

Les Entretiens de Sceaux # 9

Session du vendredi 8 décembre 2023

**« Le logement étudiant en Ile-de-France : Trop plein ? Trop peu ?
Entre ressenti et réalité »**

Compte-rendu

La 9^e session des Entretiens de Sceaux est ouverte par **Philippe Laurent**, maire de Sceaux, ainsi que par **Anne Mantel**, vice-présidente de l'Université Paris-Saclay. Ils rappellent l'importance de la thématique choisie pour ces 9^{èmes} Entretiens, pour la vie universitaire et la réussite des étudiants, mais aussi sa difficulté, compte-tenu des pressions sur le foncier en Ile-de-France. Philippe Laurent rappelle le volontarisme qu'il a fallu mettre, à Sceaux, pour créer environ 400 places de logements étudiants abordables. Ils saluent aussi la présence dans ce débat d'une représentante syndicale qui pourra porter la voix des étudiants.

La crise du logement étudiant

Olivier Ginez souligne l'urgence dès son premier propos : « Clairement, on n'est pas à la hauteur. »

L'Ile-de-France accueille 790.000 étudiants, dont 165.000 sont boursiers. La Région comprend 57.000 logements aidés pour les étudiants, dont 23.000 logements CROUS.

L'écart entre le besoin et l'offre est encore supérieur si on prend en compte la situation des étudiants qui résident à plus d'une heure de leur lieu d'étude. En Ile-de-France, ils seraient environ 140.000. Ajouté au nombre de boursiers, cela représente un ensemble de plus de 300.000 étudiants qui devraient pouvoir avoir accès au logement social étudiant. Avec les projections démographiques, ce chiffre s'élèvera à 350.000 en 2027.

« C'est un sujet complexe qui nécessite de faire feu de tout bois. Il faut qu'on se mobilise tous. »

Olivier Ginez rappelle les plans de construction de logements étudiants développés ces dernières années :

2012-2017, 40.000 nouveaux logements étudiants au plan national. Il a été réalisé.

2017-2022, 60.000 nouveaux logements étudiants au plan national. Il n'a été réalisé qu'à moitié, peut-être à cause des crises sociales, sanitaires et économiques qui ont marqué la période.

Un nouveau plan interministériel, porté par les Ministère de l'Enseignement Supérieur et la Recherche ainsi que du Logement est aujourd'hui énoncé : 35.000 nouveaux logements étudiants d'ici 2027.

Sa déclinaison locale, par le Préfet de Région Ile-de-France et le Recteur, vise 34.000 places à créer sur les 7 années qui viennent.

Pour **Sarah Biche**, vice-présidente de la FAGE (Fédération des Associations Générales Etudiantes) chargée des affaires sociales, « l'enjeu du logement c'est aussi l'enjeu de la précarité des étudiants au sens large. ». Elle en tire un portrait précis. Le logement, c'est le 1^{er} poste de dépense pour un étudiant ; il représente bien plus que 50% de ses ressources. Près de la moitié (45%) des demandes de logements CROUS adressées par les étudiants boursiers ne peuvent pas être satisfaites, faute d'offre suffisante. Or, elle rappelle que les critères pour être boursiers sont déjà trop restrictifs. 74% des étudiants bénéficiaires des épiceries sociales gérées par la FAGE ne sont pas éligibles au statut d'étudiant boursier. Ces étudiants sont ainsi, de fait, orientés vers le parc de logements libres. Nonobstant la question du prix des loyers, ces logements ne leur sont pas aisément accessibles : la pression de la demande fait bien souvent passer devant eux des candidatures aux profils salariés. La temporalité des parcours de formation (des inscriptions en juillet pour septembre) ne leur permet pas non plus de s'inscrire dans des processus de recherche de logement qui prennent plusieurs mois. Par ailleurs, ces « logements libres dits étudiants » profitent de la situation de pénurie et pratiquent des loyers bien supérieurs au marché. Sarah Biche rappelle enfin que les périodes de stage ou d'alternance impliquent aussi des solutions de logement adaptée. La conséquence de manque de logement étudiant, pour beaucoup, c'est un mal-logement, une cohabitation subie ou encore le salariat (bien souvent plus de 10h hebdomadaires, avec des conséquences sur la réussite académique) et dans tous les cas, une contrainte économique qui pèse sur l'alimentation ou l'accès à la vie culturelle et sociale.

« On parle de plan 60.000, 35.000 ... on en attend beaucoup, avec des questions : comment ? où ? avec quelles offres de transports pour éviter l'enclavement ? avec quelle qualité dans le logement et quels services ? Mais on souhaite aussi insister sur l'urgence. Au quotidien, notre syndicat reçoit des dizaines et des dizaines de courriels d'étudiants qui disent ne pas avoir trouvé de logement et devoir dormir chaque soir chez des personnes différentes. Comment peut-on demander à ces étudiants de réussir dans leurs études ? Le mal-logement étudiant, c'est aussi un coût considérable pour la société. »

Sarah Biche appelle donc à une mobilisation forte pour construire du logement étudiant abordable, avec les CROUS tout d'abord, compte-tenu de leur mission sociale essentielle pour la vie étudiante, mais aussi avec les bailleurs sociaux et via la mobilisation des acteurs sur une offre de logements étudiants intermédiaires encadrés.

« Pour les étudiants, décohabitant de chez leurs parents, le logement étudiant est un vecteur fort d'émancipation et d'insertion sociale. Ces logements doivent être adaptés et ouverts sur la ville. »

Politiques du logement étudiants et leviers

Pour parvenir aux objectifs de production, **Olivier Ginez** estime tout d'abord qu'il faudra être pragmatique dans la mobilisation des fonciers. Certains fonciers fléchés se sont avérés trop complexes ou induisant des coûts d'opération trop importants. Des projets n'ont pu aboutir. Il faudra mieux cibler les fonciers d'Etat, notamment sur les campus universitaires : le Ministère de l'Education Nationale est affectataire de 18 millions de m², c'est le 2^e plus grand domaine après celui du Ministère de La Défense. Ce foncier doit pouvoir être mobilisé pour la construction de nouveaux logements étudiants. A ce sujet, Olivier Ginez estime que l'Etat est demeuré dans un « entre-deux » dans la capacité donnée aux Universités à devenir acteur de l'évolution de leur campus et qu'il faudra leur en donner les moyens. L'objectif de l'Etat est de lancer des appels à manifestation d'intérêt à partir d'une cartographie des fonciers disponibles. Par ailleurs, Olivier Ginez indique qu'il faudra être pragmatique aussi sur les montages (PLAI, PLS... voir ULS -Usufruit locatif social -) et mobiliser tous les acteurs. Il n'y a pas un modèle unique. Les CROUS sont confrontés à une limite du fait de l'ensemble des missions dont ils ont la responsabilité en matière également de restauration ou de vie étudiante. Les redevances locatives des programmes de résidences universitaires, limitées dans leurs évolutions, ne leur permettent plus de réinvestir, à hauteur des besoins, dans la rénovation ou la construction de nouveaux programmes.

Dominique Giry, délégué général de la Conférence des projets de la Vallée Scientifique de la Bièvre et président de Résidétape pointe l'enjeu financier, car le besoin est d'abord celui du logement étudiant « accessible », avec des redevances adaptées aux capacités des étudiants. Les coûts fonciers et les coûts de construction rendent l'équation, bien souvent, impossible. Au-delà du volontarisme, il faudra trouver les solutions techniques et financières.

Jean-Yves Le Bouillonnet, député-maire honoraire de Cachan, ancien président de la Conférence des projets de la Vallée Scientifique de la Bièvre, rappelle aussi que cette crise du logement étudiant prend place dans une crise du logement tout court, certainement la crise la plus grave depuis 1953. Dans un tel contexte de pénurie, il n'est hélas guère étonnant que les catégories sociales les plus en précarité, notamment les étudiants, soient aujourd'hui en grande difficulté. Il ajoute que la loi du Gouvernement Raffarin relative aux libertés et responsabilités locales (2005) n'a pas clarifié les responsabilités au plan institutionnel. En matière de logement « personne n'est compétent ». Pour les régions, la compétence est facultative. L'Etat n'est responsable que du droit au logement.

Jean-Yves Le Bouillonnet a estimé aussi que l'effort doit être porté là où sont les lieux d'étude. C'est un aspect évoqué par **Philippe Laurent** : dans les projets développés à Sceaux, sur des fonciers mobilisés par la collectivité, les opérations n'ont pas été confiées en gestion au CROUS, car l'opérateur ne souhaitait pas rentrer dans une logique de priorisation des étudiants inscrits dans des établissements situés à Sceaux. Olivier Ginez reconnaît la difficulté et la nécessité de regarder les périmètres au-delà des frontières académiques, en intégrant par

exemple les notions de bassin de vie ou les démarches des Observatoires territoriaux du logement étudiant.

Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-Président du Conseil régional d'Ile-de-France chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIFE, président de l'EPF d'Ile-de-France et président de Grand Paris Aménagement, maire de Mennecey, veut d'abord resituer la crise du logement étudiant dans, comme cela a été dit, une crise du logement dans son ensemble. Il considère que l'on se situe, depuis plusieurs années, dans une crise du logement sans précédent, dont il ne voit pas de sortie avant 2026 et 2027, années d'échéances électorales qui sont, d'expérience, des années de faibles productions immobilières. Cette crise s'aggrave d'année en année et il ne voit pas de réponse apportée à ces causes structurelles : rareté du foncier et augmentation des coûts de production. Cette crise a été accentuée aussi par des causes conjoncturelles, comme la crise covid ou l'augmentation des coûts énergétiques suite à l'invasion de l'Ukraine. Cette crise a généré environ 300.000 destructions d'emploi et, évidemment, rendu plus difficile l'accès au logement. Si Jean-Philippe Dugoin-Clément veut relier crise du logement étudiant et crise du logement tout court, c'est que, dans cette situation de pénurie globale du logement, les populations les plus exposées sont les plus fragiles, parmi lesquelles les étudiants et les jeunes actifs. Par ailleurs, il indique que l'Ile-de-France est une situation singulière où la problématique du logement étudiant est encore plus difficile : 1/3 des franciliens est mal logé ; 1/4 des étudiants français est en Ile-de-France ; une rareté et cherté du foncier encore plus aiguë dans la région la plus dense d'Europe de l'Ouest.

Face à ces constats, Jean-Philippe Dugoin-Clément rappelle les interventions du Conseil régional d'Ile-de-France, d'abord via sa compétence planificatrice, avec le Schéma directeur d'aménagement, le SDRIF, dont la révision en cours maintiendra l'objectif de construction à 70.000 logements neufs par an, dont 2/3 accessibles, et le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), co-établi avec l'Etat, qui prévoit la construction de 4.800 logements étudiants ou jeunes actifs chaque année. Bien que le logement ne soit pas une compétence obligatoire de la Région, celle-ci intervient aussi financièrement à hauteur de 100 M€ par an, environ, avec des soutiens spécifiques pour le logement étudiant et jeune actif. La Région mobilise aussi des outils comme l'établissement public foncier et Grand Paris Aménagement.

Malgré cela, Jean-Philippe Dugoin-Clément fait le constat d'une production bien en-deçà des besoins. Il interroge les objectifs affichés par l'Etat : 35.000 nouveaux logements d'ici 2027. Compte-tenu des délais d'études pré-opérationnelles et des délais de construction, il faudrait pouvoir engager aujourd'hui l'ensemble de ces programmes pour tenir l'échéance. Par ailleurs, en opération d'aménagement, la production de logements sociaux, dont étudiants, est souvent compensée, dans l'équilibre global du programme, par la recette issue de la production de logements familiaux libres. Or la crise actuelle ne favorise pas ce secteur d'activité.

Interrogé sur le potentiel de création qui pourrait provenir de la transformation de bâtiments de bureaux inoccupés, Jean-Philippe Dugoin-Clément rappelle que de

nombreuses constructions ne sont pas configurées pour permettre, à coût raisonnable, ce changement d'usage. Il appelle cependant à organiser dès aujourd'hui la réversibilité future en intégrant ce cahier des charges dans toute nouvelle construction.

Antoine Latreille évoque l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Université Paris-Saclay pour transformer des bâtiments de recherche inoccupés en logements étudiants et les difficultés rencontrées, en termes de montage administratif et financier mais aussi de normes urbaines ou techniques à respecter, incompatibles avec les réalités des bâtiments anciens.

Tous ces constats conduisent Jean-Philippe Dugoin-Clément à questionner l'objectif de concentrer la production de logements étudiants sur des sites à moins d'un quart d'heure de transports des campus. En Ile-de-France, cette logique d'hyper-proximité, privilégiée par les opérateurs, pourrait être, de son point de vue, discutée afin de mobiliser des fonciers moins chers et disponibles.

Logement étudiant et politique d'aménagement du territoire

Suite à ces premières interventions, **François Rio** propose deux sujets de débats.

Le premier sujet porte sur la localisation du logement étudiant sur les lieux d'études. **Sarah Biche** rappelle que la situation de pénurie, notamment en région parisienne, rend cette question presque secondaire. La priorité doit être de faire feu de tout bois et de construire partout où c'est possible. Mais si les stratégies de localisation évoluent et se détachent de l'hyper-proximité avec les lieux d'étude, vers quelle direction aller ? En Ile-de-France vers les communes carencées ? Ou vers des villes moyennes dans l'environnement géographique des métropoles universitaires, en lien avec une déconcentration accrue des sites de formation ? François Rio évoque l'exemple de Sciences Po qui a organisé une partie de sa croissance avec l'ouverture de campus hors Ile-de-France, là où la tension sur le logement étudiant est moindre. Dans cette réflexion, la situation des étudiants alternants et salariés doit aussi entrer en ligne de compte. Le logement doit-il être trouvé près de leur lieu de travail ou d'étude ?

A ce sujet, **Dominique Giry** évoque la mise en service, au cours des prochaines années, des lignes de métro du Grand Paris Express. Elle va profondément modifier la géographie de l'agglomération parisienne. Il faudra prendre en compte ces dessertes nouvelles dans les stratégies d'implantation des résidences étudiantes. Jean-Yves Le Bouillonnet rappelle aussi la concomitance et l'articulation, dans la loi, entre le projet Saclay et le Grand Paris Express, et cependant l'incapacité encore à ce jour à intégrer ces mobilités dans la conception des campus.

Olivier Ginez renvoie cependant la question : « est-ce que l'ESR est un outil d'aménagement du territoire ? On parle mixité, lieu de vie, déconcentration... est-ce aux établissements, aux enseignants de se déplacer ? ».

Christophe Hue, responsable du Service Enseignement supérieur et recherche de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines estime qu'il faut

corrélér pôle d'Enseignement supérieur et Recherche et pôle économique. L'étudiant a besoin de son stage ou de son premier emploi à proximité de là où il étudie. Dans cette logique, c'est aussi aux établissements de formation « d'aller vers » les étudiants, là où ils sont, comme le font aujourd'hui de nombreuses écoles privées d'ingénieurs ou de management en Région qui développent des antennes franciliennes.

Olivier Ginez met en garde. « L'université c'est un continuum : former, rechercher, faire du développement économique, etc. C'est un équilibre global et fragile, dans un écosystème. On ne peut pas le déplacer aisément. » Il estime que le modèle des écoles privées d'ingénieur ou de commerce n'est pas celui de l'université et qu'elles n'ont pas les mêmes missions.

Sarah Biche émet aussi un point de vigilance. « L'enseignement supérieur peut être un levier d'aménagement, mais à condition de prendre en compte ce qu'implique la vie étudiante dans sa globalité. Être étudiant ne n'est pas que d'aller en cours, c'est aussi avoir accès à tout ce qui permet son épanouissement personnel et intellectuel. » Elle met en garde sur les taux d'encadrement proposés dans les formations déconcentrées ou sur l'accès, dans ces situations, à la restauration universitaire ou aux services sportifs et culturels. Elle ne souhaiterait pas, non plus, que cette démarche de rapprochement des lieux de formation avec les lieux de vie des étudiants empêche les étudiants de prendre leur envol.

Anne Mantel, vice-présidente de l'Université Paris-Saclay évoque l'expérience des « campus connectés » impulsée par le Ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche. Effectivement, ils permettent à des jeunes d'accéder à l'université depuis leurs territoires. Des solutions d'encadrement local sont mises en place. Mais ce n'est pas comme l'insertion dans un campus universitaire. Ce ne peut-être qu'une étape dans un parcours étudiant. Si les premiers cycles peuvent être pensés ancrés dans les territoires, comme des prolongements de l'enseignement secondaire, avec des étudiants qui résident encore chez leurs parents, ce n'est plus envisageable au niveau master, avec des formations reliées à la recherche, avec l'objectif d'une attractivité internationale, avec l'enjeu aussi de concentrer les compétences de certaines disciplines, pour ne pas disperser les expertises.

Logement étudiant et dynamiques urbaines

Le second sujet de débat relevé par François Rio concerne l'insertion urbaine du logement étudiant. C'est aussi un espace de vie, qui peut-être un espace de participation à la vie de la cité et d'engagements. Cette façon de voir le logement étudiant peut aussi, selon lui, contribuer à faciliter leur développement par les collectivités locales.

Alain Weber, maire-adjoint de Villejuif, estime que « l'hybridation ou la porosité des résidences étudiantes sur d'autres besoins de la collectivité peut être une solution pour les rendre plus désirable dans des territoires où la concurrence sur le foncier est très vive et la pression forte pour que les constructions nouvelles servent d'abord à la réponse aux demandes de logements communales. » Ainsi, un travail a été conduit

pour que des résidences étudiantes ouvrent une partie de leur capacité à d'autres publics, jeunes actifs ou jeunes chercheurs. Cette démarche vaut aussi pour les services développés dans les résidences, salle de sport, de coworking, qui peuvent aussi accueillir des habitants. Dans un autre sens, une piste est d'amener les bailleurs sociaux à accueillir dans leurs parcs des étudiants.

Stéphane Dulon, directeur délégué de Résidétape intervient dans le même sens. Il regrette qu'en matière de logement des jeunes, en France, l'on raisonne trop souvent par silos. La difficulté d'accéder au logement concerne tous les jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs. Plutôt que de segmenter les offres, il invite à travailler des réponses qui visent à accompagner les jeunes dans la diversité de leurs situations. Stéphane Dulon évoque deux autres points : la nécessité d'une mobilisation forte, financière, pour faire en sorte que le logement des jeunes soit abordable. Elle implique un investissement sur le long terme, antinomique avec l'intervention des opérateurs privés qui verrait le logement des jeunes comme une classe d'actifs dégagant une rentabilité de court terme. Enfin, il rappelle, à partir de l'expérience de Résidétape, que des solutions de logement transitoire peuvent être trouvées également dans la mobilisation de biens désaffectés, dans l'attente de leur transformation.

Antoine Latreille, vice-président de l'Université Paris-Saclay suggère une autre forme d'hybridation, dans l'objectif d'optimiser le modèle économique du logement étudiant : l'usage des vacances d'occupation l'été à des fins, par exemple, d'hébergement touristique. A ce sujet, Olivier Ginez évoque la réflexion qui avait été engagée pour la période des Jeux Olympiques de Paris 2024 et le débat qu'elle avait suscité. Il rebondit cependant sur l'intervention d'Antoine Latreille pour partager avec lui l'enjeu d'un allègement de la contrainte, nécessaire pour accélérer la construction de logements étudiants.

Nicolas Rameau, directeur de l'association Campus urbain, évoque le dispositif du logement intergénérationnel notamment la « cohabitation intergénérationnelle solidaire » encadrée par la loi ELAN de 2018. Jean-Philippe Allardi, adjoint au maire de Sceaux rejoint ce propos, chez les seniors ou chez les ménages dont l'enfant étudiant part en stage ou en formation à l'étranger, on pourrait trouver un gisement de logements considérable. La Ville de Sceaux tente de le mobiliser via de nombreuses initiatives. Les outils manquent cependant pour accompagner les propriétaires.

Qu'il soit en résidence sociale, en « béguinage » ou chez l'habitant, **Jean-Philippe Dugoin-Clément** voit aussi un intérêt dans le logement intergénérationnel, non seulement en termes de production d'offre, mais aussi parce qu'il peut apporter une solution intéressante pour favoriser les liens sociaux et l'inclusion des jeunes en début de parcours de vie. Il rappelle un fait : l'inadéquation fréquente entre la situation du logement et la situation familiale. Les jeunes ménages dont la famille s'agrandit sont fréquemment en suroccupation de leur logement, tandis que des ménages plus âgés se retrouvent en sous-occupation.

Affronter ensemble la complexité

En conclusion, **Jean-Philippe Dugoin-Clément** partage une réflexion. « Le logement est constitutif de ce que l'on est. On ne vit pas indépendamment de son logement. Il permet des réussites ou au contraire rend plus difficile des parcours de vie. Cela a été dit, le logement est le premier poste de dépense des ménages. Pour les étudiants, c'est la moitié du budget voire davantage. Dans ce contexte de crise générale du logement, ce sont les catégories les plus fragiles qui sont le plus impactées, avec ce paradoxe : plus on est en situation de fragilité économique, plus la part du revenu que l'on doit mettre dans son logement augmente. Alors que le logement a été, dans notre société, l'un des ciments de notre modèle social, il devient aujourd'hui un vecteur d'inégalité ; au lieu de contribuer à rapprocher les classes sociales, il concourt à fragmenter davantage le pays. » Pour sortir de cette situation, Jean-Philippe Dugoin-Clément ne voit pas de remède miracle, mais croit à une issue via une pluralité de solutions, techniques, financières, sur la localisation des logements, etc.

Olivier Ginez retient des échanges un point : « le sujet du logement étudiant est complexe exponentiellement. Précarité, réussite académique, mobilités et liens domicile-étude, marchés du logement, etc. Le sujet du logement étudiant est connecté avec de très nombreuses questions. »

« Après les échanges des Entretiens de Sceaux, j'ai bon espoir cependant qu'on va réussir à relever le défi du logement étudiant, parce qu'on le doit aux étudiants. »

En synthèse des débats, **Jean-Yves Le Bouillonnet** revient sur une réalité. La situation des étudiants au plan du logement est catastrophique. « Il faut garder en tête que pour sortir d'une crise du logement, il faut des décennies. » Il voit cependant dans les réalités actuelles des motifs d'espoir. « Pendant des années, les élus territoriaux n'ont pas été associés aux stratégies d'implantation universitaire. Les temps ont changé. Beaucoup d'élus ont compris que la présence des étudiants et des enseignants est, pour leur territoire, une richesse hors du commun. Les solutions procèderont désormais de notre capacité collective à nous mettre toutes et tous autour de la table, en partenariat. »

Jean-Philippe Allardi, premier-adjoint au maire de Sceaux, conclut la séance après avoir remercié les intervenants et l'ensemble des participants. « C'est un vaste combat. Il est passionnant. Tous les élus qui sont là, sont prêts à poursuivre le combat ensemble. »