

LOGEMENT & CONDITION ETUDIANTE

En France et dans L'Union Européenne

Pré-rapport & Appel d'offre de recherche

Direction scientifique : Yann Maury ENTPE
Coordination : Luc Bousquet PUCA
Maquette : Gilles Desèvedavy ENSAL

PUCA
Juillet 2006

LOGEMENT & CONDITION ETUDIANTE

En France et dans L'Union Européenne

Pré-rapport & Appel d'offre de recherche

Direction scientifique : Yann Maury ENTPE
Coordination : Luc Bousquet PUCA
Maquette : Gilles Desèvedavy ENSAL

Equipe Scientifique :

- Yann Maury. Enseignant chercheur.
Docteur d'Etat en Science Politique ENTPE
- Gilles Desevedavy. Architecte. ENSAL
- Hélène Hatzfeld. Professeur ENSAL
- Thierry Oblet.
Maître de conférences. Bordeaux II LAPSAC
- Laurence Costes.
Maître de conférences Université EVRY
- Sophie Nemoz. Doctorante

Objet de la consultation : le PUCA lance un appel d'offres de recherche consacré à la thématique du « *Logement et de la condition étudiante en France et dans l'Union Européenne* ». La question du logement étudiant occupe dans ce cadre une place centrale. Des ateliers de travail préparatoires se sont succédés au cours de l'année 2006 et ont donné lieu à la rédaction d'un *pré-rapport consultable*, ainsi qu'au présent *cahier des charges* de l'appel d'offres.

Quatre principaux axes de recherche ont été retenus :

1. Condition étudiante, quelle place pour le destinataire de l'action publique ?
2. Le traitement du *problème public* logement étudiant, quelles coalitions de causes dans les territoires ?
3. logement étudiant, quelle place pour l'architecture et comment réinventer ?
4. Le marché européen de l'étudiant, *enjeu de compétition internationale*.

Cette note a pour objet de définir une problématique pertinente au regard de l'objet à investiguer.

Les équipes pluridisciplinaires soumissionnaires préciseront :

- La problématique et la méthode de travail proposée .
- La composition de l'équipe de recherche .
- Le coût ainsi que le calendrier prévisionnel de la recherche. Budget & agenda.

Ministère de l'Equipement
Arche de la Défense Paroi Sud
92055 Paris le Défense Cedex. France

PUCA
Juillet 2006

SOMMAIRE

Objet de la consultation du PUCA
Analyse d'ensemble

I. La condition étudiante, quelle place pour le destinataire de l'action publique ?

1. L'étudiant massifié
2. Transformations de la condition étudiante
3. Logements étudiants, le déclin du CROUS providence
4. Questions de recherche
 - *quelle définition possible du logement étudiant ?*
 - *que faire du CROUS ?*
 - *quelle ingénierie financière pour le logement étudiant ?*
 - *pour des comparaisons européennes à conduire*

Graphiques

Le rapport ANCIAUX & Perspective et scénarii *Fiche technique N°1*

II. Le problème public logement étudiant, quelles coalitions de causes dans les territoires ?

1. Jeu des acteurs, nouvelles normes d'action et repositionnement des organisations
2. Quelques concepts utiles
 - *Qu'est ce qu'une politique publique ?*
 - *L'approche par les problèmes publics*
 - *Les coalitions de causes pour en finir avec le « partenariat ».*
3. Questions de recherche inventoriées
 - *quelle mise sur agenda du problème public logement étudiant ?*
 - *Où opère le débat public logement étudiant ?*
 - *Logement étudiant, Etat régalién versus Etat providence*

« la métro de Grenoble, du volontarisme local à la prise en compte de l'incontournable principe de réalité. » *Fiche technique N° 2*

« Bordeaux, ambitions de l'acteur régional et concurrence du renouvellement urbain. » *Fiche technique N°3*

III. Logements étudiants, quelle place pour l'architecture et comment réinventer ?

1. Recherche d'un nouveau paradigme
2. Des fixations dogmatiques et réglementaires
3. Naissance de « tours de table »
4. L'habitat, enjeu collectif de société

IV. Le marché de l'étudiant, enjeu de compétition internationale

1. Evolution en cours
2. Questions de recherche
 - Comment dépasser la ligne de partage « étudiants choisis, étudiants subis » ?

« la cité internationale » *Fiche technique N°4*

« Les facs-hôtels de NEXITY » *Fiche technique N°5*

« Le FEC Strasbourg » *Fiche technique N°6*

Quelles fenêtres d'opportunité pour le logement étudiant ?

A propos de l'économie du recyclage urbain

La question du temps dans l'occupation des logements étudiants

le logement temporaire à Londres *Fiche technique N°7*

Les modes alternatifs d'appropriation des logements sociaux : l'exemple de l'auto-construction

les coopératives romaines d'auto-récupération résidentielles

Fiche technique N°8 :

V. Annexes

- liste des personnalités auditionnées
- quelques exemples européens

Bibliographie

Analyse d'ensemble

par Yann Maury

La question **du logement des étudiants** – commande centrale du PUCA – apparaît comme une composante - *sans doute décisive* - d'un ensemble qui toutefois, doit être appréhendé dans un cadre plus vaste : celui de la « **condition étudiante** » dans la France contemporaine et sans doute également au sein des pays membres de l'Union Européenne¹. Après avoir été longtemps considérées dans une logique de monopole, comme légitimement captives d'une dizaine de sites universitaires prestigieux, les populations étudiantes constituent désormais pour les villes universitaires françaises qui les accueillent, un *enjeu concurrentiel* de tout premier ordre. Et ce,

Après avoir été longtemps considérées dans une logique de monopole, comme légitimement captives d'une dizaine de sites universitaires prestigieux, les populations étudiantes constituent désormais pour les villes universitaires françaises qui les accueillent, un enjeu concurrentiel de tout premier ordre

dans le cadre d'un processus d'accompagnement long qui débute avec leurs années d'études – et l'offre de services qui s'y greffe (santé, culture, activités sportives, transports, loisirs et logements...)- jusqu'à leur insertion dans la vie professionnelle. Avec à la clé, la question de l'accès à l'emploi, question bien entendu décisive.... Pour illustration, la ville de Grenoble compte

aujourd'hui 53.000 étudiants, soit 12,6% de la population totale.²³ Ce qui n'est en rien anecdotique. Rappelons en outre que le nombre d'étudiants accueillis est intégré dans le calcul de la DGF (dotation globale de fonctionnement) reversée par l'Etat aux collectivités territoriales.

Ainsi que l'analyse M.Bellivier, dans son rapport consacré aux relations entre les collectivités territoriales et les étudiants, « *L'amélioration des conditions de vie des étudiants n'est pas qu'une nécessité, c'est aussi une chance pour les collectivités territoriales de réfléchir et de mettre en œuvre de véritables politiques d'intégration économique et sociale de ce que seront leurs futures forces vives (...)* Les collectivités territoriales et les villes en particulier ont à se saisir des conditions de vie des étudiants pour les fixer,

¹ Cf. Euro student report. 2005. Social and economics conditions of student life in Europe. Synopsis for indicators. Cf. également Les étudiants et leurs conditions de vie en Europe. Rapport OVE. Gruel & Tiphaine. Déc 02.

² M.Bellivier. Collectivités territoriales et vie étudiante. 2002.P 51.

³ Pour sa part, le Grand Lyon qui compte une vingtaine d'établissements supérieurs, regroupe quelques 120.000 étudiants. La progression de cette population est de 3% par an, soit + 20% à l'horizon 2013. Cf. Séminaire région Rhône Alpes. juin 06

les centrer sur un statut citoyen au sens premier du terme ». ⁴

Ces configurations nouvelles donnent d'ailleurs lieu à l'émergence dans les territoires de « *coalitions de causes* » composites entre des acteurs multiples publics-privés, dont on ne connaît pas précisément « la vision du monde » en termes de *rationalité politique*, de *projets* pouvant ou non faire consensus, ainsi qu'en termes de *financements ad hoc* à mettre en place pour le logement étudiant. Ces nouvelles configurations d'acteurs posent en creux, la question du *leadership territorial* de cette politique publique. ⁵

Les pouvoirs publics se sont également saisis de la question du logement étudiant. A la demande du premier ministre, le député de Saône-et-Loire Jean-Paul Anciaux a remis en janvier 2004 au Ministère de la Jeunesse, de l'Education Nationale et de la Recherche et à celui de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, un rapport national sur « le logement étudiant et les aides personnalisées ». Cette expertise publique préconise la mise en œuvre de plusieurs mesures concrètes d'amélioration de la vie étudiante, favorisant le logement de cette population. ⁶

Dans le nouveau paysage universitaire tel qu'il se dessine depuis le début des années 80, la question étudiante peut également être appréhendée comme un *marché*, ainsi que comme la source d'*enjeux concurrentiels* forts, entre métropoles françaises, européennes ou américaines désireuses de conserver leur rang dans le concert international. Entre 2001 et 2004, les groupes américains *Laureate Education* (650 milliards de dollars de CA) et *Career education* (1,7 Milliard de dollars) ont racheté respectivement l'école centrale

⁴ Idem. P 36 & 5.

⁵ Ainsi que l'analyse A.Faure « ..On peut observer l'émergence d'une concurrence redoutable entre deux façons de concevoir et surtout d'énoncer les règles générales du *vivre ensemble*, comme si le bien commun territorialisé inventait ses propres mythes pour contrebalancer les représentations nationales et sectorielles de l'intérêt général. L'auteur utilise également la formule de « *débordement territorial* » pour qualifier la capacité des territoires à promouvoir de nouvelles normes d'action en réponse à la complexité des problèmes sociaux. Cf. Alain Faure et alii « L'action publique et la question territoriale ». PUG.2005. P 19 et suiv.

⁶ Cf. Encadré infra rapport Anciaux.

Ces configurations nouvelles donnent d'ailleurs lieu à l'émergence dans les territoires, de « coalitions de causes » composites entre des acteurs multiples publics-privés, dont on ne connaît pas précisément « la vision du monde »

d'électronique (ECE) (pour 8,2 millions de dollars) et l'institut des hautes études économiques et commerciales (INSEEC) (pour 20 millions de dollars)⁷ Formation et enseignement supérieur sont liés à l'*attractivité des territoires*. La question étudiante avance au rythme de la mondialisation. Il s'agit désormais de faire venir

Formation et enseignement supérieur sont liés à l'attractivité des territoires.

l'étudiant « choisi » par opposition à l'étudiant « subi »

les populations étudiantes les plus « *légitimes* » chez soi. - l'étudiant « *choisi* » (étudiant en troisième cycle, ERASMUS, jeune chercheur étranger ...) par opposition à l'étudiant « *subi* »- Les universités françaises et européennes sont par conséquent conduites à tenir compte des effets de concentration, dans le cadre à la fois de politiques régionales intégrées (par exemple le cas des « *clusters* » mis en place par la région Rhône Alpes), mais également des *pôles de compétitivité* lancés récemment par l'Etat. Le rapport *Saraswati* (commissariat général au plan. 2005) prévoit une intensification de cette compétition mondiale. Comment se situe la France dans cette compétition alors que les experts critiquent le « *recrutement d'un trop grand nombre d'étudiants étrangers faiblement qualifiés, alors que les universités anglo-saxonnes sont plus sélectives?* » s'interrogent ses auteurs.

La question de la condition et du logement étudiant constitue un élément important du débat public, passage obligé vers une insertion réussie des populations étudiantes. Les questionnements qui s'y rapportent doivent pouvoir être mis en perspective, en prenant en considération des pistes plus générales, que nous pouvons présenter ici de façon succincte à travers quatre points de repère :

- *La condition étudiante, quelle place pour le destinataire de l'action publique ?*
- *Le traitement du problème public logement étudiant, quelles coalitions de causes dans les territoires ?*
- *Architecture et logement étudiant, peut-on et comment réinventer ?*
- *Le marché européen de l'étudiant, enjeu de compétition internationale.*

Y.M.

⁷ Universités et élites du futur, un marché mondial. Luc Bronner Le Monde du 2 10 05.

I . La condition étudiante, quelle place pour le destinataire de l'action publique ?

par Yann Maury

1. L'étudiant massifié⁸

Il s'agit sans doute ici de l'élément le plus spectaculaire du dossier :

- En 1968, 300.000 d'étudiants dans les facultés, répartis dans une dizaine d'académies fortes de deux siècles de tradition universitaire. (Paris, Lille, Versailles, Nantes, Rennes, Lyon, Créteil, Marseille, Bordeaux, Grenoble)

- A la rentrée 2000, 2.143.191 étudiants inscrits dans les universités françaises (avec les écoles d'ingénieurs) Cette massification apparaît comme un processus ininterrompu. Ainsi sur la période 1991/2001, le solde d'étudiants supplémentaire est de 245.000. Soit + 20%. L'accès des enfants d'une vaste classe moyenne française à l'enseignement supérieur, a changé la donne, remettant en question échelle et paysage universitaires. Aujourd'hui, la répartition de ces 2 millions d'étudiants s'établit de la façon suivante⁹:

- Paris et les grandes villes à tradition universitaire, dotés des 3 cycles universitaires (aujourd'hui dénommés LMD¹⁰) qui ne rassemblent plus que 57% des établissements.

- Les villes universitaires nouvelles issues du plan U 2000, moins dotées en étudiants et investies sur les 1^{er} et 2^{ième} cycles, ainsi que sur les filières technologiques.

- Des villes universitaires isolées comptant pour l'essentiel des IUT.

Pour autant, le paysage universitaire demeure contrasté et fortement inégalitaire.

⁸ Nous préférons la formulation « massification » à celle de « démocratisation » de l'enseignement supérieur. Les enfants des classes populaires y demeurent en effet très minoritaires et sous-représentés, à l'exception des filières IUT. Ces derniers ne sont ainsi que 22% inscrits dans les filières « grandes écoles ». Cf. La vie étudiante. OVE.Repères. 2004

⁹ Sources. Observatoire de la vie étudiante. Donnée 2004. www.OVE.fr

¹⁰ Licence, Master, Doctorat.

« L'enseignement supérieur est très inégalement réparti sur le territoire national. D'une part, les formations offertes sont beaucoup plus concentrées géographiquement que les études secondaires : elles sont inexistantes en milieu rural, limitées dans les villes moyennes aux classes supérieures.(...) »

D'autre part, plus les études sont sélectives (...) plus elles conditionnent l'accès aux positions sociales supérieures et plus elles tendent à être concentrées sur Paris intra muros et dans les métropoles régionales.. »¹¹

**plus les études sont sélectives (...)
plus elles conditionnent l'accès aux positions sociales supérieures et plus elles tendent à être concentrées sur Paris intra muros et dans les métropoles régionales..**

Si le phénomène de massification de la population étudiante est incontestable, le processus de décentrement et d'irrigation des activités universitaires dans le sens Paris, grandes métropoles régionales et le reste du territoire est pour sa part beaucoup plus relatif. Ainsi, 20% des établissements universitaires demeurent concentrés sur les académies d'Ile de France.

2. les transformations de la condition étudiante

Cette massification de l'enseignement supérieur s'accompagne d'*inégalités sociales* qui frappent fortement les conditions de vie des populations étudiantes, lesquelles s'avèrent être de nature très hétérogène, jusqu'à connaître des situations significatives de précarité.¹²

Les étudiants sont majoritairement des salariés

Il faut relever ici le travail d'inventaire très précis établi par l'observatoire de la vie étudiante(OVE).

Les étudiants sont majoritairement des salariés. Ce régime d'activités évolue toutefois au regard de la nature des études poursuivies. Il est faible au sein des grandes écoles et pour les IUT. (études courtes) L'OVE estime à 120.000 le nombre d'étudiants de moins de 29 ans qui exercent au minimum à mi-temps une activité salariée sans rapport avec leurs études (serveur de café, employé de commerce..) Or, l'OVE considère que ce type d'activités réduit d'un tiers les chances de succès aux examens de 1^{er} et 2^{ème} cycles universitaires.¹³ Relevons également que le *taux d'activité salariée des étudiants* durant leur période de formation va en s'accroissant. 70% d'étudiants salariés en 1994 contre 80% en 2003. Dont 40% en période d'études en 1994 contre 49% en 2003¹⁴.

¹¹ Rapport Grignon. Oct 03. Le logement étudiant.

¹² Cf. Rapport Grignon. 03. « Les étudiants en difficulté. Pauvreté et précarité ». Rapport au ministre de l'éducation nationale.

¹³ Cf. L.Gruel. univers-cité.info N° 19. février 05

¹⁴. Sources L.Gruel. OVE.univers-cité N°19. Fév 05

3. Logements étudiants , le déclin du CROUS providence

La figure du CROUS providence n'est plus. La matrice originelle est devenue bien incapable d'assurer la protection de sa (trop) nombreuse progéniture. Dit autrement, le *déficit quantitatif* de l'offre publique de logements étudiants est patent : en 2002-2003, seuls 7,8% des étudiants inscrits en université ou classe supérieure de lycée vivent dans une résidence universitaire gérée par un CROUS.¹⁵ En outre, seuls 18% des étudiants boursiers sont logés en résidence universitaire. Sur l'agglomération lyonnaise, l'offre sociale publique CROUS représente 5% de l'offre sociale totale. Sur les 5 dernières années, l'offre de logements dédiée s'est accrue de 5% tandis que les effectifs étudiants augmentaient de 17%.¹⁶

Le réseau Crous, dont on peut se demander s'il est bien en mesure de continuer à assurer une fonction sociale significative, ne dispose pour sa part que de 150.000 logements répartis dans 530 résidences.

¹⁷ On peut considérer que l'on assiste ici au déclin ininterrompu du CROUS-providence, en tant qu'organisme public en charge de la gestion du problème public logement étudiant.

Le loyer moyen mensuel des étudiants

est ainsi de 347 euros. Mais celui-ci s'élève à 434 E en région parisienne et à 467 E sur Paris. Le loyer payé par le locataire-étudiant augmente avec la taille de la ville d'études. En contrepartie, le niveau moyen de revenus des étudiants est de :

- 743 E pour les décohabitants
- 377 E pour les étudiants logés chez leurs parents.

Ce lent déclin du CROUS providence peut être analysé de façon suivante :

- d'une part, une tendance significative à sa *familialisation*.¹⁸ C'est à dire, le renvoi par l'Etat sur la cellule familiale, de la charge du logement des enfants inscrits dans l'enseignement supérieur.

¹⁵ Sources univers-cité info N020. Mars 05. R.Vourch.

« Les étudiants et les résidences universitaires » et Cf. OVE. Le logement étudiant. Grignon & Gruel. Oct 2003.

¹⁶ Cf. Séminaire logement étudiant. Région Rhône Alpes. juin 06

¹⁷ Cf. Rapport Grignon. 03. P 11.

¹⁸ C.E.Andersen. 1999. Les trois mondes de l'Etat providence. Puf.

43% des étudiants vivent ainsi dans un logement familial. Dont 38%, soit 900.000 étudiants, chez leurs parents¹⁹. Ce qui suppose que les parents des étudiants concernés résident dans une ville universitaire ou ce qui à l'inverse, jouera sur les temps de transports des étudiants et donc sur la qualité de leur parcours de formation.²⁰

- d'autre part, sa *marchandisation*. C'est à dire le renvoi sur le marché de la « *gestion du problème public* » logement étudiant. (29% - Soit 1 million d'étudiants)

En outre, le déficit de l'offre publique de logements pour étudiants présente également un aspect *qualitatif*. Il en est ainsi eu égard à de nouveaux dispositifs d'études qui incluent en France, des *stages professionnalisant*. Ceux-ci, (par exemple les programmes européens d'études *Erasmus*) imposent une *mobilité* plus forte des étudiants sur des fréquences longues. Pour illustration, un élève ingénieur de 2^{ième} année à l'ENTPE devra, dans le cadre de la réforme des enseignements de l'école, accomplir un stage d'une durée de 5 mois. Ce séjour la plupart du temps effectué à l'étranger, pose la question de formules locatives adaptées à ces nouvelles contraintes.²¹

Ajoutons que les réhabilitations des résidences universitaires ont pu produire des effets pervers qui rappellent étrangement ceux produits dans les cités HLM

Ajoutons que les réhabilitations des résidences universitaires ont pu produire des effets pervers qui rappellent étrangement ceux produits dans les cités HLM :

- augmentation des surfaces habitables qui entraîne une réduction de l'offre réelle disponible. (Par

exemple en région parisienne)

- une augmentation des loyers. Donc une accentuation du taux d'effort des étudiants locataires.

Ce déficit *d'offre publique* de logements étudiants doit également être inscrit au regard des pratiques mises en œuvre par les bailleurs Hlm (plus grande sélectivité des politiques de peuplement et reformatage des patrimoines sociaux), ainsi que des tensions qui pèsent désormais de façon structurelle sur l'offre locative Hlm. Confronté lui aussi à des déséquilibres patrimoniaux structurels de logements sociaux, le parc social Hlm n'est en effet pas en mesure à ce jour, de compenser les insuffisances de la politique publique du logement

¹⁹ Cf. La vie étudiante. OVE.Repères. 2004

²⁰ Le temps de trajet moyen en province est de 31 minutes. Celui ci baisse avec la taille de l'agglomération. Il est de plus de 41 mn en région parisienne. Cf. La vie étudiante. OVE.Repères. 2004.

²¹ Il s'agit pour l'étudiant de faire face à une double contrainte : conserver ou sous-louer son logement inoccupé en France et louer un nouveau logement lors de ses 5 mois de stage.

étudiant.²² Signalons toutefois quelques tentatives opérées depuis les années 80 par les bailleurs Hlm qui ont opéré, avec une inégale réussite, des opérations dites de « *changement d'usage* ». Opérations qui assurent la transformation de logements Hlm banalisés en résidences pour étudiants.²³

Les formules classiques de logement stabilisé, se révèlent donc à l'analyse fortement inadaptées à ces transformations de la condition étudiante.

4. Questions de recherche :

Ce premier balayage de *la condition étudiante* fait apparaître *le problème public logement étudiant*, comme étant hautement problématique.. *On peut parler ici* (tout au moins pour le cas français) *d'effets cumulés d'une politique publique et de l'émergence de tendances lourdes :*

- une augmentation ininterrompue des populations étudiantes pauvres et salariées renvoyées au jeu classique du marché immobilier privé ou à défaut à des solutions d'hébergement provisoire.

- la très forte réduction (voire la pénurie) d'une offre locative sociale dédiée, par ailleurs souvent inadaptée ou désuète. (la réhabilitation cités universitaires anciennes qui occasionnent un renchérissement des loyers étudiants).

- la très forte dépendance à la fois vis à vis du marché immobilier privé (*marchandisation*) ou de la cellule familiale des populations étudiantes logées. (*familialisation*)

- enfin, l'absence de dispositifs de financements publics spécifiques à un « *logement étudiant dédié* ». Question de la plus grande importance sur laquelle nous allons revenir .

le parc social Hlm n'est en effet pas en mesure à ce jour, de compenser les insuffisances de la politique publique du logement étudiant

²² Cf. Y. Maury. 2001. Les Hlm. L'Etat providence vu d'en bas. L'Harmattan.

²³ Voir par exemple le travail mené par l'OPAC de la ville de Montpellier sur le quartier populaire de *La Paillade*. Ce patrimoine social Hlm étudiant a depuis lors été rétrocédé au CROUS.

Quelle définition possible du logement étudiant ?

Le concept même de « logement étudiant » apparaît peu éclairant dans la mesure où le « *logement étudiant dédié* » ne bénéficie pas en France de dispositifs financiers publics en propre. Son élaboration financière est en effet renvoyée à l'utilisation banalisée du PLS (prêt locatif social) destiné d'une façon plus générale au secteur HLM. (logement familial, logement pour personnes âgées etc..) Les opérations neuves de logement social (et donc étudiantes) financées en PLS apparaissent en outre comme des opérations structurellement déficitaires (de 15% à 20% du montant total).

La seule particularité qui semble distinguer le *logement social étudiant dédié* d'un logement social banalisé renvoie à la question de son *occupation temporaire*, c'est à dire bornée dans le temps, par son utilisateur. Dans la mesure où les étudiants exercent de plus en plus une activité salariée, la seule mention d'une *activité de formation supérieure* suivie par le public étudiant, ne suffit plus pour qualifier valablement le *statut de logement étudiant*.

- Dés lors comment définir la notion de logement étudiant ?

S'agit il d'un logement abordable et accessible à des populations disposant de revenus faibles ou moyens. Ces populations étant engagées (comme d'autres) dans des pratiques de formation limitées dans le temps ?

Définition qui s'approcherait de la vision exprimée peu ou prou dans deux récents rapports par la commission européenne sur la question du logement des pauvres.²⁴

Que faire du CROUS ?

- Par ailleurs, comment redonner au CROUS sa vocation originelle de promoteur public à vocation sociale ? S'agit-il d'un objectif atteignable ou hors de portée ?

- Comment lui permettre de refonder son rôle de maître d'ouvrage public en relation avec les collectivités territoriales et les universités ? La définition d'un « référentiel logement étudiant » est elle une question pertinente ? La refondation démocratique de cette organisation au regard des modes de représentation des syndicats étudiants est elle nécessaire ? Pour illustration, on a pu noter à Berlin, l'existence de « conseils de résidences », gérés par les étudiants eux-même. De telles pratiques sont elles envisageables en France ?

²⁴ « un logement décent, de bonne qualité, à un prix abordable (..) reconnu comme « besoin fondamental et droit pour tous ». Cf. Rapports conjoints sur l'inclusion sociale. Commission européenne. 2002.2004. P 26

Quelle possible ingénierie financière ?

- Enfin, n'y a t il pas lieu d'établir un *mode spécifique de financement* « pour un logement étudiant « dédié », indépendamment des PLS Hlm ? Sur quelles bases techniques peut il être conçu ?

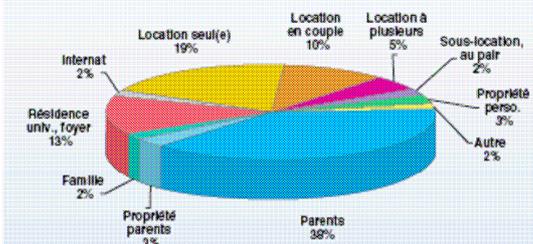
Le concept même de « logement étudiant » apparaît peu éclairant dans la mesure où le « logement étudiant dédié » ne bénéficie pas en France de dispositifs financiers publics en propre.

Observatoire national de la Vie Étudiante

6-8 rue Jean Calvin, BP 49, 75222 Paris cedex 05
Tél. 01 55 43 57 92 - Fax 01 55 43 57 19
ove@crous.fr - <http://www.ove-national.education.fr>

VIE MATÉRIELLE

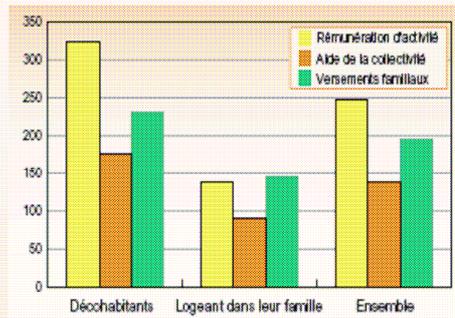
Type de logement



43% des étudiants vivent dans un logement familial : 38% sont au domicile parental, 2% chez d'autres membres de la famille et 3% dans un logement dont les parents sont propriétaires mais qu'ils n'habitent pas. 13% vivent en résidence collective (le plus souvent en cité universitaire) et 29% vivent en location seuls ou en couple.

L'ARGENT

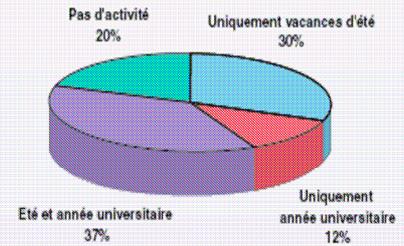
Ressources monétaires mensuelles selon le mode d'habitation (en euros)



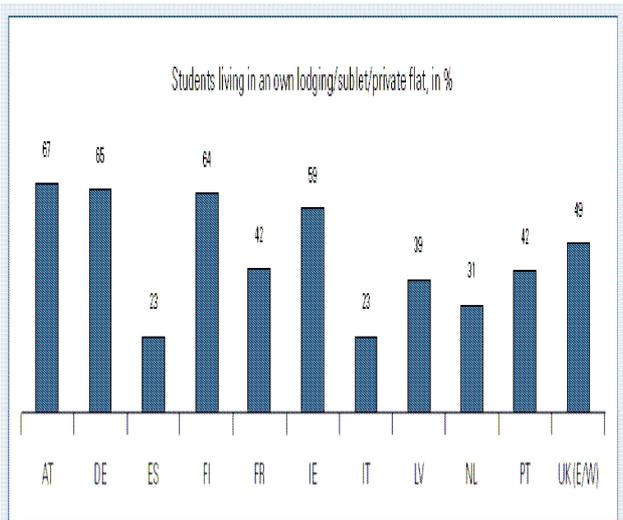
Les revenus issus des activités rémunérées constituent la principale ressource monétaire directe des étudiants. Ceci est particulièrement vrai pour les décohabitants. Ces derniers, bénéficiant de moins d'aides en nature, perçoivent d'ailleurs plus de ressources monétaires mensuelles que ceux qui vivent chez leurs parents : 734€ contre 377€.

ACTIVITÉS RÉMUNÉRÉES

Période d'activité rémunérée



8 étudiants sur 10 exercent une activité rémunérée pendant l'été et/ou l'année universitaire. Parmi ceux qui exercent une activité pendant l'année universitaire (près d'un sur deux), 83% ont un emploi parallèle aux études, les autres ont une activité intégrée à leurs études (vacataire universitaire, interne hospitalier etc.).



Data source: EUROSTUDENT 2005 - National Profiles

Fig. 16: Student type of residence

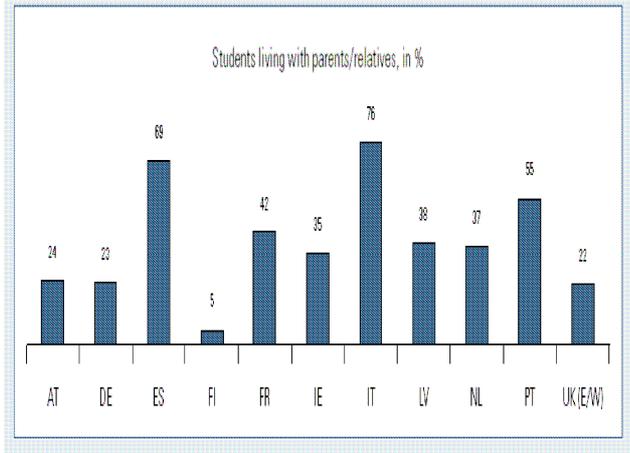
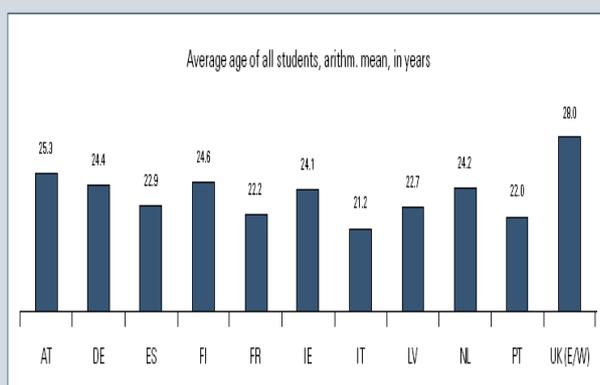


Fig. 12: Students status: Full-time and part-time



Data source: EUROSTUDENT 2005 - National Profiles

Fig. 1: Student age and gender profile



Pour une approche européenne comparée

De même, afin d'avancer dans cette démarche de production de la connaissance sur la condition et le logement étudiant, il serait sans doute pertinent d'opérer un détour par les *approches comparatistes*, notamment au regard d'études de cas européens. Ainsi, un récent rapport européen rend il compte d'utiles indicateurs susceptibles

Pour ce faire, l'approche par « territoires pertinents » (approche comparée par échelons régionaux, par pôles de compétences universitaires, par métropoles etc...) peut constituer une utile clé d'entrée et une échelle de lecture appropriée.

d'éclairer valablement ces questions.²⁵ Pour ce faire, l'approche par « *territoires pertinents* » (approche comparée par échelons régionaux, par pôles de compétences universitaires, par métropoles etc...) peut constituer une utile clé d'entrée et une échelle de lecture appropriée.

Y.M.

²⁵ Eurostudent 2005. Social and economic conditions of student life in Europe. Synopsis of indicators. Federal ministry of education and research & SOCRATES & HIS.

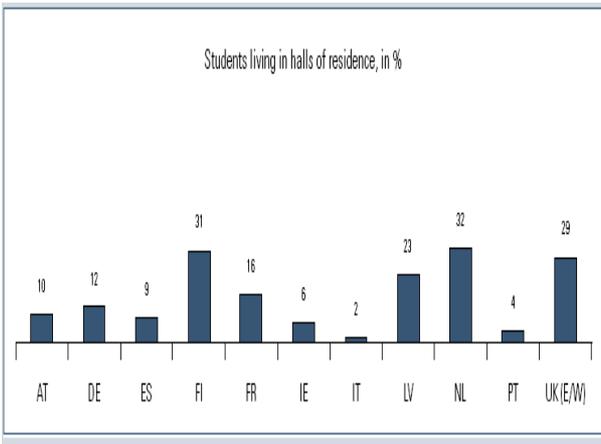
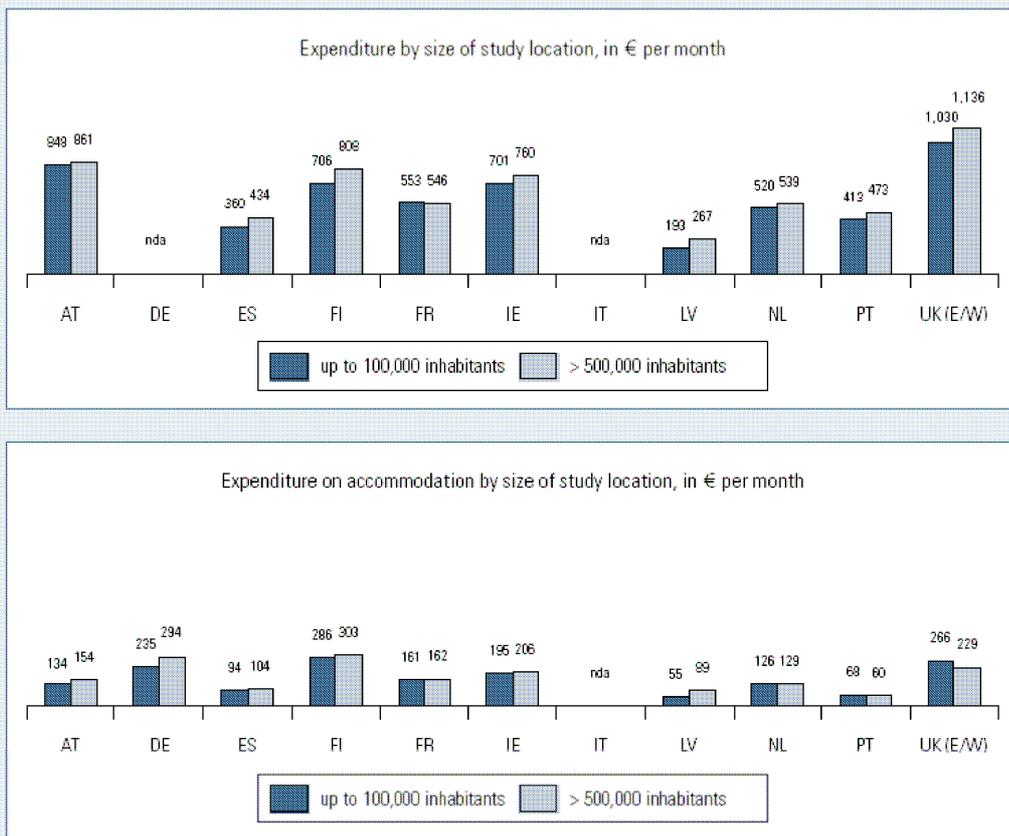


Fig. 30: Student expenditure by size of study location



Data source: EUROSTUDENT 2005 - National Profiles

Le rapport ANCIAUX

Fiche Technique N°1

par Sophie Nemoz

Le rapport Anciaux : quelles préconisations politiques en matière de logements étudiants ?

Cette expertise publique préconise la mise en œuvre de plusieurs mesures concrètes d'amélioration de la vie étudiante, favorisant le logement de cette population.

Ce rapport note en effet *une insuffisance de l'adaptation de l'offre en matière de logements étudiants*. Celle-ci s'explique par :

- le décalage du niveau des services des résidences anciennes des CROUS (parc immobilier aujourd'hui particulièrement dégradé),
- l'insuffisance de l'offre de résidences à caractère social dans certaines académies,
- l'arrêt des constructions de résidences privées (résultat des incitations à l'investissement locatif des petits surfaces),
- l'inadéquation des nouvelles résidences réalisées, dans les années 1980, avec les financements des logements sociaux, aux besoins étudiants (montage financier ne prévoyant pas la mise en place d'espace collectif).

Fort de ce diagnostic, **les mesures proposées s'articulent autour de quatre axes principaux.**

1/ Définir des politiques en partenariat

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

- Dans cette perspective, le rapport prône le développement d'une contractualisation entre les Universités, les CROUS et les collectivités locales. Cette dynamique horizontale viendrait alors compléter la démarche de contrats d'objectifs entreprise verticalement entre le ministère de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche et le CNOUS, entre le CNOUS et chacun des CROUS.

Avec la loi de décentralisation, il s'agit ainsi de favoriser l'émergence de politiques de sites et d'adapter localement l'offre de logement ...

- Avec la loi de décentralisation, il s'agit ainsi de favoriser l'émergence de politiques de sites et d'adapter localement l'offre de logement à la mobilité étudiante, à la semestrialisation des études et au développement international des universités.

2/ renforcer l'offre publique

- Une étude menée par le CNOUS et présentée à son Conseil d'Administration du 2 avril 2003 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. Ce rapport encourage ainsi à la prise de mesures d'urgence pour accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences publiques nouvelles.

En outre, afin de maintenir une offre très sociale dans les résidences gérées par les CROUS, une première disposition consisterait à aligner l'ALS accordée aux étudiants logeant dans ces résidences publiques sur celle perçue par ceux qui vivent dans les résidences privées. Cette mesure permettrait d'augmenter le coût des loyers des résidences réhabilitées de 23 euros par mois et de financer ainsi une partie des opérations

- Enfin, il conviendrait de clarifier ou de modifier la taxe foncière dans un sens favorable aux CROUS, en étendant son exonération permanente aux nouvelles résidences. Reconnaisant que ces résidences universitaires n'ont vocation à accueillir qu'une minorité d'étudiants, ce rapport juge important qu'un référentiel de la résidence universitaire moderne soit créé afin d'initier une large réflexion sur les surfaces dédiées aux espaces collectifs.

3/ mobiliser le secteur immobilier

- Par le biais de la loi de Robien sur l'investissement locatif, la construction de résidences privées pour étudiants doit être relancée. Cela suppose que les textes d'application de cette loi tiennent compte de la spécificité des petites surfaces qui constituent les résidences étudiantes. Dans un souci d'efficacité, doit être favorisée 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 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

- Par ailleurs, dans le cadre de politiques locales, il est important d'encourager la mise sur le marché de petites surfaces à destination du public étudiant. Pour mieux utiliser l'offre existante, 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 labels offrant des garanties aux propriétaires bailleurs et aux étudiants locataires. Ces chartes garantiraient alors 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

La mise en place de chartes locales pourraient favoriser la recherche de solutions originales

chartes locales pourraient favoriser la recherche de solutions originales comme l'échange de logement-service ou la location de chambre chez l'habitant.

- Reste à 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 est à rechercher

- Enfin, il est nécessaire de mettre à disposition, pour l'ensemble des acteurs (publics et privés), 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 faciliter l'accès au logement

- Une réflexion sur l'évolution du système des aides personnelles aux étudiants mérite d'être conduite afin d'apporter une plus grande équité sociale et une meilleure lisibilité. Cela suppose que les bénéficiaires des aides au logement soient mieux identifier

Afin de sécuriser l'accès au logement, deux procédures sont à développer :

- Tout d'abord, l'utilisation du système *Locapass*²⁶ est à faciliter. 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. Parallèlement, il devrait être possible de définir le périmètre exact des bénéficiaires du *Locapass* (boursiers étrangers du gouvernement français ou des gouvernements ou organismes étrangers.)

- Ensuite, pour les étudiants, et notamment les étudiants étrangers, non éligibles au *Locapass* et ne disposant que de faibles ressources, des

²⁶ Mis en œuvre par les collecteurs du 1%, système qui apporte une caution et une avance du dépôt de garantie.

dispositifs de cautionnement solidaire associant universités, CROUS et collectivités, mutuelles étudiantes eux-mêmes, devront être recherchés localement

S.N.

perspectives et scénarii

par Laurence Costes

Les producteurs de l'offre de logements spécifiquement destinée aux étudiants se sont donc diversifiés depuis 20 ans, de nouveaux opérateurs ont pris le relais du Crous y compris la production d'une offre sociale (subvention publiques des opérateurs sociaux, incitations fiscales des investisseurs privés) et ont contribué à augmenter le volume de l'offre mais sans atteindre la satisfaction des besoins.

Le Crous se concentre sur les étudiants boursiers et étrangers, mais ces efforts ne peuvent compenser le manque d'offres disponibles. Doit on, alors, s'orienter, autant que cela soit possible, **Vers une revalorisation des allocations logement ?**

Le Crous se concentre sur les étudiants boursiers et étrangers, mais ces efforts ne peuvent compenser le manque d'offres disponibles

Ainsi, la réponse institutionnelle au logement étudiant s'essouffle, le marché immobilier y voit une opportunité de rentabiliser des surfaces, mais les loyers ont un coût souvent élevés et donc non accessibles à tous, ce qui entraîne toutes sortes de « bricolages » avec les moyens du bord :

En pleine période de lutte contre la pénurie de logements locatifs, le gouvernement propose une mesure. Elle s'insère dans le projet de loi relatif au développement des services à la personne et en faveur de la cohésion sociale, présenté le 25 mai 2005 au Conseil des ministres. Elle prévoit une dérogation concernant l'obligation de surface et de volume, si les logements sont loués par l'intermédiaire d'associations d'insertion ou de "CROUS". Un communiqué du Premier ministre indique que le critère de surface pourrait passer de 9 à 7 m² minimum.

Le ministre délégué au logement et à la ville, Marc-Philippe Daubresse, a annoncé que le gouvernement reviendrait aussi sur la réforme des baux meublés insérée dans la loi de cohésion sociale : la durée de bail minimale des meublés destinés aux étudiants serait réduite de 12 à 9 mois pour coïncider avec l'année scolaire. Certains bailleurs craignent que cette disposition n'incite les étudiants à donner congé systématiquement à la fin de l'année scolaire, laissant ainsi les logements vacants pendant la période d'été.

Le ministre envisage par ailleurs d'autoriser "les locataires d'HLM qui ont des logements trop vastes à en

sous-louer une partie aux moins de 25 ans, étudiants ou jeunes travailleurs".

Prévoyant dans un premier temps d'inclure ces mesures dans la loi "habitat pour tous" en préparation, il a décidé d'accélérer le mouvement et de les passer dans la nouvelle "loi Borloo" votée par l'Assemblée nationale fin juin 06. Le décret d'application pourra être pris dans la foulée "afin que tout soit prêt pour la rentrée", a souligné M. Daubresse, qui projette la mise sur le marché de la location d'au moins 2 000 logements à Paris.

(...) en évitant qu'une partie de ceux-ci ne viennent grossir les effectifs des mal logés ou sans logis

La Charte "Un toit, deux générations" présentée le 29 mars 2005 par Catherine Vautrin, secrétaire d'État aux personnes âgées, est une mesure supplémentaire pour faciliter le logement étudiant. Elle est destinée à faciliter le logement d'étudiants chez des personnes âgées, en contrepartie d'une aide bénévole. Cette cohabitation a été présentée comme "*l'offre d'un logement par la personne âgée en contrepartie d'une aide bénévole par l'occupant du logement dans l'accomplissement de tâches, visites, déplacements qu'ils auront ensemble convenu, avec la volonté de nouer des relations amicales et de solidarité*". L'étudiant est censé ne verser aucun loyer, en dehors d'une participation aux charges locatives.

Le logement étudiant apparaît, par conséquent, comme un système fragilisé qui menace la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur

Autant de solutions dont les effets seraient à évaluer, mais qui ne parviendront à résoudre que très partiellement le problème. Le logement étudiant apparaît, par conséquent, comme un système fragilisé qui menace la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur : d'un côté des étudiants plus aisés (les élèves des grandes écoles qui bénéficient de conventions passées entre leurs institutions et des organismes pour le logement, les étudiants ERASMUS qui, dans ce cadre, bénéficie également d'un hébergement, les étudiants en MASTER,...) , de l'autre, les étudiants plus défavorisés, inscrits le plus souvent en premier cycle de la licence universitaire (on peut signaler, à ce propos, que le taux d'abandon et

d'échec est particulièrement élevé, pouvant atteindre parfois 40%, entre L1 et L2).

La variable logement participe-t-elle à ce phénomène ?

Ainsi, la question du logement s'avère plus que jamais gage de l'égalité de choix des étudiants dans l'offre d'enseignement supérieure proposée.

Le logement étudiant est également un enjeu de poids pour le développement de la recherche et le rayonnement des universités françaises. De la capacité à proposer une offre de logement variée, bien située par rapport aux campus et dotée de services idoines dépendra en partie l'attractivité de l'enseignement supérieur français auprès des étudiants étrangers

Mais aussi, de la capacité de l'ensemble des acteurs (institutionnels, privés, collectivités territoriales,...) à entrer dans un processus de concertation et d'échange dépendra, en grande partie, la cohérence d'un programme spécifique à l'ensemble des étudiants en évitant qu'une partie de ceux-ci ne viennent grossir les effectifs des mal logés ou sans logis.

L'enjeu social à venir, reste, ainsi, d'éviter que le logement ne participe à creuser davantage ces deux « vitesses » qui marquent le monde universitaire.

C'est à cet ensemble de questions qu'il devient aujourd'hui nécessaire de répondre, aussi bien de point de vue des architectes, que de celui des sciences sociales.

L.C.

II . Le problème public logement étudiant, quelles coalitions de causes dans les territoires ?

par Yann Maury

1. jeu des acteurs, nouvelles normes d'action et repositionnement des organisations

La question du logement pour étudiants doit également être mise en perspective au regard du *jeu des acteurs* en présence. Les premières lois de décentralisation (82.83) n'ont en rien réglé sur ce point la question clé de la *répartition des compétences* entre l'Etat et les collectivités territoriales.

Plus précisément, les collectivités territoriales n'ont jusqu'ici (c'est à dire jusqu'à la loi d'août 2004 sur l'acte II de la décentralisation) acquies aucune compétence de *caractère obligatoire* dans le domaine de l'enseignement supérieur (qui relève de la compétence exclusive de l'Etat). Alors même que les collectivités territoriales ont eu jusqu'ici à régler les *questions d'intendance* qui en découlent : conditions de vie, de transports, de loisirs et de logement des étudiants.... Notamment, les villes moyennes qui ont accueilli de nouveaux établissements universitaires ont été ainsi conduites à assurer par convention passée avec les universités, le financement de nouvelles implantations. la faculté de droit de Nîmes est ainsi transformée en 2001 en établissement public de plein exercice. 1^{er} et 2^{ième} cycles) Ainsi que l'analyse M. Bellivier « *l'histoire de l'implication des collectivités territoriales et de l'enseignement supérieur est placée sous le signe de l'ambiguïté* ». ²⁷

Pour autant, les collectivités territoriales ont depuis 20 ans, multiplié les initiatives dans le secteur de l'enseignement supérieur. Donnons en ici quelques exemples significatifs²⁸ : construction de résidences pour étudiants (Issy les Moulineaux), guichet unique pour étudiants (Grenoble, Bordeaux), fête de la rentrée

(Grenoble, Clermont Ferrand), salon de l'étudiant (Caen, Bordeaux, Lyon..), service d'aide au logement (Auxerre, Cherbourg..), subventions aux associations d'étudiants (Rennes, Caen, Bordeaux, Clermont Ferrand..), construction de logements sociaux (Rennes, Perpignan, Rouen, Limoges..)

Les collectivités territoriales assurent également une fonction d'aide financière en direction des étudiants. « *Le montant de l'aide des collectivités fait de celle-ci une quatrième source de revenus pour les étudiants qui la perçoivent.* » ²⁹. ³⁰. La mise en place de l'acte II de la décentralisation (loi du 13 Août 04) constitue de ce point de vue une étape très importante qu'il s'agit de prendre en considération dans l'évolution des jeux d'acteurs. (rôle des communautés d'agglomération, des régions dans les domaines de la formation et du développement

L'article 66 de la loi du 13 août 2004 laisse la faculté aux collectivités territoriales, au titre du « droit à l'expérimentation », de solliciter un transfert de compétences « pour les opérations de construction, reconstruction, grosses réparations et équipements des locaux affectés aux logements des étudiants

économique, l'allocation de bourses aux étudiants...) L'article 66 de la loi du 13 août 2004 laisse la faculté aux collectivités territoriales, au titre du « droit à l'expérimentation », de solliciter un transfert de compétences « pour les opérations de construction, reconstruction, grosses réparations et équipements des locaux affectés aux logements des étudiants ». ³¹

- L'observation du jeu des acteurs (CROUS, collectivités locales, universités, groupes privés..) permet de révéler des positionnements fortement divergentes en terme de *rationalité politique* explicite. Sur la question étudiante, coexiste en effet à la fois une *scène légitimante* liée au rayonnement et à l'attractivité du territoire (les étudiants « *internationaux* », en 3^{ième} cycles, les

²⁹ Cf. Rapport Bellivier. Op Cit. P 39.

³⁰ Il existe aujourd'hui 0,5 million d'étudiants boursiers aidés par l'Etat. Les aides financières des CT demeurent faibles. Entre 0,40% et 2,75 % d'étudiants aidés sur le territoire de la CT.

³¹ Les EPCI de Dijon, Grenoble, Hauts de Bièvre et de Nancy se sont déclarés candidats. Cf. La gazette des communes. 16.1.06.

²⁷ Op cit. p 8

²⁸ Cf. Rapport Bellivier. Op Cit.

jeunes chercheurs...), par opposition à une scène *stigmatisante*, les « étudiants étrangers » accompagnés de cohortes d'étudiants pauvres à statut précaire et à l'avenir économique et social du même ordre. Sur le fond, il y a là un côté très paradoxal intéressant à questionner : avec d'un côté, des effets d'annonces sur *l'attractivité des territoires*, leur « rayonnement » qui serait lié à la question des formations universitaires, au développement économique et technologique et de l'autre, la grande misère sociale de la condition étudiante pour une grande partie de sa population. Le premier cas de figure renvoie à l'éclat et au prestige supposé (et largement invoqué) du territoire, au « marché de l'étudiant choisi » qui se focalise sur une élite clairement inventoriée. Tandis que le second fait référence à l'étudiant « massifié », à l'étudiant de « proximité », orienté suivant des ressources inégalement redistribuées soit, en direction du marché immobilier privé, soit vers les travailleurs sociaux.

La question du *leadership* dans la conduite et l'orientation donnée aux deux aspects de ce Janus à deux faces devient dès lors déterminante.

De ce point de vue et pour illustration significative, les études de cas grenoblois (communauté d'agglomération) et bordelais sont particulièrement significatifs et riches d'enseignements. (Cf. Infra Fiches techniques N°2 & N°3.)

2. Quelques concepts utiles et questions de recherche inventoriées

Qu'est-ce qu'une politique publique ?

Une politique publique³² est une action engagée et portée par un acteur public (Etat ou Collectivité territoriale) qui contribue :

- à *donner du sens* à un problème et à son traitement
- à *faire exister* un groupe social (les étudiants ?)
- à la *mise en œuvre du changement* sur la base de *moyens* (financiers, humains..) et d'un *agenda* sur lequel le problème est inscrit à un moment donné. Et où s'opère la *mise en politique du problème*...

C'est ce que résume à sa façon P.Muller³³ lorsqu'il écrit : « Chaque politique est porteuse à la fois d'une *idée du problème* (le problème agricole, l'exclusion..) d'une *représentation du groupe social* ou du *secteur concerné* qu'elle contribue à faire exister (les agriculteurs, les exclus..) et d'une *théorie du changement social* ». Dans le même temps, cette « *vision du monde* » apparaît quelque peu trop rationnelle. Comme si les acteurs publics avaient prise à tout coup sur le changement... Dans le champ

³² « La construction du sens dans les politiques publiques » L'harmattan. Faure & Pollet & Warin. 1995 & « Politiques publiques comparées. » In Les méthodes au concret PUF. 2000. Vlassopoulou. & Dictionnaire des politiques publiques. Presses de Sc Po. 2004

³³ « La construction du sens dans les politiques publiques » L'harmattan. Faure & Pollet & Warin. 1995. (p 159)

d'observation qui est le nôtre (le logement et la condition étudiante), si l'on se réfère à cette définition, plusieurs questions méritent d'être posées :

- les étudiants constituent ils un *groupe social* ? Mais alors comment peut on le caractériser ?

- quelle est la nature principale du *problème étudiant* ? la massification de sa (ses) population(s) ? La sélection des élites ? Avec des scènes à la fois *légitimantes et stigmatisantes* de ce Janus à deux faces.

- Avec quels *moyens spécifiques les acteurs publics interviennent ils* ? Sachant qu'il n'existe pas à

il a pu y avoir à un moment à un moment donné des « résidences étudiantes », héritées des « œuvres universitaires » (notion héritée du catholicisme social), peuvent donner à penser qu'une politique publique sectorielle a pu être initiée. Aujourd'hui tel n'est plus le cas

un moment à un moment donné des « résidences étudiantes », héritées des « œuvres universitaires » (notion héritée du catholicisme social), peuvent donner à penser qu'une politique publique sectorielle a pu être initiée. Aujourd'hui tel n'est plus le cas.

- Enfin, comment peut on caractériser l'action spécifique du secteur privé marchand ? Qu'il s'adresse ou non de façon délibérée à un public (clientèle ?) étudiant.³⁴

Une approche possible par les « problèmes publics » Cette approche « *politiste* » de l'action

la mise en problème d'une politique publique paraît plus féconde que sa mise en solution

publique et de ses effets qui seraient à tous coups évaluables, bute en fait sur un trop plein de rationalité cartésienne. En revanche, l'approche par les problèmes et par les **problèmes publics** semble plus fructueuse.³⁵

³⁴ Rappelons que, 92% du « problème public » logement étudiant est traité par le secteur privé (les familles et le secteur immobilier classique)

³⁵ « Une politique publique prend l'aspect d'une nébuleuse où différents éléments s'entrecroisent sans qu'il y ait nécessairement une corrélation rationnelle entre eux. Dès lors, considérer une politique publique comme une unité cohérente que l'on pourrait placer dans la case d'une typologie paraît illusoire ..(..) Considérer une politique publique comme une unité composite et donc complexe est la seule démarche

En d'autres termes, *la mise en problème d'une politique publique paraît plus féconde que sa mise en solution.*

La définition d'un *problème* n'est d'ailleurs pas un processus neutre.. « Sa définition implique toujours des perdants et des gagnants qui se mobilisent soit pour chercher à augmenter leurs avantages, soit pour limiter les coûts qui leur incombent. » (..) Définir un problème est un processus de construction qui met en opposition différentes perceptions, valeurs et intérêts »³⁶ Il y aurait donc à propos du *problème public logement social étudiant*, des intérêts antagonistes en jeux, des gagnants et des perdants potentiels, des coûts à limiter et des valeurs en conflits. Analyser sur ce registre les partitions respectives jouées par une région, les services de l'Etat, une communauté d'agglomération une association caritative ou un syndicat étudiant prend dès lors un certain relief pour envisager une lecture compréhensive du problème...La rationalité politique envisagée est plus conflictuelle, plus complexe, plus multiforme que dans le modèle traditionnel d'une politique publique perçue comme un tout cohérent et volontariste. Dit autrement, il y a par ce biais *du grain à moudre*...

Pour en finir avec le partenariat

En dernier lieu, il semble utile d'aborder la notion de **coalition de causes**³⁷ en lieu et place de celle du « *partenariat* », concept ou *mot-écran fourre-tout*, afin de fournir des clés d'investigation utiles pour caractériser notre objet de recherche. Car si le logement (social) étudiant met en branle des intérêts, le cas échéant divergents et antagonistes, le concept de « *partenariat* », formule par ailleurs largement utilisé dans le discours des acteurs, ne permet pas de les révéler précisément. A l'inverse, le concept de *coalition de causes permet d'affiner le problème, mais surtout sa solution.* En clair, *la coalition de causes révèle ce que le « partenariat » dissimule*

Ce concept est d'autant plus fructueux qu'il permet de mobiliser à la fois les acteurs publics et privés, ainsi que

permettant de lutter contre la tendance à une simplification extrême...» « Politiques publiques comparées. » In Les méthodes au concret . PUF. 2000. Vlassopoulou . p 132

³⁶ « Les membres d'une société construisent le problème en attribuant un contenu (...) Tout problème pour être défini comme nécessite l'identification d'une série de causes et donc par là, désignation des responsables qui devront assumer le coût de sa résolution. Idem. P 136

³⁷ (*advocacy coalition framework*) « l'ACF cherche à expliquer les changements de l'action publique. (..) son principe de base est que les acteurs sont regroupés en une ou plusieurs *coalitions de cause* dont les membres partagent un ensemble de croyances normatives et de perceptions du monde et qu'ils agissent de concert afin de traduire leurs croyances en une politique publique. » Cette théorie convient particulièrement pour analyser les « *problèmes retors* » (*wicked*), c'est à dire ceux qui impliquent des conflits en termes d'objectifs, des controverses techniques et de multiples acteurs issus de différents niveaux de gouvernement » Dictionnaire des politiques publiques. Presses de Sc Po. 2004. P.Sabatier. p 40 et suiv

les moyens (très inégaux) dont disposent les acteurs qui se répartissent aux différents niveaux et échelles de gouvernement.

L'évocation des exemples grenoblois et bordelais (cf. *infra fiches techniques N2 et N3*) tend à démontrer que si le logement social étudiant constitue bien un « *tout cohérent* », « une *coalition de causes* » (*advocacy coalition*) entre de multiples acteurs publics/privés, qui devrait pouvoir intégrer à la fois une dimension architecturale, des règles de financements et des normes de gestion clairement identifiées, pour autant la « *boîte de montage logement social étudiant* » n'existe toujours pas dans les territoires..

Comment dès lors faire sens et comment agréger les intérêts contradictoires des multiples acteurs qui interviennent dans la résolution du problème ? Comment identifier les éventuels freins administratifs (techniques et financiers), politiques (liés aux jeux d'acteurs) et culturels (construction d'un nouveau référentiel) qui fragilisent ces nouvelles coalitions de causes territoriales ? Ainsi

Ainsi que l'analyse à juste titre la direction du service de la métropole Grenobloise : « à propos de la question du logement social étudiant, « on a mis les choses à l'envers ». Dès lors, comment les remettre à l'endroit ?

que l'analyse à juste titre la direction du service de la métropole Grenobloise : « à propos de la

question du logement social étudiant, « on a mis les choses à l'envers ». ³⁸ Dès lors, comment les remettre à l'endroit ?

En résumé, trois principales questions de recherche peuvent être identifiées :

- comment s'opère localement la « **mise sur agenda** » du *problème public logement social étudiant* ? Suivant quels procédés, arguments de légitimation et satisfaction de quels intérêts les acteurs se saisissent ils du problème public logement étudiant ?

Des coalitions de causes réunissant acteurs publics et acteurs privés sont parvenus à établir un nouveau référentiel carcéral

- Où et comment s'engage et se déroule le **débat public** relatif au logement social étudiant ? (dans les territoires ? A l'échelon central ? ..) et quel(s) acteur (s) assure la mission de **régulation** qui en découle ? Il peut être intéressant de réinscrire ce travail de *déconstruction-reconstruction de normes* selon une approche où les acteurs engagent un travail d'appropriation inscrit dans

³⁸ Ateliers PUCA.Paris. 31 mars 06

une *action territorialisée*, c'est à dire « *marquée d'histoire et de routines, profondément dépendante de systèmes d'interaction de proximité* » (Lascoumes. 2004).³⁹

- Enfin un **travail comparatif** sur les modes spécifiques de financement par exemple des nouveaux *établissements pénitentiaires* semblerait pertinent.

En effet, dans une démarche conjointe *public-privé*, il apparaît en effet que la question de l'équilibre financier lié à la construction des nouvelles prisons a été résolu. L'*Etat régalienn* (ministères de la justice, intérieur) est parvenu à lever les obstacles administratifs et financiers inhérents à ces projets immobiliers.

Des *coalitions de causes* réunissant acteurs publics (services de l'Etat) et acteurs privés (grands groupes du bâtiment) sont parvenus à établir un nouveau référentiel carcéral (les loyers des nouvelles prisons sont au final payés par les acteurs publics qui en sont les commanditaires).

Il faudrait dans ces conditions se demander pour quelles raisons les **fonctions régaliennes** de l'Etat peuvent être maintenues voire renforcées (dans le cas des nouvelles prisons) avec succès, tandis que les anciennes fonctions sociales de **l'Etat providence** (logement social dont fait partie le logement étudiant) soit, ne sont plus prises en charge par la sphère publique, soit sont régulées par le marché (tendance à la marchandisation du logement social étudiant), soit sont renvoyées en direction des **territoires** dans des conditions de faisabilité très incertaines. *Fonctions régaliennes de l'Etat et fonctions sociales renvoient elles à des logiques, à des jeux d'acteurs et à des ressources distinctes ? Et quelles en sont les causes ?*

Y.M.

Il faudrait dans ces conditions se demander pour quelles raisons les fonctions régaliennes de l'Etat peuvent être maintenues voire renforcées (dans le cas des nouvelles prisons) avec succès, tandis que les anciennes fonctions sociales de l'Etat providence (logement social dont fait partie le logement étudiant) soit, ne sont plus prises en charge par la sphère publique, soit sont régulées par le marché (tendance à la marchandisation du logement social étudiant), soit sont renvoyées en direction des territoires dans des conditions de faisabilité très incertaines.

³⁹ Appareillage intellectuel d'investigation que Lascoumes qualifie de « *normes secondaires* ». Lascoumes distingue la mise en place de *nouvelles normes d'interprétation du cadre institutionnel* (par exemple, la remise en cause du leadership assuré anciennement par le CROUS en tant qu'institution de l'Etat). La prise en considération de *nouvelles normes d'adaptation aux demandes et aux contextes locaux*. (inflation quantitative des populations étudiantes et pénurie de logements ad hoc). La fabrication de normes liées *au règlement de conflits* issus de divergences ou de controverses avec « *les autres metteurs en œuvre* » ou les destinataires de l'action publique. (les étudiants eux-même). Dictionnaire des politiques publiques. Presses de Sc. Po. 2004. P 302 et suiv.

La *Mé*tro de Grenoble

Fiche Technique N°2

par Yann Maury

**« La *mé*tro de Grenoble »,
du volontarisme local à la prise en compte de
l'incontournable principe de réalité**

La situation grenobloise dans le secteur du *logement social étudiant* est particulièrement évocatrice : un volontarisme local fort des élus et services locaux sur ce dossier, une population étudiante très importante⁴⁰, un dynamisme local clairement affiché dans ce secteur.

Depuis 05, conformément à la loi d'Août 04 sur l'acte II de la décentralisation, la *mé*tro de Grenoble assure la responsabilité de la conduite de la politique publique du logement étudiant. (droit à l'expérimentation). Grenoble est devenue « l'autorité organisatrice » qui se positionne dans le rôle de l'acteur « en mesure d'animer le tour de table ». Tel était en tout cas, son credo initial. Cette décision a été précédée en 04 de l'élaboration d'un PLH. (programme local de l'habitat) lequel comporte un volet obligatoire « logements étudiants ». (sous traité à un cabinet privé)

La priorité affichée par la « mé

tro » est de « faire du neuf » dans ce secteur. Au sens propre et figuré. Les pratiques de réhabilitation sont considérées localement comme générant une perte d'offre. (réduction des surfaces des chambres étudiants une fois réhabilitées) Par ailleurs, la mé

Grenoble est devenue « l'autorité organisatrice » qui se positionne dans le rôle de l'acteur « en mesure d'animer le tour de table ». Tel était en tout cas son credo initial.

⁴⁰ la ville de Grenoble compte aujourd'hui 53.000 étudiants, soit 12,6% de la population totale. Cf. M.Bellivier. Collectivités territoriales et vie étudiante. 2002.P 51.

comme un acteur « *qui ne sait plus construire(...) frileux, qui assure une gestion au fil de l'eau, qui subit la tyrannie de l'économie..(..)* Dans les faits, le CROUS apparaît comme un maître d'ouvrage résiduel» (discours de la direction du service logement de la métro)

La « métro » de Grenoble adopte initialement cette posture de « *volontarisme local* » au nom de l'*efficacité recherchée* d'une politique publique : « *il faut que les délais soient tenus !* » C'est le discours des élus relayé par les techniciens. Cette posture d'un volontarisme municipal ou d'agglomération se double d'une pratique préalable de *déconstruction de normes pré-existantes*.⁴¹ Le référentiel étudiant CROUS traditionnel (norme ancienne) ne tient plus. Le préalable exigé par les élus est la réalisation d'un nouveau « *cahier des charges logement étudiant* » (norme nouvelle), qui associe les maires des communes membres de l'agglomération, l'université et la « métro » grenobloise. La fabrication de *nouvelles normes d'action* passe donc par un processus de déconstruction des anciennes (remise en question de la fonction et du rôle tenu par le *CROUS providence*)

Seul un nouveau cahier des charges permettra de positionner clairement la « métro » en situation de leadership sur le problème public « logement étudiant ». C'est la première phase du processus de déconstruction de norme entamé par le pouvoir local.

En réalité, quatre obstacles majeurs s'opposent rapidement à l'affichage et surtout à la matérialisation de ce leadership et de ce *volontarisme métropolitain* « *en train de se faire* » :

- Cette posture d'un *volontarisme d'agglomération* sur la définition et le traitement du « problème public logement étudiant » affichée par la métropole grenobloise, se heurte d'emblée au positionnement des maires, dont l'attitude conditionne au final la conduite effective de cette politique locale. Rien ne dit en effet que les maires seront nécessairement d'accord pour accueillir des

Cette posture d'un volontarisme municipal ou d'agglomération se double d'une pratique préalable de déconstruction de normes pré-existantes

Seul un nouveau cahier des charges permettra de positionner clairement la « métro » en situation de leadership

étudiants sur leurs territoires (et donc des logements sociaux étudiants sur leurs communes). La gestion du foncier, des permis de construire...constituent de sérieux points d'achoppement à tout engagement de nouveaux programmes résidentiels étudiants.

La *coalition de causes logement étudiant* qu'entend générer la métro s'avère à la fois fragile et soumise à l'aléa du positionnement des maires sur la question. Le volontarisme d'agglomération est par conséquent soumis à l'aléa des négociations qui devront s'engager sur ce dossier avec les maires. Il faut toutefois relever ici la forte ambiguïté de la région Rhône Alpes sur la gestion du problème public logement étudiant. La *sphère politique* régionale multiplie les effets d'annonce sur cette question, sans que pour autant la *sphère de l'expertise* (les services administratifs régionaux) n'en assurent un relais effectif. La question des financements de la politique publique régionale du logement étudiant est toujours en suspens. Les services régionaux de Rhône Alpes ont opté pour une solution d'attente ? Celle ci consiste à mobiliser des « *groupes d'experts* » répartis dans des « groupes de travail », en charge d'une réflexion globale susceptible d'éclairer à terme la décision publique régionale. Les matériaux qui en découleront viendront au final s'insérer dans une démarche globale de négociation engagée avec l'Etat au titre du contrat de plan 2007-2013.

- second obstacle de taille, il n'existe pas à proprement parler de financements spécifiques publics « *logement étudiants* ». La question est renvoyée d'une façon plus générale à la norme nationale du logement social et à son traitement financier plus global via le second PLS.

Or, il s'avère que le PLS est un « *produit familial* » (cher), qui ne présente aucune caractéristique spécifique « *logement étudiant* ». Une opération neuve financée en PLS n'est pas une « *opération dédiée* » logement étudiant et peut au final faire l'objet de pratiques locales de contournement consistant à ne pas accueillir ex post de populations étudiantes dans les logements sociaux neufs qui auront été construits

En outre et de façon tout aussi fondamentale, il apparaît que le mode de financement actuel PLS génère des *déficits structurels* établis à 15-20 % du montant total d'une opération. Les PLS ne permettent pas d'assurer l'équilibre financier structurel initial des logements sociaux (étudiants). L'accord de principe des maires à l'accueil de résidences étudiantes (non spécifiquement dédiées) est donc par ailleurs conditionné à l'octroi de subventions ou à la délivrance de fonciers à coûts préférentiels, seuls à même de compenser

⁴¹ Les normes sont considérées au regard de la sociologie des organisations (March & Olsen. 1984) « autant comme des facteurs d'ordre que comme des productions de signification. » Lascoumes. Dictionnaire des politiques publiques. Op cit. p 300.

les pertes financières structurelles initiales.⁴² Il s'avère bien que le financement et l'engagement de programmes logements étudiants neufs relève d'une logique du parcours et de la course d'obstacles

- Troisième frein inventorié, la grande faiblesse des dotations en PLS sur Grenoble. Les chiffres sont dérisoires au regard des besoins

il apparaît que le mode de financement actuel PLS génère des déficits structurels établis à 15-20 % du montant total d'une opération.

Les PLS ne permettent pas d'assurer l'équilibre financier structurel initial des logements sociaux (étudiants).

inventoriés. L'agglomération grenobloise s'est vue dotée par l'Etat de 308 PLS en 2006 pour le logement social global : familles, personnes âgées, étudiants..⁴³ Cette dotation globale PLS apparaît donc comme étant en décalage complet avec d'une part, la volonté initiale d'une forte mobilisation de la métropole grenobloise et d'autre part, au regard des besoins en logements « dédiés » aux étudiants « de proximité ». Dans ces conditions, il n'apparaît pas possible pour les acteurs locaux d'assurer une programmation pluriannuelle rationnelle des logements sociaux étudiants. On touche là aux limites actuelles du processus de décentralisation tel qu'il résulte de l'acte II. (droit à l'expérimentation. Loi d'Août 04). Il est d'ailleurs symptomatique de relever que face à ce constat d'impuissance, les services de la « métro » grenobloise renvoient dorénavant la question de la régulation d'ensemble du problème logement étudiant en direction de la région Rhône Alpes. Cet acteur s'est désormais *auto-investi* d'une mission de régulation « globale » dans le cadre des négociations en cours et à venir avec l'Etat au titre du contrat de plan Etat/Région. (CPER)

- Le quatrième frein touche à l'attitude des grands groupes du bâtiment français envers la question des logements sociaux étudiants. Les acteurs privés immobiliers approchés (Eiffage, Nexity..) adoptent *une double posture* sur la question du logement étudiant : soit ils s'en désintéressent totalement et la considèrent comme une question désormais résiduelle. « *On a d'autres chats à fouetter ! (...) On ne sait pas équilibrer un bilan..* » (Eiffage la disparition des REX liés à ces dispositifs, l'utilisation de la loi Méhaignerie de 1992 « *où les promoteurs ne faisaient que du logement étudiant* » (Eiffage) et le trop plein de normes et d'acteurs publics qui y interviennent : « *Qu'on laisse faire les entreprises ! (..)* »

⁴² 1PLS = financement de 2 chambres étudiants.

⁴³ Le campus universitaire grenoblois compte 55.000 étudiants répartis sur 2 sites principaux. La pratique de la co-location s'est fortement développée sans avoir été précisément quantifiée localement.

Il y a trop de conflits de pouvoir entre les acteurs ! » (Eiffage)⁴⁴

Soit ils enclenchent des opérations ciblées qui s'apparentent à de la *para-hôtellerie* ; opérations destinées exclusivement aux populations étudiantes « *désirées* », ou « *choisies* » : chercheurs, étudiants en troisième cycle, Erasmus.. C'est le credo clairement choisi par NEXITY (1^{er} groupe français sur la question du logement étudiant) avec son dispositif des « *facshôtels* ». Dans ce cadre, il doit être relevé que toute démarche de construction de résidences étudiantes par NEXITY nécessite un conventionnement préalable avec une collectivité publique (département, agglomération, région..) qui lui assure par le biais d'une subvention publique, des financements complémentaires qui se situent à hauteur de 20% du montant total de l'opération engagée. Et ce, contre des exigences de tarification fixées en retour par la collectivité publique^{45 46}.

Y.M.

... l'attitude des grands groupes du bâtiment français envers la question du logement étudiant

⁴⁴ Sur la sortie de crise, il faut relever l'accord des professionnels sur le système de la co-location qui permet de faire baisser très fortement les coûts des logements étudiants.

⁴⁵ Les tarifs évoqués sont de 350 euros/mois pour une chambre étudiante de 18m². Le cahier des charges de Nexity prévoit de n'engager par ailleurs aucune opération de moins de 100 lots.

⁴⁶ NEXITY intervient ainsi sur le quartier de Lyon la Duchère, quartier par ailleurs en conventionnement ANRU.

Le cas de Bordeaux

Fiche Technique N°3

par Thierry Oblet

La politique du logement étudiant à Bordeaux : ambitions de l'acteur régional, concurrence du renouvellement urbain.

Bordeaux est également exemplaire de ce processus de transformation de la question du logement étudiant en problème public. Par délibération en date du 19 décembre 2005, et en référence à la loi du 13 août 2004, le Conseil Régional d'Aquitaine a décidé de faire du soutien au logement pour les étudiants un des axes majeurs de sa politique pour les années à venir. Cette délibération prend acte, en particulier pour l'agglomération de Bordeaux qui avec 74215 étudiants accueille les 3/4 de l'effectif Aquitain, du déficit de logements pour les étudiants disposant de ressources modestes. Ici comme ailleurs, le parc CROUS ne concerne que 7% de la population étudiante. Ce qui est même moins que la moyenne nationale. Ce parc relève pour les deux tiers de constructions datant de la fin des années 60 et du début des années 70 ; elles sont situées sur les "villages" du campus de Talence, en banlieue de Bordeaux. Un article de François Dubet et Nicolas Sembel " *Les étudiants, le campus et la ville* ", publié en juin 1994 dans les Annales de la Recherche Urbaine " Universités et Territoires ", rappelle le caractère plus opportuniste que rationnellement programmé de la naissance de ce site. " L'idée qu'une volonté politique administrative ou urbanistique claire aurait présidé à l'édification d'un campus à Talence est une rationalisation *a posteriori* " (p.226) Sa création apparaît davantage comme le résultat d'une " histoire chaotique et hésitante. " De plus, sa première raison d'être tient moins à sa capacité de solutionner un problème de surpopulation étudiante détectable dès la fin du XIXème siècle qu'à l'urgence de remédier à l'exiguïté des locaux universitaires, problème rendu sensible par les débuts de la massification de l'enseignement supérieur.

“ L'idée qu'une volonté politique administrative ou urbanistique claire aurait présidé à l'édification d'un campus à Talence est une rationalisation *a posteriori* ”

On notera toutefois à propos du campus de Talence la prégnance d'un modèle d'urbanisme hygiéniste et fonctionnel, mis en œuvre au moindre coût, et qui illustre déjà, à travers sa conception et son mode de gestion des cités universitaires, l'incompréhension du mode de vie étudiant par l'administration. Ces villages n'attirent plus les étudiants et se sont sensiblement spécialisés ces

dernières années, dans l'accueil des étudiants étrangers. Même si le campus présente d'indéniables atouts, notamment sa récente liaison directe au centre-ville par le tramway, la vie sociale y est plutôt atone. Les résidents qui le peuvent cherchent souvent à gagner le parc privé ; ils utilisent le campus comme un sas, mais il s'agit le plus souvent d'un public captif, ce qui accroît la spécialisation sociale du campus. Le dernier tiers du parc CROUS correspond à de logements ouvrant droit à l'APL (T1 et studios), distincts des villages, disséminés dans la ville-centre et peu indexés aux sites d'enseignements.

Le parc privé constitue l'essentiel des logements accessibles aux étudiants. Trois sites accueillent sur l'agglomération bordelaise 84% des étudiants allocataires d'une aide au logement de la CAF. Outre les communes associées au campus, on distingue un site autour du Centre Hospitalier Régional et un autre dans le centre ville historique près de la faculté des Sciences de l'Homme. Le parc étudiant a en fait peu évolué depuis le début des années 70. Les élus de l'opposition au Conseil Régional n'ont d'ailleurs pas manqué de souligner, lors de la présentation par la Région de sa stratégie d'action en matière de logements des étudiants, l'inaction de l'exécutif en ce domaine lors des mandatures précédentes. Peu de financements publics ont en effet été mobilisés ces dernières années sur cette question. Jusqu'à cette délibération du 19 décembre 2005, la politique du logement étudiant se résumait à des réponses dictées par les opportunités et les circonstances, comme la récupération d'emprises foncières par des bailleurs sociaux. L'implication de ces derniers dans la promotion du logement étudiant est d'ailleurs récente, mais elle a permis un certain nombre de petites opérations disséminées en centre ville. Cela reste cependant insuffisant par rapport à la demande sur ce secteur, la population étudiante étant en continue croissance depuis quelques années. Au final, le bilan du logement étudiant sur Bordeaux est problématique. La rénovation des cités universitaires a pris du retard, le projet Campus semble au ralenti. Le nouveau pôle universitaire de la Bastide (sciences de la gestion), prévu pour revitaliser la rive droite, a été conçu sans la moindre résidence universitaire. Soucieuse de garantir "l'égalité des chances" qui passe par l'accès au droit à un logement décent pour les étudiants et préoccupée d'attirer la "matière grise" (doctorants et post-doctorants),

On notera toutefois à propos du campus de Talence la prégnance d'un modèle d'urbanisme hygiéniste et fonctionnel, mis en œuvre au moindre coût, et qui illustre déjà, à travers sa conception et son mode de gestion des cités universitaires, l'incompréhension du mode de vie étudiant par l'administration

la Région a décidé de prendre la mesure de cette situation.

Une étude a été confiée à un cabinet conseil pour identifier les principaux enjeux de la question. Suite à ce diagnostic, le Conseil Régional a retenu trois axes d'intervention : l'aide à la pierre ; l'aide à la personne, l'aide à l'information et aux services de l'habitat.

Un tel affichage politique assure-t-il le leadership de la Région sur cette question ? À l'instar des remarques précédemment émises sur le cas grenoblois, l'observation plus fine de la situation bordelaise suggère que la formulation d'une politique n'équivaut pas à sa réalisation, et que le système des acteurs concernés peut, tel le principe de réalité évoqué plus haut, constituer une source de blocage à la mise en œuvre effective d'une politique du logement étudiant

L'aide à la pierre se décline en trois orientations : la construction, la réhabilitation, la diversification.

S'agissant du développement du parc de logement étudiant, la Région programme sur l'agglomération

bordelaise la livraison en 5 ans (2006 -2010) de 3000 nouveaux logements. Le Conseil Régional conditionne son soutien aux opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration, et de transformations d'usage qui respecteront les principes de plafonnement des loyers ; de diversification de l'offre (du studio en logement très social en passant par le T2 pour jeune couple jusqu'au grand appartement en colocation) ; de mixité (intégration du logement étudiant dans des logements sociaux banalisés, mélange des filières d'enseignement ; de garantie d'attribution ; d'insertion dans l'environnement urbain ; de qualité de réalisation et de démarche HQE (Haute Qualité Environnementale). Effet de levier voire de dépassement de la surcharge foncière, le soutien

du Conseil Régional ne doit pas enfin dépasser 15% du prix de revient du logement. La Région intervient en cofinancement éventuel avec les EPCI. En matière de réhabilitation, le Conseil prévoit la réhabilitation de 3682 logements du campus. Les critères de soutien portent sur une amélioration significative du confort et de l'autonomie des logements, le maintien d'un nombre de places constant, une diversification de

l'offre et des loyers encadrés à un niveau très social. L'aide du Conseil Régional ne peut dépasser 20% du prix de revient du logement. Le recours à l'emprunt est présenté par le CR comme un élément essentiel du montage financier de ces opérations. Une convention pluriannuelle de programmation entre le Conseil Régional, le CNOUS et le CROUS est envisagée. La diversification fait référence à la nécessité de développer des logements pour les étudiants en courts séjours. 5% des places réhabilitées ou construites sont destinées à leur accueil. Le Conseil Régional propose pour ces logements une aide à l'investissement majorée par rapport à l'aide proposée pour soutenir le logement étudiant "classique".

L'aide à la personne poursuit deux objectifs. La mise en œuvre d'un fonds de réserve mutualiste pour garantir les impayés de loyer. La mise en place d'une aide au financement du dépôt de garantie. Le fonds de réserve mutualiste sera financé par le Conseil Régional, avec une cotisation des étudiants afin de les responsabiliser. La Région espère à terme un cofinancement avec d'autres partenaires. La Région assure également le financement du fonds de garantie d'emprunt en attendant également d'autres partenaires. L'aide à l'information et aux services à l'habitat consiste, pour le Conseil Régional, à structurer les relations entre les étudiants en recherche d'un logement et les bailleurs privés. Outre la mise en ligne d'un portail unique d'offres de logements étudiants et la mise en œuvre d'une démarche de labellisation ces mêmes logements, le Conseil Régional entend développer l'offre de logements à vocation sociale pour les étudiants dans le secteur privé. Toutes ces actions supposent d'établir une étroite concertation entre le Conseil Régional, les collectivités locales, les professionnels de l'immobilier et les intervenants publics du logement étudiant.

Un tel affichage politique assure-t-il le leadership de la Région sur cette question ? À l'instar des analyses précédemment émises sur le cas grenoblois, l'observation fine de la situation bordelaise suggère que la formulation d'une politique n'équivaut pas à sa réalisation, et que le système des acteurs concernés peut, tel le principe de réalité évoqué plus haut, constituer une source de blocage à la mise en œuvre effective d'une politique du logement étudiant. La municipalité Bordelaise, par exemple, n'est pas muette sur cette question. Elle envisage aussi favoriser la

production de logements étudiants autour du pôle universitaire prévu sur la rive droite, ce qui s'inscrit dans son projet plus général de réorganiser la ville autour du fleuve.

En revanche, les objectifs de la rénovation urbaine en centre-ville historique, près de la faculté des Sciences de l'Homme, conduisent plutôt à diminuer le nombre de logements pour étudiants. En effet, lors des précédentes opérations de rénovation du centre historique de la ville, la focalisation sur les seules façades et le faible encadrement des transactions immobilières avaient conduit à la multiplication des petits logements, situation propice à leur occupation par des étudiants. L'offre s'avérait ainsi incompatible avec l'évolution démographique souhaitée par la mairie : l'installation de jeunes ménages d'actifs avec enfants. Aujourd'hui, la Société d'Économie Mixte missionnée pour piloter la rénovation du centre ville historique entend explicitement réduire le nombre de résidents étudiants sur ces quartiers, la vie étudiante apparaissant difficilement compatible avec le mode de vie des familles espérées. Les objectifs de la rénovation urbaine s'opposent ici aux ambitions de développer des solutions pour le logement des étudiants. D'une manière plus générale la situation bordelaise met en exergue la mise en concurrence effective de la politique du logement étudiant avec les exigences de la rénovation urbaine et du renouvellement urbain ce qui pose la question de la véritable consistance du logement étudiant comme enjeu politique. Il existe du foncier disponible sur l'agglomération bordelaise, mais le rythme du renouvellement urbain (la démolition de 500 logements par an, la disparition de plusieurs grands ensembles de la rive droite) provoque une concurrence féroce sur le foncier. Si le logement étudiant constitue bien un volet obligatoire du PLH de l'agglomération, l'ambition de la CUB de développer sensiblement l'offre locative sociale (1500 logements par an) s'articule difficilement avec l'objectif de la région d'accroître le logement dédié aux étudiants de 500 unités par an. Le fait que le président de la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux) soit également le président du Conseil Régional rend encore plus complexe la compréhension des modalités de régulation de cette question.

Le réaménagement du campus illustre également la difficulté de faire coopérer entre eux les différents acteurs concernés. Soucieux de réintégrer le campus à la ville, les élus entendent y créer de la mixité afin "d'en faire un quartier comme les autres". Cette mixité ne vise pas seulement un brassage entre les étudiants des universités de masse et l'élite de l'enseignement supérieur, mais aussi la présence de techniciens et de personnes ne disposant pas du statut d'étudiant. Le CROUS, pour sa part, apparaît plutôt hostile à ce type de projet et revendique l'implantation d'un logement strictement étudiant

Les présidents d'université, qui ont mis en place le schéma directeur d'aménagement du campus et peuvent affecter une partie du foncier, ne souhaitent pas céder ce dernier à un autre opérateur que le CROUS, y compris aux bailleurs sociaux. Ces derniers, pour leur part, peinent à traiter le logement étudiant autrement que comme du logement social ordinaire. Enfin, la CUB, bien qu'ayant acceptée la délégation des aides à la pierre, n'a pas revendiqué la compétence étudiant, afin de ne pas hériter du patrimoine du CROUS construit dans les années 60.

Enfin, on retrouve sur Bordeaux les problèmes déjà évoqués à propos du cas grenoblois et qui touchent à l'inexistence d'un financement spécifique du logement étudiant. Surtout que le développement de la mobilité étudiante favorisé par le système LMD pose avec encore plus d'acuité la question de la rentabilité des logements construits en PLS. Les élus de l'opposition du Conseil Régional ont à ce propos insisté sur le caractère obscur des conditions de financement du schéma régional d'intervention, réduisant cet affichage d'une volonté politique de développer le logement étudiant à de "la poudre aux yeux" .

Le réaménagement du campus illustre également la difficulté de faire coopérer entre eux les différents acteurs concernés. Soucieux de réintégrer le campus à la ville, les élus entendent y créer de la mixité afin "d'en faire un quartier comme les autres". Cette mixité ne vise pas seulement un brassage entre les étudiants des universités de masse et l'élite de l'enseignement supérieur, mais aussi la présence de techniciens et de personnes ne disposant pas du statut d'étudiant. Le CROUS, pour sa part, apparaît plutôt hostile à ce type de projet et revendique l'implantation d'un

T.O.

Il était proposé que cet atelier aborde la dimension architecturale « à la fois, dans le cadre d'un inventaire de l'existant (repérage des pratiques existantes) et d'une dimension « innovation » en réponse à une démarche expérimentale à engager ». Une question était posée : « Il faudra se demander en quoi la pratique architecturale constitue une source de progrès et d'innovation potentielle en réponse au déficit quantitatif et qualitatif du logement étudiant. »

Cette formulation appelle plusieurs remarques préalables.

- La définition du thème « dimension architecturale du logement étudiant » suppose qu'il existe un « logement étudiant » architecturalement identifiable et elle induit un positionnement de l'architecte. Or, par nature et par réalisme, l'architecte répond à la question posée, quand bien même elle serait pernicieuse. Donc « **oui** » il existe un programme spécifique « logement étudiant » dans la mesure où il est demandé aux architectes

d'en concevoir en fonction d'un cahier des charges donné.

- Mais cet « arbre qui cache la forêt » ne doit pas dédouaner de remises en questions plus profondes

qui, au delà des seules *architectures* conçues et construites aborderait le champ de *l'architecture*. Vu sous cet angle, La typologie architecturale « logement étudiant » et la croyance en sa pertinence se fondent en fait sur deux réalités : pour le « privé », en réponse à une commande repérée et rentable, **un cahier des charges reconduit automatiquement** (Nexity fonctionne sur un même cahier des charges depuis quinze

ans) connu de tous

sous l'appellation

« estudiantine » ;

pour le

« public », la

volonté

d'installer **une**

« attribution

captive » pour

ses locaux

financés comme

« logement

étudiant » connu

de tous sous

l'appellation de

logement CROUS. Ces deux réalités de terrains cumulées imposent l'image d'une réalité typologique architecturale acceptée par tous. Or la version attendue dite « résidence étudiante » ne

**Or, par nature et par réalisme,
l'architecte répond à la question posée,
quand bien même elle serait pernicieuse.**

III . Logements étudiants, quelle place pour l'architecture et comment réinventer ?

**« logement(s)
[des]
étudiant(s) »
La dimension architecturale**

*par Hélène Hatzfeld
et Gilles Desèvedavy*

Ces deux réalités de terrains imposent l'image d'une réalité typologique architecturale acceptée par tous. Or la version attendue dite « résidence étudiante » ne recouvre qu'une infime minorité (7 à 13 %) des solutions adoptées par les étudiants eux-mêmes pour se loger.

recouvre qu'une infime minorité (7 à 13 %) des solutions adoptées par les étudiants eux-mêmes pour se loger.

- Une approche quantitative prouve que cette typologie « logement étudiant » ne pourra se généraliser et répondre aux problèmes posés⁴⁷. Dans un tel contexte, l'éventuel problème « logement étudiant » rejoint le **problème plus global** du logement des jeunes⁴⁸, voire encore plus globalement du logement en général ou de **l'habitat**. Pour peu que l'on souhaite y ajouter une dimension éthique sociale ou environnementale contemporaine, devenue à juste titre incontournable, la spécificité d'une réponse architecturale perd tout sens.

Donc, du point de vue de la recherche prospective, « NON », il n'existe pas architecturalement de spécificité du « logement étudiant ».

Donc, du point de vue de la recherche prospective, « **non** », il n'existe pas actuellement, architecturalement de spécificité du « logement étudiant ».

1. Recherche d'un nouveau paradigme

Se saisir d'un tel sujet (le logement étudiant) cela ne pourra sans doute plus se faire selon des procédures connues et préétablies telles que les ont connues nos prédécesseurs, comme par exemple l'étude ergonomique de la cellule : sous cet angle, plus rien ne différencie l'étudiant du jeune travailleur ou du migrant provisoire, qu'il soit ouvrier ou cadre. De plus les contextes se confondent : que l'on parle financements, décideurs ou destinataires : au delà des complexités, souvent ce sont les mêmes !

Les particularités sont sans doute à rechercher ailleurs, du côté des rythmes, des services, des proximités complémentarités ou regroupements ... voire du côté des expériences extrêmes mélangeant appropriation auto-construction ou militantisme habitant « *glocal* » (penser global, agir local). Par ailleurs, l'analyse d'expériences actuelles (cf. ateliers 1 et 2) a conduit à remettre en cause le présupposé selon lequel il existerait un étudiant-type, donc un logement-type correspondant. Rappelons qu'il est apparu que la population destinataire de « logements étudiants » tend à être divisée en deux sous-groupes différemment traités : **les désirés** et **les délaissés**. Cette césure se retrouve

⁴⁷ Les efforts exceptionnels annoncés ici ou là portent sur des effectifs de logements représentant moins de 1% des urgences rencontrées par les CROUS à chaque rentrée : en Rhône-Alpes, 600 logements neufs annoncés pour 65 000 demandes d'urgences à la dernière rentrée.

⁴⁸ Selon le rapport annuel de La Fondation Abbé Pierre publié le 1^{er} février 2006, trois millions de personnes souffrent de « mal logement ». En 2002, 55% des jeunes de 19 à 26 ans déclaraient vivre chez leurs parents et indiquaient pour les trois quarts qu'ils n'avaient pas les moyens de décohabiter, y compris des étudiants et des jeunes « intégrés socialement et économiquement ».

au niveau de l'accueil des étudiants non-nationaux où une différence quasi sémantique s'opère entre étudiants *internationaux* (déplacements structurés prévus et préparés, conventions et bourses d'études) et étudiants *étrangers* individuellement imprévisibles (qui débarquent sans prévenir et n'ont souvent pas les moyens de subvenir à leurs besoins). Cette distinction rend aussi l'approche architecturale différente. En agglomérant chacun de ces sous-groupes à des populations identifiées –les « bons clients » d'un côté et les assistés de l'autre–, elle renvoie les uns au marché de logements ordinaires et les autres au domaine social. De plus, depuis peu, la responsabilité politique du logement étudiant a été transférée de l'échelon de l'état à celui de la région. En pratique, ce sujet (le logement étudiant) se retrouvera parmi d'autres sujets traités par un même tour de table. D'autre part, ce transfert renforce les effets de système. Les approches théoriques ou thématiques se font vite rejoindre ou dépasser par les réalités de terrain : en effet la réalisation des opérations envisagées passe aujourd'hui automatiquement par des financements par partenariats sur objectifs et les programmes en deviennent plus *déduits* que *préalables*.

Apparaît ainsi un nouvel enchaînement systémique : des approches « d'installation des programmes sur un site » que l'on synthétise

Les tours de tables naissent sur des opportunités foncières et préexistent à toute définition de programme

dans l'appellation **politique de site** où les tours de tables naissent sur des opportunités foncières, préexistent à toute prévision d'action et donc à toute définition de programme. Le logement étudiant est ainsi un élément parmi d'autres dans les politiques locales : il existe en fonction des *coalitions de causes*⁴⁹ qui se produisent. A ceci s'ajoute le fait que les financements sont partagés avec d'autres types de programme ; en effet rappelons qu'aucun financement spécifique n'existe⁵⁰.

Des fixations dogmatiques systémiques et donc réglementaires

Dans une telle situation, tous les intervenants sont tombés d'accord pour reconnaître une forme de **crispation de la situation**, relevant principalement des fixations dogmatiques systémiques et donc réglementaires qui ne permettent ni expérimentations alternatives, ni remontées d'informations réelles (les réalisations marginales

⁴⁹ Cf. §2 : « Le problème public logement étudiant, quelles coalitions de causes dans les territoires ? » Par Yann Maury
⁵⁰ Idem

les programmes en deviennent plus déduits que préalables.

réussissant dans la marge et la discrétion) ni même évolutivité du bâti existant⁵¹ : les processus de réflexion théorique et donc d'innovation

sont bloqués.

L'action publique, face à une balance quantitative irrattrapable avec les outils actuels et à des partenaires figés dans leur rôles et leurs prérogatives, se trouve dans **une situation insurmontable**, et ne peut que participer, de fait, à une gestion de la situation où c'est paradoxalement le secteur privé qui régule les choses en fonction de ses critères propres. Il peut ainsi espérer soutenir et illustrer le concept d'«action sociale» du marché. Bien sûr, le secteur privé, au delà de cette image valorisante, par nature ne se préoccupe ni de la situation globale du logement étudiant, ni des conséquences à long terme de ses actions, notamment en terme de patrimoine futur ou d'urbanisme induit. Ces aspects là, ainsi que beaucoup d'autres, relevant a priori de l'action publique ou politique se retrouvent en fait totalement abandonnés.

En conséquence, comme hypothèse de scénario, on peut imaginer que cela mènera, à moyen terme, à réussir à loger seulement les étudiants « désirés », et ne règlera en aucune façon le problème de « tous les autres », renvoyés comme de nombreux autres publics au problème global dit « du logement ». Dans un tel

(Cela) dissimule une évidence : l'habitant étudiant, comme tout autre habitant et au-delà de ses diversités, se loge dans ... de l'habitat !

⁵¹ Dans le cadre de notre étude, il nous a été proposé de visiter des logements étudiants situés à Vaulx-en-Velin dans le quartier des Verchères. Sur ce site mitoyen de l'Ecole d'architecture de Lyon et de l'Ecole des travaux publics de l'Etat, logent essentiellement des élèves ingénieurs de l'ENTPE (dans la majorité touchant un salaire de l'Etat) et minoritairement des élèves architectes ou autres. L'objectif était de diagnostiquer d'éventuelles possibilités de transformations des logements afin d'instaurer des colocations. Le problème principal du bailleur est que les élèves de seconde année choisissant d'aller à l'étranger dans le cadre de stages ERASMUS abandonnent leur logement en cours d'année : ainsi un certain nombre de logements deviennent vacants. En instaurant une colocation avec des élèves de première année, le bailleur espère éviter la vacance.

Mais pour cela, les logements doivent être transformés. Les logements visités sont en majorité des T1 bis et pour quelques-uns des T2. Le diagnostic montre que chaque logement devant être transformé comporte deux chambres, deux fenêtres et qu'il existe un voile plein porteur tous les 324 cm.

Dès lors, aucune solution simple n'existe.

La déception forte des partenaires de la gestion de l'habitat à l'issue de ce diagnostic est révélatrice de la conception de l'architecture et du rôle de l'architecte qui a fondé la démarche : non seulement le bâti est censé potentiellement contenir des réponses à leurs soucis qui évoluent avec le temps, mais ce bâti n'est pas censé représenter des contraintes supplémentaires.

Inconsciemment, cette déception n'est pas uniquement attribuée à l'état du bâti mais également reportée sur les capacités réactives d'une profession (architecte) présumée apporter des solutions

les processus de réflexion théorique et donc d'innovation sont bloqués

système l'action publique ne peut être efficace et ne peut que **se cantonner à des « effets d'annonces »**. Beaucoup plus grave, la reproduction automatique des processus et typologies actuels, bloque complètement le développement de toute autre solution-logement s'adressant aux 87 % d'étudiants non logés par ce système fermé, ainsi que toute tentative de s'inspirer de réussites ponctuelles, locales ou expérimentales observables chez nous ou à l'étranger.

2. Perspectives et scénarios à tester par un appel d'offres

Ces situations particulières des acteurs publics ou privés dissimulent une évidence : l'habitant étudiant, comme tout autre habitant et au-delà de ses diversités, se loge dans ... de l'habitat ! **L'enjeu du logement étudiant s'efface dès lors**, et devient, comme enjeu d'habitat, un enjeu collectif de société. Cet enjeu commence à être assez largement médiatisé, et donc à interpeller les politiques. Mais il n'est actuellement pas à l'agenda.

Les spécificités (du logement des étudiants), car il en existe, sont donc à rechercher du côté des sites spécifiques réels d'une part, et d'autre part du côté de spécificités partagées induites (qui ne sont pas propres à ce public mais seulement induites) : rythmes, processus, image sociale, usages... Ces spécificités induites ne sont actuellement pas prise en compte, elles deviennent donc des contraintes supplémentaires, au lieu de se présenter comme des particularités dont on pourrait tirer avantage : la plupart de ces spécificités tournent autour de notions souples et adaptables (rythmes rapides, population changeante, image sociale valorisante, individus en constante évolution et ouverts aux nouveautés etc.) a priori incompatibles avec des processus qui figent les choses : financements sur quinze à trente ans, fonctionnalités rigidifiées, processus technocratique centralisé, décisions *déterritorialisées*, gestion délocalisée donc déshumanisée, adaptations dissimulées, personnels désengagés, rigidité réglementaire, contrôles oppressifs et non congruents, etc.

L'habitat, enjeu collectif de société

**il devient imaginable
de passer d'un préalable « fonctionnaliste »
qui sépare populations, rythmes et programmes,
à un préalable « de site » qui au contraire fédère
et rend possible un meilleur usage
(à coût équivalent) des surfaces et des lieux,
« plus près du terrain ».**

Sa retranscription architecturale reste à inventer.

Cette réalité, au delà de ses aspects les plus trivialement gestionnaires (qui restent nécessaires) offre potentiellement l'opportunité de rejoindre des préoccupations émergentes et contemporaines plus élevées comme la démocratie habitante ou la gestion des rythmes en temps réel : il devient imaginable de passer d'un préalable fonctionnaliste qui sépare populations, rythmes et programmes, à un préalable de site qui au contraire fédère et rend possible un meilleur usage (à coût équivalent) des surfaces et des lieux, « plus près du terrain ».

Sa retranscription architecturale reste à inventer.

Le logement(s) [des] étudiant(s) en tant que sujet offre l'occasion de réfléchir à ce nouveau paradigme lequel présente un début de solution certes envisageable mais complexe car radicalement nouveau.

Alors c'est donc bien à **cette question là** qu'il devient aujourd'hui intéressant que les architectes répondent...

H.H. & G.D.

1. Evolution en cours

Dernier aspect de notre réflexion, celui la compétition internationale du *marché étudiant*. Le « logement étudiant », dont il s'agira par ailleurs de produire une définition circonstanciée, s'inscrit également dans une logique de *concurrence internationale*. De ce point de vue, la *cité internationale* de Paris ou les résidences et « *fac-hôtels* » conçus par l'agent immobilier NEXITY, renvoient clairement aux aspects concurrentiels du *marché étudiant* et à leur prise en compte. (Cf. encadrés infra) . La cible qui est très clairement visée ici est celle de l'étudiant « *choisi* » ou légitime, tel que nous l'avons évoqué plus haut. (partie I de l'appel d'offres).

« *La compétition mondiale pour la maîtrise de la matière grise s'intensifie. L'enseignement supérieur est désormais un marché sur lequel s'affrontent les universités de multiples pays, cherchant à attirer les meilleurs professeurs et les futures élites, notamment des pays émergents...* »⁵²

Le rapport *Saraswati* (commissariat général au plan. Septembre 2005) pointe une intensification de cette compétition mondiale. Comment se situe la France dans cette compétition alors que les experts critiquent le « *recrutement d'un trop grand nombre d'étudiants étrangers faiblement qualifiés, alors que les universités anglo-saxonnes sont plus sélectives?* » Dans ce marché de près de deux millions d'étudiants « *internationaux* », la France occupe pour l'instant la 4^{ème} place.⁵³

Dans les stratégies internationales de *captation de la compétence* qui s'enclenchent, il s'agit tout d'abord de faire venir « *chez soi* », les populations étudiantes les plus légitimes. La réponse législative qui a été apportée récemment en France à cette question a pris l'appellation d'une nouvelle carte de séjour dénommée « *compétences et talents* » destinée aux étudiants étrangers de niveau mastère, tandis que les chercheurs étrangers se verront accorder une carte de séjour « *temporaire scientifique* ».⁵⁴

Autres dispositif stratégique opéré, on peut également « *aller chez les autres* ». Les universités agissent désormais comme des *firmes*. Elle créent *des filiales* qu'elles délocalisent, jouant

IV . Le marché de l'étudiant, enjeu de compétition internationale

par Yann Maury

⁵² Universités et élites du futur, un marché mondial. Luc Bronner Le Monde du 2 10 05.

⁵³ L'OCDE fait état du classement suivant : USA : 28% ; GB : 12% ; ALL : 11% ; FR : 10% ; AUS : 9% ; JAP : 4% - Mais il est également judicieux de comparer les places respectives occupées ici par les USA (28%) et des trois principaux pays de l'Union européenne (33%).

⁵⁴ loi Sarkozy. juin 06

sur la mobilité, en dehors de leurs frontières géographiques naturelles. Dans le cadre de programmes internationaux, les universités et les grandes écoles américaines, anglaises, australiennes s'implantent en Chine ou en Europe. De même, des opérations de rachat de centres universitaires ont lieu. Ainsi, entre 2001 et 2004, les groupes américains *Laureate Education* (650 milliards de dollars de chiffre d'affaires) et *Career education* (1,7 Milliard de dollars) ont racheté respectivement l'école centrale d'électronique (ECE) pour 8,2 millions de dollars et l'institut des hautes études économiques et commerciales (INSEEC) pour 20 millions de dollars.

« La compétition mondiale pour la maîtrise de la matière grise s'intensifie. L'enseignement supérieur est désormais un marché sur lequel s'affrontent les universités de multiples pays, cherchant à attirer les meilleurs professeurs et les futures élites, notamment des pays émergents... »

Nous avons vu combien la question de la formation et de l'enseignement supérieur était liée à celle de *l'attractivité des territoires*. Le temps des populations universitaires captives est révolu. La manne universitaire a cessé d'exister. Symétriquement, l'implantation d'équipements liés à la vie universitaire a un coût qui nécessite un « retour sur investissements » pour les collectivités. Loger les populations étudiantes représente dès alors

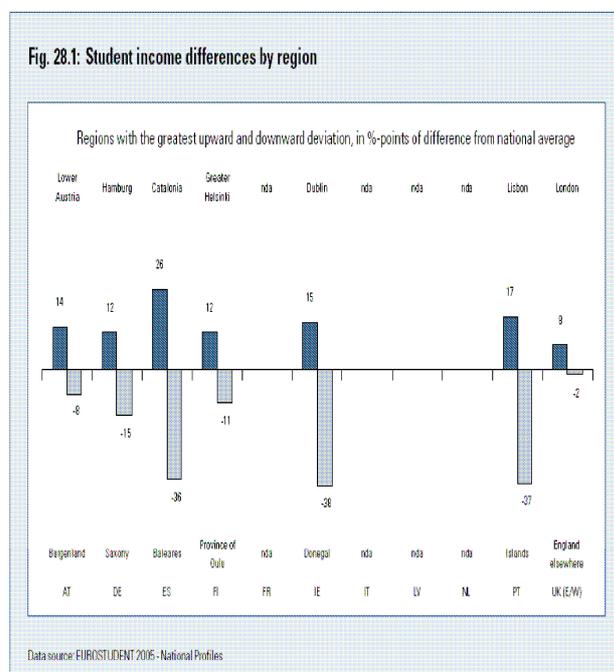
Le temps des populations universitaires captives est révolu ... loger les populations étudiantes représente dès alors une condition nécessaire, mais non suffisante.

une condition nécessaire, mais non suffisante. Les enjeux sont clairs : il s'agit au minimum de maintenir son rang dans un univers marqué par la compétition internationale. L'accueil des élites dans la ville s'inscrit avant toute chose dans le cadre de cette démarche.

Avec de très fortes variations au sein même des régions concernées ⁵⁶

Funding and state assistance

EUROSTUDENT 2005



Les régions européennes peuvent ainsi être classées en fonction de normes SPA (standard de pouvoir d'achat) ⁵⁵

| RANG | PIB en Millions SPA | Population en millions |
|-----------------------|---------------------|------------------------|
| Ile de France | 425 | 11 |
| Lombardie (Milan) | 280 | 9 |
| Grand Londres | 276 | 7 |
| Catalogne (Barcelone) | 146 | 6 |
| Rhône Alpes | 142 | 5 |
| Munich (Bayern) | 142 | 4 |
| Dusseldorf | 140 | 5 |
| Rome (Lattium) | 138 | 5 |
| Madrid | 136 | 5 |

Les universités françaises et européennes qui, à la manière des opérateurs économiques, sont classées en fonction des « résultats obtenus », sont par conséquent conduites à tenir de plus en plus compte de ces effets de concentration dans le cadre à la fois, des politiques régionales intégrées (par exemple le cas des « clusters » mis en place par la région Rhône Alpes ⁵⁷), mais également des pôles de compétitivité lancés récemment par l'Etat. De ce point de vue, le cas de Grenoble qui a créé dès 1992 un « pôle européen universitaire et

⁵⁶ Eurostudent 2005. Student expenditure differences by region. P 109.

⁵⁷ Deux pôles de compétitivité internationaux ont été labellisés sur Lyon en Juillet 2005. Lyon BIOPOLE et ACCELEREA.

⁵⁵ Sources EUROSTAT. 2004.

scientifique » est illustratif de cette démarche de mise en commun de moyens jusque là disparates. La structure gestionnaire – le GRECO qui dispose d'un budget propre de 7,8MF – regroupe l'ensemble des collectivités territoriales (ville de Grenoble, conseils général et régional), les quatre universités de la ville, la communauté urbaine, le CEA, le CEMAGREF, France Telecom, l'INRIA, la CCI, Schneider Electric et ST Microelectronics. 40 membres supplémentaires se sont ensuite joints au dispositif d'ensemble.

« Favoriser la qualité de vie des étudiants » s'affiche comme la priorité première du GRECO qui entend en outre, œuvrer dans le sens de l'ouverture des universités « sur leur environnement économique », favoriser « le développement des nouvelles technologies », la mise en place d'une « politique documentaire régionale de site », l'intensification de la « concertation scientifique » dans le cadre d'une « politique internationale de site »....

Questions de recherche inventoriées

Comment dépasser la ligne de partage « étudiants choisis, étudiants subis » ?

Ces configurations nouvelles donnent lieu à l'émergence de « coalitions de causes » composites entre des acteurs dont on ne connaît précisément ni la vision du monde en termes de rationalité politique, ni de projets d'avenir susceptibles ou non de faire consensus, ni de financements ad hoc à mettre en place pour le logement étudiant. Certes, l'éclat et le prestige territorial dans sa relation aux formations universitaires supérieures est invoqué de façon récurrente dans le discours des acteurs. Pour autant, la place conférée à l'étudiant massifié demeure floue. Autant d'incertitudes qui posent en creux, la question du leadership dans la conduite de cette politique publique dans les territoires. Ainsi, une ligne de partage clairement repérable demeure entre d'un côté, une scène légitimante de « l'étudiant choisi », intimement liée au rayonnement et à l'éclat des territoires (les étudiants « internationaux », en 3^{ème} cycles, les jeunes chercheurs...) et de l'autre, une scène nettement plus stigmatisante avec ses « étudiants subis », produits non désirés de la massification universitaire. La question du logement étudiant ne peut pas être traitée

sérieusement sans qu'il soit tenu compte de l'existence d'une telle ligne de partage entre étudiants choisis et étudiants subis.

La question du logement étudiant ne peut pas être traitée sérieusement sans qu'il soit tenu compte de l'existence d'une telle ligne de partage entre étudiants choisis et étudiants subis.

Cette ligne de fracture est elle réductible ? Et selon quels procédés ?

Pour ce faire, l'approche par « territoires pertinents » peut constituer une utile clé d'entrée et échelle de lecture

Pour ce faire, une approche européenne comparée par « territoires pertinents » peut constituer une utile clé d'entrée ainsi qu'une échelle de lecture (approche comparée par échelons régionaux, par pôles de compétences universitaires, métropoles etc...). Dans ce cadre comparé, il serait opportun d'évaluer l'impact de la question du logement étudiant sur les mouvements territoriaux des élites en formation. En d'autres termes, dans quelle mesure la qualité des dispositifs logements proposés aux étudiants, influencent ils leur départ ou leur maintien dans les centres universitaires ?

Pour illustration, il existe auprès de la LONDON UNIVERSITY, un bureau spécialisé dans la gestion du logement étudiant. Y coexistent à la fois, des parcs locatifs étudiants propriété de l'université et un portefeuille de plusieurs milliers de logements privés. Le service ULAO (*University of London accommodation office*) est en charge de la constitution et de la gestion de ce parc, comment ce service spécialisé rattaché à l'université de Londres fonctionne t il exactement ? Quelles sont ses priorités ? Auprès de quels publics ? Pour quels coûts et avec quels types de services offerts ?

La cité internationale universitaire de Paris.

Fiche Technique N°4

La cité internationale de Paris est une fondation reconnue d'utilité publique de droit privé, qui s'étend sur 35 h, propriété de la ville de Paris. Projet initialement à vocation humaniste⁶⁰, la cité internationale offre des logements et des services de proximité à un public étudiant clairement choisi sur « critères académiques ». Ce qui fait qu'une demande de logement sur dix seulement est acceptée. La durée du séjour est brève.(2 ans)

« Le campus de la CIUP a été créé dans l'entre-deux guerres, en 1925, dans un idéal pacifiste pour favoriser échanges et rencontres au sein de la communauté étudiante internationale.

...La Cité permet depuis 76 ans à des étudiants de toutes formations et futures professions (artistes, économistes, ingénieurs, traducteurs, haute administration,...) de confronter leurs idées et de bâtir un espace qui leur ressemble, à l'image d'un "village planétaire »

Bâties dans le style architectural des pays qu'elles représentent, les 35 maisons de la CIUP, construites entre les années 1920 et 1960, forment une véritable exposition universelle d'architecture, et dont certaines sont signées des plus grands : Le Corbusier, Albert Laprade, Lucio Costa, Lucien Bechmann, Willem Marinus Dudok, Claude Parent....» Les initiateurs en sont l'industriel alsacien Deutch de la Meurthe, le recteur Paul Appell, André Honnorat

58
59

LES ETUDIANTS

La Cité Internationale Universitaire de Paris reçoit des résidents-étudiants, à partir de dossiers de candidature, conformément aux règles suivantes :

- être âgé de moins de 30 ans,
- avoir un niveau universitaire de second cycle, au moins,
- être inscrit dans une Université ou dans un Etablissement d'Enseignement Supérieur relevant des académies de Paris, Créteil, Versailles, afin d'obtenir un diplôme reconnu par l'Etat.

Les admissions sont prononcées pour une année et renouvelables deux fois.

LES STAGIAIRES

La Cité reçoit, également, des résidents-stagiaires. Le candidat stagiaire doit avoir déjà exercé une activité professionnelle durant au moins deux ans.

LES POST DOCTORANTS

Enfin, la Cité reçoit des *résidents-postdoctorants* pour lesquels le critère d'admission réside dans la possession d'un doctorat et l'acceptation par un établissement d'enseignement supérieur d'un projet post doctoral. Le temps de séjour demandé doit être au moins de trois mois.

Tarifs :

tous les coûts sont compris (accès à l'ensemble des services et des équipements) :

Redevances des maisons : de 350 à 430 euros/mois

L'ALS versée est de 80 à 90 euros/mois

5600 étudiants et chercheurs se répartissent dans les 35 maisons. (268 chambres)

Y sont servis 700.000 repas par an.

La cité internationale est tributaire de diverses subventions publiques : des subventions versées par l'éducation nationale (frais de personnels), par la ville de Paris et la région île de France (25% du total)

⁵⁸ Extraits du site www.cite-universitaire.org

⁵⁹ il s'agissait de former les élites de la Nation au contact de celles de tous les pays ; et "pour épargner à l'Humanité le retour des horreurs" disait André Honnorat, il allait se faire "l'artisan d'une grande œuvre de rapprochement moral et intellectuel entre les peuples(...)André Honnorat avait rêvé d'une Cité Universitaire où résideraient et fraterniseraient des étudiants français et étrangers, sans aucune distinction de nationalités ou d'origines ".

Les résidences et fac-hôtels NEXITY

Fiche Technique N°5

Le groupe immobilier NEXITY est le premier opérateur français dans le domaine du logement étudiant.

Présent sur le secteur depuis une quinzaine d'années, NEXITY a développé une formule d'hébergement temporaire para-hôtelier pour les étudiants. (résidences hôtelières)

Il dispose d'une expérience notable dans le domaine du tourisme hôtelier. (actionnaire de MAEVA). Dans une démarche héritée de la logique de production industrielle du *just in time*, qui cherche à éliminer les stocks dormants, il est proposé une facturation des

chambres étudiants à la journée, au mois etc.. Plus la durée est courte, plus ce sera cher. Et inversement.

La durée de séjour moyenne est de 40 jours. Le minimum est d'1 nuit. Le maximum est de 3 mois. Pour une durée moyenne de location de 11,5 mois. Cette notion de re-découpage du temps est une vraie question de recherche (logement temporaire) sur laquelle il sera utile de revenir de manière approfondie.

En outre, le dispositif fac-hôtel s'inscrit dans une démarche de services complémentaires hauts de gamme, offerts aux étudiants.

Sur la base d'un cahier des charges établi et inchangé depuis 15 ans, NEXITY n'engage d'opérations que sur la base d'un minimum de 100 lots. Le rythme de construction est de 5 à 10 résidences universitaires par an.

La question du déficit structurel des résidences étudiantes qui sont engagées, est réglée au préalable par l'obtention d'une subvention publique équivalente. (région, département..) Des conventions ad hoc sont établies entre le groupe et les collectivités territoriales concernées. Elle enclenchent par réciprocité une exigence de tarification

La population visée par NEXITY est constituée d'étudiants des grandes écoles, des étudiants « internationaux », des jeunes chercheurs français ou étrangers, des étudiants ERASMUS etc..

Le produit final payé par l'étudiant est l'équivalent d'une nuit d'hôtel. Soit 350 euros/mois pour une surface de 18m2 environ. Les chambres étudiants ouvrent droit à l'APL.

Ne peut on pas repérer en Europe, des dispositifs techniques alternatifs en mesure de concilier impératifs économiques et exigences sociales, insertion du plus grand nombre dans le « mainstream » économique et tradition d'accueil issues des Lumières ?

Quelles fenêtres d'opportunité pour le logement étudiant ?

A l'opposé du schéma de l'étudiant international légitime, qui opère dans un panorama de fin de monde *fordiste* et de règne de la *démocratie locale de marché*, il faut se demander dans quelle mesure ne s'entrouvrent pas des « *fenêtres d'opportunité* » (*policy window*)⁶¹ susceptibles de modifier les lignes de démarcation existantes ?

Ne peut on pas repérer en Europe, des dispositifs techniques alternatifs en mesure de concilier *impératifs économiques et exigences sociales*, insertion du plus grand nombre dans le « *mainstream* » économique⁶² et tradition d'accueil issues des *Lumières* ? Au demeurant, même une réalisation telle que celle de la *cité internationale universitaire de Paris*, aujourd'hui clairement agencée en fonction des seuls critères académiques et financiers, était initialement conçue sur des bases nettement plus fraternelles, fondées par ailleurs sur des impératifs d'appropriation et de prise en charge des activités universitaires par les étudiants eux-même.

« *André Honnorat avait rêvé d'une Cité Universitaire où résideraient et fraterniseraient des étudiants français et étrangers, sans aucune distinction de nationalités ou d'origines(..)Pour lui, il était évident que l'œuvre ne serait complète que le jour où elle pourrait être dotée d'un foyer de vie commune, que le jour où ses résidents lui donneraient une âme. C'est ce vœu qu'exprimait aussi, indirectement et non sans inquiétude, Monsieur Rockefeller, le généreux donateur de la Maison Internationale, lorsqu'il écrivait: « J'imagine que le problème le plus compliqué, celui dont la solution demandera le plus de temps, consistera à obtenir des étudiants qu'ils prennent en main dans la Maison l'organisation et le fonctionnement des diverses activités »*⁶³

Ainsi, le foyer des étudiants catholiques de Strasbourg, réalisation plus discrète mais non moins efficace, semble pour sa part, être parvenu à concilier ces ambitieux objectifs.

⁶¹ JW Kingdon. « Agendas, alternatives and public policies ». Brown and Co. 1984. La fenêtre d'opportunité correspond à « une alternative à laquelle peut se greffer un problème dont elle n'est en général pas l'exacte solution et lui permettre de passer de l'agenda gouvernemental » c'est à dire « la liste des sujets à laquelle le gouvernement porte attention sans pour autant prendre de décision, à l'agenda décisionnel » c'est à dire « la liste des sujets qui se traduisent par une décision effective (...) » Cf. P.Ravinet. Dictionnaire des politiques publiques. Op Cit. P 217 et suiv. Même si ces fenêtres sont rares, « les changements de politique publique majeurs résultent de l'apparition des ces opportunités ». (Kingdon. 1984. P 175)

⁶² Cf. J.Donzelot « *Faire société* » Le seuil. 2003.

⁶³ Extrait du Centenaire d'André Honnorat", 1968 (P. 69 à 75) *Sénateur, ancien Ministre Fondateur de la Cité Internationale Universitaire de Paris*

Le foyer des étudiants catholiques de Strasbourg

Fiche Technique N°6

Reconnu comme acteur social, local et européen, le FEC est l'œuvre de l'aumônier Médard, qu'il a dirigé de 1925 à 1988. Le FEC est doté à la fois de logements étudiants (150), d'un restaurant universitaire, d'une bibliothèque. C'est également un centre de conférences (les mardi du FEC) pris en charge par les étudiants regroupés en association et concepteur d'un journal (Elan. 50 ans d'existence)

Le projet collectif du FEC repose sur une participation active des étudiants logés, ainsi que sur un engagement de leur part sur la durée.

Installé au centre de la vieille ville de Strasbourg (place St Etienne), situé au cœur de l'ancien « *castrum* » romain, le foyer, désormais mixte, a été récemment réhabilité (1999 à 2005) avec le soutien massif des collectivités territoriales. « *L'esprit maison demeure, la grande famille vit au rythme des projets des étudiants : clubs, voyages, soirées festives, discussions politiques.. le FEC continue d'agiter le milieu étudiant de Strasbourg.* » (extraits du livret de présentation).

150 étudiants y demeurent à l'année jusqu'au 15 avril de l'année universitaire. Le prix des chambres est uniforme : 335 euros/mois (simple) et 218 euros (double) et ouvre droit à l'APL. Les paiements sont trimestriels. Le manque à gagner pour le foyer est désormais de 3 mois. (réforme LMD) Aucun cautionnement n'est demandé.

Le statut interne a dû être récemment modifié pour des raisons fiscales et se rapproche désormais de celui de l'hôtellerie.

Les conférences du FEC sur 2005-2006 ont vu les interventions notamment de Pascal Perrineau. Cevipof. « *Le désenchantement démocratique* ». J.Luc Dehaene « *L'union européenne après le non français* ». « *Les actions des architectes de l'urgence* ». P.Perrier « *Les nanotechnologies, une fascination et des espoirs à maîtriser* »...

A propos de l'économie du recyclage urbain

Il a pu être montré comment la vision *néo-libérale* qui découle du contexte dominant de la *démocratie locale de marché* oriente le logement social et populaire en direction des mécanismes du marché⁶⁴ : renchérissement constant des coûts de fabrication, des matériaux utilisés, du foncier, de la main-d'œuvre, recherche impérative des équilibres financiers etc... Cette vision produit un logement social cher et en nombre toujours plus réduit, de très bonne qualité (très voisin du marché libre moyen), mais qui impose en retour des mécanismes publics compensatoires (aides à la personne) toujours plus importants afin d'en permettre l'accès (hypothétique) aux personnes mal solvabilisées.

Ajoutons à ce constat le fait que le *foncier à statut « légitime »* est rare (et donc cher) dans nos métropoles européennes. Du moins est ce là le discours dominant entendu sur la question. Etant précisé que le foncier à « *statut légitime* » est celui qui s'insère dans le cadre d'opérations immobilières bien identifiées par le droit de l'urbanisme. Ce qui lui confère en retour à la fois, des *attributs* validés par le jeu du marché (existence ou proximité d'équipements publics-privés, qualité des dessertes urbaines, qualité environnementale,

En revanche nos métropoles européennes disposent également de niches foncières à statut peu légitime, de zones d'ombre territoriales, d'interstices invisibles, terrains dits « vagues » selon la formule populaire....

perspectives d'évolution...) et un *coût* qui varie très fortement selon ces mêmes indicateurs.

En revanche nos métropoles européennes disposent également de *niches foncières à statut peu légitime*, de *zones d'ombre territoriales*, *d'interstices invisibles*, à tout le moins non statistiquement évalués au regard des critères financiers et immobiliers dominants : friches industrielles, parcelles de zones urbaines à statut non défini (en attente de projets urbains...), terrains dits « *vagues* » selon la formule populaire....

Cette vision produit un logement social cher et en nombre toujours plus réduit, de très bonne qualité (très voisin du marché libre moyen), mais qui impose en retour des mécanismes publics compensatoires (aides à la personne) toujours plus importants afin d'en permettre l'accès (hypothétique) aux personnes mal solvabilisées.

De la même façon, nos métropoles européennes sont également fortes de *réserves immobilières*, de *délaissés urbains*, issus de travaux routiers, de chantiers de bâtiments publics d'importance non négligeable. Réserves immobilières qui peuvent être à *statut public* (divers bâtiments vacants propriété des collectivités territoriales, d'administrations publiques, de l'armée, d'entreprises publiques et nationales...) ou à *statut privé* (logements vacants résidentiels ou de bureaux). Dans nos métropoles européennes, la « *crise foncière* » urbaine ne recoupe pas à tout coup une « *crise immobilière* ». Il est possible d'aborder cette notion de niches foncières et immobilières à *statut peu légitime*, en la rattachant à celle *d'économie du recyclage urbain*. Concept qui peut être défini comme *la capacité des acteurs à repérer l'existence de ressources foncières et immobilières statistiquement peu légitimes, mais localement réelles et à les ajuster harmonieusement à la demande sociale*.

Ce discours *de et sur* la pénurie tend d'ailleurs à faire l'objet de remises en question. Ainsi, un hebdomadaire de référence dans le milieu des collectivités territoriales évoque à propos du patrimoine immobilier, la notion de « *filon sous-exploité* ». Il en est de même sur la question du foncier. On peut y lire notamment : « *Certaines communes se sont constituées de beaux patrimoines et ignoraient qu'elles dormaient sur des pépites, louées à des prix inférieurs à ceux du marché, voire délaissées.. Il est indispensable de réfléchir au levier que peut représenter ce patrimoine, tout d'abord en l'inventoriant de façon exacte. La seule vision comptable ne suffit pas (...)*

Il est possible d'aborder cette notion de niches foncières et immobilières à statut peu légitime, en la rattachant à celle d'économie du recyclage urbain

Elles peuvent faire aussi le ménage dans un patrimoine privé parfois foisonnant et anarchique, afin de diminuer la facture immobilière. » Il est également évoqué à

ce sujet l'existence d'un « *immense levier d'économies* ». ⁶⁵

⁶⁴ Cf. « Faut-il réinventer le logement social et populaire ? Le rôle des associations ». Dir Y.Maury. Certu. Avril 2006

⁶⁵ Cf. la gazette des communes. Dossiers 8 mai 06 et 20 mars 06) et La gazette des communes. 8 mai 06. P 24 et suiv.

Il serait donc opportun de vérifier si ces « *fenêtres d'opportunité* », certes rares dans le paysage européen du logement social et populaire, ne constituent pas une réponse adaptée au problème (*problem stream*) du *logement abordable* (*affordable housing*), de son coût et de son insertion réussie dans la ville ? De ce point de vue et pour illustration, il nous semble judicieux de référencer ici le dispositif des logements temporaires londoniens (*temporary housing*), ainsi que celui des *coopératives romaines d'auto-construction*, (Cf. Fiches techniques infra)

Nous formulons en effet l'hypothèse qu'à la fois *Temporary housing* (Londres) et *coopératives d'auto-construction résidentielles* (Rome) sont susceptibles de constituer des éléments de réponse possibles à la question de la pénurie récurrente de logements sociaux(et étudiants). S'agissant d'augmenter de façon notable l'offre disponible de logements sociaux abordables, on pourra donc se demander dans quelle mesure ces dispositifs peuvent éclairer sous un jour nouveau, la problématique spécifique qui nous est posée à travers la *question du logement étudiant* et de sa pénurie.

Y.M.

S'agissant d'augmenter de façon notable l'offre disponible de logements sociaux abordables, on pourra donc se demander dans quelle mesure ces dispositifs peuvent éclairer sous un jour nouveau, la problématique spécifique qui nous est posée à travers la *question du logement étudiant* et de sa pénurie.

classiques (délais de résiliation de 3 mois, baux annuels) comme inadaptée à ce nouveau contexte.

Le *Temporary Housing* est devenu sur Londres la principale clé de régulation du marché du logement social, qui prend place par ailleurs dans un contexte de réduction globale de l'offre sociale de logements et de désengagement des acteurs publics (situation qui se retrouve largement dans d'autres contextes nationaux et locaux) De ce point de vue, le système du « logement temporaire » mis en place par les britanniques depuis 1987, constitue selon nous, un élément de réponse possible à la question de la pénurie immobilière sociale et étudiante.

Sur Londres, le temporary housing » remobilise et recycle au sein d'un jeu à quatre acteurs (Local Authorities, Housing associations, Landlords privés et Etat central britannique), une grande partie du patrimoine immobilier privé vacant, au bénéfice des populations précaires et issues de l'immigration (homeless people et BAME) ¹. Les loyers pratiqués dans les logements du T.H sont environ 50% moins chers que les loyers traditionnels pratiqués par les Housing associations. Le Temporary housing est à ce jour devenu le principal outil de régulation du marché du logement social sur Londres : 280.000 familles à très faibles revenus sont logées sur Londres par le biais de ce dispositif. (Ce qui représente 0,8 M à 1 M de personnes) ¹. Un indicateur est particulièrement important à prendre en considération : celui de la courbe des logements vacants sur Londres. Entre 1994 et 2004 le nombre de logements vacants s'est réduit sur Londres de 160.000 unités à 100.000 unités, pour une population totale de 7M d'habitants. (soit à peine 3% du marché immobilier total)

La question du temps dans l'occupation des logements sociaux étudiants

Fiche Technique N°7

Les trajectoires et parcours de formation des populations étudiantes multiplient désormais les situations de stages, notamment au sein des pays de l'Union européenne (ERASMUS). Cette évolution internationale complique encore un peu plus le jeu immobilier et fait apparaître la gestion normée des baux

Les modes alternatifs d'appropriation des logements sociaux : l'exemple de l'auto-construction.

Fiche Technique N°8

Sur Rome, c'est la vacance immobilière publique¹ (écoles primaires publiques laissées à l'abandon, anciens couvents, abattoirs, casernes...) c'est à dire tout patrimoine public vacant, qui en vertu de la loi régionale lazio de 1998 sur « *l'autorecupero rezzidenziali* », peut désormais faire l'objet d'implantations légales de « *coopératives populaires d'auto-construction* » résidentielles. La mairie de Rome a d'ailleurs engagé une série d'appels d'offres dans le but légitimer « ex-post » ces *coopératives d'auto-construction* de logements populaires, pour un équivalent de 200 logements. Chiffre qui peut paraître faible au regard des besoins sociaux inventoriés, mais qui doit être rapporté à un équivalent « logements publics vacants » estimé sur Rome par l'UNIONE INQUILINI à 60.000 unités. La coopérative de la « *Piazza Sonnino* » permet de loger au centre ville de Rome (Trastevere) 14 familles disposant d'un revenu mensuel de 500 euros par mois et qui ont été victimes de précédentes expulsions immobilières. De la même façon, une *coopérative d'auto-construction étudiante* s'est récemment constituée à proximité du Vatican....

Des *coopératives d'auto-construction de logements populaires*, qui sont dans certains cas (Rome) la transformation d'anciens squats, apparaissent depuis une dizaine d'années dans bon nombre de cités européennes. (Rome, Copenhague, Berlin, Barcelone, Londres..) Ces coopératives peuvent être perçues comme une possible alternative émergente au modèle finissant du logement social de masse. (La « *troisième voie* » du logement populaire?⁶⁶) Elles peuvent être appréhendées comme un *nouveau maillon* qui se situerait dans la chaîne du logement social, à l'interface du locatif social normé et de l'accession sociale à la propriété. Ces *coopératives d'auto-construction* constituent des objets de recherche d'autant plus significatifs que les deux derniers cas sont le plus souvent inaccessibles aux populations les plus précaires. *L'auto récupération résidentielle* telle qu'elle a été mise en œuvre à Rome constitue une solution très efficace pour agir sur les coûts des logements et ce faisant, sur des populations qui sont à nouveau par ce biais réinsérées dans le « *mainstream* » du marché immobilier. On peut en outre observer que l'on retrouve des coopérative de ce type ou voisine à Londres, Barcelone, Copenhague, ou Berlin..

⁶⁶ « L'Europe du logement : convergences et réalités. » . N° 67. Fév 06 & « Quelques expériences européennes sur de nouvelles formes de propriété » . A.Costa & JP Schaefer. Idem.

Liste des personnalités auditionnées à l'occasion des quatre ateliers qui se sont tenus à Paris. Puca. Arche de la Défense. Janvier-mai 2006

Atelier du 31 janvier 06

Hélène Joinet : Urbaniste APUR
Gérard Porcher : Maître de conférences Université d'Evry Val d'Essonne Responsable OVE Evry
Fabrice Chambon : Commissions aides sociales UNEF
Julien Monier : responsable UNEF Université d'Evry
Sarah maniant : Etudiante Université d'Evry
Patrick rabirason : Etudiant représentant UNI
Stéphanie Gomez : Etudiante paris X représentante UNEF
Gildas le bars : Vice-président de la FAGE. Elu Crous Rennes Bretagne
Sophie Nemoz : Stagiaire PUCA
Yannick Schmitt : Président AFGES. Représentant FAGE
Françoise Bir : Sous-Directrice vie étudiante CNOUS
Marie beauvais : Responsable logement CROUS
Anne Champeau : Responsable logement CROUS
Mme lorec : responsable logement CROUS
Philippe Treptel : Directeur agence Evry Sonacotra

Atelier du 3 mars 2006

Fabrice Chambon. Commission Aides Sociales – UNEF
Jean-Claude Chudzinski. Responsable Service Habitat – DDE Gironde
Denis Lambert. Directeur – CROUS de Lyon et Président de l'association nationale des directeurs de CROUS.
Vincent Mallard. Cité Internationale Universitaire de Paris.
Etienne Troestler. Directeur adjoint aumônier – Foyer de l'Etudiant Catholique, Strasbourg. (FEC)
Sabrina Jean. Doctorante – CRESO, Université de Caen

Atelier du 31 mars 2006

Juliette Brumelot Service Habitat, Grenoble Alpes Métropole
Jacques Schmitt Grenoble Universités
Alain Sinou Institut français d'urbanisme
Patrick Miton. Architecte. Babylone Avenue
Pierre Dominique Miquet. Eiffage Immobilier Centre Est
Aïcha Mouhaddab. Directrice de la gestion locative, OPAC de Villeurbanne
Pierre Chenel Directeur Agencede Vaulx en Velin. OPAC de Villeurbanne
Alexandre Aumis. Ingénieur Ecole Spéciale des Travaux Publics, CNOUS
Luciana Ravanel. Architecte, Anteprema
Viola Adriano. Anteprema
Pierre Gosselin. Ingénieur. Nexity

Atelier du 12 mai 06

Mathilde Chovrel. Directrice adjointe de l'école d'architecture de Lyon
Claude Mathieu. Université Paris 12
Mohamed Harfi. Commissariat général au plan.
Madeleine Jeffery. NOTTING Hill HA
Roland Shanks. ULAO. London University
Maurizio Crocco. Architecte. Rome
Massimo Pasquini. Secrétaire général Unione Inquilini et premier secrétaire du ministre du logement italien. Rome

Bibliographie

Ouvrages

BOUSSAGUET L., JACQUOT S., RAVINET P. (dir.), *Dictionnaire des politiques publiques*, Paris, Presses de Sciences Po, 2004.

DONZELOT J., MEVEL C., YVEKENS A., *Faire société. La politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, Seuil, 2003.

ESPING-ANDERSEN G., *Les trois mondes de l'Etat-Providence*, Paris, PUF, 1999.

FAURE A., DOUILLET A.-C. (dir.), *L'action publique et la question territoriale*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, avril 2005.

KINGDOM J. W., *Agendas, Alternatives and Public Policy*, New York, Harper and Collins, 1995.

MAURY Y., *Les HLM. L'Etat providence vu d'en bas*, Paris, L'Harmattan, coll. Logiques sociales, 2001

MAURY Y. (dir.), *Faut-il réinventer le logement social et populaire en Europe ? Le rôle des associations*, Certu, Avril 2006.

OBLET Th., *Gouverner la ville*, PARIS, Puf. 2005.

OVE, *La vie étudiante*, Paris, Repères, 2004.

SABATIER P, JENKINS-SMITH H., *Policy Change and Learning: An Advocacy Coalition Approach*. Boulder, CO, Westview Press, 1993.

VLASSOPOULOU C. A., " Politiques publiques comparées. Pour une approche définitionnelle et diachronique ", in CURAPP, *Les méthodes au concret. Démarches, formes de l'expérience et terrains d'investigation en science politique*, Paris, PUF, 2000.

Articles

BRONNER L., « Universités et élites du futur, un marché mondial », *Le Monde*, 2 octobre 2005.

GRUEL L., « Evolution de l'activité rémunérée des étudiants », *Univers-Cité* n°19, février 2005.

GRUEL L., TIPHAINE B., « Les étudiants et leurs conditions de vie en Europe », *OVE Infos* n°4, décembre 2002.

MARCH J. G., OLSEN J. P., "The New Institutionalism: Organizational Factors in Political Life", *American Political Science Review*, vol. 78; n°3, 1984.

VOURCH R., « Les étudiants et les résidences universitaires », *Univers-Cité* n°20, mars 2005.

Rapports

ANCIAUX J.-P., *Rapport sur le logement étudiant*, remis au Premier Ministre en janvier 2004.

BELLIVIER M., *Collectivités territoriales et vie étudiante*, Paris, rapport pour l'OVE, Complément d'Action, mars 2002.

FAURE A., POLLET G., WARIN P., *La construction du sens dans les politiques publiques : débats autour de la notion de référentiel*, Paris, L'Harmattan, 1995.

GRIGNON Cl., GRUEL, L., *Le logement étudiant*, Rapport au ministre de la Jeunesse, de l'Education nationale et de la Recherche, Paris, OVE, 2003.

GRIGNON Cl., GRUEL L., *Les étudiants en difficulté : pauvreté et précarité*, rapport remis au ministre de l'Education nationale, de la recherche et de la technologie, Paris, 2000.

Euro Student Report, "Social and economics conditions of student life in Europe", Synopsis for indicators, Federal ministry of education and research & SOCRATES & HIS, 2005.

Commission Européenne : Direction Générale de l'Emploi et des Affaires Sociales, *Rapport conjoint sur l'inclusion sociale*, Luxembourg : OPOCE – Office des publications officielles des communautés européennes, coll. Emploi et affaires sociales, 2004.

