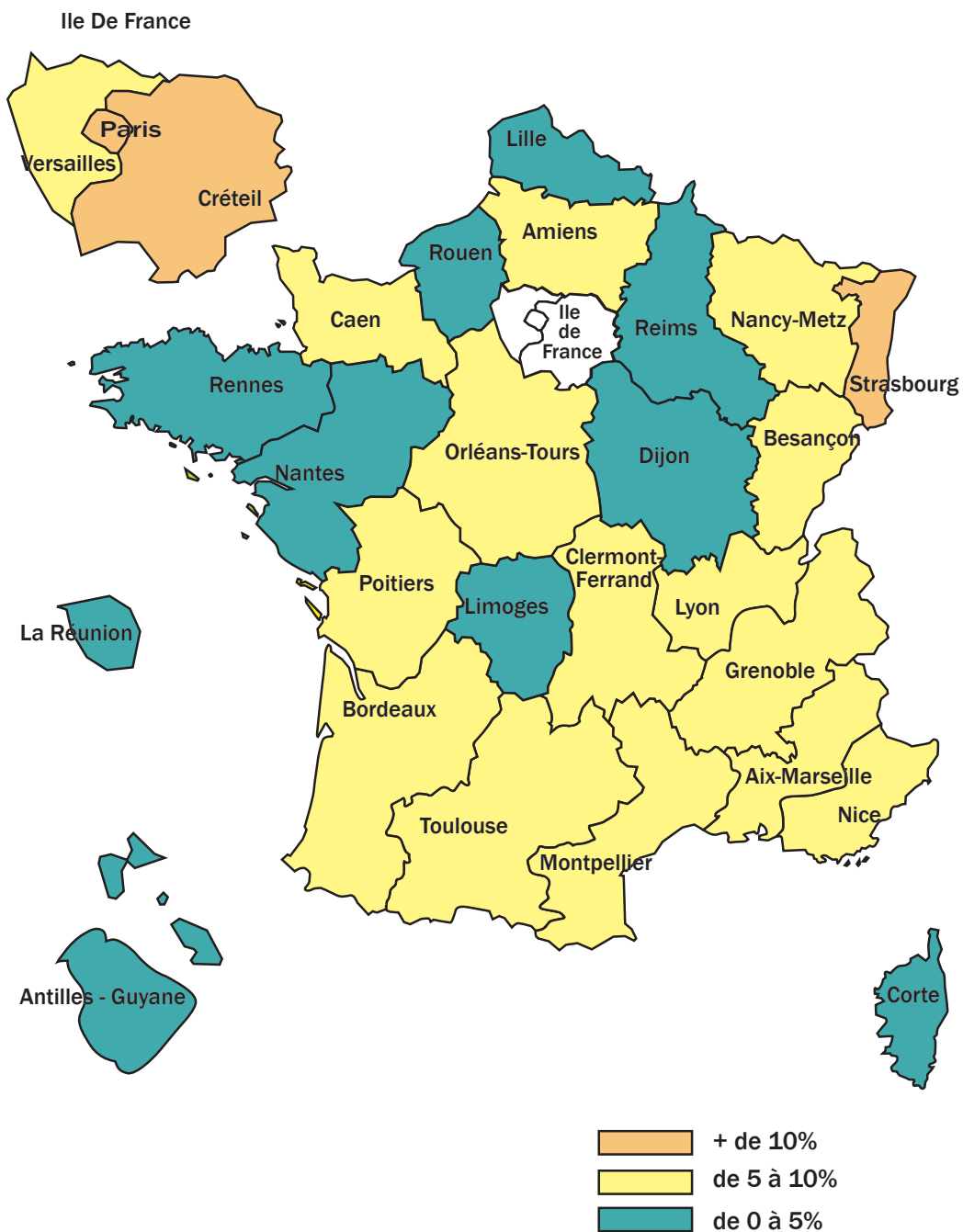
Source : MEN-DEP.

### 4- Effectifs 2002-2003 par académie

CROUS	Effectifs étudiants 2002/2003	Effectifs étudiants inscrits à l'université en 2002/2003	Effectifs étudiants étrangers inscrits à l'université en 2002/2003
AIX-MARSEILLE	102 311	73 707	7 928
AMIENS	39 789	22 977	2 729
ANTILLES-GUYANE	17 630	10 929	475
BESANCON	32 697	22 278	2 361
BORDEAUX	99 035	67 359	7 081
CAEN	37 211	24 811	2 298
CLERMONT-FERRAND	42 768	26 748	3 245
CORSE	5 095	3 507	206
CRETEIL	118 520	80 564	18 188
DIJON	40 020	24 442	2 195
GRENOBLE	84 888	59 205	7 279
LILLE	151 734	92 292	7 920
LIMOGES	21 537	13 809	1 142
LYON-ST-ÉTIENNE	140 121	85 598	9 797
MONTPELLIER	90 577	63 655	9 165
NANCY-METZ	76 623	53 630	6 570
NANTES	103 179	55 004	4 729
NICE	53 583	35 862	4 614
ORLEANS-TOURS	58 213	37 375	4 303
PARIS	314 854	199 165	36 604
POITIERS	45 709	30 924	3 999
REIMS	37 849	22 303	2 156
RENNES	105 435	67 152	4 830
REUNION (LA)	16 552	10 878	317
ROUEN	49 151	30 470	2 874
STRASBOURG	65 381	46 355	8 764
TOULOUSE	113 395	76 690	7 717
VERSAILLES	145 314	87 244	10 932
<b>TOTAL</b>	<b>2 209 171</b>	<b>1 403 126</b>	<b>180 418</b>

Source : MEN-DEP.

5- Taux d'étudiants étrangers accueillis par académie.



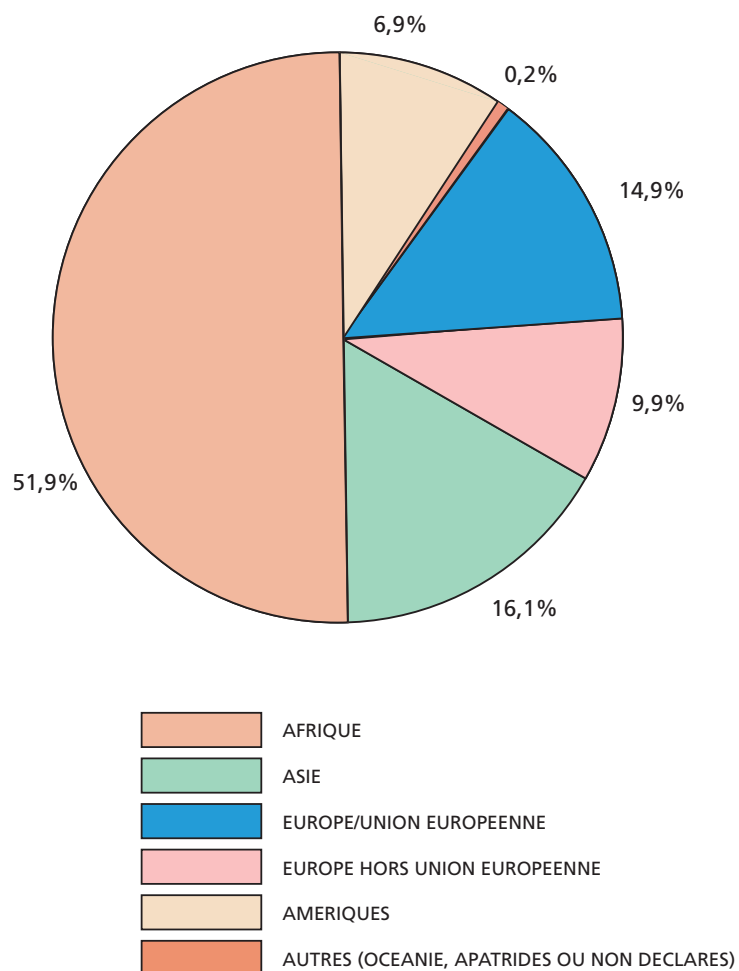
Carte CNOUS septembre 2003. Données sources : MEN-DEP.

## 6- Origine des étudiants étrangers par grandes régions du monde en 2002-2003

Afrique	93 585
Asie	29 058
Europe Union Européenne	26 968
Europe Hors Union Européenne	17 907
Amériques	12 493
Océanie	259
Apatrides ou non déclaré	148
<b>Total</b>	<b>180 418</b>

SOURCE : MJENR – REPERES ET STATISTIQUES - SEPTEMBRE 2003

### Origine géographique des étudiants étrangers à la rentrée 2002



7- Les bourses de l'Éducation nationale - Dossier Social Étudiant :  
répartition des boursiers sur critères sociaux par académie et par échelon en 2002/2003

Académies	Effectifs étudiants de l'Enseignement supérieur	Nombre de boursiers sur critères sociaux par échelons						Total BCS	
		Échelon 0	Échelon 1	Échelon 2	Échelon 3	Échelon 4	Échelon 5	Total	Poids de l'académie en % de boursiers
Aix-Marseille	80 642	2 005	4 204	2 461	2 493	2 644	11 786	25 593	5,4 %
Amiens	30 301	911	2 018	1 232	1 254	1 258	4 515	11 188	2,4 %
Antilles-Guyane	15 012	250	594	348	435	495	4 489	6 611	1,4 %
Besançon	26 114	1 056	2 014	1 040	1 078	1 068	3 493	9 749	2,1 %
Bordeaux	75 090	2 137	4 472	2 343	2 350	2 176	8 486	21 964	4,7 %
Caen	29 322	984	2 134	1 034	1 038	951	3 055	9 196	1,9 %
Clermont-F	31 608	1 104	2 189	1 228	1 257	1 187	4 060	11 025	2,3 %
Corte	4 414	141	317	169	224	207	968	2 026	0,4 %
Créteil	91 736	975	2 675	1 839	2 091	2 351	9 757	19 688	4,2 %
Dijon	30 869	1 190	2 172	1 202	1 187	1 125	3 596	10 472	2,2 %
Grenoble	68 407	1 891	3 929	2 127	2 117	2 004	6 290	18 358	3,9 %
Lille	120 137	4 274	8 284	4 785	4 915	4 770	18 333	45 361	9,6 %
Limoges	16 140	626	1 149	634	574	567	2 118	5 668	1,2 %
Lyon	103 577	2 233	5 119	2 916	2 885	2 920	10 408	26 481	5,6 %
Montpellier	67 533	1 909	3 968	2 276	2 325	2 392	11 431	24 211	5,1 %
Nancy	60 103	2 149	4 258	2 396	2 282	2 174	7 447	20 706	4,4 %
Nantes	72 280	3 089	6 168	3 005	2 779	2 616	7 493	25 150	5,3 %
Nice	43 765	1 042	2 230	1 275	1 270	1 337	5 469	12 263	2,7 %
Orléans-Tours	46 736	1 718	3 120	1 564	1 632	1 511	5 422	14 967	3,2 %
Paris	205 327	2 147	4 272	2 736	2 900	3 008	12 055	27 118	5,7 %
Poitiers	37 120	1 482	2 666	1 409	1 359	1 340	4 470	12 726	2,7 %
Reims	30 391	830	1 826	1 072	1 081	1 017	3 858	9 684	2,1 %
Rennes	81 731	3 536	6 239	3 189	2 956	2 595	7 408	25 923	5,5 %
Rouen	39 477	906	2 285	1 321	1 356	1 256	4 725	11 849	2,5 %
La Réunion	14 470	241	681	383	417	552	5 352	7 626	1,6 %
Strasbourg	49 096	1 171	2 354	1 386	1 309	1 255	4 020	11 495	2,4 %
Toulouse	85 610	2 529	4 922	2 763	2 719	2 673	10 875	26 481	5,6 %
Versailles	116 420	1 263	2 938	1 798	2 005	2 043	7 724	17 771	3,8 %
<b>Total</b>	<b>1 673 428</b>	<b>43 789</b>	<b>89 197</b>	<b>49 931</b>	<b>50 288</b>	<b>49 492</b>	<b>189 013</b>	<b>471 710</b>	<b>100 %</b>

Source : MEN-CNOUS sdve.

8- Les aides personnelles au logement des étudiants

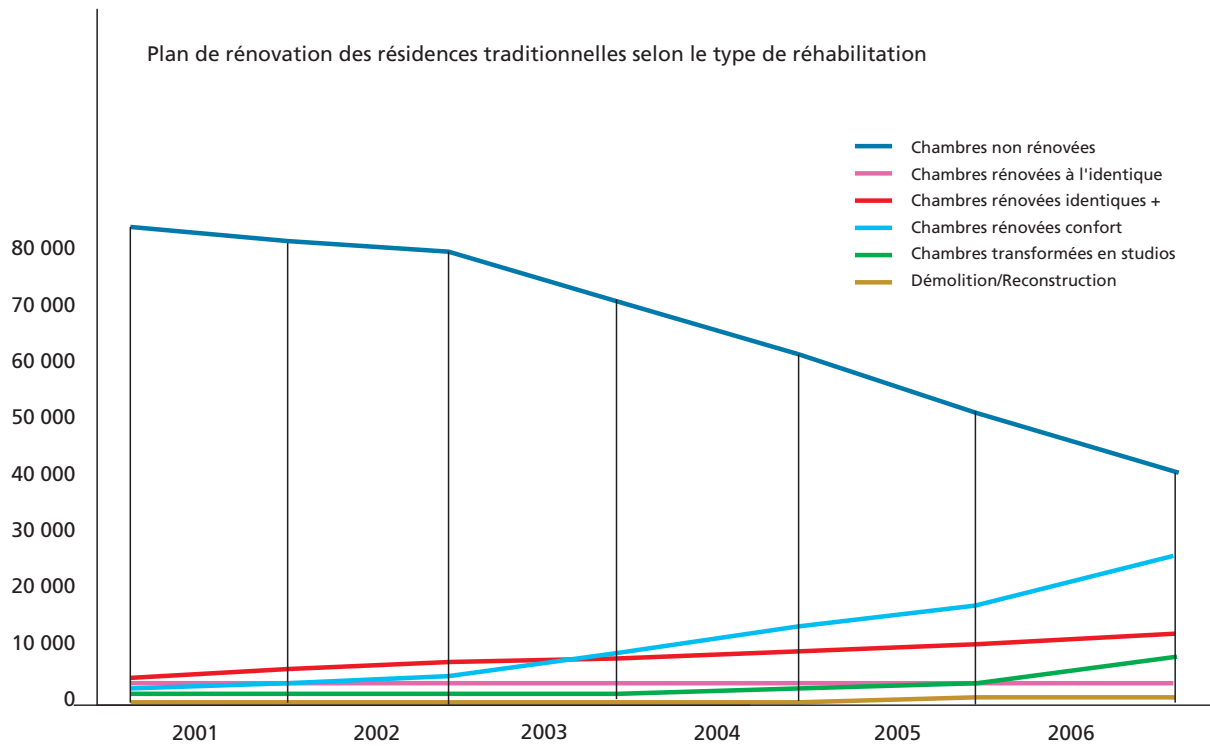
	Nombre de bénéficiaires (en milliers au 31.12)	Prestations données (en millions d'euros)
1994	606	840
1995	646	870
1996	665	910
1997	662	910
1998	690	930
1999	668	960
2000	676	960
2001	686	1020
2002	696	1027

Source : Ministère du logement.

# LA RUPTURE DES ÉQUILIBRES

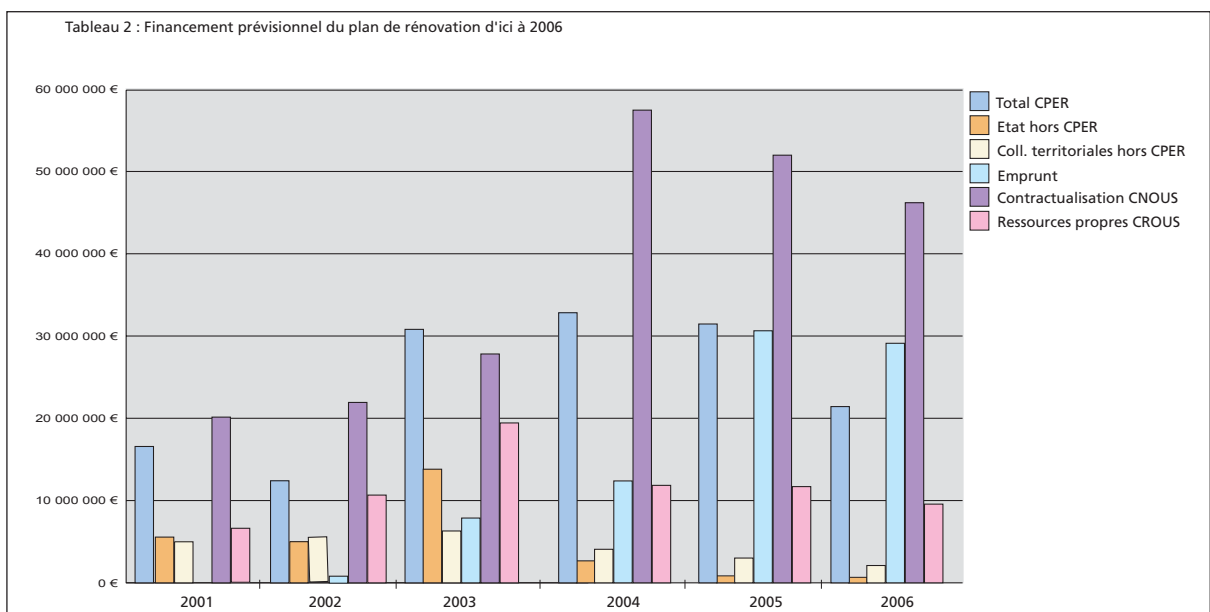
## 1- Plan de rénovation des résidences universitaires traditionnelles

Tableau 1 : Plan de rénovation selon le type de rénovation : Février 2003



Source : Cnous.

Tableau 2 : Financement prévisionnel du plan de rénovation d'ici à 2006

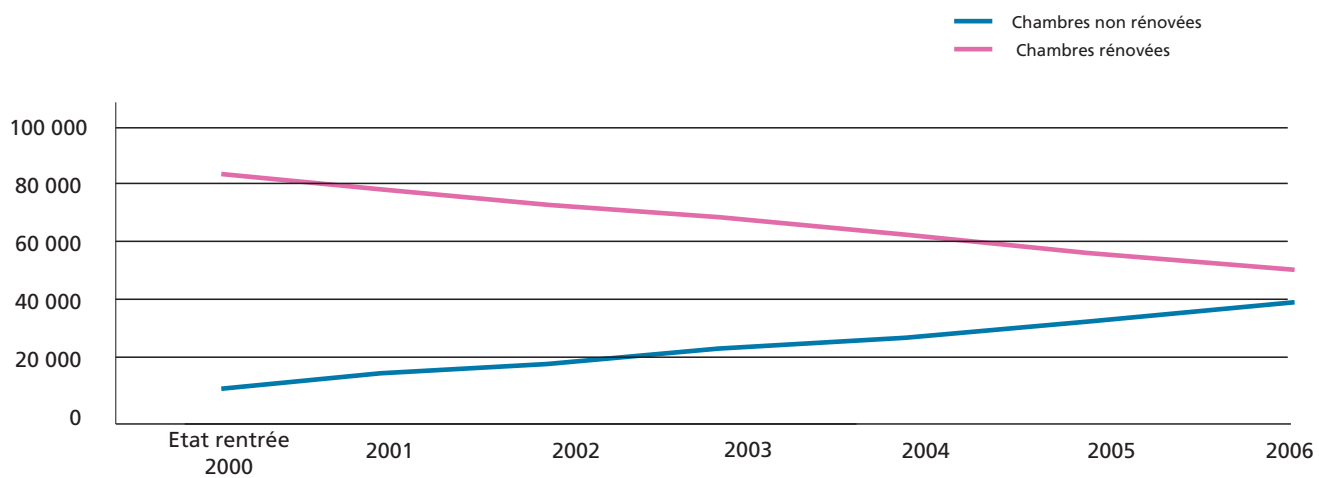


Source : Cnous.



Tableau 3 : Nouvelles prévisions septembre 2003

Plan de rénovation des résidences traditionnelles prévisions modifiées septembre 2003



Source : Cnous.

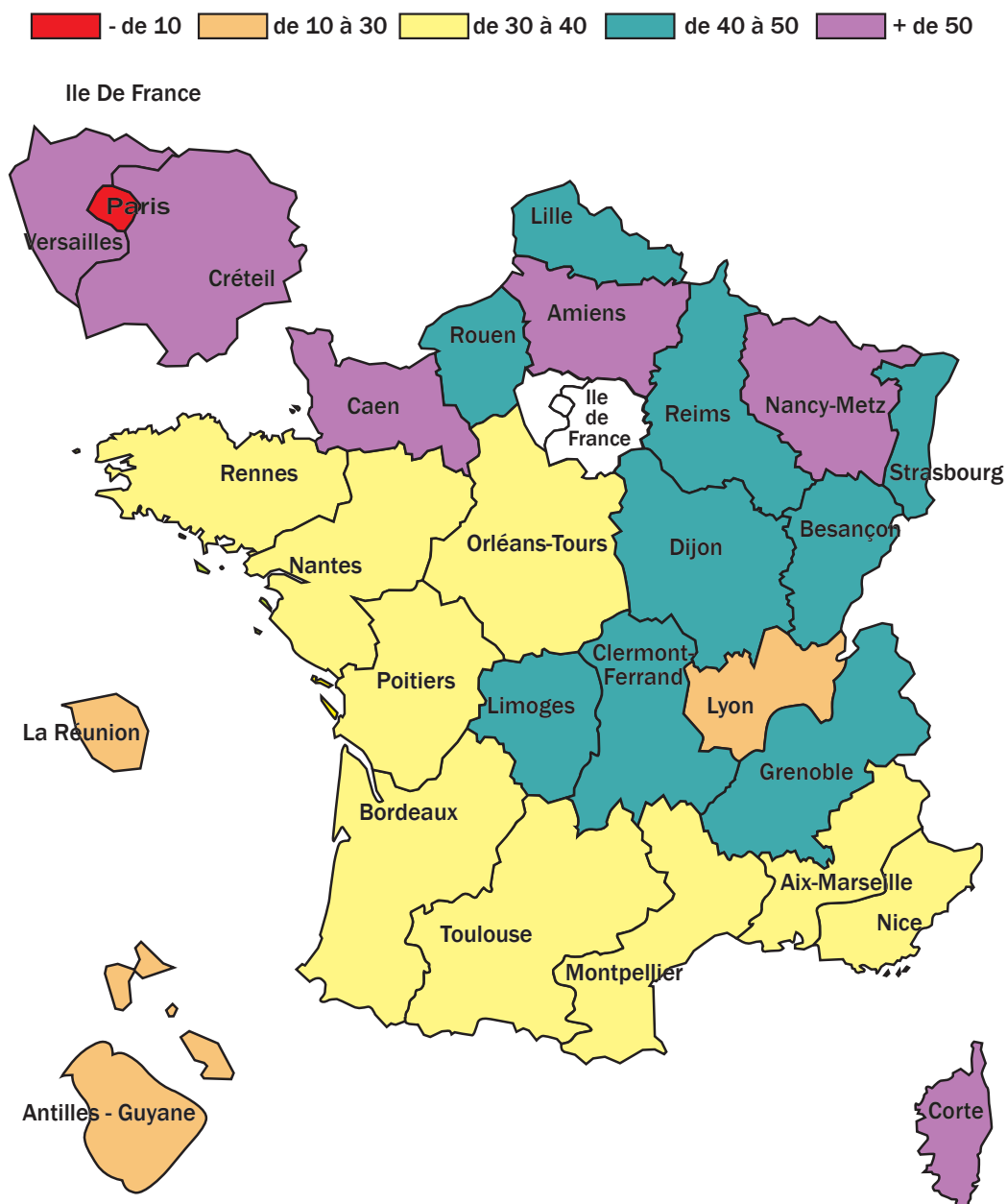
Tableau 4 : Réhabilitation des cités traditionnelles, estimation des coûts par académie

CROUS	Nombre de lits en résidence traditionnelle	Nombre de lits à rénover Rentrée 2003	Coût prévisionnel (Valeur 2003)
AIX_MARSEILLE	7 054	6 199	92 990 000
AMIENS	2 457	2 293	34 400 000
ANTILLES-GUYANE	396	396	5 940 000
BESANCON	2 227	1 382	20 730 000
BORDEAUX	4 986	4 916	73 740 000
CAEN	2 290	1 935	29 030 000
CLERMONT-FERRAND	2 723	1 620	24 300 000
CORTE	401	291	4 370 000
CRETEIL	620	620	9 300 000
DIJON	2 457	1 834	27 510 000
GRENOBLE	3 772	3 205	48 080 000
LILLE	6 705	5 178	77 670 000
LIMOGES	1 302	1 196	17 940 000
LYON	4 083	1 646	24 690 000
MONTPELLIER	6 025	3 492	52 380 000
NANCY_METZ	5 790	3 368	50 520 000
NANTES	4 767	3 165	47 480 000
NICE	2 694	1 796	26 940 000
ORLEANS-TOURS	3 058	1 562	23 430 000
PARIS	1 287	591	8 870 000
POITIERS	2 671	2 041	30 620 000
REIMS	1 475	1 325	19 880 000
RENNES	5 843	5 200	78 000 000
LA REUNION	843	843	12 650 000
ROUEN	2 491	1 055	15 830 000
STRASBOURG	3 526	1 295	19 430 000
TOULOUSE	4 464	4 397	65 960 000
VERSAILLES	7 598	7 598	113 970 000
<b>TOTAUX</b>	<b>94 005</b>	<b>70 439</b>	<b>1 056 650 000</b>

Source : Cnous.

## 2- La pression de la demande de logement sur les CROUS

Pression de la demande : le nombre de logements CROUS pour 100 demandes



Source : Cnous, septembre 2003.

Nb d'étudiants 2002/2003	Nb de logements CROUS	Demandes de logement	% d'étudiants demandant une chambre aux CROUS par rapport au nombre total d'étudiants	% de logements CROUS par rapport au nombre total d'étudiants	nombre de logement CROUS /Nb de demandes
2 209 171	148 788	382 962	17,34%	6,74%	38,85%

Photographie de la demande de logement D.S.E  
en direction des CROUS au 26 juin 2003

Académie	Nb d'étudiants 2002/2003	Nb de logements CROUS	Demandes de logement	% d'étudiants demandant une chambre aux CROUS par rapport au nombre total d'étudiants	% de logements CROUS par rapport au nbre total d'étudiants	nbre de logement CROUS/Nbre de demandes
AIX MARSEILLE	102 311	8 741	21 883	21,39%	8,54%	39,94%
AMIENS	39 789	3 993	6 931	17,42%	10,04%	57,61%
ANTILLES- GUYANE	17 630	1 300	4 565	25,89%	7,37%	28,48%
BESANCON	32 697	3 772	8 302	25,39%	11,54%	45,43%
BORDEAUX	99 035	7 825	23 895	24,13%	7,90%	32,75%
CAEN	37 211	4 543	8 055	21,65%	12,21%	56,40%
CLERMONT-FD	42 768	3 870	9 047	21,15%	9,05%	42,78%
CORSE	5 095	885	1 204	23,63%	17,37%	73,50%
CRETEIL	118 520	4 259	7 246	6,11%	3,59%	58,78%
DIJON	40 020	4 257	9 583	23,95%	10,64%	44,42%
GRENOBLE	84 888	7 394	17 955	21,15%	8,71%	41,18%
LILLE	151 734	9 281	20 336	13,40%	6,12%	45,64%
LIMOGES	21 537	2 849	5 729	26,60%	13,23%	49,73%
LYON	140 121	6 674	23 248	16,59%	4,76%	28,71%
MONTPELLIER	90 577	8 148	24 707	27,28%	9,00%	32,98%
NANCY-METZ	76 623	8 765	15 940	20,80%	11,44%	54,99%
NANTES	103 179	6 632	21 099	20,45%	6,43%	31,43%
NICE	53 583	3 497	10 875	20,30%	6,53%	32,16%
ORLEANS-TOURS	58 213	6 271	15 680	26,94%	10,77%	39,99%
PARIS	314 854	2 190	22 306	7,08%	0,70%	9,82%
POITIERS	45 709	4 190	13 013	28,47%	9,17%	32,20%
REIMS	37 849	3 315	6 888	18,20%	8,76%	48,13%
RENNES	105 435	8 620	22 675	21,51%	8,18%	38,02%
LA REUNION	16 552	843	3 494	21,11%	5,09%	24,13%
ROUEN	49 151	4 104	8 601	17,50%	8,35%	47,72%
STRASBOURG	65 381	5 616	11 579	17,71%	8,59%	48,50%
TOULOUSE	113 395	7 631	24 640	21,73%	6,73%	30,97%
VERSAILLES	145 314	9 323	13 486	9,28%	6,42%	69,13%
<b>TOTAL</b>	<b>2 209 171</b>	<b>148 788</b>	<b>382 962</b>	<b>17,34%</b>	<b>6,74%</b>	<b>38,85%</b>

Source : Crous, septembre 2003.

### 3- Caractéristiques de la population étudiante logée par les CROUS Situation 2002/2003

CROUS	Étudiants français et assimilés			Étudiants étrangers logés	
	Nombre de places offertes par le CROUS	Nombre de boursiers DSE logés par le CROUS	% de logements attribués aux boursiers DSE	Nombre total d'étudiants étrangers logés	% de logements attribués aux étudiants étrangers
AIX-MARSEILLE	8 741	3 956	45,26%	2 488	28,46%
AMIENS	3 993	2 272	56,90%	1 507	37,74%
ANTILLES-GUYANE	1 300	1 273	97,92%	24	1,85%
BESANÇON	3 772	2 753	72,99%	733	19,43%
BORDEAUX	7 825	4683	59,85%	1 475	18,85%
CAEN	4 543	3 140	69,12%	947	20,85%
CLERMONT-FERRAND	3 870	2 496	64,50%	606	15,66%
CORSE	885	722	81,58%	71	8,02%
CRETEIL	4 259	2 100	49,31%	1 475	34,63%
DIJON	4 257	2 719	63,87%	448	10,52%
GRENOBLE	7 394	2974	40,22%	1 569	21,22%
LILLE	9 281	4 311	46,45%	2 002	21,57%
LIMOGES	2 849	1 668	58,55%	416	14,60%
LYON-SAINT-ETIENNE	6 674	4 493	67,32%	1 387	20,78%
MONTPELLIER	8 148	5 468	67,11%	1 226	15,05%
NANCY-METZ	8 765	4 539	51,79%	1 700	19,40%
NANTES	6 632	5 155	77,73%	1 477	22,27%
NICE	3 497	2 618	74,86%	568	16,24%
ORLEANS-TOURS	6 271	3 802	60,63%	826	13,17%
PARIS	2 190	1 200	54,79%	393	17,95%
POITIERS	4 190	2 211	52,77%	867	20,69%
REIMS	3 315	1 677	50,59%	799	24,10%
RENNES	8 620	7 082	82,16%	1 195	13,86%
REUNION (LA)	843	568	67,38%	232	27,52%
ROUEN	4104	1 926	46,93%	971	23,66%
STRASBOURG	5 616	2 520	44,87%	1 756	31,27%
TOULOUSE	7 631	2 838	37,19%	1 373	17,99%
VERSAILLES	9 323	6 534	70,08%	2 086	22,37%
<b>Total général</b>	<b>148 788</b>	<b>87 698</b>	<b>58,94%</b>	<b>30 617</b>	<b>19,99%</b>

Source : Cnous, septembre 2003.

## Statut des étudiants étrangers logés par les CROUS en 2002-2003

	Boursiers du CNOUS logés	Egide	Programmes européens	Autres conventions inter-universitaires	EduFrance	Etudiants individuels	Nbre total d'étrangers logés	Capacité totale des CROUS	Taux étud. Étr. Logés
AIX MARSEILLE	206	83	587	310	0	1302	2 488	8 741	28,46%
AMIENS	76	10	57	1	0	1363	1 507	3 993	37,74%
ANTILLES GUYANE	2	6	0	0	0	16	24	1 300	1,85%
BESANCON	57	52	90	42	0	492	733	3 772	19,43%
BORDEAUX	155	44	408	188	0	680	1 475	7 825	18,85%
CAEN	33	2	190	46	0	676	947	4 543	20,85%
CLERMONT-FERRAND	48	33	91	150	1	283	606	3 870	15,66%
CORTE	0	0	14	0	0	57	71	885	8,02%
CRETEIL	45	0	125	225	0	1080	1 475	4 259	34,63%
DIJON	27	51	223	99	43	5	448	4 257	10,52%
GRENOBLE	122	27	450	0	0	970	1 569	7 394	21,22%
LA REUNION	7	0	0	80	0	145	232	843	27,52%
LILLE	223	46	431	0	1	1301	2 002	9 281	21,57%
LIMOGES	33	4	0	100	4	275	416	2 849	14,60%
LYON	234	85	635	22	14	397	1 387	6 674	20,78%
MONTPELLIER	235	77	398	21	1	494	1 226	8 148	15,05%
NANCY METZ	166	15	223	85	0	1211	1 700	8 765	19,40%
NANTES	112	43	552	77	24	669	1 477	6 632	22,27%
NICE	88	16	160	64	22	218	568	3 497	16,24%
ORLEANS TOURS	28	25	110	0	0	416	579	6 271	9,23%
PARIS	282	0	50	49	1	11	393	2 190	17,95%
POITIERS	59	22	52	72	1	661	867	4 190	20,69%
REIMS	41	2	60	55	0	641	799	3 315	24,10%
RENNES	88	30	382	245	2	448	1 195	8 620	13,86%
ROUEN	56	5	82	58	0	770	971	4 104	23,66%
STRASBOURG	148	19	390	58	0	1141	1 756	5 616	31,27%
TOULOUSE	261	50	514	169	11	368	1 373	7 631	17,99%
VERSAILLES	137	15	396	146	2	1390	2 086	9 323	22,37%
<b>Totaux</b>	<b>2 969</b>	<b>762</b>	<b>6 670</b>	<b>2 362</b>	<b>127</b>	<b>17 480</b>	<b>30 370</b>	<b>148 788</b>	<b>20,41%</b>

Source CNOUS février 2003

#### 4- Le marché des appartements au 1<sup>er</sup> septembre 2003

<b>Appartements non meublés</b>	<b>Loyers moyens en /m2</b>	<b>variation 03/02 en %</b>
Paris	16,8	11,8
<b>REGION PARISIENNE</b>		
Boulogne Billancourt	17,3	13,8
Orsay Palaiseau	14,2	16,4
St Germain en Laye	14,1	3,7
Versailles	16,5	19,6
Val de Marne	13,1	3,1
Meaux	11,5	6,5
<b>CENTRE</b>		
Orléans	9,2	
Tours	7,8	
<b>OUEST</b>		
Rouen	8,6	6,2
Caen	8,7	14,5
Rennes	10	2
Le Mans	8,7	12,5
Nantes	9,1	11
Angers	8,6	7,5
Brest	7	6,1
<b>NORD et EST</b>		
Lille	9,6	10,3
Reims	7,7	
Nancy	7,2	10,8
Metz	8,1	1,3
Strasbourg	8,4	6,3
Dijon	8,9	3,5
<b>RHÔNE ALPES</b>		
Mâcon	7	11,1
Lyon	8,8	10,3
Grenoble	9,9	10
<b>LIT. MEDITERRANEEN</b>		
Montpellier	10,1	7,4
Marseille	10,5	11,7
Nice	10,6	12,8
<b>SUD OUEST</b>		
La Rochelle	9,6	4,3
Bordeaux	8,9	7,2
Pau	7,5	13,6
Toulouse	9,6	10,3

Source : FNAIM septembre 2003