

fondation des villes

société nouvelle

Logement et condition étudiante en France et dans l'Union Européenne

Titre de la recherche :

« Technopoles universitaires et marchés déstructurés »

Rapport final

J.R.BARTHELEMY
B.GAY
M.RIGAUD
15 Mars 2009

Marché n°0700446 P07 11 du 21 Septembre 2007

37 rue Huguerie 33000 BORDEAUX téléphone (0033) (0)5 56 44 72 06
courrier électronique fondation.villes@wanadoo.fr
RC CRETEIL B317324028 -SARL au capital de 7.622,45 € - siège au 79 rue du 11 novembre 94350 Villiers sur Marne

Sommaire

1 Rappel de l'objectif de la recherche.	3
2 Le logement des étudiants dans les pôles technologiques français.	5
2.1 Le contexte français.....	5
2.2 Le cas rennais	12
2.3 Le cas de Sophia Antipolis	13
2.4 Le plateau de Saclay	14
2.4.1 Le projet de développement économique et scientifique.....	14
2.4.2 La situation paradoxale du logement étudiant : des tensions fortes malgré un taux d'équipement élevé	22
2.4.3 Le logement étudiant et le marché de l'habitat : des interactions aboutissant à une concurrence	24
2.4.4 Une concurrence largement ignorée des acteurs publics.....	26
2.4.5 En résumé.....	31
2.4.6 Annexes	34
3 Turin : une métropole de nouveau attractive.....	41
3.1 Turin : une métropole de nouveau attractive.....	41
3.1.1 La reconversion économique en cours	41
3.1.2 ...attire de nouvelles populations	41
3.1.3 L'Environment Park, un des pôles de la reconversion économique	42
3.2 Une Italie de propriétaires.....	45
3.2.1 Des raisons historiques.....	45
3.2.2 ... qui inscrivent le mythe de la propriété dans les mentalités et dans les faits.	46
3.3 Une segmentation très forte du marché locatif	47
3.3.1 Des solutions adaptées à chaque type de public	47
3.3.2 Situation renforcée par la loi de 1998 créant le conventionnement.	49
3.3.3 La construction aux alentours de l'Environment Park.	51
3.4 Un système qui pose d'autres questions.....	53
3.4.1 Les conséquences du mythe de la propriété pour les jeunes et les étudiants.....	53
3.4.2 Une possibilité nouvelle de concurrence.....	55
3.4.3 L'appel à la réalisation de logements en locatif :	56
4 Le cas néerlandais : le cluster de Delft	60

4.1 La naissance du projet de cluster à la fin des années 1990.	62
4.2 Le marché local du logement	63
4.2.1 Une ville saturée.....	63
4.2.2 Le poids d'un acteur majeur du logement étudiant.	63
4.2.3 Un accès au logement très organisé.....	64
4.2.4 Un secteur très réglementé.....	64
4.3 Les solutions mise en place pour accompagner le cluster.	65
4.3.1 Les causes de la tension.....	66
4.3.2 Les solutions immédiates	67
4.3.3 Les débats à long terme.....	69
4.4 Conclusion	72
4.5 Annexe le programme de logement de Student en Stad (Groningen 2006 2010)	73
5. Le cas de la Belgique.....	75
5.1 Le logement étudiant en Belgique.....	75
5.2 Le cas de Louvain la Neuve	77
5.2.1 Le projet économique et universitaire	77
5.2.2 Le logement sur le campus	79
5.2.2 Le logement dans la commune.....	81
Conclusion.....	83
5.3 ANNEXES	84
5.3.1 Les insuffisances du logement étudiant à Louvain la Neuve	84
5.3.2 Les sociétés immobilières et le logement étudiant	85
6. Conclusion.....	88

1 Rappel de l'objectif de la recherche.

L'objet de la proposition est de soumettre aux réalités locales et d'apporter une explication à l'hypothèse d'une déstructuration des marchés locaux du logement par la demande étudiante dans les sites de « technopoles » ou « clusters »¹.

Le constat que nous avons pu faire à partir de plusieurs sites français et étrangers est que ce type de situation débouche sur une conquête du marché du petit logement de moyenne gamme par l'usage étudiant. Il en résulte une exclusion des actifs à revenus bas et des primo-accédants², qui sont renvoyés vers d'autres espaces, migrent quotidiennement vers leur travail ou viennent à manquer sur le marché de l'emploi. Le développement économique ultérieur, qui dépend de l'offre diversifiée de main d'œuvre, s'en trouve fortement compromis. Le marché du logement peut entrer également dans un processus de déstructuration : blocage de la production de logements sociaux, déclin du marché de très haut de gamme faute de trajectoires résidentielles continues³, paralysie de l'évolution urbaine axée sur deux populations majoritaires (les étudiants, les cadres d'entreprises ou chercheurs).

La question posée ici est triple :

- cette évolution se retrouve-t-elle dans des cas comparables et pourquoi ?
- les analyses et politiques locales du logement diffèrent-elles sur la prise en compte de ces processus et quelles réponses cohérentes y trouvent-elles ?
- quelle est la logique qui explique le comportement des acteurs du marché qui aboutit à ce résultat ?

Notre projet est de se fonder sur une analyse comparative de quatre pays (France, Pays Bas, Italie et Belgique) présentant des systèmes très différents de production du logement et d'organisation du marché destiné aux étudiants. Le mode de développement des activités économiques qui repose sur la technopole ou le cluster se généralise en Europe : plusieurs centaines de sites se retrouvent dans toutes les agglomérations européennes, avec une combinaison identique :

- l'existence d'une formation supérieure orientée vers la recherche de haut niveau
- un site attractif par ses qualités historiques et environnementales, son mode de vie ou sa vocation touristique ;
- des équipements facilitant l'innovation et le développement technologique, ainsi que l'organisation d'une vie sociale locale, supposés susciter une dynamique réciproque entre l'université et la création (ou l'attraction) d'activités de haut niveau technologique.

Les composantes d'un tel projet deviennent assez rapidement contradictoires lorsqu'il se développe sur un site restreint, en raison de la proximité recherchée par le cluster. La protection de l'espace naturel est revendiquée par les populations de cadres qu'il attire et souvent défendue par les décideurs locaux comme moyen d'attraction. L'espace à bâtir est donc limité, tandis que l'offre de logement directement destiné aux étudiants ne suit pas les besoins. Ceux-ci se reportent sur le

¹ selon le terme anglo-saxon : site où les collectivités locales et les universités cherchent un développement des entreprises à « hautes technologies » par la proximité d'universités et d'établissement de recherche. La technopôle recouvre également l'idée d'une spécialisation dans les technologies avancées, avec une proximité entre recherche et applications.

² Voir notamment l'étude menée par la John Rowntree Foundation « The nature and impact of student demand on housing markets » de Juile Rugg, D.Rhodes et A.Jones, 1998-99 à la suite du rapport Dearing sur l'enseignement supérieur (Grande Bretagne).

³ Ce point a été mis en évidence dans une recherche néerlandaise « Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse dan de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt » (Trajectoires résidentielles et marché du logement cher) H.Bouwmeester 2004, Delft University press.

marché locatif privé, voire deviennent des clientèles intéressantes pour les promoteurs. Pour les propriétaires, le logement étudiant est souvent intéressant en raison de la mobilité, des faibles dégradations⁴, des loyers élevés pratiqués pour des logements de faible qualité. L'offre de logements en primo-accession et en locatif bon marché de petite taille pour le reste de la population se réduit rapidement. Les trajectoires résidentielles se poursuivent hors du site, avec les conséquences que l'on peut imaginer sur les déplacements.

⁴ La généralisation reste difficile cependant car l'avantage de la mobilité du locataire dans les petites surfaces compense le risque modéré des dégradations (couvertes par les garanties financières mobilisées systématiquement par les intermédiaires). Il reste les problèmes de voisinage qui se présentent surtout quand des étudiants sont regroupés (or dans le parc privé dont nous parlons, il s'agit plutôt de logements ordinaires en diffus et des gestionnaires nous ont dit préserver les équilibres dans leurs copropriétés et intervenir dès la moindre plainte). Même si dans l'absolu ce n'est pas toujours une clientèle vraiment intéressante, elle l'est pour les agences (frais à chaque rotation, supportés essentiellement par le locataire), qui savent vendre leurs arguments aux propriétaires.

2 Le logement des étudiants dans les pôles technologiques français.

2.1 Le contexte français

Nous passerons rapidement en revue la question du déficit de connaissance sur le logement des étudiants, deux cas locaux, puis nous analyserons plus précisément la situation du plateau de Saclay.

Population étudiante et observation locale : un déficit important en connaissances

La population étudiante fait l'objet en France d'observations régulières au niveau national depuis la création de l'observatoire de la vie étudiante (OVE) en 1989. **Mais elle reste mal connue** en raison du manque de données disponibles décrivant son profil et ses pratiques, en complément des enquêtes de l'OVE. Ainsi l'étudiant « résidant » ou l'étudiant qui se déplace vers son lieu d'étude sont-ils difficiles à analyser faute de données locales facilement accessibles. Les migrations domiciles études sont peu exploitées alors que le recensement de 1999 apportait des résultats. En revanche sur les « résidents étudiants », bien que des évolutions aient eu lieu en 1999 et pour le recensement 2004-2009 qui est en cours, peu d'informations sont disponibles pour cette population spécifique (sauf à la considérer globalement, avec les autres élèves).

Par ailleurs les bases de données permettant de repérer les étudiants, de manière isolée ou au sein d'autres publics, sont rares, difficilement accessibles et recouvrent souvent des définitions différentes : données CAF, mais qui n'identifient pas les étudiants salariés (sauf depuis 2008), données Filocom⁵ qui ne permettent pas de les repérer (alors qu'ils ont un effet perturbateur dans les recoupements de revenus et des logements car ils sont soumis à la taxe d'habitation, mais pas à l'impôt sur le revenu dans de nombreux cas), systèmes d'information des établissements, universités ou CROUS mais qui sont très limités et rendent difficile la comparaison avec le reste de la population sur des critères communs (adresse administrative ne correspondant pas nécessairement au lieu d'habitat, peu d'information sur le profil, ...), données sur les usagers des transports bénéficiant d'un tarif spécifique, mais regroupant souvent étudiants et scolaires, ...

Cette faiblesse tient à la fois à la diversité de ce public et de ses modes de vie qui rendent sa définition variable suivant le point de vue adopté et au manque d'indication fine permettant de les identifier parmi d'autres publics. Elle se retrouve dans la connaissance du logement étudiant.

Les étudiants ? De quoi parle-t-on ?

La définition la plus fréquente recouvre les personnes inscrites dans l'enseignement supérieur. Mais quand il s'agit de logements, on peut inclure les personnes d'un certain âge encore en formation dans cette catégorie (apprentis, etc., qui appartiennent à l'enseignement secondaire pour l'INSEE par exemple). **Les définitions peuvent donc varier. De plus, une fois une définition choisie, il peut être difficile d'obtenir les données qui y correspondent. Cela peut conduire à utiliser d'autres contours pour la notion d'étudiants.**

Concernant le cas français, **le point de vue adopté dans cette partie est celui de l'enseignement supérieur.** Nous entendons donc en général par étudiant, un étudiant inscrit dans un établissement de l'enseignement supérieur (après le baccalauréat, dans les établissements recensés par les atlas et statistiques du Ministère de l'éducation, c'est-à-dire jusqu'en 3^{ème} cycle, doctorants inclus).

Cette définition fait l'objet d'un consensus général, mais elle est rarement explicitée. La comparaison entre différents chiffres qui circulent localement et différentes sources montrent que **les effectifs ne sont pas toujours comptés de la même manière, sans comparaison possible.** Les contours de la notion d'étudiants sont ainsi souvent imprécis (doctorants inclus ou non dans les étudiants, établissements pris en compte ou non, modalités de comptage des effectifs présents sur moins d'une année, etc.).

⁵ Fichier des logements par commune, croisant données fiscales sur le revenu, les foyers fiscaux et les logements.

Ce constat s'accroît aux échelles géographiques infra nationales. Par exemple, les effectifs sont suivis régulièrement par le ministère chargé de l'éducation, mais ne peuvent pas toujours être reconstitués à l'échelle d'un territoire intercommunal ou communal, malgré la publication d'un atlas régional riche d'informations localisées. Les échelles privilégiées sont d'abord celles de l'éducation nationale : Académies, départements, périmètres des universités et au final, communes (mais pas pour toutes les données). Le croisement des données produites par différents acteurs à différentes échelles est donc souvent malaisé.

La faiblesse de l'approche territoriale de la vie étudiante

Ces difficultés à produire des données peut expliquer en partie **la faiblesse de l'approche territoriale en matière de logement étudiant.** L'Etat des savoirs sur la vie étudiante et les territoires proposé par le CNOUS et l'OVE en 2007⁶ montre que les études et recherches (sur le développement lié aux universités, sur les retombées économiques, sur le logement, etc.) relèvent d'approches très diversifiées et peu stabilisées (comme on l'observe aussi sur Saclay). Les résultats très différents remettent en cause les méthodes utilisées et les données de référence utilisées, qui sont les plus souvent celles de l'OVE sans recherche ou prise en compte de spécificités locales ou régionales, avec un manque de vision transversale et/ou globale. Discours et affirmations des acteurs et responsables locaux servent ainsi fréquemment de principes à des politiques sans qu'ils soient éprouvés. Citant D. Filatre, chercheur en sociologie et président d'université à Toulouse, les auteurs présentent « La gestion de la vie étudiante sur un territoire [comme] une compétence partagée (du territoire) », ce qui correspond au fait qu'aucun acteur n'a vraiment seul la main sur ces questions.

Parmi ces travaux sur la vie étudiante et les territoires, ceux concernant le logement sont particulièrement nombreux, mais cette revue remarque qu'« ils ne font pas forcément le lien avec les circulations étudiantes dans la ville ou n'intègrent pas le logement étudiant dans la politique urbaine plus globale (croisée avec la politique de l'habitat, des transports, les marchés immobiliers et leurs acteurs, etc.), conservant une approche plus sectorielle que territoriale du logement étudiant »

Incluse dans les actions d'accompagnement des politiques de développement de l'industrie et de la recherche, la question du logement est mentionnée mais peu étayée dans les projets locaux, qu'ils relèvent d'abord des pôles de compétitivité, des pôles de recherche et d'enseignement supérieur - PRES ou encore des campus de recherche du Plan Campus (le plateau de Saclay relevant de ces trois logiques appelées à être complémentaires). L'aménagement et le développement du territoire et les relations collectivité-université et clusters, pôles de compétitivité font l'objet de nombreux travaux. Mais là aussi, les rôles de chacun et la lisibilité des politiques et de leur efficacité n'ont pas pu être mis à jour et mesurés, au-delà des grands principes issus des exemples étrangers. Et les résultats sont peu consensuels.

Les stratégies territoriales ont toutefois été décryptées et analysées au gré du développement de la politique nationale de développement économique et scientifique, visant à structurer les retombées économiques de la recherche, des pôles de compétitivité aux PRES. Les principales modalités sont identifiées : dispositifs de partenariat, d'accueil, de transferts, schémas régionaux, chaires d'excellence et écoles doctorales, ... Des évaluations sont dès à présent mises en place, même si elles butent sur les données locales. Le rapport « Recherche et territoires » au Ministre de l'éducation nationale de 2005 parvient à une typologie des stratégies territoriales permettant de définir les logiques d'actions des opérateurs. Trois catégories regroupent sept typologies :

- les stratégies de « structuration » territoriale : décentralisation, programmation et partenariat,
- les stratégies « d'excellence » ou « d'attractivité » : compétitivité et qualification,
- les stratégies « d'impact » : transfert et valorisation.

⁶ Vie étudiante et territoires, Etat des savoirs, CNOUS – OVE, 2007

Le logement apparaît dans ces travaux et documents d'orientations comme un facteur d'accompagnement et comme une condition préliminaire au déploiement de la R&D, en complément des transports et d'autres services collectifs publics. Mais l'analyse des actions existantes dans les collectivités françaises montre combien sont favorisées les actions de promotion de la recherche et de l'attractivité du territoire, d'aides à l'accueil des chercheurs, de mise en réseau, de contribution aux grands équipements, de transferts de technologie, d'accompagnement à la création d'entreprise, ... au détriment des compétences de base des mêmes collectivités que sont le développement et l'entretien d'infrastructures performantes parmi lesquelles le logement. Cette focalisation sur le rôle d'incitation et d'impulsion conduit souvent les collectivités à s'intéresser essentiellement au logement des étudiants et chercheurs, en omettant les autres produits logement nécessaires au développement des entreprises. Ces autres besoins en logement sont au mieux traités distinctement dans une politique de l'habitat tenant plus ou moins bien compte de ces besoins du développement économique dans ses priorités.

Ce rapport « Recherche et territoires » du Ministère de l'éducation nationale pose la question de l'articulation entre le foisonnement d'initiatives menées par les établissements et les collectivités avec la politique nationale, dont l'appareil reste très centralisé. Ses conclusions rappellent que deux points touchant la question des étudiants et de leur environnement ne font l'objet d'aucun bilan national, jusqu'à présent :

- La décentralisation

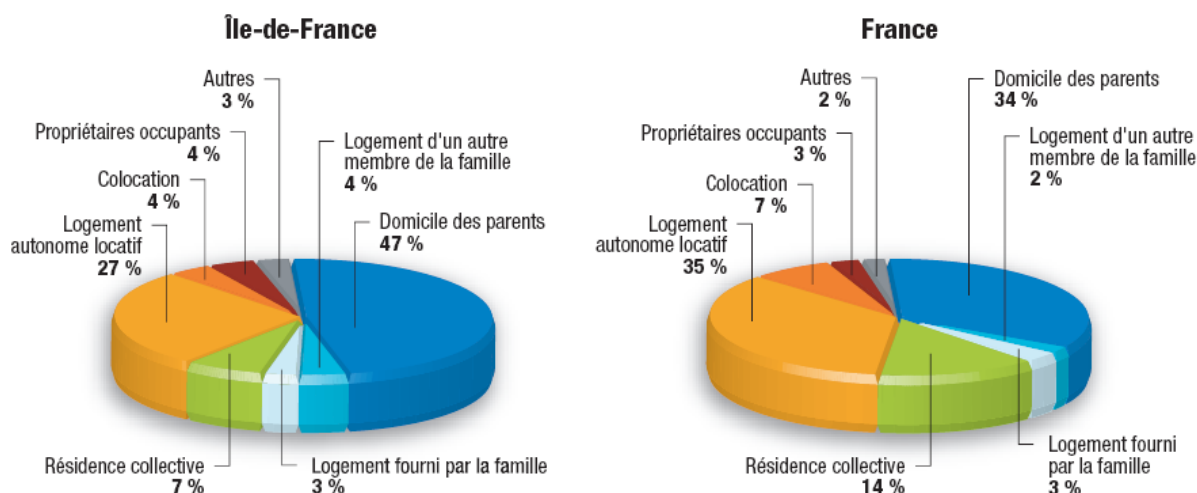
- La délocalisation des formations universitaires dans les villes moyennes

Or ces évolutions des dernières décennies ont abouti à un paysage peu lisible qui nuit à la mise en œuvre de politiques adaptées.

Un système d'aide au logement bénéficiant à la majorité des étudiants

Une caractéristique française est le système d'aide au logement qui bénéficie à la majorité des étudiants. A vocation universelle, l'aide au logement est versée à tous les étudiants sans condition de ressources. Elle est versée au niveau national à 28,5% des étudiants, tandis que le nombre d'étudiants en logement locatif indépendant (autonome ou collectivité) s'élève à 56% (source rapport Anciaux 2008, citant CNAF 2006 et OVE 2006). La différence entre les deux taux peut s'expliquer par des raisons méthodologiques (sources différentes, types de données aussi, non repérage comme étudiant dans le système d'information CAF dès lors qu'un salaire suffisant existait jusqu'en 2008, ...) et par le non versement à des publics pourtant dans un logement indépendant (étudiants de familles nombreuses qui choisissent de garder le bénéfice des allocations familiales, étudiants n'obtenant pas d'allocation en raison d'une trop forte mobilité – temps de séjour trop court, étrangers dont l'aide dépend de l'obtention du titre de séjour, etc.).

Cohabitation et décohabitation des étudiants franciliens (Île-de-France et France)



Source : OVE, 2006.

Extrait de la note rapide n°454 de l'IAU Ile-de-France, Le logement étudiant en Ile-de-France : éléments pour un schéma régional, octobre 2008

Des politiques nationales de « rattrapage » en matière de logement étudiant, mais un système à deux vitesses

Les deux rapports Ancaux ont permis de déclencher une politique de remise à niveau. L'objectif : 7 000 réhabilitations par an et 5 000 constructions neuves par an pendant 10 ans (2002-2011)

Mais il s'agit d'un système à deux vitesses. Des objectifs différents ont été fixés dans les universités (pour le logement : loger les boursiers et, plus récemment, étrangers) et les grandes écoles (loger tous les premières années, voir tous les élèves en cursus initial – différent pour les doctorants)

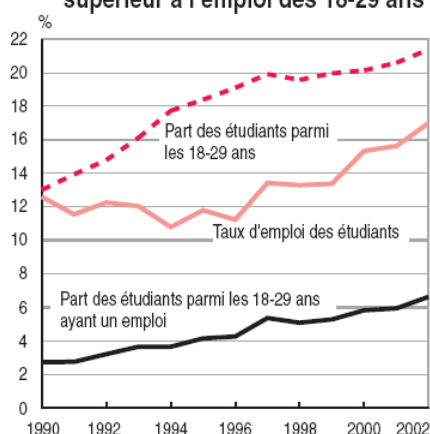
Une caractéristique de la vie étudiante française : peu d'étudiants ont une activité professionnelle.

Par rapport à d'autres pays, peu d'étudiants ont une activité professionnelle⁷. Le taux d'emploi des étudiants est passé de 12% à 17% entre 1990 et 2002.

L'augmentation du nombre d'étudiants ayant un emploi entre 1990 et 2002 tient d'une part de la massification de l'enseignement supérieur, d'autre part à un cumul emploi/études plus fréquent, lié à la professionnalisation accrue des études.

⁷ Deux étudiants du supérieur sur dix ont un emploi, Insee première n° 1204, juillet 2008. Les graphiques présentés sont également issus de cette publication.

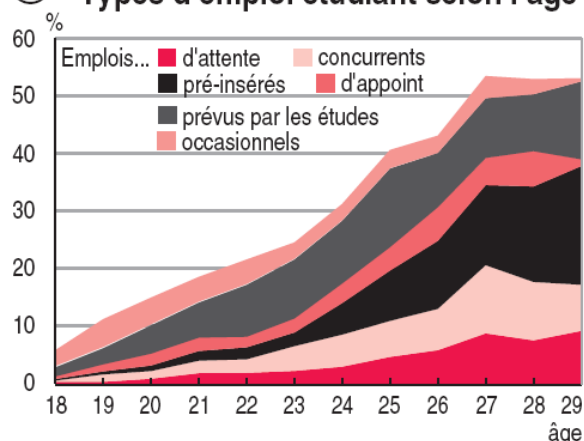
Contribution des étudiants du supérieur à l'emploi des 18-29 ans



Champ : personnes âgées de 18 à 29 ans.
Source : Insee, enquêtes Emploi 1990-2002.

Ces étudiants qui occupent un emploi sont d'autant plus nombreux à travailler régulièrement, dans un emploi lié à leur formation ou à leur futur situation professionnelle, que leur âge avance⁸. Un étudiant qui a son propre logement a deux fois plus souvent un emploi régulier qu'un étudiant qui vit chez ses parents : l'emploi régulier accompagne l'autonomie face au logement, l'un conditionnant l'autre.

② Types d'emploi étudiant selon l'âge



Champ : personnes âgées de 18 à 29 ans en études initiales dans le supérieur.

Source : Insee, enquêtes Emploi, 2004-2006.

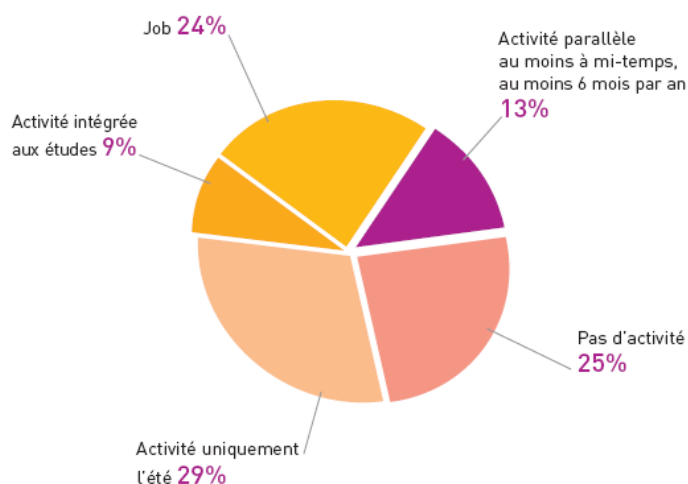
Le taux d'emploi des étudiants du supérieur ne cesse de progresser. Actuellement, 1 étudiant sur 5 travaille au sens du BIT (donc à temps partiel ou une partie de l'année, dans le cadre de ses études ou non ...) d'après l'INSEE. Le rapprochement des données sur les effectifs de l'enseignement supérieur avec les effectifs de l'enquête emploi permet de confirmer que cette évolution continue sur les dernières années.

	1990-1991	2000-2001	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008
Effectifs de l'enseignement supérieur/nombre	11%	16%	16%	18%	19%	20%	21%	21%

⁸ « Les types d'emplois sont issus d'une classification ascendante hiérarchique basée sur les variables actives suivantes : forme d'emploi (régulier, occasionnel, stage, apprentissage), nombre d'heures travaillées par jour, nombre de jours travaillés par semaine, adéquation de la profession avec le domaine d'études, avec le niveau des études, le travail de nuit ou en soirée. Pour la classification, le champ d'étude est restreint aux vagues entrantes à partir du 1er trimestre 2004, date à partir de laquelle l'information sur les domaines d'études est disponible. », Source : Insee, enquêtes Emploi, 2004-2006.

d'étudiant ayant un emploi d'après l'enquête emploi								
--	--	--	--	--	--	--	--	--

D'après l'OVE, en 2006, trois quart des étudiants exercent une activité au moins pendant l'été et un peu moins de la moitié exercent une activité pendant l'année universitaire (46%). Cette proportion s'élève à 61% en Ile-de-France (ce qui peut être relié à leurs dépenses plus élevées, mais aussi à leur âge – 23,9 ans en moyenne contre 22,7 en France).



Degré d'activité rémunérée dans la population étudiante
Source : la vie étudiante, Repères, Observatoire de la vie étudiante (OVE), édition 2007
(extraits de l'enquête Conditions de vie des étudiants du printemps 2006).

Les questions qui en ressortent.

Le fait de centrer la réflexion sur un objet particulier, les pôles technologiques et universitaires, a suscité une triple hypothèse sur la nature et le statut de l'étudiant français :

- il est moins marqué qu'auparavant, tant vis-à-vis des autres jeunes que dans la population étudiante elle-même. La massification du système universitaire, l'allongement de la durée des études et l'entrée de plus en plus tardive dans la vie active font que l'autonomie s'acquiert plus tard pour tous les jeunes, notamment en matière de logement. Avec l'apparition de nombreux « statuts » de passage entre la formation et la vie active, particulièrement dans le domaine de la recherche et des technologies « avancées », le stagiaire, le doctorant, le post doctorant s'intègrent désormais dans les entreprises et laboratoires ;

- le « nomadisme », souvent mis en avant dans les analyses récentes sur le logement, est ici porté au niveau d'une valeur d'échange: les enseignants de passage, les échanges d'étudiants, les séjours d'étrangers (étudiants, enseignants, chercheurs), les chercheurs venus pour un article ou un séminaire s'ajoutent pour former un véritable marché annexe du logement, qui se confronte difficilement aux catégories classiques fondées sur la stabilité ;

- l'intérêt porté à ces catégories, porteuses de valeurs et de représentations fortes pour les institutions locales (les organismes liés à l'Etat, universités, établissements, mais aussi de plus en plus les collectivités et les établissements consulaires) amène à leur proposer des solutions très favorables pour permettre leur installation. Le caractère précaire de la position étudiante est donc en train d'évoluer vers un statut à part, a priori plutôt meilleur, au moins sur ces sites de technopoles.

La conséquence de cette évolution sur le marché du logement est importante : l'offre classique sur la durée d'un bail, assortie de garanties et d'une solvabilisation statutaire, ne répond plus à une demande de courte durée, souvent imprévisible (elle ne correspond pas nécessairement aux rythmes universitaires) et assortie parfois d'un besoin d'accompagnement (par exemple pour les étrangers).

Ce constat doit être complété par l'absence ou le retard des institutions face à ces nouveaux besoins :

-les collectivités locales, même porteuses de l'aménagement de ces pôles, ne sont pas au contact des gestionnaires d'équipes, ni des services de gestion du personnel : dans certains cas, elles ont pu mettre en place des structures d'accueil spécifiques (« Maison du Chercheur », cités pour étudiants étrangers ou post doctorants), mais le constat est souvent une programmation non concertée avec les universités et centres de recherche de cette offre ;

-réciproquement, les « employeurs » de ces étudiants et chercheurs s'organisent très lentement, généralement sous forme associative, et ne sont pas conscients de la nécessité d'entrer en relation avec les collectivités. Ils réagissent d'ailleurs avec beaucoup de retard aux problèmes posés, souvent gérés à l'échelle individuelle. Ces institutions sont encore très axées sur la défense des statuts et renvoient vers l'extérieur ce qui n'en dépend pas ;

-les systèmes d'aide et l'offre spécifique sont encore calés sur la durée de l'année universitaire et sur l'espace propre du « campus » ou des cours. Ainsi, les cités des CROUS prévoient généralement une fermeture pendant l'été, les délais d'obtention des aides sont incompatibles avec les rythmes accélérés des mouvements, comme avec l'impossibilité de gérer plusieurs lieux dans une même année d'activité. Enfin, les statuts multiples du point de vue financier (boursier privé ou public, RMIstes –c'est la bourse des plus de 25 ans-, salariés temporaires ou à temps partiel, etc.) ne sont pas prévus par la réglementation sociale du logement.

-l'offre privée, souvent plus développée que l'offre publique, est également décalée par rapport aux moyens financiers et aux garanties des étudiants, enseignants ou chercheurs de passage. Les prix sont alignés sur les loyers privés et la seule différence est probablement un mobilier standardisé et quelques services.

Très paradoxalement, ce sont les réseaux personnels ou l'initiative individuelle qui répondent le mieux à cette évolution : offre chez l'habitant, souvent sans demande de garantie, réseau de relations constitué auprès de ménages intéressés par le public universitaire ou étranger, colocations, ressources de logements en état « moyen ».

Les solutions qui émergent pour l'avenir sont également de l'ordre du réseau : conventions de réservation de logements à l'année auprès des offreurs institutionnels et organisation d'échanges entre les organismes. Dans quelques rares cas (Lorraine) les collectivités interviennent pour prendre directement en charge l'accueil et la négociation, mais souvent avec une difficulté à maintenir un niveau de prestations élevé et coûteux. Face à la diversité des situations et des solutions possibles, c'est encore l'action individuelle qui répond le mieux. Mais cette offre est quantitativement très insuffisante et souvent gérée dans l'urgence. Sa pérennité n'est pas garantie et son volume dépend fortement de l'évolution des rapports locatifs, cette offre se développant en partie en marge du marché ordinaire, considéré comme trop rigide.

Enfin, le passage progressif de la chambre de passage, au logement temporaire, puis familial et enfin au logement définitif est très mal géré : l'étudiant passe souvent à un statut familial avant la fin de ses études, la chambre d'hôtel est calée sur des prix de séjours très courts, chaque type de logement est organisé suivant des règles propres.

Les années à venir vont donc certainement amener à revoir l'offre et les cadres institutionnels pour créer des « parcours » moins heurtés et une approche plus collégiale des solutions.

Il faut cependant prendre la mesure des conséquences de cette évolution probable : la mise en place d'une offre spécifique, pour les chercheurs, les doctorants, les étudiants étrangers, les stagiaires, etc. va être assortie progressivement de dispositifs d'accompagnement permettant de compenser leur manque de fiabilité pour les bailleurs. Ces dispositifs multiples, internes à un secteur d'activité ou à un groupement, vont devenir discriminants par rapport à un droit au logement général qui sera de plus en plus rigide ou institutionnel. Il est donc probable que l'évolution place l'étudiant ou le chercheur en situation spécifique et plus favorable, donc de nature à limiter l'offre destinée aux actifs banals à salaire bas, déjà en concurrence avec les actifs plus qualifiés sur ces sites de technopôles.

2.2 Le cas rennais

Avec plus de 55 500 étudiants répartis entre ses deux universités, 22 grandes écoles et instituts, 23 établissements de formations spécialisées et 18 établissements proposant des sections de techniciens supérieurs, Rennes est une ville universitaire importantes, mais aussi un pôle de recherche scientifique et technologique (3 500 chercheurs) dont les secteurs principaux sont l'électronique, l'image et la communication, la bio-industrie, la chimie fine, la santé et l'environnement.

Les institutions locales sont porteuses, depuis plusieurs années d'un projet de site universitaire et de hautes technologies. Citons notamment **le site de Beaulieu**, à l'Est de l'agglomération, à proximité de la ZAC de Rennes Atalante, lieu du projet Europole créé en 2001. Il s'agit d'un site d'implantation pour les entreprises du secteur des technologies de l'information et de la communication au cœur d'un campus scientifique de 15 000 étudiants, comprenant 270 hectares (dont 40 disponibles), 111 entreprises (7 244 salariés), de nombreuses compétences scientifiques au sein de plus de 50 laboratoires de recherche, des plateaux techniques (salles blanches, chambres anéchoïdes, centre de réalité virtuelle, plates-formes bioinformatique, Grid'5000, Echo 3D, IPv6...), 10 organismes d'aide à l'innovation, des pépinières d'entreprises (Gallium et Germanium), des bureaux locatifs (60 000 m²), l'incubateur Emergys.

L'association Rennes Atalante, créée en 1984 par Rennes Métropole, est un outil de développement économique par l'innovation et la technologie. Elle a pour mission de favoriser le développement et l'implantation des entreprises de technologie sur la région rennaise, ainsi que la création d'activités nouvelles à forte valeur ajoutée. Elle comprend aujourd'hui 20 structures de recherche ou de développement. Le site a vocation à s'internationaliser grâce à l'Europôle universitaire (centre de mobilité) qui a la mission de favoriser la mobilité des étudiants, des chercheurs et enseignants-chercheurs et de promouvoir les établissements de l'enseignement supérieur de Rennes à l'étranger.

Le premier **Programme local de l'habitat (PLH) de Rennes** avait permis de réaliser près de 5.000 logements destinés aux étudiants. Le second PLH de Rennes Métropole (2005-2012) a prévu un effort important en matière de logement des étudiants, avec près de 1000 logements neufs et 600 rénovations, le développement des chambres chez l'habitant, ainsi qu'un concept original de mixité étudiants/ jeunes travailleurs mobiles/ cadres débutants mobiles, qui correspond bien à la multiplication des statuts intermédiaires entre l'étudiant et le chercheur à statut, que l'on constate à l'INRIA. Il débouche également sur la mise en place de logements destinés aux chercheurs étrangers.

Rennes Métropole va se doter d'un **équipement de soutien à la recherche internationale et d'accueil des chercheurs et doctorants étrangers**. En 2007, plus de 1 300 d'entre eux ont effectué à Rennes des séjours d'une durée variant de moins d'un mois à plus d'un an. Une cité internationale devrait voir le jour à l'horizon 2010 dans le centre ville de Rennes en bordure de l'esplanade Général de Gaulle. Environ 80 logements de 25 m² chacun permettront de répondre

aux besoins d'hébergement des 250 chercheurs étrangers séjournant à Rennes pour des durées allant de 1 à 6 mois. La Cité accueillera également l'Europôle et le siège de l'Université européenne de Bretagne. Le programme comprend aussi un restaurant universitaire de 300 couverts qui sera ouvert en soirée et le week-end, ainsi que des équipements sportifs accessibles aux chercheurs. Ce nouvel équipement vise à améliorer la visibilité à l'international de la recherche bretonne et à favoriser la venue de chercheurs et de doctorants étrangers pour le développement d'une recherche de haut niveau. (d'après le communiqué de presse)

Le contexte rennais est donc favorable pour l'accueil des étudiants et chercheurs à statut hybride. Actuellement, l'offre de logement atteint des prix moyens pour un centre de cette importance (voir notre recensement de l'offre), mais présente surtout une grande diversité de solutions : un parc important du CROUS, de nombreuses résidences privées, des réseaux de logements privés ou chez l'habitant, des agences spécialisées pour les étudiants et chercheurs, des possibilités rôdées de co-location. Les prix des studios se situent entre 350 et 370€ par mois.

Dans un contexte où l'on pouvait conclure à une certaine détente du marché du logement au début des années 2000⁹, en raison d'un taux d'équipement en logements dédiés important, divers signes d'inquiétudes sont apparus :

-pour le logement des étudiants et chercheurs étrangers, dont le nombre a fortement crû, en provenance d'Afrique, d'Europe et d'Asie (+44% en 3 ans), dans un contexte jusqu'ici peu ouvert à l'accueil des étrangers (7,1% en 2003 contre 13% au niveau national)

-la hausse des effectifs en 3^e cycle et pré-professionnel (+10% en trois ans) a fortement cru alors que les effectifs globaux stagnaient;

-les étudiants et jeunes chercheurs connaissent une mobilité croissante (38% de changement en 2003) ;

-une demande de plus en plus orientée vers le secteur privé et vers le logement indépendant, pour des raisons de qualité et d'environnement : 61% des « 3^e cycle » optent pour le logement locatif privé en 2003, contre 36% en 1^{er} cycle. Déjà sur la période 90-2000, l'étude de la DRE concluait que 67% des logements locatifs mis sur le marché durant cette période étaient occupés par des étudiants¹⁰. En fait, cette orientation peut provenir de plusieurs phénomènes : d'une part la pénurie d'offre publique, le recours également à la co-location qui diminue significativement le taux d'effort. Mais peut être aussi la croissance des étudiants dans les catégories sociales où les parents peuvent ou acceptent de subvenir aux dépenses de leurs enfants. Le taux d'effort étant de 17% dans le secteur public et 25% dans le secteur privé (les taux des locataires moyens étant de 10 et 20%), il s'agit d'une volonté coûteuse, mais finalement la différence n'est pas si grande entre le public et le privé.

L'étude DRE concluait à un souci très marqué des collectivités de maîtriser quantitativement l'accueil des étudiants en mettant en place un outil de prospective des besoins, y compris pour les étrangers. L'université insistait à l'époque très fortement sur le besoin d'une implication à long terme des collectivités dans un effort de production, mais la communauté d'agglomération était plus prudente, préférant faciliter l'accès au parc existant, y compris non dédié. La part très importante prise par les étudiants sur le marché privé a pourtant dû influencer sur le débat. C'est ainsi que les deux PLH successifs ont à nouveau inscrit des programmes importants de construction dédiée dans leurs projets (voir plus haut).

2.3 Le cas de Sophia Antipolis

⁹ Voir par exemple l'étude de la DRE « L'évolution des besoins en logement des étudiants » Juillet 2004, 43 pages.

¹⁰ Les taux étaient de 43% à Brest et Vannes, 20% à Lorient. La pression des étudiants sur le marché locatif est donc très significative.

Une étude réalisée pour la communauté d'agglomération concluait à une situation du logement tendue¹¹, notamment pour les étudiants, nous en reproduisons des extraits (pp 16 et suivantes).

« L'analyse montre un net décalage qualitatif et quantitatif entre l'offre actuelle et les besoins.

Quantitativement, l'offre « étudiants » en résidences, se situe à environ 1150 places (y compris une petite part des FJT) alors que le nombre d'étudiants à Sophia est supérieur à 4000 (entre 4000 et 4600 hors classe préparatoires du CIV¹² selon les évaluations). Sur ce total, environ 3500 étudiants ne sont pas originaires de la région. Le développement universitaire dans le domaine des TIC va générer une augmentation significative d'ici 2 à 3 ans du nombre d'étudiants et de chercheurs.

Les projets vont renforcer à court terme cette offre avec 225 places en résidence Erilia / CROUS, un projet du même ordre à proximité et, à moyen terme, deux opérations représentant 300 chambres à St Philippe (source : SAEM). Quelques petits projets sont également envisagés : à Antibes (Villa Nador, 30 à 40 logements en principes destinés aux étudiants du lycée Audiberti, dont le permis de construire serait en cours et le gestionnaire ne serait pas officiellement désigné) et à Biot (étudiants dans une opération « mixte » avec des personnes âgées).

Les besoins théoriques pour Sophia sont estimés aujourd'hui entre 2000 et 3500 lits selon les acteurs¹³.

« Les prix pratiqués dans les résidences étudiants privées sont trop élevés pour la majorité des demandeurs, qui ne peuvent accéder aux logements CROUS faute d'offre. Un niveau « intermédiaire » serait à rechercher.

Une partie importante des étudiants a recours au logement privé. Cette offre est en partie identifiée par le CROUS, qui offre un site internet mettant en relation les bailleurs et les étudiants, moyennant une petite cotisation. L'ADIL reprend ce dispositif dans son propre site.

La CAF a pu comptabiliser 1757 allocations logement versées à des étudiants logés dans le parc privé.

La question des transports et de la localisation des logements sont très importantes. Les conditions sont loin d'être idéales à Sophia Antipolis dans les conditions actuelles de desserte et d'équipement. Un développement de l'offre pour étudiants n'est souhaitable qu'à proximité des centres de vie. En outre, une offre dans les centres urbains (Antibes Juan Les Pins principalement) est souhaitable à condition d'améliorer la desserte en transports en commun.

Il existe actuellement des logements loués aux étudiants en période scolaire et en hôtellerie pour la saison d'été. »

L'étude concluait à la nécessité de renforcer le parc du CROUS et d'orienter celui des opérateurs privés, d'améliorer la mise en relation avec les bailleurs privés et d'améliorer le système de transports en commun.

Alors que le parc dédié aux étudiants et chercheurs n'est pas négligeable, l'isolement du site par rapport aux centres urbains proches suscite une pénurie réelle, qui rejaillit ici sur les emplois occupés par des étudiants ou personnels à statut temporaire, notamment étrangers.

Sur ce site, la construction neuve locative n'est pas très importante.

2.4 Le plateau de Saclay

2.4.1 Le projet de développement économique et scientifique

2.4.1.1 Le site du plateau de Saclay

Ce site est au Sud de Paris, au nord de l'Essonne et partiellement dans les Yvelines voisines. Il est implanté sur plusieurs communes, de 10 à 49 selon les périmètres envisagés¹⁴, et regroupe de

¹¹ Evaluation de l'hébergement spécifique et du parcours résidentiel CASA/ Habitat et Société, 2006, 44 pages,

¹² Centre international de Valbonne, qui comprend une structure d'hébergement.

¹³ CROUS ou SAEM

nombreux établissements et infrastructures d'enseignements et de recherche (université d'Orsay-Paris 11, Ecole Polytechnique, Supelec, Thalès, Danone, CEA, IOTA, Synchrotron soleil, Neurospin, ... Cf. carte en annexe)..

Ce territoire a fait l'objet de nombreux travaux et projets associant l'Etat et les collectivités locales à différentes échelles¹⁵ autour de la thématique de la recherche et du développement scientifique, depuis les années 1980. Au-delà des difficultés rencontrées sur d'autres territoires français, des difficultés institutionnelles et géographiques locales jalonnent l'histoire de ce pôle scientifique international toujours en devenir.

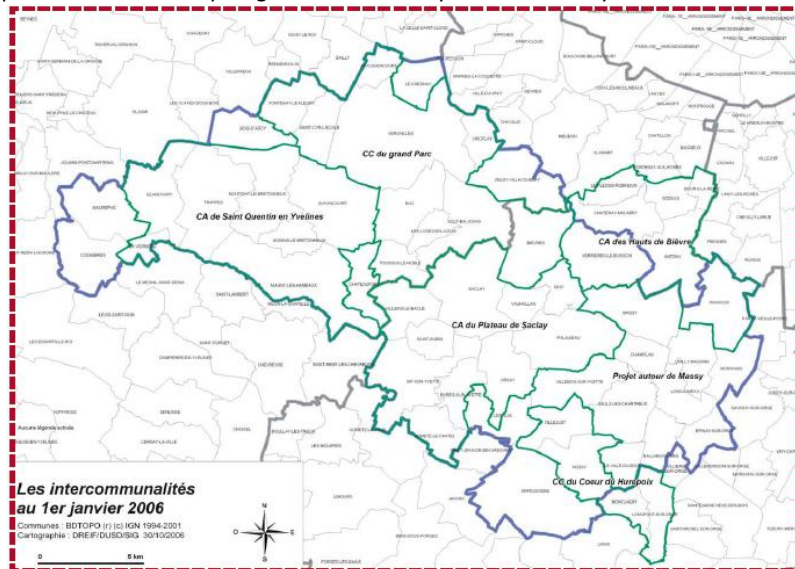
Le territoire n'a pas connu de stabilité politique et institutionnelle pendant les 20 dernières années : le district interdépartemental du Plateau de Saclay (DIPS), s'est transformé en communauté de communes, puis en communauté d'agglomération uniquement essonniennes (CAPS), dont la constitution a été ralentie par la question, toujours non résolue à ce jour, du rattachement des Ulis, des autres communes de la zone d'activité de Courtabœuf, ainsi que de celles actuellement réunies dans la communauté d'agglomération voisine Europ'Essonne (incluant la ville de Massy).

¹⁴ 49 communes pour le territoire de la mission OIN, soit environ 650.000 habitants et 350.000 emplois, 10 communes pour la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, soit environ 100 000 habitants et 40 000 emplois.

¹⁵ Les différentes échelles du territoire envisagées selon les projets sont :
-l'Opération d'Intérêt National de Massy, Palaiseau, Saclay, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines, soit 49 communes, 2 départements.
-le Centre d'envergure européenne (obsolète désormais), soit 33 communes (proche du territoire retenu par le SDRIF et le CPER de 31 communes)
-l'ancien district interdépartemental du Plateau de Saclay DIPS, soit 15 communes, 2 départements
-la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay (CAPS), soit 10 communes.

Les périmètres institutionnels en 2008

Source : Rapport de la mission de préfiguration OIN Massy Palaiseau Saclay Versailles St Quentin en Yvelines



dynamique est essentiellement portée par des acteurs publics ou para publics (Etat, établissements de recherche et d'enseignements, puis collectivités, dans une certaine mesure, et enfin établissements de recherche privés, les entreprises locales restant en partie en marge).

Comme son nom de plateau le souligne, **les contraintes physiques séparent le site entre vallées et plateaux, aux urbanisations et modes de fonctionnement différents**. De ces contraintes découlent des difficultés de desserte et de transports.

Aujourd'hui, **un projet de grand pôle scientifique à l'échelle du Plateau de Saclay est soutenu par les établissements implantés, les collectivités locales et l'Etat de manière collective au travers de divers dispositifs récents** : pôles de compétitivité (System@tic, Movéo), projet d'opération d'intérêt national en cours, projet retenu dans le cadre du plan campus national.

2.4.1.2 Le projet de cluster scientifique et technologique pour le Plateau de Saclay

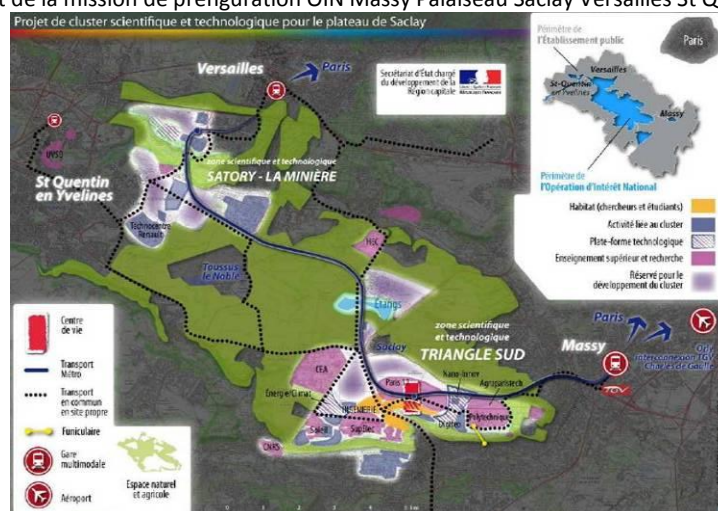
Construit sur le modèle du cluster, ce projet organise un réseau d'acteurs intégrant l'ensemble du processus d'innovation technologique, de la recherche à la conception des outils et produits, sur le même territoire. **Malgré ce potentiel et le rapprochement géographique des acteurs, les synergies sont faibles**. Le territoire centré sur le Plateau de Saclay possède un potentiel scientifique et technologique jugé capable de tirer l'économie francilienne et nationale. Mais il ne crée pas autant d'emplois qu'il le devrait. La multiplicité des établissements ne facilite pas la mise en œuvre d'une véritable politique de site : les stratégies de développement et d'accueil sont différentes pour l'université, les instituts universitaires plus directement professionnalisant (IUT, institut d'ingénieur), les grandes écoles d'ingénieur (Supélec, Polytechnique) et les structures de recherche ou d'applications, publiques et privées (CNRS, CEA, centres d'entreprises privées). Les analyses relèvent également un déficit d'image, à l'échelle nationale comme internationale, dû à la complexité du dispositif¹⁶.

En réponse aux injonctions nationales, l'objectif est donc d'exploiter ces ressources et de mieux coordonner les nombreuses initiatives. Tous les moyens sectoriels incitatifs de l'Etat y sont mobilisés, ainsi que le dispositif d'exception de l'opération d'intérêt national.

¹⁶ Voir notamment rapport du CNER, 2005 et rapport Recherche et territoires au Ministère de l'Education et de la Recherche, 2005

Le projet de cluster scientifique et technologique pour le plateau de Saclay

Source : Rapport de la mission de préfiguration OIN Massy Palaiseau Saclay Versailles St Quentin en Yvelines



L'Opération d'intérêt national

Le gouvernement a lancé le projet de développement pour le territoire du Plateau de Saclay par la création en 2006 d'une mission de préfiguration d'une opération d'intérêt national (OIN). Elle doit élaborer une stratégie commune préalable à l'OIN qui se dessine pour 2009 ou 2010. Cette mission de préfiguration a lancé un concours d'idées international pour l'aménagement, travaillé avec les élus et services sur le mode de gouvernance et défini un contenu au projet. Fin 2008, elle confirmait le choix de l'OIN comme outil d'intervention de l'Etat, associé aux collectivités dans un « établissement public de type nouveau et opérationnel » sur le périmètre initial des 49 communes. La zone qui sera placée sous régime OIN recouvre, elle, une vingtaine de communes et se structure autour de deux grands territoires de projet : le « Triangle Sud »¹⁷ et la zone « Satory-La Minière », reliées par une infrastructure de transport rapide (cf. la zone bleue dans l'angle en haut à droite de la carte ci-dessus).

Le développement économique et scientifique doit se fonder sur les établissements, autour de quelques thématiques technologiques et de lieux de valorisation (infrastructures de modélisation, d'expérimentation, prototypes, commercialisation). Les premières thématiques ayant abouti à des plates-formes technologiques¹⁸ sont les nanotechnologies (Nano-INNOV) et les STIC (Digiteo). Les autres thématiques retenues sont les véhicules du futur, l'énergie, le climat et l'environnement, l'optique et les lasers, les sciences du vivant et de la santé, la biologie, agronomie, alimentation et les technologies pour l'aéronautique.

Une urbanisation doit accompagner ce développement pour accueillir 35 000 habitants supplémentaires¹⁹, dont 13 000 étudiants, et 40 000 nouveaux emplois, à échéance 2020. Sont prévus sur le plateau des services collectifs aux établissements et futurs habitants (commerces, restaurants, centres de vie et équipement), des logements (pas plus d'un tiers pour des étudiants pour une mixité et une présence toute l'année), et un effort particulier sur les transports, pour relier le plateau et les deux zones OIN avec les pôles économiques et d'habitation de Saint-Quentin en Yvelines, Versailles, Massy et Evry pour répercuter la croissance du cluster sur l'ensemble du territoire. En complément, il est envisagé de densifier et restructurer les tissus urbains existants dans

¹⁷ Triangle Saclay, bourg, Soleil, Polytechnique auquel sont adjoints les établissements scientifiques de Jouy en Josas

¹⁸ interaction entre laboratoires et entreprises

¹⁹ Estimation des besoins en logement pour le seul Plateau de Saclay, tenant compte du marché local de l'habitat et des besoins futurs. Etude complémentaire en cours sur Satory.

les collectivités qui le souhaitent. La mission OIN souhaite que les équilibres habitat-emploi soient recherchés à l'échelle des regroupements intercommunaux et des communes.

L'Etat joue ici le rôle d'initiateur et de coordinateur d'un projet d'abord axé sur le développement scientifique et l'enseignement, à visée régionale, nationale et internationale. Il a le souci de répondre aux besoins régionaux (habitat, emploi, création de richesse), tout en rappelant le besoin de cohérence et d'équilibre habitat-emploi aux échelles intercommunales.

Les politiques de pôles

Deux politiques de pôles complémentaires ont servi à cristalliser les nombreuses collaborations locales :

-les pôles de compétitivité d'une part, à vocation économique (System@tic, Medicen, Astech présents sur le plateau de Saclay) : La création des pôles de compétitivité contribue au développement par l'association d'acteurs autour de projets innovants en direction d'un marché donné.

-les pôles de recherche et d'enseignement supérieur (PRES), à vocation de recherche (UniversudParis) : outils de mutualisation des activités et moyens, avec le statut d'établissement public de coopération scientifique (EPCS), ils sont des instruments de promotion des établissements membres en matière de recherche, de formations doctorales et d'international (par exemple, les publications scientifiques des sites sont présentées sous la signature du PRES).

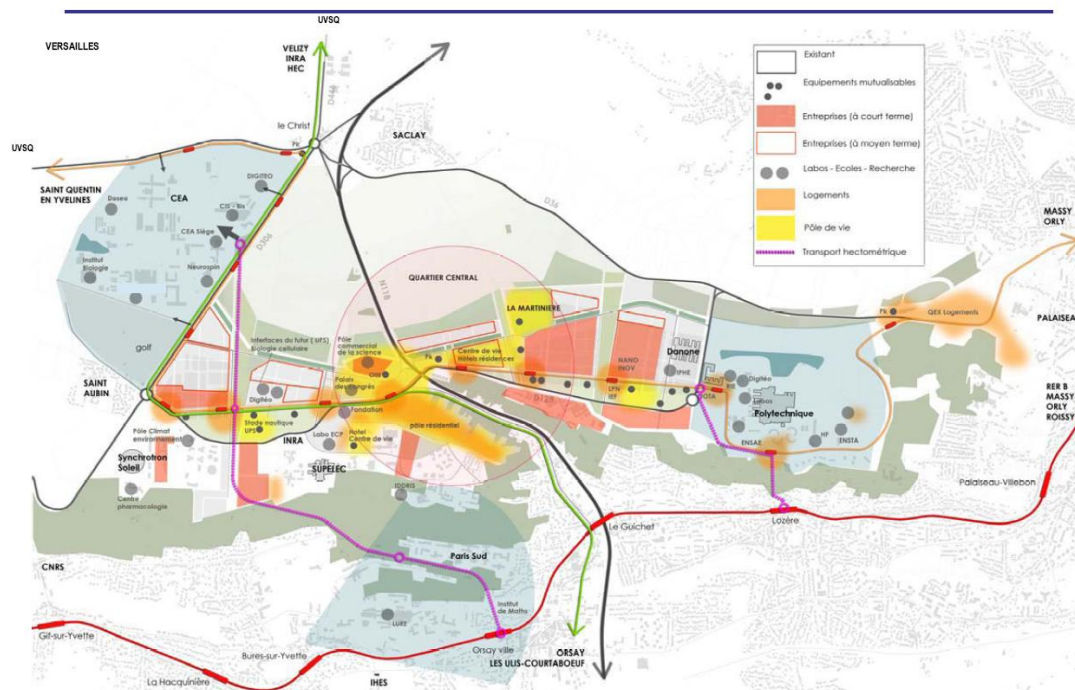
Le premier pôle de compétitivité concernant le territoire a été le SYSTEM@TIC PARIS-REGION, créé en 2005. Implanté à Palaiseau et souvent présenté comme structurant pour le territoire, il met pourtant en réseau des acteurs de tout l'ouest francilien, voire d'autres régions. De même, «UniverSud Paris» rassemble des organismes du quart sud de Paris, sur une thématique commune (ingénierie, mathématiques, physique, ...) ²⁰. Ces pôles relèvent souvent d'un niveau régional et n'ont pas de logique territoriale. Ils sont soutenus par tous les niveaux de collectivités territoriales, mais ne se situent pas à une échelle pertinente pour évoquer avec elles les politiques d'accompagnement d'échelle locale comme celle de l'habitat.

L'opération Campus

A ces pôles et à l'OIN, est venu s'ajouter récemment l'opération Campus retenue dans le cadre du plan national du même nom. Il vise d'une part l'acquisition d'un rang haut placé au niveau international à horizon 2020, d'autre part la remise à niveau de l'aménagement des sites universitaires et d'enseignement. Plus concret, il est centré sur un espace plus limité, avec des budgets et une programmation d'équipements

²⁰ les universités de Paris 11, Versailles Saint-Quentin, l'ENS Cachan, l'Ecole Centrale Paris et l'école Supérieure d'Electricité

Campus du Plateau de Saclay



Ce plan Campus de Saclay exploite les nouveaux outils de gouvernance de la recherche, créés en France depuis 3 ans, visent à favoriser les coopérations entre les secteurs public et privé, à accroître le pilotage par projets et à rendre les carrières scientifiques plus attractives (ANR1, pôles de compétitivité, RTRA, instituts Carnot, PRES, GIS, etc). Les nouvelles « règles du jeu » incitent les équipes de recherche à sortir de leurs laboratoires, à nouer des partenariats avec leurs pairs les plus proches et des industriels, et en parallèle, à mieux répondre aux appels d'offres européens, augmenter leur visibilité, et finalement attirer des chercheurs brillants.

Ces grands projets, OIN, pôles de compétitivité, PRES et opération Campus, sont tous initiés par l'Etat pour inciter établissements, entreprises et collectivités à se mobiliser. De très nombreuses structures ont d'ores et déjà été créées. La situation, aujourd'hui extraordinairement complexe, devrait s'épurer au fil du temps, une sélection se faisant autour des plus performantes.

Les acteurs de niveau régional et départemental ont intégré ces projets dans leurs propres actions, en vue d'y contribuer à leur manière.

Le Conseil général de l'Essonne veut adapter son action aux territoires dans un objectif de cohésion sociale et territoriale. A travers le projet d'intérêt départemental Massy Saclay Courtabœuf, il fait un état des lieux pour ouvrir le débat et définir ses moyens d'intervention. Il se positionne avant tout comme garant des solidarités et d'un aménagement équilibré (cf. extrait du document synthétique en annexe). Jusqu'à présent, le logement étudiant n'est ni plus ni moins financé qu'un logement social ordinaire, au contraire d'autres logements spécifiques ciblant des populations prioritaires pour le Conseil général comme les personnes âgées.

Le Conseil régional a participé aux réflexions dans le cadre des travaux du SDRIF en matière d'aménagement. Dans le domaine de la recherche et de l'innovation, la Région incite les scientifiques à s'organiser à travers l'aide à la construction, à l'équipement, les allocations de recherche ou encore les colloques. Ces actions représentent un budget très important de plus de 6 millions d'euros. Trois formes de groupements sont privilégiées : domaines d'intérêt majeur (clusters, domaines prospectifs et sociétaux), pôles de recherche et d'enseignement supérieur, et pôles de compétitivité.

La Région a défini ses priorités en matière d'enseignement supérieur en Ile-de-France²¹. Dans un contexte de ralentissement après 10 années de forte croissance du nombre d'étudiants en Ile-de-France, les priorités s'orientent notamment vers :

-la restructuration d'implantations universitaires très émiettées ;

-l'accompagnement de l'effort de coopération entre les établissements autour de pôles géographiques à forte visibilité internationale, dont le plateau de Saclay fait partie, par la création d'équipements destinés à développer les activités et favoriser les échanges entre les différents partenaires ;

-le doublement des capacités d'accueil en logements pour étudiants et leur localisation à proximité des principaux sites universitaires de la périphérie et en proche banlieue parisienne, avec une priorité accordée à la partie Est de l'Ile-de-France, très mal dotée et peu accessible en transports en commun.

Les outils de planification et de programmation correspondant sont notamment le schéma des services collectifs de l'enseignement supérieur et de la recherche, le schéma régional des formations et le schéma régional du logement étudiant. Ce dernier document qui doit apporter cohérence et perspectives à court, moyen et long terme, sur le territoire comme entre les différents partenaires du logement étudiant, au premier desquels l'Etat, est en cours. Issu des recommandations du rapport Anciaux de 2003 et prévu par la loi du 13 août 2004 relative aux Libertés et responsabilités locales²², ce schéma a fait l'objet de travaux préparatoires dès 2005. Après une période de latence correspondant notamment à l'élaboration du schéma directeur de la région Ile-de-France, il a été lancé à l'automne 2008 et doit aboutir d'ici la fin 2009. Dès 2004, des projets avaient été inscrits dans le contrat de plan Etat-Région (CPER) de l'Ile-de-France.

2.4.1.3 Le triangle sud du plateau et la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay

Si le projet de cluster s'étend jusqu'à Versailles et Saint-Quentin en Yvelines, **le périmètre retenu pour cette analyse est la partie sud du plateau de Saclay et la CAPS**. En effet, c'est là que sont concentrés les principaux établissements d'enseignement et que les premières interventions sont prévues, en raison notamment de foncier théoriquement plus facilement mobilisable. Cet ensemble est également cohérent du point de vue du marché immobilier, le plateau constituant une rupture de ce point de vue, entre le bassin d'habitat constitué autour des infrastructures de transports de la vallée de l'Yvette et de la plaine de Massy²³ et celui de Versailles ou de Saint-Quentin. Toutefois, ce bassin est bien sûr inclus dans un fonctionnement plus vaste incluant les autres zones de l'OIN, mais aussi toute la région.

Quelques données de cadrage sur la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay (CAPS)

10 communes, environ 100 000 habitants

4000 entreprises, 40 000 emplois, 13 zones d'activités économiques

7 grandes écoles, 22 000 étudiants, Université Paris XI

20 organismes de recherche et enseignement supérieur

40% de la recherche privée et publique d'Ile-de-France, 12000 chercheurs publics et privés

²¹ Travaux du SDRIF, groupe d'experts sur la formation, l'enseignement supérieur et la recherche, 2004-2007

²² La loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 a renforcé les compétences des Régions en matière de formation et a prévu un schéma régional en Ile-de-France : « Pour la région d'Ile-de-France, la politique de logement des étudiants fait l'objet d'un schéma élaboré par le conseil régional. En Ile-de-France, la compétence prévue au troisième alinéa est transférée à la région, à sa demande, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale y renonce dans un délai d'un an après avoir été invité à l'exercer. », article 66 de la loi du 13 août 2004, précisant l'article L. 822-1 du code de l'éducation. Quelques autres régions se sont saisies de cette opportunité, sans compétence propre : la région Aquitaine, la région Languedoc-Roussillon, la région Rhône-Alpes.

²³ Ce bassin d'habitat du nord de l'Essonne, nommé bassin d'habitat Massy-Les Ulis par l'Etat servira de référence au cours de l'étude.

Dans cet ensemble, la CAPS a une faible croissance par rapport à l'Est du bassin d'habitat Massy-Les Ulis, mais également par rapport aux secteurs voisins de Versailles ou Saint-Quentin-en-Yvelines. Le nombre d'emplois stagne, dans l'attente des effets positifs de la dynamique de pôles. La CAPS compte 40 000 emplois, caractérisés par la proportion importante d'emplois qualifiés (cadres et professions intermédiaires représentent 60% des emplois locaux). Le taux d'emplois publics est particulièrement élevé (presque 50% des emplois salariés), mais perd du terrain par rapport au privé. Ces emplois sont le fait de 4000 établissements dont la majorité sont des PME et des artisans (91,4% d'établissements de moins de 10 personnes, comme en Ile-de-France), dans le secteur des services aux entreprises ou aux particuliers pour 40% des établissements actifs : les grandes entreprises de haute technologie ne font pas la majorité de l'emploi. Les grandes filières restent encore marginales dans le tissu économique local, à l'exception notable du Plateau. Le déséquilibre entre croissance du nombre d'emplois et croissance démographique et la spécialisation des marchés résidentiels et de l'emploi, la mobilité des actifs, notamment des cadres, suscitent des migrations alternantes importantes, malgré un quasi-équilibre entre types d'emplois et qualification des habitants.

« Car le développement économique conditionne la mise en œuvre de son projet de territoire » (comme source de taxe professionnelle et des emplois futurs), la CAPS défend un projet économique « à la hauteur des enjeux de l'avenir du Plateau de Saclay ». Elle voit sa contribution à ce développement en créant des conditions de vie et d'accueil « de premier plan » et en accompagnant l'implantation de grands projets. Ses actions relèvent pour l'essentiel de l'activité économique, de la valorisation (incubateurs, zones d'activités) et de la promotion (associer les PME, offrir des services aux entreprises – relais auprès des soutiens publics, emploi, ..., communication dans des salons, ...).

Dans l'opération Campus, elle se positionne en aménageur et coordinateur local. Mais l'accent est mis sur les services aux établissements et entreprises, envisagés distinctement des services à la population. La CAPS finance des aménagements, les associations de soutien à l'innovation, le déploiement des réseaux « haut débit » au service de la recherche, l'accueil des chercheurs étrangers ainsi que la diffusion de la culture scientifique et technique sur son territoire (soutien à Science accueil, au bureau d'accueil des chercheurs étrangers, à la création de logements sur ses zones d'aménagement, en matière de logement). La question du logement étudiant est ainsi traitée comme un service aux établissements, sans lien réel avec le marché de l'habitat local.

2.4.1.4 Les perspectives de développement en quelques chiffres

Ces projets en cours font l'objet de plusieurs présentations aboutissant à des objectifs d'accueil parfois variables. Le tableau suivant les synthétise et met en évidence les besoins en logement correspondant (données de fin 2008)

	OIN	CAPS 10 communes	Projet Campus 260 ha (situés sur la CAPS)	
	PREVU 2020	ACTUEL ET PROGRAMME	ACTUEL	PREVU 2015
Habitants (yc étudiants)	+ 35 000	100 000		
Emplois	+ 40 000	40 000		
Elèves ou étudiants			17 500	27 600
Doctorants			4 400	7 050
<i>Total étudiants</i>	<i>+ 13 000</i>	<i>16 000</i>	<i>21 900</i>	<i>34 650</i>
Chercheurs publics CDI, CDD et techniciens			15 575	20 100
Total Recherche et enseignement supérieur			36 475	54 750

Chercheurs privés			1 500	nd
Estimation des besoins en logement				
Logements ordinaires (c'est-à-dire destinés à tous types de ménages)		4 300 (PLH, 2014) ²⁴	à	nd
Tous logements pour étudiants, chercheurs et visiteurs (yc étrangers)		Besoin : 2700+3000 Programmés : 2200		Besoin : 10 000 dont 500 chercheurs 9 500 étudiants
Rénovation logts spécifiques		1800 (CROUS)	1 800 (CROUS)	

Finalement, comme chez l'ensemble des acteurs impliqués (Etat, CG, CR, établissements, ...), **l'accompagnement des ces projets cite la question du logement, mais avec peu de précisions et en centrant leur demande sur le logement étudiant et chercheurs**, directement lié aux organismes scientifiques et technologiques. **Le logement est d'ailleurs moins étudié que le domaine du transport** qui est lui considéré comme beaucoup plus stratégique.

La comparaison des documents montre que **les projets sont cohérents entre eux, mais que les programmations sur le territoire de la CAPS ne suffisent pas à répondre aux projets**, ne serait-ce que pour le logement étudiant. Cela peut s'expliquer par des échéances différentes ou par la réponse à certains besoins ailleurs que dans la CAPS, mais également augurer d'un déséquilibre (dans le temps et dans l'espace). En matière de logements et d'emplois, les hypothèses sur leur localisation sont floues. Cela dépendra bien sûr de l'offre foncière ou bâtie mise à disposition des entreprises, mais également de leurs stratégies d'implantation. Or les seules entreprises actuellement issues des recherches effectuées sur le plateau sont dans la majorité des cas implantées hors du plateau et des communes de la CAPS, dans d'autres bassins d'emploi (à Boulogne-Billancourt, à Courbevoie, à Cachan, ponctuellement à Orsay). Il apparaît donc que malgré ses principes fondés sur les relations locales de proximité, la logique du cluster soit loin de correspondre aux réalités locales. L'articulation des échelles et des solidarités ne paraît pas assurée.

2.4.2 La situation paradoxale du logement étudiant : des tensions fortes malgré un taux d'équipement élevé

2.4.2.1 Un territoire mobilisé pour les étudiants et un taux d'équipement élevé

La question des étudiants et de leur logement est une question qui est depuis longtemps prise en compte dans les projets sur le territoire. Ce public a fait l'objet de plusieurs études qui ont traité du logement dont encore récemment l'étude de « Définition d'une stratégie en vue d'améliorer l'accueil des étudiants et chercheurs européens et étrangers du Plateau de Saclay », réalisée par CM-International et pilotée par Paris pôle sud, achevée en novembre 2005, et une étude réalisée par Sémaphore pour la mission de préfiguration OIN, lancée en 2008, actuellement en cours. Cette préoccupation date du début des années 1990 (cf. liste en annexe) et de la création du DIPS, incitée par l'Etat. Grâce à la présence forte des relais de cette clientèle, sur la scène locale (établissements, chercheurs) et aux demandes de l'Etat, elle est prise en compte dans les projets de développement et d'aménagement et documents de programmation tels que le schéma directeur local (1992), le programme local de l'habitat (2008) ou le projet de territoire (2005 puis 2009). Le logement étudiant est invoqué par tous les acteurs comme support de développement et d'attractivité des établissements. D'autres facteurs moins liés au développement sont également en faveur de la construction de logements étudiants, comme le fait qu'ils soient comptés dans les logements sociaux

²⁴ Soit au plus 10 750 habitants.

dans l'objectif communal de 20% ou le fait que la moitié des familles habitant un territoire a des enfants qui entrent dans l'enseignement supérieur et y restent plus ou moins longtemps.

Cet intérêt de tous les acteurs, locaux ou non, se traduit par une offre spécifique relativement abondante. Avec un taux d'hébergement brut de 19% (24% avec Polytechnique) et un taux net de 46%²⁵, nettement supérieurs aux moyennes régionales et nationales, l'offre spécifique qui s'adresse aux 16 000 étudiants inscrits dans le territoire est plus importante qu'ailleurs en Ile-de-France. Le taux d'équipement en résidence CROUS s'établit à 14% (contre 6,4% dans l'académie de Versailles et 6,7% en France). Le taux de satisfaction de la demande aux CROUS est d'ailleurs plus élevé que sur d'autres secteurs : en 2004-2005, 1 demande de logement sur 4 a été satisfaite tandis que 1 demande sur 6 était satisfaite pour les départements de l'Essonne et des Hauts-de-Seine²⁶.

On recense un parc en résidences ou cités universitaires publiques de 2800 places en 1999, auquel s'ajoutent une centaine de logements privés en résidence pour un total de 2919 logements collectifs en 2008²⁷. A cette offre en établissement, s'ajoute une offre mobilisée dans le parc privé (environ 700 pour Héberjeunes et 1050 Science Accueil, mais ces derniers logements ne s'adressent que très marginalement aux étudiants, la cible première étant les chercheurs)

Le contexte est très favorable à la mise en place de solutions mutualisées entre les établissements universitaires et de recherche (établissements de l'université d'Orsay et du Plateau), **Ainsi, il existe, une large palette de solutions par public.**

-les cités universitaires : résidence et Fleming La Pacaterie à Orsay, Résidence de l'Ile et de Bures à Bures-sur-Yvette (120€ à 350€),

-les résidences privées pour étudiant (une centaine à Igny University (400 à 600€/mois)

- "appart-hotels" et résidences avec services pour étudiants et chercheurs : résidhome à Bures (plus de 1 000€/mois malgré des tarifs « étudiants »), Résidulis (650€ pour les étudiants à partir de plus de 3 mois).

-association Héberjeunes : association qui fait le relais auprès de propriétaires privés pour les étudiants (gestion d'une liste, 5€ de frais de dossier)

-association Science Accueil : l'association s'adresse aux chercheurs et donc aux doctorants, mais pas aux étudiants, pour des séjours courts et intermédiaires (de quelques jours à 6 mois), comme pour de plus longs séjours (6 mois à quelques années). Elle offre un relais avec un réseau de propriétaires privés pour des locations en meublé avec des facilités à l'accès (pas de caution, ...).

2.4.2.2 Mais des tensions persistent

Pourtant la **situation du marché du logement étudiant apparaît tendue**. Les acteurs et les étudiants insistent sur le déficit d'offre auprès des responsables locaux et du CROUS. La rapidité avec laquelle sont louées les chambres surnuméraires de SUPELEC témoigne de ces tensions. Sur leur parc de petits logements, les gestionnaires immobiliers n'observent pas de vacance. Le portefeuille est vide tandis que les candidats en attente sont nombreux. Les délais de relocation sont extrêmement courts, les logements trouvant preneur avant d'être libérés. Récemment, ils ont même vu des locataires garder leur logement jusqu'à l'automne ou à la fin de l'année civile pour être certains de leurs résultats académiques avant de dénoncer leur bail, alors qu'auparavant, les baux étaient résiliés en juillet en attendant de cerner le besoin de logement à la rentrée universitaire. Les

²⁵ Le taux brut rapporte le nombre d'hébergement en résidences étudiantes à l'effectif inscrit tandis que le taux net rapporte le nombre d'hébergement en résidences à l'effectif inscrit vivant en logement autonome (c'est-à-dire ni en famille, ni en appartement appartenant à la famille, ni chez l'habitant).

²⁶ Au niveau national, en 2003, une demande de logement sur 2,6 était satisfaite d'après le rapport sur le logement étudiant de M. ANCIAUX, janvier 2004.

²⁷ 3919 places en 1999 et 4512 en 2008 avec les logements de Polytechniques qui ont été exclus car ce sont(des étudiants à statut particulier (fonctionnaires salariés).

acteurs relèvent aussi l'éloignement et les temps de transports de nombreux étudiants (Limours, zones mal desservies de Massy, Champlan, Gometz-le-Châtel, ...).

Hors solution CROUS, les prix sont élevés, même chez l'habitant, avec des loyers entre 350 et 600 euros. Les prix des logements occupés par les étudiants en dehors de l'offre en collectif ont suivi la montée des prix des loyers privés sur le secteur. L'association Héber'jeunes ou les agents immobiliers relèvent que le prix constitue une difficulté pour les étudiants qui n'ont pas de gros moyens et, dans certains cas, pas de personnes pour se porter caution. Dans le parc privé, le prix moyen des chambres louées via l'association Héber'jeunes s'établit à 380 euros. Un studio ordinaire peut coûter entre 400 et 600 euros par mois. Cette hausse des prix pourrait expliquer que ponctuellement, certains logements restent disponibles dans les listes d'Héberjeunes (et de Science Accueil). Alors que le dispositif d'accompagnement est important (Héberjeunes, Science Accueil) comme l'aide financière publique en France (Locapass et allocations logement²⁸), le marché reste inaccessible pour une partie importante de la clientèle étudiante..

L'offre occupée par les étudiants interagit en effet avec le reste du marché immobilier. Qu'elle soit strictement réservée au public étudiant (par des mécanismes à l'investissement, de réservations et d'offre spécifiquement aménagée), mobilisée par des réseaux ou banalisée dans le parc de petits logements, son prix, mais aussi ses volumes dépendent des prix de l'immobilier et, à moyen terme, des prix du foncier.

2.4.3 Le logement étudiant et le marché de l'habitat : des interactions aboutissant à une concurrence

2.4.3.1 Une offre de logements locale inadaptée aux jeunes

L'offre de logement locale apparaît inadaptée aux besoins. Le marché immobilier local est tendu, les prix immobiliers sont élevés et la production neuve orientée sur le haut de gamme. Le parc social, comme la production neuve, répondent à une demande venant de tout le secteur sud de la région Ile de France. Les bailleurs HLM logent très peu de jeunes ménages, quel que soit leur statut et les listes d'attente sont bien trop longues pour un étudiant.

La part du locatif est faible (33%), sauf dans des quartiers bien ciblés, la maison individuelle chère domine (54% des résidences principales), les petits logements sont faiblement surreprésentés par rapport aux caractéristiques d'accueil étudiantin du site. Ainsi le marché n'offre-t-il pas une diversité suffisante de produits pour répondre aux différents besoins des jeunes, mais aussi des étudiants qui sont pour partie logés dans le parc privé ordinaire et meublé (une très faible part est propriétaire).

Un fossé sépare l'offre en établissement de l'offre privée des particuliers comme des résidences pour étudiants récentes :

-d'une part un parc de qualité parfois médiocre, accessible uniquement en anticipant 6 mois à l'avance, souvent mal localisée, sans services suffisants (transports, commerces, banques)

-d'autre part un parc privé aux prix élevés et aux garanties réclamées pour.

L'étape du logement locatif en sortie de chambres d'étudiants manque. L'effort trop limité des communes pour les jeunes tend enfin à reporter vers des communes plus « urbaines » une partie de la demande.

2.4.3.2 Qui aboutit à une concurrence

²⁸ Certains agents immobiliers refusent le locapass jugeant que ce n'est pas suffisant et trop lourd du point de vue administratif.

Malgré ces prix élevés les étudiants occupent une partie importante du parc privé, en concurrence avec les ménages ordinaires (jeunes actifs et décohabitants, mais aussi célibataires, personnes séparées). Les parcs gérés par les professionnels sont fortement marqués par cette clientèle étudiante qui représentent jusqu'à 80% des locataires de petits logements gérés par une agence immobilière (sur 700 logements). Dans le parc total locatif de petits logements, ce public représente 29% du parc privé locatif de T1 et T2 contre 16% dans le bassin d'habitat Massy-Les Ulis et 8% dans l'Essonne.

L'exploitation des données CAF va dans le même sens : la part des allocataires logement étudiants dans la CAPS est très importante : elle s'élève à 48% des étudiants dans la CAPS contre 22% dans le bassin d'habitat et 9% dans le département de l'Essonne (en 2006, 2844 allocataires logement étudiants sur 5905 allocataires logement)²⁹.

La portion de la clientèle étudiante la plus solvable et peu mobile est recherchée par de nombreux propriétaires privés et les gestionnaires professionnels. Le marché du logement étudiant est, par mimétisme avec les marchés locaux du privé et du public, très sélectif.

Le statut étudiant est en effet un atout sur le marché immobilier. Cette clientèle est paradoxalement très solvable à travers ses parents, les aides au logement ou la rémunération sûre que représente les statuts de doctorants. Pour les assurances, elle représente un recours facile car les parents sont directement impliqués dans la prise en charge de leur enfant étudiant contrairement à un jeune actif pour lequel il faut mettre en jeu la caution (et donc d'abord épuiser les recours). Elle bénéficie d'une bonne image: éduquée, studieuse, savante, Soumise à des rythmes saisonniers peu maîtrisés (résultats tardifs, mobilité, etc.) et en partie captive face au transport, elle est très contrainte et donc prête à investir dans son logement. Enfin, les temporalités universitaires augmentent la concurrence et les flux annuels importants permettent de réajuster les prix de location au marché très régulièrement et de ne pas mobiliser durablement un logement.

Un mécanisme de concurrence s'est donc mis en place sur le parc immobilier privé entre ménages modestes et étudiants salariés ou aidés par des familles solvables, sur le parc de petits logements et de moindre qualité. Le logement étudiant « perturbe » le fonctionnement du marché immobilier locatif ordinaire, mais aussi ceux de l'investissement et de la production qui préfèrent investir sur cette clientèle que sur du logement ordinaire (part importante du logement étudiant dans les constructions sur les cinq dernières années et dans les projets d'aménagement).

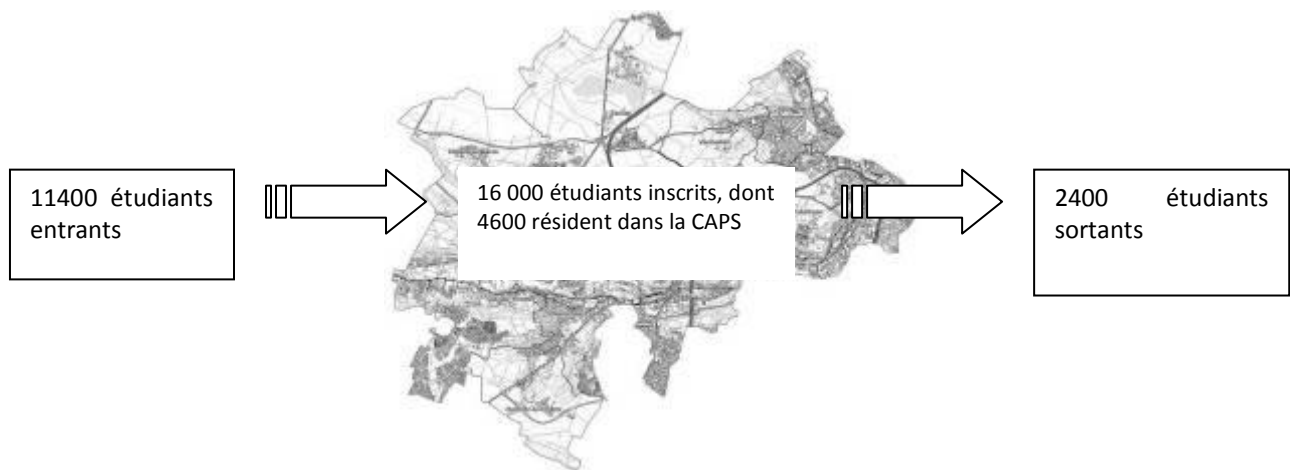
La partie de la clientèle moins solvable, exclue, hors marché, occupe la partie du parc qui ne serait pas sur le marché ordinaire quoi qu'il arrive : parc en meublé, parc temporairement disponible, sous-location, Les autres étudiants doivent également trouver des solutions ailleurs: départ, éloignement, sous location, logements dégradés, hébergement, logement contre services... autant de situations mal mesurées mais relevées par les acteurs locaux. L'estimation des données récentes sur les effectifs et le marché immobilier tend à montrer que la population étudiante n'aurait pas augmenté malgré une hausse des effectifs. Un phénomène de fuite du territoire toucherait également les étudiants faute de solution acceptable, puis les étudiants actifs et les plus âgés revendiquant leur autonomie, comme les jeunes embauchés ou entrepreneurs.

2.4.3.3 Et à des déplacements et exclusions du territoire

Faute de solution acceptable, les étudiants, comme les autres actifs et malgré leur position favorable sur le marché immobilier, sont exclus du territoire. Les données sur les flux domicile-étude

²⁹ Les autres données de la CAF sont très délicates à utiliser, la répartition entre parc public et privé et entre établissements/location/accession ne recoupant aucune des réalités à observer pour le logement étudiant.

confirment ces migrations. Seuls un petit tiers des étudiants inscrits sur le plateau habitent sur place³⁰.



Il est notable que ces données comparant lieu d'habitat et lieu d'études soient absentes des réflexions des acteurs concernés Alors que tous les acteurs sont conscients du caractère essentiel des transports, aucun travail n'a eu pour objectif de préciser les flux d'étudiants liés aux établissements entre le plateau de Saclay et les territoires voisins et au sein de la CAPS. Ni les études de transport, ni les travaux sur les étudiants et leurs besoins n'ont apprécié finement les lieux d'habitat des étudiants fréquentant les établissements du Plateau de Saclay, les lieux d'étude des résidents étudiants de ces communes et les flux engendrés, résidentiels et quotidiens.

2.4.4 Une concurrence largement ignorée des acteurs publics

2.4.4.1 L'absence de réponse ou le décalage entre réponses et discours

Les réalisations dans le domaine de l'accompagnement des étudiants et plus particulièrement dans le domaine de l'habitat par les responsables publics, Etat inclus, ont été suivies de peu d'effets concrets sur les quinze dernières années : les initiatives sont dispersées, les réalisations de logement dédiées à ces publics peu nombreuses et les politiques menées restent peu lisibles. Alors que la densité étudiante sur le plateau s'établit à 16,3 en 1999³¹, à échelle du bassin d'habitat (CAPS), soit à un niveau plus élevé que toutes les villes françaises, la politique menée en matière de logement étudiant par les acteurs de tous niveaux ne semble pas à la hauteur. Des villes réputées pour leurs actions et leur marché local du logement étudiant ont des niveaux plus faibles : 13,6 à Poitiers, 11,8 à Montpellier, 10,1 à Grenoble, 10 à Rennes. Or ces agglomérations ont joué la carte de la mise en valeur de cette population et de la gestion de ses logements, déplacements, etc. Le parc immobilier, du fait de l'initiative publique et privée, s'est adapté

De même, l'idée est-elle évoquée par certains travaux d'études de loger entreprises et habitants amenés par le projet scientifique du triangle sud du Plateau à Saint-Quentin en Yvelines, en comptant sur les futures infrastructures de transport... Le transport serait choisi pour compenser la difficulté à produire une offre sur place ou à proximité. avec le TCSP comme point de départ d'une infrastructure de transport majeure pour les déplacements domicile-étude

³⁰ Faute d'offre, sauf pour quelques étudiants étrangers. Les conditions de la vie locale n'expliquent pas ce faible taux.

³¹ Nombre d'étudiants au lieu d'études pour 100 habitants.

Faute de réponse publique des acteurs aux étudiants et aux besoins en logement temporaire, **une offre privée a pris le relais** : les "appart-hotels" et des résidences avec services pour étudiants et chercheurs, avec des prix élevés. C'est d'ailleurs vers eux que se tournent actuellement les aménageurs, faute de financements auprès des acteurs publics. Le risque est alors de produire une offre en partie inadaptée aux besoins et qui amène une clientèle peu intéressante pour le territoire: des touristes de passage sur Paris et l'Île-de-France....

2.4.4.2 Qui s'explique par un manque de connaissance

Cette concurrence entre étudiants et autres habitants n'a absolument pas été évoquée ou imaginée, bien que jamais contestée dans nos entretiens, comme si les segments du marché immobilier étaient étanches et sans lien. Comme le montre l'absence de réflexion sur les migrations domicile-étude, le marché du logement étudiant est une réalité diversifiée qui est peu analysée quel que soit l'acteur (actions limitée aux captifs pour ne pas prendre trop de risques du côté des opérateurs, raisonnements généraux avec application de ratios ou de mécanismes non vérifiés localement, etc.). Le manque de connaissances localisées et fines sur la vie étudiante, les interactions, relativement courante en France, expliquerait le décalage entre actions menées, normalisées, et faiblesse des résultats.

Le silence des acteurs peut provenir de l'absence de données sur le sujet et d'analyses trompeuses, qui masquent des flux sous des équilibres apparents du point de vue du stock.

La question des échelles et de leur articulation

L'analyse du marché et du parc occupé par les étudiants sur le territoire du plateau a mis en évidence l'importance des flux quotidiens d'étudiants entre le territoire et son environnement. Le lieu d'habitat et le lieu d'étude sont corrélés, mais à une échelle dépassant largement le territoire de proximité que représente la CAPS. Ce lien n'est pas aussi étroit que le laissent penser la majorité des raisonnements entendus chez les acteurs rencontrés, qui considèrent que les étudiants non logés dans l'offre spécifique locale sont hébergés dans les villes de la vallée voisines telles qu'Orsay, Bures-sur-Yvette, en omettant une réalité qui touche un bassin beaucoup plus large, dépassant le département, le long de la ligne du RER B et au-delà. Tout se passe comme si les acteurs faisaient l'hypothèse implicite que les étudiants constituaient une clientèle captive du point de vue des transports (peu mobile) par comparaison aux actifs, en oubliant de prendre la mesure de cette captivité, qui n'est pas complète et ne concerne qu'une partie de la clientèle pouvant s'offrir un logement ! Les étudiants sont de grands utilisateurs des transports et sont probablement plus captifs en matière de logement qu'en matière de déplacements, notamment en région Île-de-France.

Par cette analyse tronquée, **la question de l'échelle pertinente pour traiter l'habitat des étudiants** est occultée, alors qu'elle est au cœur du débat et qu'elle garantit la pertinence des solutions. Le rapport Anciaux pose la nécessité d'une approche spécifique pour l'Île-de-France, avec un raisonnement par sites universitaires ou par « bassin d'enseignement », en y ajoutant la logique des voies de communication, tout en respectant le découpage académique. Or si les résidences universitaires sont rattachées aux sites universitaires dans cette logique, de nombreux acteurs impliqués aujourd'hui ne se situent absolument pas aux mêmes échelles. (la CAPS est aux prises avec des enjeux qui la dépassent et sur lesquels ses leviers sont limités.).

Des besoins mal connus

Les réponses existantes des acteurs publics, en établissements collectifs ou par mobilisation du secteur privé, mais aussi plus globalement dans la production neuve (logements trop chers, faiblesse des prescriptions dans les documents d'urbanisme, grands logements) correspondent mal à des besoins qui évoluent :

-les besoins spécifiques des étudiants et chercheurs sont présentés comme en augmentation forte depuis 2005, en lien avec la mobilité et l'internationalisation ;

-les populations inscrites sur le site ont des particularités qui ne sont pas utilisées ou connues (Recrutement local en région parisienne à 90%, étudiants boursiers moins nombreux qu'en France, comme dans le reste de l'Île-de-France -14% contre 21% au niveau national, étudiants étrangers plus nombreux -18% contre 11% en France) ;

-les besoins sont hétérogènes : l'analyse de la réalité quotidienne de l'étudiant révèle qu'elle est éloignée des représentations mythiques de l'étudiant du quartier latin ou des attentes exprimées par les acteurs en charge de la gestion des territoires³². La population étudiante est souvent scrutée comme une population homogène constituée, mais sans jamais le prouver. Au contraire, l'hétérogénéité mise en évidence par les études réalisées en France (aux résultats très variables) sont des indicateurs d'une absence d'identité forte par rapport aux autres jeunes. Cette hétérogénéité s'est accentuée ces dernières années sous l'effet de la massification de l'enseignement supérieur d'une part et de la diversité des formes d'études d'autre part.

Peu d'outils pour penser les articulations entre recherche, enseignement et territoire du point de vue du logement

Ces évolutions sont d'autant plus difficiles à appréhender que les outils manquent.

L'analyse des méthodes d'évaluation des besoins et de définition des objectifs montre le recours fréquent à des estimations grossières, aux modalités et raisonnements très variables selon les acteurs et qui sont pourtant consolidées sans précautions (ainsi le taux d'hébergement à atteindre ne fait pas l'objet d'analyses fines, les doubles comptes sont ignorés et les objectifs sous-jacents ne sont pas explicités). Les modes de calculs sont différents également dans les études nationales : les méthodes d'estimation des besoins ne sont pas stabilisées (du plan Anciaux aux études locales existant en France).

Les relations entre territoire et recherche, territoire et enseignement sont mal connues. Quelles retombées à attendre d'un établissement ? où ? en emploi, en richesse, en habitants ? quelles sont les charges et recettes attachées à la population étudiante ? à la population de chercheurs ? En quoi sont-elles des atouts pour le territoire ? Autant de questions sans réponse. Relations et interactions sont alors supposées et servent de fondements aux projets au risque d'erreurs manifestes. L'idée de l'opération Campus à Saclay est ainsi de maintenir les étudiants sur place (p.49) : or, la population étudiante à des modes de vie très segmentés et très volatiles, les chercheurs sont également très mobiles... La réussite ne paraît pas garantie.

Une fois la réflexion mieux outillée, les acteurs seraient en mesure de mieux comprendre les mécanismes en œuvre et de s'entendre sur des définitions et des priorités, afin de mieux les maîtriser. Des arbitrages aujourd'hui délicats pourraient être faits entre besoins exogènes et locaux.

2.4.4.3 Une complexité de l'organisation et des compétences

Des relations avec le territoire devenues nécessaires

Dans certaines villes des réflexions et rapprochements ont eu lieu entre villes et universités, dans le cadre du plan universités 2000 notamment, au cours des années 1990, certaines agglomérations misant sur les étudiants comme ressource pour leur renouvellement, la requalification de certains quartiers ou l'animation du centre-ville. Le dialogue ne s'est jamais réellement engagé entre l'université, les établissements et les villes de la CAPS (même difficultés importantes parfois, pour des permis de construire par exemple). Le développement d'équipements, la recherche et la libération foncière n'ont que rarement fait l'objet d'efforts communs. L'implantation historique des

³² d'après l'état des savoirs sur vie étudiante et territoires, CNOUS – OVE, 2007

établissements, sur un foncier « extra territorial » a renforcé cette ignorance réciproque dont les exemples les plus emblématiques sont l'université d'Orsay et le campus de l'école polytechnique. Les interactions entre les populations résidentes et les populations étudiantes sont jusque récemment restées très réduites (ignorance des deux mondes). La présence d'étudiants est à peine lisible dans le tissu urbain de ces villes résidentielles (services aux étudiants de type restauration ou photocopies, etc. n'ont pas pignons sur rue). Si l'image d'excellence scientifique est utilisée comme vecteur de communication locale, elle reste fondée sur les établissements et leurs réputations et non sur les populations qu'ils amènent et leur intégration dans la vie locale.

La réflexion s'est amorcée depuis peu avec l'intercommunalité et certaines communes comme la ville de Palaiseau (notamment pour l'aménagement du quartier situé à l'Ouest de Polytechnique, dit QOX). Les résultats tangibles sont peu nombreux malgré des négociations et projets engagés il y a déjà trois ou quatre ans. Il existe toutefois des signes d'une interpénétration de ces territoires, avec les lignes de transports par exemple, qui irrigue désormais ces espaces, au lieu de les contourner. Ces difficultés se retrouvent en matière de logement, où les rapprochements sont devenus nécessaires.

Le logement, comme d'autres aspects de la vie étudiante, a été longtemps négligé par les universités. Mais ces sujets deviennent désormais stratégiques. C'est un domaine transversal commun, utile aux rapprochements universitaires, voire entre universités et autres établissements d'enseignement supérieur (qui, eux, ont toujours été attentifs à offrir des solutions à leurs élèves, au moins en première année). Il est en effet propice à des échanges consensuels qui ne sont pas aisés sur d'autres questions comme la pédagogie ou la recherche. Les conditions de vie étudiante deviennent un enjeu d'attractivité dans la compétition qui s'est engagée pour le recrutement des étudiants au niveau régional, national et international. Les établissements cherchent à maintenir leurs effectifs dans un contexte de ralentissement démographique et à obtenir les meilleurs résultats³³

Mais les établissements, université comme écoles, ont peu de prise sur cette question, car en France les compétences sont éclatées suite à la décentralisation qui a touché le domaine de l'enseignement comme celui de l'habitat³⁴. La compétence du logement étudiant est particulièrement mal calée avec différents niveaux et des superpositions dues à des actions menées hors d'une compétence stricte (par exemple la région n'est pas compétente en matière de logement, mais intervient quand même pour accompagner la formation et le développement économique). Le logement étudiant relève de l'Etat, mais la Région finance dans le cadre de sa compétence pour la formation, certaines communautés se sont saisies de la compétence (et peuvent même demander la délégation depuis la loi de 2004 sur les libertés locales)... d'autres refusent toute implication, préfèrent donner priorité aux besoins locaux en logements sociaux.

En France, le territoire national est bien maillé par le dispositif d'enseignement supérieur depuis les plans d'implantation dans les villes moyennes. Mais des réseaux territoriaux complexes en résultent. Les universités et écoles, avec leurs institutions de tutelle, ont donc tissé des stratégies et des organisations en réseaux multipolaires et ont multiplié leurs interlocuteurs. Ils dialoguent non seulement avec les services de l'Etat, mais aussi avec tous les acteurs institutionnels locaux, départementaux et régionaux dont les visions stratégiques et opérationnelles ne convergent pas nécessairement ou ne correspondent pas à des territoires logiques du point de vue des étudiants ou des contenus d'enseignement (ni territoires de recrutement des étudiants correspondant aux flux migratoires, ni territoires de réseaux disciplinaires ou thématiques). De ce fait, les opérateurs ne prennent la mesure de la demande qu'à l'échelle régionale où la situation est souvent bien pire que sur le site du plateau.

³³ d'après l'état des savoirs sur vie étudiante et territoires, CNOUS – OVE, 2007

³⁴ Les universités ont aussi à travailler avec un acteur supplémentaire que sont les CROUS.

Mais aboutissant à un manque de pilotage

Tous ces acteurs coexistent, sans que les compétences soient clairement réparties et avec la nécessité d'empiler les subventions ou interventions de chacun d'entre eux pour produire des logements à coût acceptables. Le problème du pilotage, déjà noté par le rapport Anciaux, Cette confusion au niveau des rôles aboutit à un décalage entre attitude attendue (théorie du point de vue compétences, électorat, etc.), discours porté (affichage) et pratiques observées (ex collectivités locales qui expriment un souci du point de vue du public étudiant, mais qui n'ont a priori pas intérêt...).

Les acteurs sont alors aux prises avec des contradictions. Les logiques institutionnelles ne sont pas localisées (ainsi le CNRS gère-t-il ses logements depuis Meudon pour toute la région parisienne ou encore l'université Paris XI d'Orsay doit-elle s'adresser au CROUS implanté à Versailles). La logique d'excellence et de spécialisation, d'attractivité des établissements et des entreprises est orientée vers des territoires très vastes, dépassant les logiques du territoire de vie quotidienne.

2.4.4.4 Les conséquences à prévoir

Des effets pervers pour le territoire se dessinent :

Des difficultés de fonctionnement des entreprises locales (qui emploient surtout du personnel « banal ») ont déjà été relevées. Si des départs ont eu lieu mais sont difficiles à attribuer aux tensions sur le marché immobilier (délocalisations industrielles par exemple), les départs vers la province sont une réalité pour l'Ile-de-France, en tout cas pour la main d'œuvre

Les conséquences sont surtout visibles sur les déplacements et la demande forte dans ce domaine, malgré la présence d'infrastructures performantes, mais désormais saturées. Ces déplacements concernent les habitants et employés du territoire, mais aussi le marché des services aux entreprises, qui est très vaste sur le secteur (appels d'offres régionaux avec entreprises qui se déplacent de toute la région, y compris nord de Paris)

Au niveau de la collectivité intercommunale, la **pertinence du système de cluster** semble remise en cause, puisqu'elle risque de ne pas recueillir les fruits de ses investissements tant les échelles de fonctionnement envisagées dépasse son territoire.

La CAPS intervient en faveur du développement économique et scientifique, mais, en matière de logement, elle n'a que peu de projets en cours et le logement des étudiants et chercheurs y prend une place majeure. Malgré un vote à l'été 2008 et une entrée en vigueur du PLH au 1^{er} janvier 2009, les actions ne sont pas encore concrètes (pas de subvention par exemple). En revanche, il semble que les projets d'aménagement qu'elle mène actuellement privilégient ce type de logements (la zone du Moulon située sur le Plateau prévoit actuellement des logements étudiants et des logements chercheurs sur 27 000m² associés à des équipements, 900 logements temporaires dans les opérations en cours, contre 1550 en logement ordinaire : zone QEX et autres, essentiellement sur Palaiseau, par exemple, l'opération SFIM, compte 173 logements et 250 logements étudiants et temporaires, une maison internationale des chercheurs de 150 logements programmées, ...).

Son soutien aux projets se justifie par les retombées économiques et financières attendues. Or les entreprises ne s'implanteront pas sans des possibilités de logement pour les salariés et notamment les jeunes que le marché exclut. Les réponses resteront inefficaces si elles ne prennent pas en compte différentes interactions et aux différentes échelles.

L'analyse menée ici montre deux enjeux complémentaires, majeurs pour la collectivité et au cœur de ses compétences premières :

-mettre en place les conditions d'accueil pour tous les habitants à travers une vraie stratégie de l'habitat : de l'étudiant et du chercheur jusqu'à l'implantation sur son territoire des jeunes actifs et entrepreneurs issus des structures de formation et de recherche locales.

-mieux maîtriser les retombées à venir en matière d'emplois et de dynamique économique à l'échelle du territoire pour recueillir localement les fruits des investissements pour ses habitants. Cette idée d'un raisonnement d'abord local pourrait être le point de départ d'une réflexion ensuite plus large et régionale, tous les actifs n'ayant pas nécessairement vocation à habiter sur le territoire de la CAPS lui-même.

Le cas de Saclay est une bonne illustration de l'effet d'une analyse fondée sur la catégorie spécifique des étudiants et chercheurs, sur la mobilisation des acteurs pour développer une offre, mais qui n'aboutit pas faute, de connaissance, de définition des besoins, de priorité, d'une répartition des rôles lisibles et d'accords sur l'articulation des échelles.

D'autres facteurs explicatifs à ce manque d'intervention face aux déséquilibres du parc de logement et du marché de l'habitat peuvent toutefois être évoqués :

-les acteurs auraient peur de modifier des équilibres/déséquilibres qui conviennent à beaucoup de monde : des propriétaires privés, des opérateurs immobiliers qui profitent de cette clientèle et de la pénurie, des populations qui ne veulent pas perturber le mode de vie résidentiel et périurbain qui est le sien, etc.

-cette concurrence n'est pas perçue comme uniquement négative : cette population étudiante ou chercheur ne modifie que peu la vie locale et présente l'avantage d'une population peu coûteuse en équipements locaux pour les collectivités.

Il faudrait pour cela mobiliser d'autres compétences que celles de ce travail, comme la sociologie ou les sciences politiques par exemple.

2.4.5 En résumé

Le site de Saclay est situé sur le plateau du même nom, à Orsay, à proximité d'autres établissements d'enseignements et de recherche (université d'Orsay- Paris 11, Ecole Polytechnique, Supelec, Thalès, Danone, CEA, IOTA, ...). Il s'insère dans le projet de grand pôle scientifique à l'échelle du Plateau de Saclay, soutenu par les établissements implantés, les collectivités locales et l'Etat (pôle de compétitivité Systém@tic, projet d'opération d'intérêt national en cours) Ces projets d'implantation d'établissements de recherche, de formation et d'entreprises doivent amener 35 000 habitants dont 13 000 étudiants et 40 000 emplois à échéance 2020.

La question des étudiants et de leur logement est une question qui est depuis longtemps prise en compte dans les projets sur le territoire. Grâce à la présence forte des relais de cette clientèle (établissements et chercheurs) sur la scène locale et aux demandes de l'Etat, elle est prise en compte dans les projets de développement et d'aménagement et dans les documents de programmation.

Cette situation paraît toutefois paradoxale avec un taux d'hébergement brut de 19% (25% avec Polytechnique) et un taux net de 46%, nettement supérieurs aux moyennes régionales et nationales. L'offre spécifique qui s'adresse aux 16 000 étudiants inscrits dans le territoire est plus importante qu'ailleurs en Ile-de-France, mais plus de la moitié des étudiants vivent hors du territoire. Le taux de satisfaction de la demande aux CROUS est d'ailleurs plus élevé que sur d'autres secteurs : en 2004-2005, 1 demande de logement sur 4 a été satisfaite tandis que 1 demande sur 6 l'était dans les départements de l'Essonne et des Hauts-de-Seine³⁵.

Malgré cela, **la situation du marché du logement étudiant apparaît tendue.** Les acteurs et les

³⁵ Au niveau national, en 2003, une demande de logement sur 2,6 était satisfaite d'après le rapport sur le logement étudiant de M. ANCIAUX, janvier 2004.

étudiants insistent sur ce déficit d'offre auprès des responsables locaux et du CROUS. Des signes de tensions sont manifestes : hors solution CROUS, les prix sont élevés, même chez l'habitant, avec des loyers entre 350 et 600 euros ; la vacance est nulle, les délais de relocation sont courts.

Le paradoxe du déficit de logement parallèle à un taux d'hébergement élevé s'explique comme le résultat d'une **offre inadaptée aux besoins. Le marché immobilier local est tendu**, les prix immobiliers sont élevés et la production neuve orientée sur le haut de gamme. Le parc social, comme la production neuve, répondent à une demande venant de tout le secteur sud de la région Ile de France. Ainsi le marché n'offre-t-il pas une diversité suffisante de produits pour répondre aux différents besoins des étudiants. La part du locatif est faible, sauf dans des quartiers bien ciblés, la maison individuelle chère domine, tandis que l'étape du logement locatif en sortie de chambres d'étudiants manque. La qualité, l'absence de contrats de courte durée et le confort des logements spécifiques, mais aussi leur localisation sans services, transports ni commerces autour du plateau sont confrontés aux prix souvent élevés et aux garanties réclamées pour l'offre privée des particuliers comme des résidences pour étudiants récentes. Alors que le dispositif d'accompagnement est important (Héberjeunes, Science Accueil) comme l'aide financière publique en France (Locapass et allocations logement), des logements proposés restent vacants. L'effort trop limité des communes pour les jeunes tend enfin à reporter vers des communes plus « urbaines » une partie de la demande.

Malgré tout, les étudiants, tout au moins pour ceux qui sont solvables et peu mobiles, mobilisent une part importante du parc privé de petits logements. Ce public est recherché par de nombreux propriétaires privés, les agences immobilières, les établissements d'enseignement et de recherche. Il représenterait jusqu'à 80% des locataires de petits logements gérés par une agence immobilière (sur 700 logements). Dans le parc total locatif de petits logements, il représente 29% du parc privé locatif de T1 et T2 contre 16% dans le bassin d'habitat Massy-Les Ulis et 8% dans l'Essonne.

Un mécanisme de concurrence s'est donc mis en place sur le parc immobilier privé entre ménages modestes et étudiants salariés ou aidés par des familles solvables, sur le parc de petits logements et de moindre qualité. La partie de la clientèle moins solvable, exclue, hors marché, occupe la partie du parc qui ne serait pas sur le marché ordinaire quoi qu'il arrive : parc en meublé, parc temporairement disponible, sous-location, Les autres étudiants doivent également trouver des solutions ailleurs: départ, éloignement, sous location, logements dégradés, hébergement, logement contre services... autant de situations mal mesurées mais relevées par les acteurs locaux. L'estimation des données récentes sur les effectifs et le marché immobilier tend à montrer que la population étudiante n'aurait pas augmenté malgré une hausse des effectifs. Un phénomène de fuite du territoire toucherait également les étudiants faute de solution acceptable, puis les étudiants actifs et les plus âgés revendiquant leur autonomie, comme les jeunes embauchés ou entrepreneurs.

Les acteurs du territoire semblent à peine se rendre compte de cette concurrence et n'ont pas pris la mesure du phénomène, peu lisible en raison du manque de connaissance. **Cette ignorance des flux et des interactions entre les différents segments du marché immobilier, et plus globalement des effets d'échelle dans tous les domaines, rejait sur la pertinence du système de cluster.** Ainsi, dans le domaine de la création d'emplois, les quelques entreprises qui se créent ne sont que rarement implantées dans la CAPS, mais à Boulogne-Billancourt, à Courbevoie, à Cachan, ponctuellement à Orsay pour les cas repérés. Il apparaît donc que malgré ses principes fondés sur les relations locales de proximité, la logique du cluster soit loin de correspondre aux réalités locales. Dans une région où les marchés locaux de l'habitat sont segmentés par la géographie et les infrastructures de transport, **les raisonnements institutionnels se font à des échelles qui ne**

tiennent pas compte de ces différences territoriales. La complexité incroyable du système d'acteur aux compétences qui s'entrecroisent s'ajoute à l'absence de désignation d'un acteur compétent et pilote pour le logement étudiant.

La logique d'excellence et de spécialisation, d'attractivité des établissements et des entreprises est orientée vers des territoires très vastes, dépassant les logiques du territoire de vie quotidienne. Les logiques institutionnelles ne sont pas localisées (ainsi le CNRS gère-t-il ses logements depuis Meudon pour toute la région parisienne ou encore l'université Paris XI d'Orsay doit-elle s'adresser au CROUS implanté à Versailles). D'où les difficultés de dialogue et certaines contradictions entre responsables locaux, de plus en plus impliqués, mais dépassés par les logiques d'acteurs qui ne se raccrochent pas au territoire. Or tout projet de cluster repose normalement sur la valorisation des relations de proximité.

Les acteurs de tous niveaux manquent ici d'une connaissance fine du territoire pour concevoir des réponses adaptées. L'analyse des méthodes d'évaluation des besoins et de définition des objectifs montre le recours fréquent à des estimations grossières, aux modalités et raisonnements très variables selon les acteurs et qui sont pourtant consolidées sans précautions (ainsi le taux d'hébergement à atteindre ne fait pas l'objet d'analyses fines, les doubles compte sont ignorés et les objectifs sous-jacents ne sont pas explicités).

De ce décalage entre réalités et concepts utilisés résulte une absence de réponse localisée dans le domaine de l'habitat par les responsables publics, Etat inclus. Il est vrai que la compétence du logement étudiant est particulièrement mal calée : elle relève de l'Etat, mais la Région finance dans le cadre de sa compétence pour la formation, certaines communautés se sont saisies de la compétence... d'autres refusent toute implication, préfèrent donner priorité aux besoins locaux en logements sociaux. De ce fait, les opérateurs ne prennent la mesure de la demande qu'à l'échelle régionale où la situation est souvent bien pire que sur le site du plateau. De même, l'idée est-elle évoquée par certains études de loger entreprises et habitants amenés par le projet scientifique du triangle sud du Plateau à Saint-Quentin en Yvelines, en comptant sur les futures infrastructures de transport...

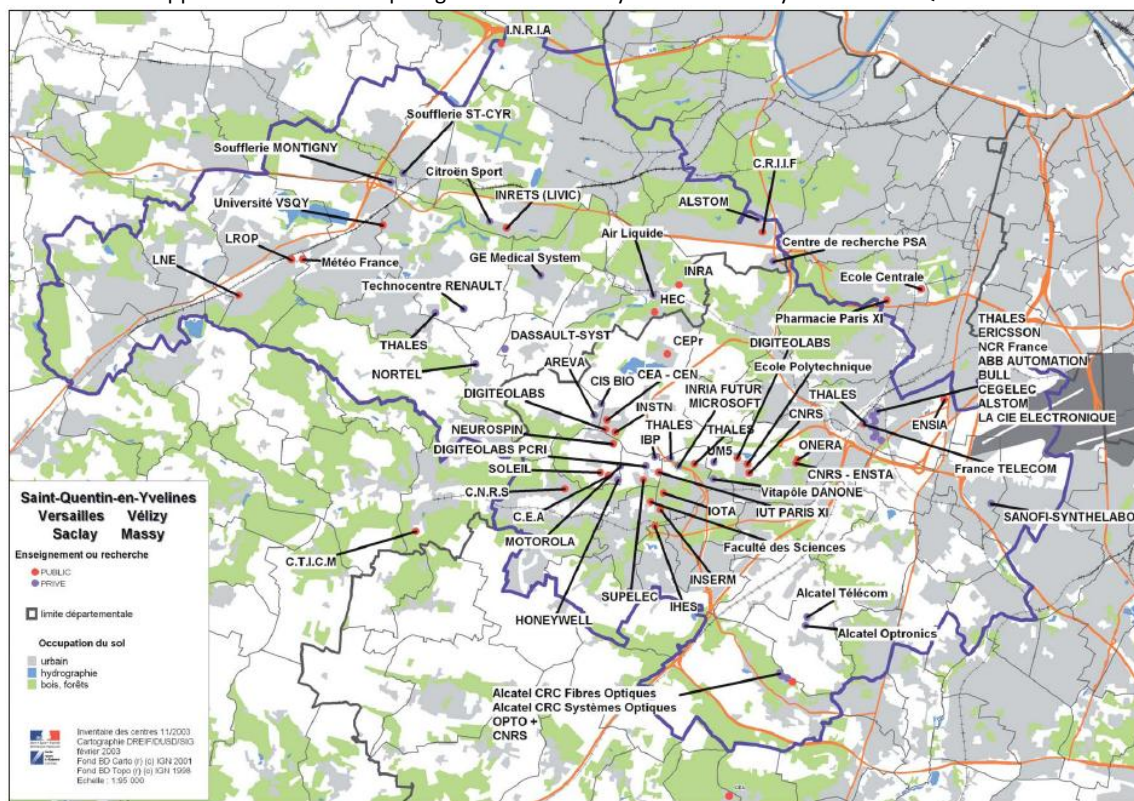
Faute de réponse publique des acteurs aux étudiants et aux besoins en logement temporaire, une offre privée a pris le relais : les "appart-hôtels" et des résidences avec services pour étudiants et chercheurs, avec des prix élevés. C'est d'ailleurs vers eux que se tournent actuellement les aménageurs, faute de financements auprès des acteurs publics. Le risque est alors de produire une offre en partie inadaptée aux besoins et qui amène une clientèle peu intéressante pour le territoire: des touristes de passage sur Paris et l'Ile-de-France... Les retombées du projet risquent de ne pas être locales... L'enjeu pour le territoire est de retrouver une cohérence et une maîtrise des interactions locales.

2.4.6 Annexes

2.4.6.1 Carte des établissements

Les établissements de recherche publics et privés du périmètre de l'OIN

Source : Rapport de la mission de préfiguration OIN Massy Palaiseau Saclay Versailles St Quentin en Yvelines



Répartition géographique des établissements de recherche publics et privés

2.4.6.2 Effectifs Projet Campus

Projet Campus sur le plateau de Saclay, note d'intention en réponse à la consultation « opération campus », avril 2008

Annexe 1
Recensement des effectifs actuels

Nombre de	Total	Onera	ParisTech			INRIA	IHES	Univ ParisSud 11	Supélec	CNRS Gif	Soleil	CEA	ParisTech	
			ENSTA Yvette	X	IOGS								HEC	INRA
Élèves ou étudiants	17495			1700	350			11300	737	200		500	2618	90
Étudiants masters														
Doctorants*	4414	70	10	470	45	150		2700	85	250		440	74	120
Total étudiants	21909	70	10	2170	395	150	0	14000	822	450	0	940	2692	210
dont étrangers	5251			650	50			3300	100	50		180	921	
Diplômes ingénieur+ masters /an	6002				130			4200	470	30		300	872	
Diplômes masters spécialisés /an	553				10				58	5			480	
Thèses doctorat /an	804	23			15			530	16	80		130	10	
Total diplômes /an	8229	23		870	155			4730	544	115		430	1362	
Enseignants-Chercheurs/Ingénieurs chercheurs CDI	9360	180	90	640	75	120	5	2430	135	340	340	4500	105	400
Techniciens CDI	3425	85			45	66		1820	29			900		480
CDD autres que doctorants	1753				30	68	50	600	5	200		800		
Total effectif	36447	335	100	2810	545	404	55	18850	991	990	340	7140	2797	1090

* A ce stade, l'effectif total des doctorants est un chiffre par excès dans la mesure où les modalités de comptage peuvent ne pas être identiques pour chaque établissement.

Annexe 2
Synthèse des effectifs et besoins spécifiques des établissements à l'échéance 2015

Nombre de	Total	Onera	ParisTech							INRIA	IHES	Univ Sud Paris			CNRS	Soleil	CEA	ParisTech		
			ENSTA	X	IOGS	ENSAE-CREST	Institut Telecom	Mines ParisTech	Agro ParisTech			Univ ParisSud 11	Collège des sciences de l'ingénieur	Supélec				ECP	ENS Cachan	HEC
Élèves ou étudiants	27800		650	1900	440	500	550	350	1800			13000	880	2000	800	400		650	3150	150
Étudiants masters																				
Doctorants*	7044	174	100	550	80	80	150	320	600	270		2900	120	400	150	500		440	100	150
Total étudiants	34644	174	750	2450	500	660	700	670	2400	270	0	15900	980	3000	750	900	0	1090	3250	300
dont étrangers	9628		170	650	100	90	200	200	600			4000	150	1500	100	350		210	1300	
Diplômes ingénieur+ masters /an	10885		390	870	200	215	120		650			5000	520	850	160	60		650	1200	
Diplômes masters spécialisés /an	1352				10	15	100	200	150				80	167		30			600	
Thèses doctorat /an	1726	58		140	20	15	50	90	180			650	40	133	40	160		130	20	
Total diplômes /an	13963	58	390	1010	230	245	270	290	980	0	0	5650	640	1150	200	250	0	780	1820	0
Enseignants-Chercheurs et chercheurs permanents CDI	12319	494	150	800	90	120	150	250	650	250	5	2700	145	350	140	600	340	4500	135	450
Techniciens CDI	5930	150		1300	50	80	150	180		125		2000	35	350	30			900		800
CDD autres que doctorants	1865				35		150			125	50	650	15		40			800		
Total Effectif	54758	818	900	4550	675	740	1150	1100	3050	770	55	21250	1175	3700	980	1500	340	7250	3385	1350
Besoins en nouveaux logements étudiants	9015		430	150	350	300	500	140	2000			635	310	3000	600				600	

* A ce stade, l'effectif total des doctorants est un chiffre par excès dans la mesure où les modalités de comptage peuvent ne pas être identiques pour chaque établissement.

2.4.6.3 PID du Conseil général de l'Essonne

Projets d'aménagement envisageables à traiter dans les PID

	Objectifs Essonne 2020	Descriptif de l'opération	Etat d'avancement
Mise en cohérence dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Massy - Saclay - Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines des projets d'aménagement du secteur	Répondre aux enjeux de développement scientifique et technologique d'envergure internationale en s'appuyant sur une OIN pour relancer l'aménagement du secteur, un des piliers du cône sud de l'innovation	<ul style="list-style-type: none"> - Relancer la construction de logements, en s'appuyant d'abord sur le développement des espaces situés au plus près de transports en commun, ou aux abords immédiats des grands équipements (scientifiques ou d'enseignement) - Inscrire le processus dans un projet urbain ambitieux - Mettre en place une démarche de concertation active avec les acteurs locaux - Créer des outils d'aménagement et de réflexion à définir (Groupement d'Intérêt Public (GIP), Société d'Economie Mixte (SEM), agence d'urbanisme, ...) - Renforcer l'armature de transports collectifs permettant d'organiser le développement - Veiller à la qualité urbaine et à la densité des sites de renouvellement urbain et des nouveaux quartiers - Mettre en œuvre le projet urbain des Champs-Ronds, l'aménagement des quartiers est et ouest de Polytechnique (QOX et QEX), ainsi que du secteur du Moulon 	<ul style="list-style-type: none"> - OIN déclarée lors du CIACT du 06 03 2006 - Définition des outils en cours avec l'ensemble des partenaires - Proposition de lancement d'un concours d'idées pour l'aménagement du secteur

2.4.6.4 Les sources : le recensement

Catégories de la population		Population étudiante dans ces catégories	Remarques ³⁶
Population totale	Population des ménages	Population des ménages dont le chef de ménage est étudiant (logement autonome hors collectivité)	La population des ménages étudiants n'étant pas disponible et détaillée, l'hypothèse suivante est posée : « un ménage = un étudiant » d'où une sous estimation dans le cas de ménages étudiants composés de plusieurs étudiants (couples d'étudiants ou co-location)
		Population étudiante des ménages dont le chef de famille n'est pas étudiant (parents, chambres chez l'habitant, ...)	Cette donnée n'est pas disponible dans le recensement et est calculée par différence
	Population hors ménages	Population étudiante en collectivité (population des cités universitaires et foyers identifiés comme étudiants)	Les étudiants vivant dans d'autres structures collectives, ne sont pas recensés (étudiants en foyer de jeune travailleur par exemple)

³⁶ Le caractère disponible ou non des données signifie que la donnée n'est pas traitée dans les tableaux habituels de l'INSEE. Des traitements spécifiques peuvent être faits (cf. travaux régionaux sur le recensement), mais les catégories du recensement restent de toute façon limitée pour appréhender précisément cette population. Aucun traitement spécifique n'a été fait sur le territoire étudié à un périmètre inférieur à l'Ile-de-France.

	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999
nom commune	nombre de places/lits	Ménages étudiants	Total population des foyers d'étudiants RP99	Total population des foyers d'étudiants RP90	Études supérieures (facultés, IUT, etc.)	Elèves, étud, stag +18 ans	population élèves étudiants +15 ans	total baccalauréat et plus (études en cours)	allocataires logement étudiants
Bures-sur-Yvette	904	397	480	548	1383	1614	1992	1421	754
Gif-sur-Yvette	643	100	643	346	1623	2233	3102	1695	483
Gometz-le-châtel		21	0	0	104	157	222	110	25
Ignny		93	0	0	344	568	870	364	96
Orsay	1222	358	1161	1208	2017	2397	2943	2072	902
Palaiseau	1150	128	0	0	1091	1800	2837	1165	127
Saclay		2	0	0	91	187	327	97	12
Saint-Aubin		2	0	0	35	57	92	37	0
Vauhallan		3	0	0	60	107	166	67	3
Villiers-le-Bâcle		1	0	0	22	56	85	28	3
CAPS	3 919	1 105	2 284	2 102	6 770	9 176	12 636	7 056	2 395
Bassin d'habitat		1 469	2 525	2 498	11 848	18 878	29 008	12 468	2 818
Essonne	0	2 794	3 712	3 154	32 864	63 893	109 165	35 216	0
Ile-de-France	0	0	0	0	0	0	0	0	0
France	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2.4.6.5 Le parc de logement local

Capacité d'accueil en logements spécifiques

	1 999	2 008
nom commune	nombre de places/lits	
Bures-sur-Yvette	904	904
Gif-sur-Yvette	643	663
Gometz-le-châtel		0
Ignny		113
Orsay	1222	1222
Palaiseau	1150	1610
Saclay		0
Saint-Aubin		0
Vauhallan		0
Villiers-le-Bâcle		0
CAPS	3 919	4 512

	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999
nom commune	nombre de places/lits	Ménages étudiants	Total population des foyers d'étudiants RP99	Total population des foyers d'étudiants RP90	Etudes supérieures (facultés, IUT, etc.)	Elèves, étud, stag +18 ans	population élèves étudiants +15 ans	total baccalauréat et plus (études en cours)	allocataires logement étudiants
Bures-sur-Yvette	904	397	480	548	1383	1614	1992	1421	754
Gif-sur-Yvette	643	100	643	346	1623	2233	3102	1695	483
Gometz-le-châtel		21	0	0	104	157	222	110	25
Ignny		93	0	0	344	568	870	364	96
Orsay	1222	358	1161	1208	2017	2397	2943	2072	902
Palaiseau	1150	128	0	0	1091	1800	2837	1165	127
Saclay		2	0	0	91	187	327	97	12
Saint-Aubin		2	0	0	35	57	92	37	0
Vauhallan		3	0	0	60	107	166	67	3
Villiers-le-Bâcle		1	0	0	22	56	85	28	3
CAPS	3 919	1 105	2 284	2 102	6 770	9 176	12 636	7 056	2 395
Bassin d'habitat		1 469	2 525	2 498	11 848	18 878	29 008	12 468	2 818
Essonne	0	2 794	3 712	3 154	32 864	63 893	109 165	35 216	0
Ile-de-France	0	0	0	0	0	0	0	0	0
France	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Le Parc de résidences principales et le parc locatif privé

	1 pièce	2	3	4	5	6 et plus	Total
Propriétaire	211	1053	3769	5651	5358	6475	22517
Locataire logt vide privé	1632	1661	1475	943	408	291	6410
Locataire hlm	379	872	1626	1261	287	18	4443
Locataire meublé	737	142	54	34	10	21	998
Logé gratuitement	109	223	427	376	176	125	1436
Total	3068	3951	7351	8265	6239	6930	35804
% HLM	9%	20%	37%	28%	6%	0%	100%
% locatif privé	25%	26%	23%	15%	6%	5%	100%
% propriétaires	1%	5%	17%	25%	24%	29%	100%
% total	9%	11%	21%	23%	17%	19%	100%
priv + meublé	2369	1803	1529	977	418	312	7408
	32%	24%	21%	13%	6%	4%	100%

2.4.6.6 Documents consultés

Le territoire du Plateau de Saclay (aménagement, habitat)

Eléments significatifs pour un diagnostic partagé sur le territoire de Massy II, DREIF, Alphaville, septembre 2000

Le centre d'envergure européenne Massy-Saclay-Orly, Diagnostic territorial, DREIF, agence TAD, novembre 2000

Schéma directeur du Plateau de Saclay, IAURIF, DIPS, juin 1991 - avril 1992, exécutoire en date du 15 avril 1992

Schéma de secteur de Moulon, DIPS, fév. 1996

PLH du Plateau de Saclay (14 communes), DIPS, nov. 1995, 2 volumes (programme et annexes)

PLH du Plateau de Saclay, convention post PLH signée en juin 1996
PLH du Plateau de Saclay, convention post PLH signée en août 1999
PLH du Plateau de Saclay, bilans 1996, 1998, 1999 et 2000 en Conseil du District
PLH du Plateau de Saclay, Bilan 2000

PLH de Gometz-le-Châtel 2002-2007 (délibération en avril 2002)
PLH des Ulis
PLH de Massy

Projet de territoire Massy – Plateau de Saclay – Plateau de Courtabœuf

Etudes relatives à la révision du Schéma directeur de 1996 à 1999

Etude Tetra avril 2004

Etude de diagnostic et de prospective sur le réseau de transport public (bus) – Diagnostic institutionnel, juridique, technique, financier et commercial, Jonction Etudes Conseil, CAPS, novembre 2005

Etude sur le potentiel d'aménagement et de valorisation des secteurs gares du Nord Ouest Essonne, Essonne aménagement/Isis, pour la DDE 91, novembre 2007

Le PID Massy Saclay Courtaboeuf, Eléments de cadrage sur les dynamiques territoriales et la cohésion socio-spatiale du territoire essonnien, CG 91, Direction de l'Aménagement et du développement, Octobre 2008

Le développement scientifique du Plateau de Saclay

Etude sur le logement des étudiants et chercheurs en cours (faisant suite à des travaux de l'IAURIF et du CREPAH menés en 1996).

Proposition pour le Plateau de Saclay, Jean-Jacques DUBY, 1999

Etude Mission Massy Saclay Etudiants, 2001

Dynamiques spatiales de la Cité scientifique Paris sud : innovation, compétitivité, territoire, De l'atome au photon, ou d'une dynamique de « complexe militaro-industriel et nucléaire » vers une dynamique de « cluster », Etude réalisée par J. COHEN (LADYSS), E. DECOSTER (LTMU) et M. TABARIES (MATISSE), 2003 (?)

Christian Blanc (député des Yvelines, présent sur le dossier Pôles de compétitivité), Pour un écosystème de la croissance, rapport au premier ministre, mai 2004, mission pour le premier ministre sur le Plateau de Saclay, puis secrétaire d'Etat chargé du développement de la Région capitale.

Définition d'une stratégie en vue d'améliorer l'accueil des étudiants et chercheurs européens et étrangers du Plateau de Saclay, réalisée par CM-International et pilotée par Paris pôle sud, novembre 2005

Projet Campus sur le plateau de Saclay, note d'intention (en réponse à la consultation « opération campus », avril 2008

Etude à vue programmatique sur le logement étudiant, Mission de préfiguration OIN, lancée en 2008, en cours par le cabinet Sémaphore

La politique de pôle. Vers une clarification – Pour une évaluation. Le cas de l'Île-de-France Sud, CNER, juin 2005

Le territoire de Massy-Saclay-Versailles-Saint-Quentin en Yvelines, Pôle d'excellence scientifique et technologique, Rapport remis au ministre de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche par Philippe Lagayette, 10 avril 2007

Le logement étudiant au niveau national ou dans d'autres territoires français

Le logement étudiant en Ile-de-France, Anne-Claire DAVY, IAURIF, Région Ile-de-France, 2005

Rapports sur le logement étudiant et les aides personnelles au logement, J.P. Anciaux, Assemblée nationale, octobre 2003 et janvier 2008

Le logement étudiant, OVE, 2003

Deux étudiants du supérieur sur dix ont un emploi, Le premier en lien avec ses études et l'autre pas, E. Coudin, C. Tavan, INSEE, Insee première n° 1204, juillet 2008

Rapport Wauquiez, 2006

Les conditions de vie des étudiants de trois universités franciliennes : Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée et Paris 13, enquête réalisée au printemps 2004 pour la Région Ile-de-France, février 2005, N. Amrous, L. Gruel, R. Vourc'h

Vie étudiante et territoires, Etat des savoirs, Latitude Etudiante Conseil, C. Manifet, J.P. Domergue, F. Rio, CNOUS – OVE, 2007

Les universités en Ile-de-France, coord. C. de Berny, Cahiers de l'IAURIF n° 143, Octobre 2005

Les étudiants franciliens inscrits en université : origine sociale, cursus et modes de vie, Exploitation régionale des enquêtes de l'observatoire de la vie étudiante 2003-2006, IAURIF, septembre 2008

3 Turin : une métropole de nouveau attractive.

Le modèle Italien constitue un modèle tout à fait particulier qui va permettre de mettre en avant à la fois les limites et les pertinences de nos hypothèses. A première vue, Turin possède l'ensemble des caractéristiques (reconversion économique bien engagée fondée sur le design, des pôles de haute technologie, attraction récente de nouvelles populations...) d'un cité où les populations ciblées dans la problématique peuvent se trouver en concurrence (1). Néanmoins elle n'a de pertinence que mise en relief dans un contexte spécifique du logement. Le marché de l'immobilier marqué par la propriété aussi bien dans les faits que dans les mentalités (2) couplé avec un marché locatif resserré détendu et segmenté (3) (jusqu'à peu et la reprise récente de la croissance démographique à Turin) et un contexte universitaire fondé sur le recrutement local tendent à prouver que la concurrence entre les différents publics se trouve relativement limitée. Les problématiques italiennes divergent de celles observées en France par exemple : comment encourager la décohabitation ? lutter contre le marché noir ? améliorer l'état du logement des étudiants mais également des populations défavorisées ? (4)

Néanmoins les évolutions plus récentes (nécessité d'attirer de nouvelles populations d'étudiants et de chercheurs italiens et étrangers, tension grandissante sur le marché du locatif avec l'apparition de nouveaux publics...) rendent plus vives les interrogations en terme de concurrence entre les publics, d'adaptation des outils de production de logements pour l'ensemble des demandeurs de locatif... L'enjeu sera de s'interroger sur l'évolution d'un modèle fondé sur l'existant, une production faible de logements en locatif et des outils et des filières spécifiques pour chaque type de public.

3.1 Turin : une métropole de nouveau attractive

3.1.1 La reconversion économique en cours

Cité fortement marquée par la révolution industrielle du XIXe, elle se reconstruit progressivement en cherchant à répondre aux critères de réussite actuels en s'appuyant sur une politique d'image forte. Depuis le début des années 1990, la Ville s'est imposée comme acteur de sa propre politique en construisant, pour la première fois de son histoire des rapports de réflexion et de projet avec les forces vives de la capitale du Piémont (classe politique, milieu industriel, syndicats, associations...) ³⁷. De nombreuses initiatives ont pu naître et permettre la reconversion de la ville : Plan Stratégique, mise en place des « épines » de reconversion, appui aux 3 principaux clusters, projets autour du design faisant de la cité l'un des principaux pôles de ce sujet en Europe, Jeux Olympiques d'hiver...

3.1.2 ...attire de nouvelles populations

Après une phase dépressive, la commune retrouve ainsi une vitalité démographique. Turin redevient une cité attractive, sa population connaît un redémarrage en 2007 après avoir connu une forte baisse depuis 1991 (de 991 670 habitants en 1991 à 896 918 en 2002 puis 908 129 en 2007).

Ce redémarrage avait été voulu par les pouvoirs publics, qui, dans le cadre du Plan Stratégique (qui sert de document de programmation pour les pouvoirs publics) avaient souhaité s'appuyer sur l'arrivée de publics issus de la recherche ou du milieu étudiants. La ligne stratégique

³⁷ Pinson G., « Political government and governance. Strategic Planning and reshaping of a political capacity in Turin" in *International Journal of Urban and Regional Research*, vol 26-3, pp.477-493.

n°3 se nomme « Développer la formation et la recherche comme ressources stratégiques ». L'objectif n°1 : Développer un pôle universitaire de niveau et d'attractivité internationale : « L'université et Politecnico, pour être attractifs (...) (que ce soit au niveau des étudiants, des chercheurs ou des enseignants) doivent savoir offrir un environnement ouvert à la comparaison et à la compétition avec les centres d'excellence mondiaux »³⁸ Les pouvoirs publics insistent particulièrement sur le développement du logement en direction des étudiants (quantité) alors qu'aucune action spécifique et identifiée ne cible la question du logement des populations défavorisées. Des actions imprécises évoquent la requalification de certains quartiers sans plus de précisions.³⁹

Malgré ces intentions fortes, le redémarrage démographique est pour partie due à l'arrivée de nombreux étrangers qui constituent également un public important pour le parc locatif privé. Le nombre des étrangers a augmenté entre 2006 et 2007 (le rapport en 2005 ne traitait pas de la question) passant de 84 838 habitants à 103 771 (soit +22,3% et 11,4% de la population totale). 40% de cette population est roumaine puis marocaine (15,8%), Péruvienne (6,1%)...

3.1.3 L'Environnement Park, un des pôles de la reconversion économique

La crise de la fin des années 1970 marque particulièrement la ville de Turin. Les pouvoirs publics tentèrent durant de longues années de s'entendre sur les outils à développer, ce qui fut possible à partir du début de la décennie 1990. Ils s'appuyèrent à la fois sur les *Spine* (zones de reconversion industrielles) et les clusters. L'Environnement Park fait partie de la *Spina 3*. Zone importante de friches industrielles, en particulier liées à l'activité automobile (Fiat, Michelin...), le projet a été pensé dès 1995 dans le cadre du Plan Régulateur Général puis approuvé en 1998⁴⁰. Le projet s'étend sur 12 km suivant le tracé des anciennes voies de chemin de fer (création de nouvelles gares, ligne de métro). Par ailleurs quatre anciens sites industriels dont la Dora doivent être réaménagés et consacrés à l'implantation de logements⁴¹, de résidences universitaires et activités tertiaires, à la création d'une nouvelle bibliothèque municipale...⁴²

³⁸ Torino internazionale, *Il piano strategico della città*, Torino, 2000, 148 pages, cf. p.20.

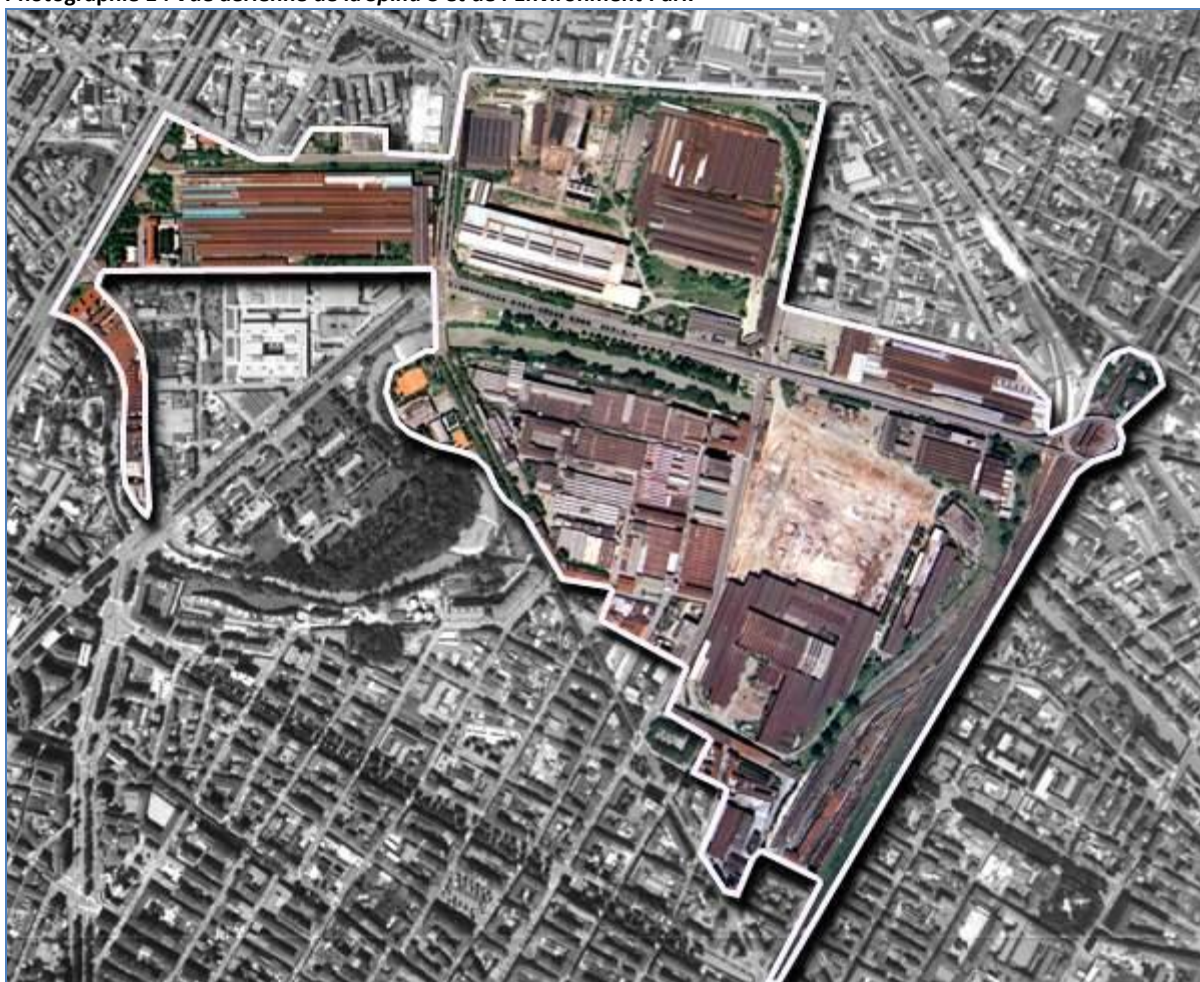
³⁹ Torino internazionale, *Il piano strategico della città*, Torino, 2000, 148 pages.

⁴⁰ Pennini D., "Fabriquer la ville: leçons Turinoises" in *Urbanisme*, n°339, novembre-décembre 2004.

⁴¹ 49 milliards d'euros devaient être alloués pour les opérations d'urbanisation dans le cadre du Programme de Requalification Urbaine par la Région Piémont.

⁴² « Turin, une reconversion à l'œuvre, entretien avec V.Castellani (maire de Turin) et M.Viano (adjoint à l'urbanisme) » in *Urbanisme*, n°313, juillet-août 2000, cf. pp.31-36.

Photographie 1 : Vue aérienne de la Spina 3 et de l'Environment Park



Sources : http://www.cimimontubi.it/PAGES/AREE/TORINO/SPINA3/spina3_programma.htm

La zone a fait l'objet d'un investissement public (FinPiemonte, la commune et la Province de Turin, l'Université, la FEDER) et privé (chambre de commerce de l'artisanat et de l'agriculture, entreprises et associations d'entrepreneurs) important. L'Europe, en particulier avait financé en grande partie (70%) ce projet de 39 millions d'euros.⁴³

Le parc environnemental est géré par une structure privée « Environment Park ». Le parti avait été pris de regrouper sur plus de 30 000 m² des laboratoires de recherche, des bureaux et des centres de service autour du thème du développement vert.

Les entreprises présentes sur le site relèvent toutes du secteur des services technologiques environnementaux (études d'impact, assainissement des sols, analyse des niveaux de pollution...) En 2005, la zone avait pris de l'importance : 50 sociétés de services ou de laboratoires y étaient installées, 20 nouvelles entreprises avaient été créées depuis 1999, 500 personnes (dont 400 avaient un bac+4 ou plus) venaient y travailler quotidiennement.

L'une des différences importantes avec les clusters Français est liée aux modalités de leur création, ayant par la suite un impact non négligeable sur la problématique logement à la fois des étudiants et des travailleurs à revenus faibles ou modérés vivant sur place ou travaillant au sein des ces zones de technologies. A l'inverse du modèle Français, l'Environment Park fait partie d'un processus de requalification urbaine de tout un quartier. Inséré sur une friche industrielle, il s'agissait

⁴³Da Via M., *Environment Park, parc scientifique et technologique pour l'environnement*, Séminaire Encourage Ecopole, Sénart, 21/10/2005. <http://www.areneidf.org/entreprises/pdf/encourag-envir-park.pdf>

de redonner un dynamisme à une partie de la ville. En France, les entreprises sont venues s'agréger à des centres de recherche, des universités existantes dans des zones parfois vierges de logements. L'impact sur le logement est plus limité dans une zone déjà peuplée et assez marquée socialement d'autant plus, qu'à l'origine du projet, il n'existait pas réellement de politique de logement, les constructions des alentours commencent à sortir de terre et à être mises sur le marché. Les nouveaux arrivants se sont ainsi localisés en fonction de leurs besoins sur la ville et sa périphérie (loyer, typologie du logement, état du logement, accessibilité...)

Carte 1 : Plan de l'Environment Park



Sources : <http://www.cimimontubi.it/PAGES/AREE/TORINO/SPINA3/VALDOCCO/enviopark.htm>

Photographie 2 : L'Environment Park – vue aérienne



Sources : Plaquette de présentation de l'Environment Park

La problématique qui nous intéresse dans cette recherche semble pertinente, cependant, nous allons démontrer qu'il faut prendre en compte la structure même du marché de l'immobilier (vente, location) particulière en Italie. Marquée par un poids important de la propriété, le marché locatif se trouve segmenté entre des publics différents. Cette segmentation va ainsi à l'encontre de la concurrence entre étudiants, travailleurs pauvres et précaires, mais d'autres problématiques semblent émerger.

3.2 Une Italie de propriétaires

L'Italie est l'un des pays Européens ayant la plus faible part de locataires : selon les sources entre 19% et 21% des logements sont en location contre par exemple 58% en Allemagne, 44% en France, 31% en GB...⁴⁴.

3.2.1 Des raisons historiques...

Ce phénomène prend racine au retour de la seconde guerre mondiale : Les acteurs de la construction (pouvoirs publics, entreprises de la construction, associations...) n'ont aucunement réussi à s'entendre sur les réformes essentielles à une construction maîtrisée et orientée pour partie vers le locatif social et privé (réforme de l'usage des sols, actions en vue de limiter la spéculation foncière...). Dans les années 1950, face à l'urgence, le plan Fanfani visait la construction massive de logements afin de répondre aux dommages causés par le débarquement des alliés (1 100 000 logements détruits sur 7 000 000 de logements endommagés). Les résultats furent limités en raison de tensions politiques au sein du gouvernement de centre gauche et d'une gestion technocratique et centralisée du dossier dans une Italie où se multipliaient les groupes structurés souhaitant intervenir

⁴⁴ *Vivere in affitto*, Censis-Sunia-CGIL, Roma, 4/04/07, voir également Pozzo A.M., *I numeri della casa*, Federcasa, 47 pages.

dans la gestion locale⁴⁵. En quatorze ans, 355 000 logements ont pu être réalisés soit un peu plus de 25 000 logements par an. A la suite de ce plan, l'Etat voulut donner un second souffle au logement social. Une loi de 1962 permit de réserver des aires souvent périphériques⁴⁶ à la réalisation d'un parc public. Les moyens alloués ne furent pas suffisants et des effets pervers se firent ressentir quelques années plus tard dans un contexte naissant de crise économique. Les « aires libres » ouvertes à la promotion privée étaient peu nombreuses, les prix augmentèrent, le marché était caractérisé par la multiplication des « promoteurs utilisateurs » et la faible part de production de locatif (crainte d'acheteurs peu solvables, poids important des syndicats de locataires...)⁴⁷ Par la suite, un deuxième plan pour la construction sociale fut mis en place sur le modèle du Plan Fanfani (financement mixte assuré par les travailleurs, les employeurs, les organismes publics et des subventions de l'Etat). Les résultats furent également limités en raison de manque de foncier et de problèmes administratifs.

Les réformes lancées dans les années 1990 renforcent cette situation : l'Etat se désengage de la compétence logement laissée aux Régions, l'équivalent des organismes HLM sont transformées en entreprises commerciales et une aide au logement financée sur les fonds résiduels de la Gescal chargée de financer la construction des logements est mise en place. Enfin, à partir de 2001, la *Cartolizzazione* permet la vente du parc public. L'objectif est à la fois financier (la *Cartolizzazione* doit permettre de renflouer les caisses de l'Etat de l'ordre de 30 à 40 milliards d'euros) et politique (répondre aux électeurs de droite favorables à la vente de logements sociaux, à la baisse du parc de loyers régulés...). Comme le souligne F.Prizzon « l'intervention publique (...) se caractérise ainsi par une politique d'assistance plutôt que de construction »⁴⁸. En effet, les fonds publics permettant de financer la construction se sont réduits aboutissant à une baisse importante des logements produits passant de 35 000 logements issus de financements publics en 1984 à 22 000 en 1988 puis 2000 en 2004.

3.2.2 ... qui inscrivent le mythe de la propriété dans les mentalités et dans les faits.

S'érige ainsi un modèle de l'habiter centré autour de la propriété. Devant le peu de logements en locatif s'impose le modèle de la propriété. A partir de ce moment, toutes les politiques de logement se sont concentrées sur son renforcement en aidant en particulier les populations ne pouvant acquérir rapidement et facilement (prêts plus longs et adaptés par exemple). La commune de Turin regrette que la loi n'incite pas, par le biais de l'outil de la défiscalisation, à la réalisation de logements à destination locative⁴⁹. Ainsi la grande majorité des logements construits par les acteurs privés (promoteurs, individus...) le sont avec un objectif final de vente.

A Turin, en raison de l'histoire industrielle de la ville qui a attiré durant de longues années des publics assez divers dont une main d'œuvre peu qualifiée, peu rémunérée pouvant difficilement accéder à la propriété, le parc de logement en locatif est plus important qu'à l'échelon national. Le parc locatif privé, en particulier constitue un enjeu car relativement présent dans la capitale du Piémont (environ 27% des logements).

⁴⁵ Lambertini L., "Community work, nelle periferie urbane : l'Ente Gestione Servizio Sociale Case per Lavoratori" in *Storicamente studi e ricerche*, n°1, 2005. cf. http://www.storicamente.org/05_studi_ricerche/archivio_1.htm

⁴⁶ Tosi A. et Cremaschi M., *Housing policies in Italy*, 2001, 29 pages.

⁴⁷ Sabrina J., *Les acteurs du logement à Florence dans les années 1970*, CRESO-UMR ESO-Université de Caen, 15 pages. En 1971, un tiers de la promotion privée était réalisée par des promoteurs utilisateurs et 43% par des promoteurs traditionnels.

⁴⁸ "in questo modo si delinea anche una modalità di intervento pubblico radicalmente diverso dal passato, un intervento meno edilizio e più assistenziale" Prizzon F. (a cura di), *Casa e affitto, il sostegno alla locazione in Piemonte*, Torino, Politecnico di Torino, janvier 2005; 102 pages, p.1.

⁴⁹ Città di Torino, *Piano Casa 2009-2010*, 46 pages, cf. p.5. "complice di questa situazione (...) un quadro legislativo fortemente inadeguato, che non si è posto il problema di promuovere, attraverso defiscalizzazioni ed incentivi, l'incremento del patrimonio abitativo in locazione".

Tableau 1 : Le parc de logement à Turin, dans le Piémont et en Italie selon le statut d'occupation en 2001.

	Turin		Piémont		Italie	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
propriétaires	245203	62,57%	1216276	67,95%	15453656	71,37%
locatif	125402	32,00%	433467	24,22%	4327618	19,99%
- dont locatif public	18000	4,59%				
- dont locatif privé	107402	27,41%				
autres titres d'occupation	21290	5,43%	149279	8,34%	1872014	8,65%
total	391895	100,00%	1790022	100,00%	21653288	100,00%

Sources : ISTAT – recensement de la population – 2001

Néanmoins, la part des locataires a baissé très fortement en particulier à partir de la seconde moitié des années 1990. Leur part, sur l'ensemble des Turinois, est passé de 58% en 1981 à 46% en 1991 à 27% dix ans plus tard. Ceci a été favorisé par l'existence d'un marché immobilier dépressif à Turin en particulier depuis 1991. Entre 1991 et 1997, le prix moyen des logements à la vente avait baissé de 27%⁵⁰ en raison principalement de la diminution de la population de la capitale du Piémont. Ceci a permis de renforcer le modèle italien de la propriété en permettant à des ménages moins aisés d'accéder au logement.

3.3 Une segmentation très forte du marché locatif

Le mythe de la propriété ainsi ancré dans une dialectique action publique – mentalités renforcé par la faible tension sur le marché immobilier Turinois se traduit par une marginalisation du logement proposé à la location, marginalisation en nombre de logement et dans le type de public accueilli. Pour cette série de raison, le marché locatif se trouve très segmenté : chaque type de parc correspond à un type de public (1). Cette situation a été renforcée par la loi de 1998 créant le conventionnement (2). Pour ces raisons, il ne semble pas exister de forte concurrence entre les étudiants, les travailleurs pauvres ou les étrangers, en particulier aux alentours de l'Environment Park (3).

3.3.1 Des solutions adaptées à chaque type de public

En raison d'un parc se restreignant progressivement ces dernières années, à chaque type de logement correspond ainsi un public particulier.

Le parc social en premier lieu accueille les ménages italiens les plus défavorisés. Extrêmement limité en nombre et en accès, la sélection des locataires y est drastique. Le parc locatif ne représente en effet que 5% du parc de logement (18 000 résidences principales). En ce qui concerne son accès, le taux de rotation y est très faible, environ 500 logements sont libérés chaque année soit un taux de rotation de 2,7%. De plus, sur ces 500 appartements, la moitié est allouée annuellement dans le cadre de l'*Emergenza abitativa* (i.e. ménages en « urgence de logement ») ou sur proposition des services sociaux. Le reste est mis en location tous les trois ans avec une priorité donnée aux ménages les plus en difficultés⁵¹. La commune du Turin estime ainsi que le parc locatif social ne répond qu'à 10% de la demande de logement à loyers modérés⁵².

Une autre partie du parc est réservée plus ou moins officiellement au public étudiant provenant principalement d'autres régions de l'Italie. Les outils permettant l'accueil de ces étudiants

⁵⁰ Prizzon F., "Il Mercato immobiliare" in Torino Internazionale, *I dati fondamentali*, pp.125-130, cf. p.125.

⁵¹ Città di Torino, *Piano Casa (2007/2008)*, 52 pages.

⁵² Informations issues de Città di Torino, *Piano Casa 2009-2010*, 46 pages. cf. p.13. http://www.comune.torino.it/informacasa/pdf/pianocasa_2009_2010.pdf

initialement fondés sur les logements publics se diversifient ces dernières années afin de répondre aux conséquences d'un accès de plus en plus difficile au logement (cf. dernière partie).

- Des chambres sont proposées aux étudiants à partir de critères sociaux et/ou au mérite. Une structure, l'EDISU⁵³, gère les 11 résidences réparties sur toute la ville représentant environ 2 000 lits. Une structure semi-publique comme le *Collegio Einaudi* propose 750 chambres. Le peu de place ainsi que la forte sélection ne permettent pas de toucher une large partie des étudiants qui étaient 81 000 pour l'année 2006-2007⁵⁴
- D'autres structures se sont ainsi développées plus récemment. Le service *Sportello Casa* initié en 1996 à Bologne puis mis en place en 2004 à Turin vise à se faire rencontrer l'offre de logement en direction des étudiants sur le marché locatif privé. L'EDISU Piémont propose une base de données de logements renouvelée régulièrement.
- La Commune de Turin a également appuyé l'initiative de plusieurs acteurs : l'association YLDA (l'accueil des jeunes), la coopérative *Tenda Servizi* (recherche des logements) et la banque San Paolo (financement). L'opération dénommée *Stesso Piano* présentée à la presse en février 2008 propose de se faire rencontrer l'offre et la demande de logements en colocation. Les jeunes de moins de 35 ans y trouvent un appui dans la recherche ainsi que sur les questions juridiques. Les propriétaires bénéficient de certains avantages avec un fonds de garantie de six mois en cas d'impayés (dans le cadre d'un contrat conventionné) et d'une somme offerte pouvant aller jusqu'à 1 500 € pour le cas d'un contrat 3 ans +2. Les grands appartements sont ainsi principalement concernés par cette opération.
- L'association « *mai più da soli* » (i.e.: plus jamais seuls) propose d'accueillir des étudiants chez des personnes âgées.⁵⁵ Mais la municipalité a réduit les financements et le nombre de lits est en forte baisse (seulement les étudiants récemment diplômés)

Le parc privé est ouvert à différents types de populations mais lui-même dans un cadre très segmenté. Selon les agences rencontrées, à chaque locataire correspond un parc bien particulier (localisation, type de bien). A été identifié parc privé locatif dégradé (marché noir, c'est à dire hors réglementation de la loi de 1998, ou contrat à loyer libre) occupé majoritairement par des ménages étrangers en situation irrégulière, puis un parc en état moyen qui vise les étudiants en colocation. Pour ce type de public, la localisation est importante, les étudiants cherchent à se loger principalement soit à proximité des grandes universités (*Politecnico* ou faculté d'Economie), soit dans le centre-ville afin de bénéficier des commodités et d'une vie animée (proximité du *Palazzo nuovo*). Les étrangers logent ponctuellement dans des immeubles à proximité du centre ou en périphérie de la ville (la part de ce public est de 16 et 18% de la population dans les deux circonscriptions du nord de la ville contre en moyenne 11% sur la commune⁵⁶). De même, une partie de ce parc difficilement évaluable mais semble-t-il importante se situe sur le marché noir. Certains propriétaires souhaitent ne pas subir la législation sur l'augmentation des loyers d'un côté et bénéficier d'une plus grande souplesse quant au turn-over des locataires ou colocataires. Enfin, un public plus réduit (mythe de la propriété) vise les ménages peu fortunés ou récemment installés. Ce type de public cherche des logements dans un meilleur état et souvent dans un cadre légal.

⁵³ Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (Organisme régional pour le droit aux études)

⁵⁴ Comitato nazionale per la valutazione del sistema universitario, *Non Rapporto sullo Stato del Sistema Universitario*, décembre 2008, 157 pages, cf. p.120.

⁵⁵ Parola S., "Università, parte la caccia al posto letto" in *La Repubblica*, 31/08/2008, p.6.

⁵⁶ Città di Torino, *Rapporto anno 2007*, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, 2008, 80 pages, cf. p.5.

Type de parc	Acteurs	public	Choix du public	Nombre de logements (par an)
Parc public	Organismes sociaux / Collectivités	Public (très) défavorisé	Classement bi-annuel	
Parc privé dégradé (marché noir ou non)	Propriétaires, agences immobilières (?)	Public défavorisé, étrangers, personnes âgées...	A la discrétion du propriétaire	inconnu
Parc privé	Propriétaires / agences immobilières	Ménages en transition (nouvellement arrivés, souhaitant acquérir...)	A la discrétion du propriétaire (intervention agences)	
Parc privé	Propriétaires / Municipalité Turin (service LOCARE) / Locataires / certaines agences immobilières	Public défavorisé ou à revenus modérés (contrat de travail, niveaux de revenus ni trop hauts ni trop bas)	Classement annuel – choix en accord avec le propriétaire	400
Parc public ou semi-public	Municipalité / Universités	Etudiants à revenus faibles / au mérite/ <i>fuori sede</i>		
Parc privé	Municipalité / Associations (Sportello casa) / Propriétaires	Etudiants		

3.3.2 Situation renforcée par la loi de 1998 créant le conventionnement.

Afin de structurer et réguler le marché locatif privé, un nouveau cadre est institué à la fin du XXe siècle. La loi n°431 de 1998 traduit et concrétise deux évolutions fortes sur le marché locatif : la fin de l'aide à la pierre par son remplacement par une aide à la personne (fonds d'aide art.11) et l'institutionnalisation de la segmentation du marché locatif privé.

Il convient de s'arrêter sur cette dernière remarque. Cette loi instaure 5 types de contrats signés entre les locataires et les propriétaires. Elle avait pour objectif de proposer une alternative aux seuls contrats à loyer libre.

Nom du contrat	Type de logement	Durée du contrat	Loyer	Avantage propriétaire	Avantage locataire
Contrat spécifique (<i>senza vincoli</i>)	Résidence secondaire, de luxe, classée				
Contrat à loyer libre		8 ans (4 ans + 4 ans renouvelé automatiquement)	libre	Ajournement annuel du loyer (jusqu'à 100% de l'inflation)	Durée du contrat
Contrat à loyer conventionné		5 à 8 ans (3+2 à 4+4)	*Niveaux variables et définis par convention entre les syndicats de propriétaires et de locataires locaux *définis selon certains paramètres (localisation, état du logement, superficie, typologie...) *Ajournement annuel possible (75% de l'inflation)	*Avantages fiscaux - 30% de déduction fiscale - 40,5% des revenus des loyers ne sont pas déclarés	*Loyer inférieur au marché *Augmentation annuelle limitée *déduction fiscale
Contrat pour location temporaire		1 à 18 mois			*possibilité de louer à un groupe
Contrats étudiants		6 à 36 mois		*déductions fiscales	

Au-delà de résultats pour l'instant encore limités (en 2002, 5,7% des contrats étaient signés sous forme conventionnée contre 8,5% sur l'ensemble du territoire national), cette nouvelle loi confirme et conforte la sectorisation du marché locatif privé.

Ce phénomène est accentué par la répartition des acteurs proposant ces types de contrats. Les agences immobilières travaillent dans une large majorité à partir des contrats libres afin d'attirer les propriétaires ne souhaitant pas entrer dans un dispositif estimé social et désirant renouveler plus facilement leur loyer.

Par ailleurs, les contrats conventionnés sont proposés par des structures spécifiques (bien que les agents immobiliers puissent également les proposer). Dans la commune de Turin, le service LOCARE est le principal pourvoyeur de contrats conventionnés (sur 2 300 contrats passés en 9 ans, 55 à 60% le sont dans ce cadre, le reste faisant l'objet d'un contrat libre). Structure créée en 2000 par la Ville de Turin, elle vise à se faire rencontrer l'offre et la demande logement. Le public accueilli est bien spécifique. Il concerne les ménages ayant un contrat de travail (en sont donc exclus les étudiants ainsi que les immigrants dans l'illégalité) et des revenus ne dépassant pas 30% des plafonds du logement social. L'objectif est de créer un rapport de confiance avec les propriétaires. Ceci se

traduit par une sélection commune des locataires, un accompagnement social et juridique ainsi par une aide pour chaque propriétaire ayant signé un contrat⁵⁷. L'action du service LOCARE est essentielle en raison des loyers de sortie de moins en moins élevés dans le conventionné obtenus après négociation auprès des propriétaires : en 2008, le loyer moyen en conventionné était de 343 € contre 379 € un an plus tard. En revanche, le loyer moyen obtenu par le service auprès de propriétaires souhaitant louer par le biais d'un contrat sur le marché libre passait de 399 € en 2007 à 410 € en 2008⁵⁸.

3.3.3 La construction aux alentours de l'Environment Park.

Les immeubles récemment construits aux alentours de l'Environment Park visent un public spécifique sans qu'il y ait de concurrence avec les étudiants. Comme nous l'avons déjà souligné, les étudiants cherchent à se loger à proximité des universités ou du centre pour bénéficier des équipements et d'une vie animée. L'Environment Park se situe dans une zone certes équipée (commerces d'implantation récente à proximité) mais éloignée du centre ville. Les constructions alentours, de hauts immeubles (R+8 et plus) visent en particulier les ménages employés dans les entreprises à proximité.

Ces logements ne sont actuellement pas tous livrés, leur construction est très récente. L'observation de leur peuplement sera à suivre pour confirmer ces premières conclusions.

Photographie 3 : L'Environment Park et les constructions récentes alentours



⁵⁷ Pour tout contrat libre, 500 euros sont octroyés à chaque propriétaire, pour un loyer conventionné, cette aide peut aller jusqu'à 3 000 €. De même, durant la durée de la location, le propriétaire bénéficie d'un fonds de garantie afin de répondre aux impayés. Il couvre jusqu'à l'équivalent de 18 mois de loyers impayés.

⁵⁸ entretien avec le service LOCARE de la Ville de Turin.



Photographie 4 : Constructions neuves aux alentours de l'Environment Park

Les acteurs du logement étudiant

Les acteurs du logement étudiant sont peu nombreux et se structurent autour du parc existant.

Pour une part réduite (2 000 lits), le logement social étudiant géré par l'EDISU⁵⁹. Il s'agit d'une structure régionale. Les membres du conseil d'administration sont des conseillers régionaux, des représentants des structures universitaires de Turin (Università degli studi, Università del Piemonte Orientale et Politecnico) Il fonctionne selon le modèle du CROUS en France. Les places sont limitées et mises à disposition chaque année selon des critères essentiellement sociaux. Des efforts récents ont été faits par la Région pour la réalisation de nouveaux lits : de 1996 à 2002, le nombre de places est passé de 497 à 975. Néanmoins, aujourd'hui, les 2 000 lits s'adressent à une population fortement sélectionnée au regard des 85 000 étudiants de la ville.

A côté de l'EDISU, le Collegio Renato Einaudi accueille également 750 étudiants environ. Les places ouvertes sur concours avec une prévalence du mérite puis de la situation sociale du demandeur. Les étudiants choisis bénéficient d'une offre de services importante : organisation d'activités culturelles, récréatives... L'accès y est plus difficile que dans le parc géré par l'EDISU.

Jusqu'à aujourd'hui, le parc social n'accueillait pas les jeunes et étudiants. Le public était constitué exclusivement de familles en difficultés.

Le parc privé. L'emprise sur ce type de parc est difficilement réalisable par les pouvoirs publics. Ce parc peut être divisé en deux avec

- *d'un côté un marché libre peu visible, géré directement par les propriétaires ou par des agences immobilières. Il s'agit d'un parc existant peu récent, il n'existe pas de résidences étudiantes privées comme cela est le cas en France.*
- *et de l'autre un parc que la Commune de Turin essaie de capter, de réguler en s'appuyant sur les avantages des contrats conventionnés à destination des étudiants. Elle le fait en multipliant des offres de médiation (colocation avec Stesso Piano, ouverture du service LOCARE aux jeunes en difficultés, service de mise en ligne d'annonces en faveur des étudiants, conseils juridiques, sociaux avec Sportello Casa ...), accompagnées d'aides diverses aux propriétaires et aux locataires (réductions fiscales, somme offerte à l'entrée des locataires...)*

D'autres solutions plus ponctuelles existent également mais constituent des solutions marginales et temporaires (auberge de jeunesse, sociale...)

Ce système d'acteurs peu nombreux s'est constitué et maintenu dans un contexte de faible demande de la part des étudiants. Le système universitaire italien s'est appuyé depuis de nombreuses années sur des universités bien réparties sur le territoire national. Selon l'observatoire du monde des jeunes de Turin, il a permis le maintien des étudiants chez leurs parents, limitant ainsi la demande de logements adaptés pour la réalisation des études. Aujourd'hui encore, 80% des

⁵⁹ Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario del Piemonte.

étudiants commencent l'université à proximité du lieu d'habitation de leurs ascendants. A Turin, les nouveaux inscrits sont 88% à habiter à la Région⁶⁰. Comme en attestent la multiplication des dispositifs d'aide à la recherche de logement, le contexte change progressivement, les pouvoirs publics devant faire face à de nouveaux enjeux : faciliter la mobilité inter-régionale afin d'attirer les meilleurs étudiants italiens, attirer des étudiants étrangers, répondre à une demande de locatif tout en préservant un parc ouvert à de nouveaux demandeurs (étrangers, personnes âgées, ménages ne pouvant plus accéder...)

3.4 Un système qui pose d'autres questions.

Le marché locatif privé se trouve ainsi très segmenté à la fois pour des raisons historiques (manque de locatif privé), juridiques (loi de 1998), ou de structuration des acteurs afin de répondre aux besoins de publics identifiés (jeunes/populations très défavorisées et/ou étrangères/ménages à revenus moyens ou faibles...). Par ailleurs, la question du logement des étudiants n'a guère été centrale durant plusieurs années. La question de la concurrence entre publics n'était ainsi pas pertinente puisqu'à chaque type de public correspond un parc de logement précis.

Néanmoins, le manque de locatif privé pose une série d'autres questions.

3.4.1 Les conséquences du mythe de la propriété pour les jeunes et les étudiants.

Maintien chez les parents

Le phénomène du maintien des jeunes et des étudiants chez leurs parents devient une problématique qui préoccupe de plus en plus les pouvoirs publics. Le manque de locatif privé a eu pour première conséquence de maintenir ce public chez leurs aînés. L'Italie est ainsi le pays en Europe subissant le plus cette situation : en 2005, 76% des étudiants universitaires disent vivre chez leurs parents⁶¹ alors qu'ils sont 42% en France ou 22% en Grande-Bretagne.

Où vivent les étudiants universitaires en Europe

Paese	Avec les parents	En appartements (propriétaires locataires) ou	En residence universitaire
Italia	76%	23%	2%
Germania	23%	35%	12%
Spagna	69%	23%	12%
Francia	42%	42%	16%
Gran Bretagna	22%	49%	29%
Irlanda	35%	59%	6%
Olanda	37%	31%	32%

Fonte: Elaborazione Confappi-Fna su rapporto Eurostudent 2005

⁶⁰ En 2006/2007, 14 842 des nouveaux inscrits sur 16 875 habitaient dans la région Piémontaise. Cf. Comitato nazionale per la valutazione del sistema universitario, *Nono rapporto sullo Stato del Sistema Universitario*, dicembre 2008, 157 pages, cf. pp. 13 et suivantes.

⁶¹ Ce chiffre ne reflète que partiellement la réalité. Nous le verrons dans le prochain point, mais l'importance du marché noir tend à démontrer que nombre d'étudiants déclarent habiter chez leurs parents alors qu'ils vivent de manière illégales, le plus souvent en colocation chez des propriétaires ne déclarant pas leur bien.

Dans le même ordre d'idée, et sur un public un peu plus large : en 2001, en Italie, 56% des hommes et 44% des femmes de moins de 35 ans en activité habitaient chez leurs parents⁶² La part de jeunes actifs habitant chez leur parents est d'ailleurs plus forte dans le Piémont que dans le reste de l'Italie. En 2003, 61% des jeunes de 18 à 34 ans habitant chez leurs parents étaient actifs contre 55% sur tout le territoire.⁶³ Le facteur culturel n'est pas négligeable comme l'indique un rapport sur les conditions de vie des jeunes produit en 2008, en Italie. 58% des jeunes de 18 à 34 ans souhaitent se maintenir encore chez leurs parents car la situation leur convient. Néanmoins, dans le Piémont, on s'aperçoit qu'un des motifs essentiels de la décohabitation est à la recherche d'autonomie, d'indépendance : 32% des jeunes souhaitant quitter le domicile familial le font pour être indépendants contre 25% pour le reste de l'Italie⁶⁴.

Ainsi, le manque de solutions logement pour les étudiants (peu de lits dans le domaine public, parc locatif privé limité ou dans un état dégradé) explique pour partie une cohabitation forte. En conséquence, il s'agit d'un frein à la mobilité des étudiants (changement de Région par exemple est difficilement envisageable) qui préoccupe particulièrement les pouvoirs publics.

Le marché noir

Depuis la fin des années 1970, les lois successives en faveur de l'encadrement des loyers ont eu des effets pervers. En 1978, le *Fair Rent Act* devait permettre de régulariser et encadrer la fixation des loyers, la durée des contrats et limiter l'augmentation des loyers. Les contraintes ont eu pour effet de réduire le parc privé « légal » (augmentation de la vacance, mise en place d'un marché libre parallèle ou marché noir).

Il s'agit d'une question préoccupant fortement les pouvoirs publics. La *Guardia di Finanzia*, l'autorité de contrôle financière traque les abus. En 2005, elle est intervenue à 3 800 reprises. Ce système est entretenu par le manque de logements dans ce type de parc. En effet, les locataires et en particulier les étudiants ne disent rien par peur de se faire exclure du logement.⁶⁵

L'état des logements.

A ces difficultés caractéristiques du parc locatif privé, s'ajoute le problème de l'état des logements. Cette problématique, quoique latente depuis plusieurs années notamment en raison du type de public accueilli dans un pays où le parc locatif privé est limitée à certaines catégories de populations, est de plus en plus vive. Les nouvelles populations qui apparaissent sur le marché du logement souhaitent voir mis à leur disposition des logements décents⁶⁶. Ceci permet de souligner l'état parfois inquiétant de logements à destination d'étudiants et probablement encore plus de travailleurs pauvres, d'étrangers...

La CONFAPPI avait souligné les effets pervers du contrat conventionné. Pour ce syndicat, l'encadrement des loyers et leur définition à partir des caractéristiques des logements permettent de proposer des logements à bas loyer mais dans un état dégradé.⁶⁷

⁶² Istituto di Studi politici economici e sociale, *Rapporto Italia 2005*, EURISPES, 2006, 189 pages, cf. p. 170.

⁶³ ISTAT, *Strutture familiari e opinioni su famiglia e figli*, 2006.

⁶⁴ Osservatorio del Mondo Giovanile, *L'Eta delle esplorazioni necessarie – Rapporto sulla condizione giovanile 2006-2007*, Città di Torino, 2008, 124 pages, cf. p. 25.

⁶⁵ Cf. communication du syndicat SUNIA du 7/10/2008.

⁶⁶ agents immobiliers et INU, *Prime proposte sulle politiche e gli strumenti per la residenza sociale*, Gruppo di lavoro "Politiche e strumenti per la residenza sociale", 22/05/2007.

⁶⁷ "Locazioni convenzionate per universitari poco diffuse" – sources: http://www.confappi.it/confappi/notizie.asp?IDcategoria_notizia=45 (envoyé à Il Sole 24 Ore)

3.4.2 Une possibilité nouvelle de concurrence

A l'inverse d'un marché comme le marché Français où le locatif privé est occupé par un public disparate à l'intérieur duquel des classes moyennes ne pouvant accéder dans l'immédiat, le marché italien a longtemps été caractérisé par une problématique opposée. Le manque de logement en locatif privé obligeait au report de classes moyennes peu fortunées en direction de l'accession de logements peu chers⁶⁸. Ceci était réalisable dans un contexte de tension limitée.

Actuellement, cette tendance s'inverse posant avec plus de force la question de la concurrence.

Cette caractéristique semble aujourd'hui remise en cause. Plusieurs facteurs sont à l'origine d'une demande de plus en plus importante dans le locatif privé :

- La tension forte du marché de l'immobilier en premier lieu. Les prix des transactions se sont accrus de 100% en 10 ans (entre 1998 et 2007). Par ailleurs, le revenu moyen des ménages italiens n'a cru que de 20% entre ces deux dates. Le système transalpin qui s'appuyait en partie sur l'existence d'un segment du marché peu coûteux afin de permettre l'accession de populations à revenus modérés voire faibles perd l'un de ses piliers.
- A ceci s'ajoute, la crise financière. Celle-ci a contraint les banques à restreindre l'accès au crédit. Le nombre de familles en difficultés dans le remboursement de leurs traites a cru de 7% en 2007. Les banques négocient ces crédits existants et limitent le nombre de prêts auprès d'éventuels acquéreurs⁶⁹.
- Les évolutions économiques et l'arrivée massive à la fois d'étrangers mais aussi d'étudiants venus de toute l'Italie ou du reste de l'Europe. Pour les étrangers, qui sont venus il y a quelques années et ont accepté de vivre dans des conditions difficiles (colocation, appartement dégradé de petite taille), une nouvelle demande apparaît en location sur des logements plus grands.
- La dégradation du climat économique général et l'apparition de nouvelles populations précaires tend à développer la demande en locatif privé. Les chiffres ne sont pas disponibles à l'échelon Turinois, mais la situation Italienne décrit bien la dégradation de l'accès quantitatif et qualitatif à l'emploi : les employés en temps partiels ont augmenté de 16,3% entre 2000 et 2003, les intérimaires sont passés de 194 835 en 1997 à 472 260 en 2000 puis 1 000 000 en 2003⁷⁰. Aujourd'hui, 11,8% des employés ont un contrat dit « *atipico* »⁷¹
- Les évolutions démographiques avec le vieillissement d'une partie de la population accompagné de questions sur les besoins spécifiques.

Ainsi, au-delà du public traditionnel du parc locatif privé (personnes défavorisées ou à revenus modérés, étrangers, personnes âgées, étudiants...), de nouvelles populations frappent à sa porte : les jeunes ménages ne pouvant plus accéder en particulier, ceux qui sont propriétaires mais ne réussissent plus à régler leurs traites, les étrangers souhaitant s'installer durablement... Le risque est de voir augmenter le prix des loyers, de voir naître une concurrence de plus en plus forte sur les logements en bon état et enfin de favoriser l'exclusion des populations les plus fragiles ou cherchant une location de manière temporaire.

⁶⁸ "Casa in affitto: la L.431/98 in Piemonte" in Prizzon F. (a cura di), *Casa e Affitto, il sostegno alla locazione in Piemonte*, Torino, Politecnico di Torino, janvier 2005, 102 pages, cf. pp.12-13.

⁶⁹ Informations issues de Città di Torino, *Piano Casa 2009-2010*, 46 pages. cf. http://www.comune.torino.it/informacasa/pdf/pianocasa_2009_2010.pdf

⁷⁰ Istituto di Studi politici economici e sociale, *Rapporto Italia 2005*, EURISPES, 2006, 189 pages, cf. pp. 57 et suivantes.

⁷¹ Les contrats atypiques sont les suivants : CDI à temps partiel, CDD, contrats d'apprentissage ou de formation (dits « *contratti a causa mista* »), le travail intérimaire.

Depuis quelques mois, les agences immobilières rencontrées confirment cette observation. La demande aux portes du parc locatif privé augmente fortement. Pour Tecnocasa (réseau d'agences immobilières), cette évolution est surtout marquante depuis mi-2007.

3.4.3 L'appel à la réalisation de logements en locatif :

Les observateurs du marché du logement italien s'accordent en général sur la nécessité de développer le parc privé⁷². Néanmoins, les conditions ne semblent pas favorables : d'une part, historiquement, les italiens sont tournés vers l'accès la propriété. D'autre part, pour les investisseurs, le locatif privé ne semble pas être une solution privilégiée. Il existe une forte demande de logements en locatif de qualité (urbanistique, architectural, équipements) peu compatible avec l'intérêt immédiat des investisseurs. De plus, l'attrait des produits financiers (jusqu'à récemment et le début de la crise sur les bourses mondiales) a contribué à orienter les investisseurs vers ce marché plutôt que vers celui de l'immobilier

La commune de Turin a conscience de la nécessité d'appuyer le développement du parc locatif privé. Ceci s'appuie entre autres sur la mise en place d'outils essentiels d'observation du marché de l'immobilier. L'Observatoire des conditions de logement (*Osservatorio sulla Condizione Abitativa a Torino*) regroupe mensuellement des données variées (issues des services internes à la commune ou du secteur privé avec la collaboration de 14 agences immobilières⁷³) qui permettent de produire chaque année un rapport. Une connaissance assez fine du marché locatif privé est ainsi obtenue⁷⁴.

Des outils plus opérationnels sont ensuite mis en place par les pouvoirs publics (municipalité de Turin, Région du Piémont). S'appuyant sur l'observatoire des conditions de logement, les pouvoirs publics ont souhaité développer plusieurs actions afin de développer le parc locatif et répondre ainsi à la demande de plus en plus forte sur ce type de parc :

- La réhabilitation du parc existant. En juillet 2008, la Région et la Province de Turin se sont entendus sur un Programme de réhabilitation (*Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile*)⁷⁵. Il vise à répondre à la demande refusée à l'entrée du logement social par manque de place voire des populations moyennes en difficultés de logement. Les loyers seront à la fois au-dessous du marché mais également 70% plus faibles que les loyers conventionnés.
- Une relance du financement du logement social est prévue. Comme première étape, la ville s'appuie sur le village olympique qui doit permettre de voir augmenter le parc social de plus de 550 logements. Par ailleurs, Une convention a également été passée avec l'ATC (logement social) en 2007 qui porte sur 5 aires de la ville. L'ATC doit réaliser une 100 aine de logements sociaux. Cette action entre dans le cadre du *Piano Casa Regionale*. Ces logements s'adressent à des publics à revenus modérés⁷⁶. Les loyers seront limités à 250 €.
- De nouveaux instruments de planification. Par exemple, pour toute opération de plus de 4 000 m², les promoteurs sont tenus de signer une convention avec la Ville de

⁷² L'INU (Institut National d'Urbanisme) se fait le porte-parole de cette revendication soulignant les conséquences graves du déséquilibre grandissant entre une demande grandissante et diverse de logement locatif et le manque chronique de ce type de parc. INU, *Prime proposte sulle politiche e gli strumenti per la residenza sociale*, Gruppo di lavoro "Politiche e strumenti per la residenza sociale", 22/05/2007

⁷³ Città di Torino, *Rapporto anno 2007*, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, 2008, 80 pages, cf. p.16.

⁷⁴ Les rapports depuis 2005 sont disponibles sur le site de la Municipalité : <http://www.comune.torino.it/informacasa/>

⁷⁵ *Bolletto Ufficiale Regione Piemonte*, Torino, 16/10/2008, p.26.

⁷⁶ comme pour le service LOCARE, il s'agit de ménages dont les revenus ne dépassent pas de 30% les barèmes pour avoir accès au logement social. Città di Torino, *Piano casa (2007/2008) – dai piani di edilizia pubblica al programma per la casa*, cf. site Net de la Commune de Turin. Cf. p.18.

Turin qui s'autorise ensuite le droit d'acquérir 10% de l'ensemble.⁷⁷ L'objectif étant par la suite de réaliser des logements à loyers conventionnés avec des contrats de 8 ans.

- Le service de support immobilier aux populations à revenus faibles ou modérés (LOCARE) constitue l'un des piliers de la politique locative de la municipalité. Bien que le budget ne soit plus communal depuis 2009, son développement est prévu. Par exemple, le choix des élus de la Ville s'est porté sur l'ouverture du service LOCARE aux étudiants (pas encore mis en place du point de vue technique), attestant de nouveau de l'intérêt des pouvoirs publics pour cette problématique...
- L'expérimentation de nouveaux modes d'habiter. Par exemple, dans des bâtiments appartenant à la Ville de Turin, il est prévu d'accueillir des personnes âgées et des femmes seules avec enfants avec l'idée de favoriser une entraide.

Enfin, d'autres initiatives tentent de prévenir la tension du marché locatif issue du report de potentiels primo-accédants sur la location et de répondre à la faible décohabitation. Elles sont symptomatiques des évolutions en cours car elles se fondent sur un gommage des filières de logement traditionnellement suivies en Italie et à Turin. Le parc locatif social commence à s'ouvrir progressivement aux personnes de moins de 25 ans suite à la progression des demandes des jeunes seuls à faibles ressources (700 demandes valables pour 2007)⁷⁸. Le manque de recul ne permet pas encore d'étudier les caractéristiques et l'impact d'un tel virage mais confirment les observations précédentes : manque de logement pour ce public, peu d'opérateurs sur cette problématique, la forte cohabitation et la tension du marché favorisent l'ouverture du parc social (voire très social).

En résumé

L'exemple italien permet de mettre en lumière que notre hypothèse est valable dans un contexte de marché immobilier bien particulier. La concurrence entre des populations peu aisées (travailleurs pauvres, étrangers...) et les étudiants n'était, jusqu'alors guère possible en raison d'une double caractéristique : un marché détendu doublée par l'orientation très forte des politiques publiques et des mentalités en faveur de la propriété. Le parc locatif privé a été longtemps destiné à des ménages spécifiques : étrangers, personnes âgées, et dans une moindre mesure étudiants... Un tel contexte aboutit à une forte segmentation du marché, des filières et de la localisation de chaque public au cœur de la ville : les propriétaires intéressés par la location aux étudiants s'adressent aux services spécifiques créés par les pouvoirs publics, de même, d'autres propriétaires s'orientent plus vers la location « sociale » etc....

Bien que l'Environment Park attire des publics divers : employés à fort niveau de qualification, jeunes en stage, professeurs invités..., la problématique du logement se pose dans ce contexte segmenté. Ainsi la question de la concurrence ne se pose pas.

En revanche d'autres problématiques liées à ce contexte sont mises en avant : la forte cohabitation, à travers le maintien des étudiants chez leurs parents, commence à poser problème aux pouvoirs publics qui multiplient les expériences (colocation entre jeunes, colocation avec des personnes âgées, ouverture des compétences du service LOCARE en direction des jeunes...), mais de nouveau ce sont des filières spécifiques qui sont utilisées. La concurrence aurait tendance à se faire plus entre les filières que directement sur le marché du logement.

Néanmoins, ce modèle segmenté n'a de raisons d'exister que dans un marché immobilier détendu. Hors, actuellement, le faible nombre de logements locatifs dans le secteur privé devient un

⁷⁷ Città di Torino, *Piano Casa 2009-2010*, 46 pages, cf. p.6.

⁷⁸ Città di Torino, *Piano casa (2007/2008) – dai piani di edilizia pubblica al programma per la casa*.

enjeu essentiel en raison d'une convergence de facteurs (la crise financière qui aboutit à la restriction des prêts bancaires, la crise économique qui touche de plus en plus de ménages des classes moyennes, la politique de logement en faveur des étudiants, la demande de plus en plus forte d'étrangers d'avoir un logement décent pour sa famille...). Les pouvoirs publics tentent actuellement d'y répondre en actionnant différents leviers :

- l'investissement public direct en faveur de la production de logements locatifs essentiellement publics, avec des résultats limités (2 500 logements par an dont 500 dans le parc privé sur l'ensemble de la Région Piémont)
- l'incitation à la réhabilitation du parc existant dégradé en s'appuyant sur l'ATC ou les promoteurs privés.
- les outils de médiation entre les différents types de locataires et les propriétaires suivant les filières d'accès au logement mises en place

Les résultats de ces initiatives ne sont pas encore perceptibles (adaptation récente à une tension nouvelle du marché locatif). On peut imaginer que cette adaptation se soit faite à temps en raison de l'existence d'outils permettant une connaissance assez précise et renouvelée du marché de l'immobilier. Néanmoins, la problématique de la concurrence entre publics prend désormais tout son sens comme en atteste la remise en cause progressive des filières d'accès au logement. Elle sera ainsi à observer dans les années à venir.

La pertinence de la question de la concurrence entre étudiants et personnes défavorisées ou à revenus modérés se pose en des termes quelque peu différents en Italie en général et à Turin en particulier. D'un côté, la capitale du Piémont poursuit sa reconversion industrielle avec succès. Ceci passe par son positionnement sur des sujets porteurs (le design, le sport avec les jeux olympiques, ou les hautes technologies et le développement durable qu'incarne l'Environment Park). D'un autre côté, cette reconversion industrielle mise en valeur par les pouvoirs publics et dans les médias s'inscrivait jusqu'à peu dans une dynamique démographique négative (de 1 167 000 habitants en 1971 à 865 000 en 2001 selon l'ISTAT) et un fonctionnement du marché de l'immobilier particulier.

La forte emprise de la propriété dans les faits et dans les mentalités (les locataires étaient 58% en 1981 alors qu'ils sont 27% en 2001 à Turin), le recrutement local des universités Italiennes, le maintien des jeunes chez leurs parents ont abouti à limiter le poids du parc locatif. Il s'est ainsi adressé à des publics spécifiques : étrangers, personnes âgées, actifs nouvellement arrivés et dans une moindre mesure des étudiants. Se sont ainsi constituées des filières d'accès au logement par types de publics : les personnes très défavorisées utilisent la filière logement public, des services municipaux organisent la médiation entre différents types de locataires et les propriétaires (*LOCARE* pour les ménages à revenus modérés, *Stesso Piano* ou *Sportello Casa* pour les étudiants...), les résidences étudiantes publiques ou semi-publiques pour les étudiants défavorisés et/ou méritants. La loi de 1998 encadrant la contractualisation sur le marché privé a renforcé cette organisation. En marge de ces filières structurées par les pouvoirs publics, le marché immobilier privé géré par les propriétaires et les agences immobilières s'adressait aux actifs nouvellement arrivés, voire aux personnes défavorisées dans un marché noir peu connu mais vraisemblablement important. Dans le parc privé, les propriétaires proposant leurs logements par ce biais se positionnaient sur un public en particulier.

La question de la concurrence entre publics était absente du débat, en raison de cette approche par filière. L'implantation de l'Environment Park n'a guère pesé sur cette problématique, les étudiants par exemple choisissant leur lieu d'habitation moins en fonction de la proximité du cluster qu'en fonction de leurs goûts et besoins (lieu de vie, centre-ville). Le débat se centrait sur d'autres problématiques : comment favoriser la décohabitation ? comment lutter contre la dégradation du bâti ? comment lutter contre le marché noir ?... Néanmoins, ce cadre d'interprétation peut prendre toute sa dimension dans les mois à venir. Le contexte est en train de se renverser. De nouveaux publics viennent frapper à la porte du marché locatif privé (ménages ne pouvant plus accéder en raison de la crise immobilière et financière, étrangers de plus en plus

nombreux, universités souhaitant attirer des étudiants du reste de l'Italie et de l'étranger...). La concurrence n'est pas encore vive mais quelques signes attestent de cette évolution en particulier le gommage des frontières entre les filières d'accès au logement (en particulier avec les jeunes pour qui s'ouvrent progressivement le logement social ou le service LOCARE). Les pouvoirs publics tentent d'y répondre en développant le parc locatif en intervenant sur le parc existant (réhabilitation), en s'appuyant sur les services de médiation entre propriétaires et locataires, en édictant des règles afin de récupérer une partie des constructions neuves.

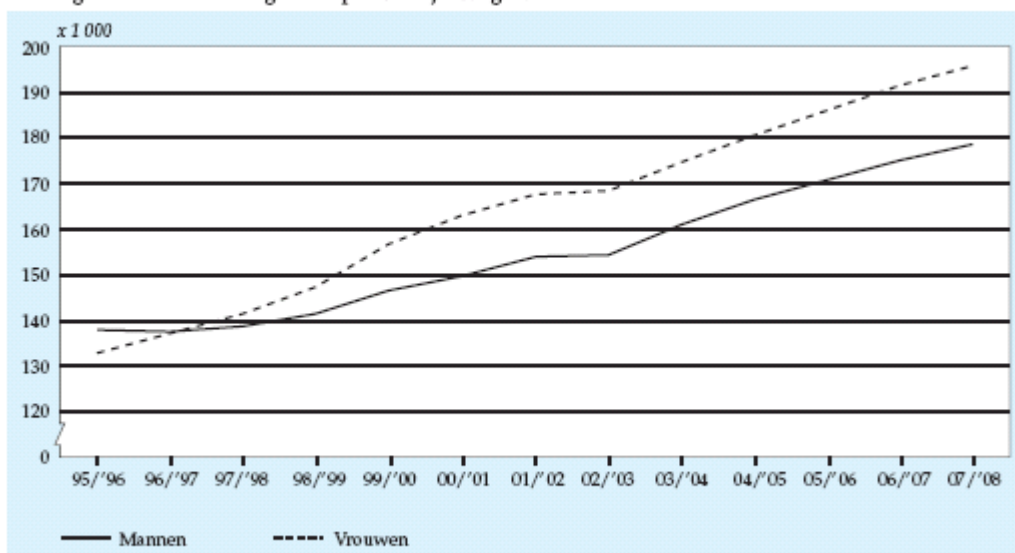
Cet exemple permet de mettre en valeur que la concurrence entre publics dépend largement des pratiques existantes sur le marché de l'immobilier (en Italie le poids de la propriété a favorisé la segmentation des filières d'accès au logement et ainsi limité la concurrence) et de sa tension (la tension faible du marché immobilier, liée à la perte de population, a permis de maintenir des filières d'accès aujourd'hui en cours de réorganisation)

4 Le cas néerlandais : le cluster de Delft

Le logement des étudiants aux Pays Bas a longtemps été **caractérisé par la diversité des choix**, l'organisation de l'accès par l'intermédiation de structures publiques et l'importance des logements ou chambres gérées par les sociétés publiques de logement social. 25% des étudiants autonomes sont logés dans un logement social spécifique (8 organismes les proposent). Les chambres chez l'habitant (« hospita ») représentent une part importante, mais il existe aussi des immeubles ou des villas appartenant à des organismes d'étudiants et de la colocation organisée avec le concours d'associations parapubliques. Enfin, une part réduite des logements classiques (notamment sociaux) est louée à des étudiants prévoyants qui se sont portés candidats longtemps à l'avance. Ils bénéficient seuls de l'aide au logement personnelle. Les autres formes d'habitat sont par contre soumis à une réglementation des loyers, qui dépend de la surface et de la qualité des logements, et les commissions des loyers peuvent éventuellement trancher les différents.

A l'échelle nationale, le nombre d'étudiants, qui avait quasi stagné de 2000 à 2003, a repris une croissance rapide et continue depuis. L'une des raisons importantes est l'arrivée d'étudiants de l'étranger, surtout en provenance des pays occidentaux, dans le domaine de la santé et de la gestion. Cette augmentation est également liée à l'apparition des masters et au développement des filières de 3^e cycles plus longues. Dans l'ensemble, le succès des études est croissant, puisque 61% des étudiants parviennent à être diplômés en 6 ans (cohorte 2002), mais seulement 31% pour ceux qui sont à temps partiel. Plusieurs enquêtes montrent que les étudiants réussissent d'autant mieux qu'ils sont logés près des universités, dans les « campus »⁷⁹.

5.2.1 Ingeschrevenen in het hoger beroepsonderwijs naar geslacht

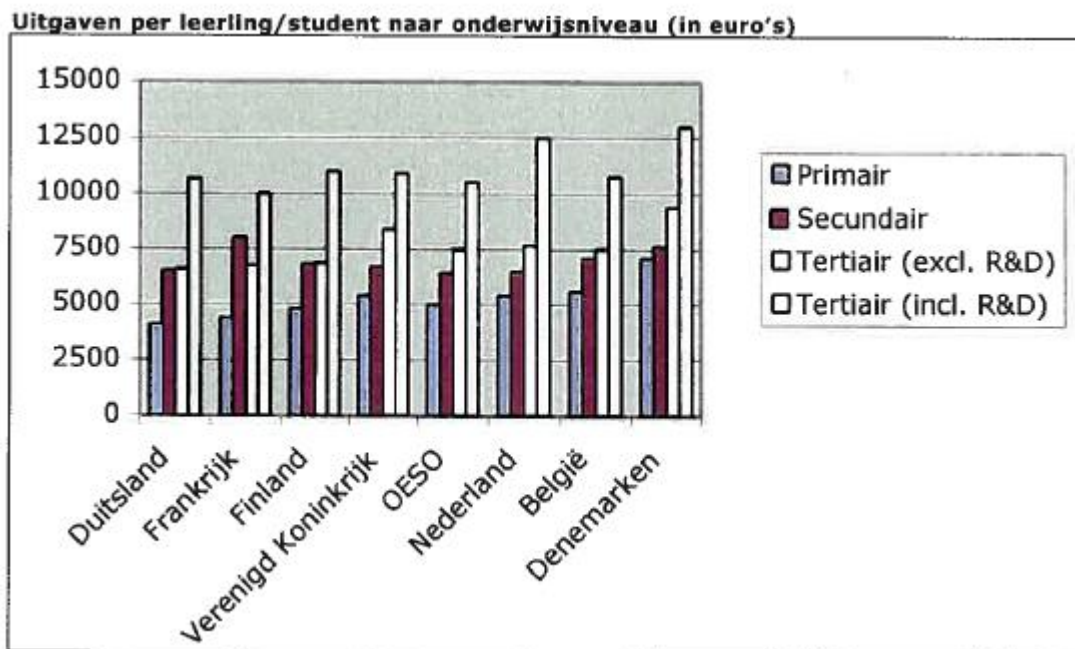


Bron: CBS (Onderwijsstatistieken).

Inscriptions dans l'enseignement supérieur professionnel selon le sexe

Du point de vue financier, l'enseignement supérieur est particulièrement cher aux Pays Bas (2003), en incluant les activités de recherche et développement des universités. Par contre, sans cela, le niveau est dans la moyenne occidentale.

⁷⁹ Ce point est notamment souligné dans un avis donné au ministre « **Een succesvolle start in het hoger onderwijs** » (janvier 2008 Onderwijsraad) qui note un taux d'abandon en première année d'université de 25 à 30%, nettement lié au manque de logements dans l'université. Dans les collèges universitaires d'Utrecht et Middelburg, ce constat est confirmé en comparant la présence sur le campus et l'implication des étudiants dans leurs études.



Les dépenses d'enseignement par élève selon les niveaux scolaires (tertiair= supérieur)

Le tiers des jeunes de 18 à 25 ans poursuit des études supérieures, soit à l'université, soit dans les écoles techniques supérieures. **70% d'entre eux vivent dans un logement autonome ou sur le lieu des études.** Selon des enquêtes partielles **entre 40 et 50% d'entre ceux qui sont autonomes travaillent en poursuivant leurs études.**

Nombre d'étudiants aux Pays Bas (2008)	habitant chez les parents	Habitant seuls	TOTAL
Université	44.200	124.300	212.700
Ecoles supérieures techniques	148.500	135.800	374.400
Etudiants étrangers (2007)		49.750	49.750
TOTAL aux PB	192.700	309.850	636.850
Néerlandais étudiant à l'étranger (2007)		20.000	20.000
TOTAL général		329.850	656.850

Source : association des organismes de logement social étudiant

Les analyses sur le mode de logement des étudiants sont souvent difficilement comparables, selon qu'elles concernent tous les étudiants, ou seulement ceux qui étudient à plein temps, etc. Dans une enquête menée par ABF Research sur l'année 2003, à propos des seuls étudiants à plein temps (412.800 à l'époque, donc les 2/3 du total), **le calcul du besoin en logement annuel aboutirait à un manque de l'ordre de 30.000 « vrais » logements⁸⁰, alors qu'il y avait un excédent de 2.700 en places d'hébergement.** La principale évolution est la demande d'étudiants étrangers pour de courtes durées, mais cela ne représente encore que quelques pourcents de la demande. Il est cependant programmé de développer une offre spécifique pour ce public, tout en produisant plus de logements à bon marché pour les étudiants et en incitant à une rotation plus rapide des locataires.

Mais les observations faites par les syndicats étudiants aboutissent à une demande non satisfaite bien plus importante, jusqu'à 60.000 logements, voire 80.000. La demande est de fait très différente d'une ville à l'autre, certaines se trouvant en fort déficit (Nijmegen, Groningen, Utrecht, Leiden, plusieurs villes le long du Rhin), alors que la vacance pourrait atteindre près de 84.000 logements. Des villes importantes ne connaissent pas une situation tendue pour les étudiants. La sortie du

⁸⁰ La demande porte sur 44.100 logements et 9.900 hébergements ; mais l'offre sur 9.100 logements et 13.600 places d'hébergement.

logement « étudiant » est également de plus en plus difficile, faute d'offre : l'attente en logement social (la majorité de l'offre locative dans la plupart des villes) est à Amsterdam de 3 ans. Le recours au logement insalubre ou au squatt est devenu habituel pour une partie des étudiants, au point que la plupart des études sur la question les considèrent comme une des formes de logement étudiant.

4.1 La naissance du projet de cluster à la fin des années 1990.

La difficulté constante des Pays Bas a été d'être le second pays au monde, après les USA, pour le nombre d'articles de recherche publiés par habitant, sans que cela débouche réellement sur une concrétisation par des créations d'entreprises. L'innovation n'est plus une caractéristique forte de ses entreprises. A peine 8% des universités coopèrent avec l'industrie en 2001 et le diagnostic d'un économiste international, Porter, soulignait l'insuffisante connexion entre le savoir et la vie économique dans ce pays.

Delft est une ville de 98.000 habitants située au sud de La Haye, avec laquelle elle constitue une quasi agglomération. Avec un passé déjà orienté vers son université technique et vers le tourisme, la ville est certainement, avec Amsterdam, l'un des pôles majeurs du pays en matière d'économie du savoir : plus de 10.00 étudiants en 2000 (16.000 probablement aujourd'hui), près de 6.000 salariés dans des instituts de recherche, autant dans les universités.

La politique nationale a mis l'accent à partir de 2002 sur la nécessité de **développer une «économie du savoir» et Delft s'est trouvée bien placée** pour répondre à cette demande, par le nombre significatif des instituts de recherche qui y sont présents (TNO, GTI). La plupart d'entre eux ont pour origine les trois universités techniques de Delft, dont la spécialité est le génie civil et la construction. Ils ont, à travers les réseaux d'anciens élèves, des relations étroites avec les entreprises importantes de l'ingénierie et du BTP, secteur très implanté sur le marché mondial. Par ailleurs, de grandes écoles (Inholland et les écoles techniques de La Haye, à proximité) complètent cet ensemble, dont les rapports récents (2003) envisageaient de stimuler l'efficacité en termes de relations avec le tissu économique. La majorité des entreprises de recherche ou du secteur applicatif ont été créés ici par d'anciens étudiants de l'université, montrant le lien fort qui peut exister entre le vivier universitaire et l'économie du savoir.

Le projet d'économie du savoir comprend de nombreux aspects⁸¹ : un réseau de 175 partenaires à travers une structure d'échange sur le thème du sol, de l'eau, des infrastructures ; divers projets sectoriels concernant l'eau, l'aéronautique,... ; un incubateur... Il représente l'espoir de trouver un nouveau départ pour cette ville d'histoire, dont l'économie industrielle était en crise et dont le tourisme amène de moins en moins de retombées. Le lien entre le développement observé depuis quelques années entre l'université et le développement de nouvelles entreprises est très fort : sur 118 entreprises dites « du savoir », 61% des responsables proviennent des instituts de recherches ou de l'université. 91% ont été créées par d'anciens étudiants de la TU. Ce n'est pas à travers les brevets du monde universitaire que ce lien se crée, même s'ils ont augmenté de 20%, mais à travers **l'implantation sur place de projets économiques des universitaires** (anciens élèves et chercheurs). Maintenir ce capital humain dans la ville peut donc être un moyen de favoriser le projet économique local : le logement est un levier du développement.

⁸¹ De Kracht van Delft, sept 2004, Kamer van Koophandel & Rabobank Delftlanden, 30 pages

4.2 Le marché local du logement

4.2.1 Une ville saturée

Selon une étude municipale réalisée en 2000⁸², **la commune n'a plus de possibilités d'extensions significatives⁸³ et se trouve réduite à une politique de changement d'affectation** des espaces urbains ou de densification. Progressivement, la population vieillit et s'appauvrit, le poids des personnes seules augmente. Le choc démographique est pour partie différé par la présence de la population étudiante, mais il est envisagé qu'il s'aggrave avec l'arrivée à l'âge de la retraite des « baby boomers » dès 2010. La nécessité de placer cette population âgée près des services et avec un accès aisé en cas d'handicap suppose donc un réaménagement des quartiers et des logements sociaux.

Des inquiétudes ont été exprimées sur les conséquences économiques, soit en termes d'espace, soit de marché local. Enfin, le bassin de Delft (la région de la Haye, « Haaglanden ») offre à proximité de la commune des zones d'extension accueillant 73.000 logements (dont 13.500 dans les opérations prioritaires Vinex), soit bien plus que les 42.500 logements exigés par l'Etat pour la région urbaine. Mais il s'agit principalement une offre chère ou moyenne, qui aboutit au départ des ménages les plus aisés. Globalement, **la commune s'attendait à une diminution de population** de 94.000 habitants à 89.000 de 2000 à 2005, liée à la décohabitation. Il existe peu de marge de manœuvre pour attirer les constructeurs, car, outre le manque de foncier, le contexte régional était plutôt à la surproduction ; il ne permettait pas d'attirer des opérateurs sur la commune, pour des opérations de renouvellement urbain coûteuses.

Cette crainte s'est confirmée puisqu'en début 2008 le marché immobilier apparaissait très dépressif, avec une baisse d'un quart des ventes par rapport à l'année 2007. La moyenne des prix de vente par logement s'établit autour de 220.000 euros, alors que la province Hollande du Sud est à 231.000 euros. La crise financière a depuis accentué cette situation.

Le parc de logements est constitué à 55% de logements sociaux, ce qui **handicape le projet de « ville du savoir »** que développe la commune, limitée dans sa capacité à attirer les ménages moyens ou aisés. Le manque d'espace et la densification envisagée pour en sortir, limitent la possibilité de répondre à cette clientèle plus aisée, qui recherche des logements plus spacieux et moins denses. Le secteur locatif privé est également très marqué par la présence des personnes âgées et des étudiants, donc des ménages à faibles revenus (72%). La part des propriétaires est très faible.

4.2.2 Le poids d'un acteur majeur du logement étudiant.

A Delft, le DUWO (voir encadré) est le principal intervenant: la moitié des étudiants était ainsi logée dans son parc à caractère para-public ; mais l'autre moitié se trouvait dans des chambres chez l'habitant (21%), des résidences pour étudiants (70%), des sous locations, l'achat de logements par les étudiants, voire le squatt institutionnalisé (avec une indemnité d'occupation) et de la co-location (qui existe aussi dans le logement social) etc..

Le DUWO (organisme de logement universitaire de Delft)

Créé en 1945, cette association pour le logement des étudiants de Delft est à la fois un organisme d'accès au logement et un producteur ou gestionnaire immobilier à caractère non lucratif. Ses premières réalisations ont été l'aménagement de locaux avec le concours en travail des étudiants, puis le parc s'est développé avec l'achat d'îlots dans le vieux Delft, puis la construction de cités universitaires, comprenant jusqu'à 18 chambres par étage. Cette période « productiviste » s'achève

⁸² Beleidsvisie Wonen in Delft, janvier 2000, groupe de travail extramunicipal, document commune de Delft, 21 pages.

⁸³ 1100 logements de 2000 à 2005, 3100 de 2005 à 2010 (dont 1500 sur la zone d'un tunnel de la voie ferrée)

dans les années 1980. En 1992, les étudiants obtiennent le droit de coopter les nouveaux entrants dans les groupes de chambres (étages ou immeubles). En 1993, le DUWO crée son « magasin » de chambres, intermédiaire non lucratif entre les propriétaires de chambres en ville et les étudiants. En 1995, le DUWO fusionne avec un autre organisme de logement social. A la fin des années 1990 et jusqu'en 2005, le groupe se développe dans d'autres villes (Den Haag, Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, Leiden), fusionne avec un autre organisme de logement social étudiant (Intermezzo) et participe à l'invention des « contrats campus » (contrat assurant la « sortie » du logement social en fin d'études).

Plus récemment, son activité s'est diversifiée vers d'autres secteurs du logement social (demandeurs d'asile, logements d'étudiants dans des complexes scientifiques, aménagement de quartiers nouveaux incluant la culture et les loisirs, création de logements pour les étudiants étrangers de passage « Short Stay Housing »).

Le groupe gère en 2007 16.000 logements pour étudiants, plus 2.000 logements destinés aux jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel (starters). Près de 5.000 logements doivent être produits durant le plan d'entreprise 2006-2010, pour répondre à la demande dans son ensemble.

Le DUWO se présente comme un organisme de logement étudiant « à part », insistant sur la garantie de participation démocratique des étudiants à sa gestion, sur le prix bas de ses logements, sur son intérêt à la qualité de vie et à l'insertion des étudiants. Il est l'un des animateurs du syndicat national des entreprises de logement étudiant et joue un rôle important dans les solutions nouvelles qui sont proposées pour répondre aux besoins.

4.2.3 Un accès au logement très organisé

La particularité du marché néerlandais du logement est la distinction entre le logement autonome et non autonome. Il est nécessaire d'obtenir une autorisation de logement auprès de la municipalité pour obtenir un logement « autonome ». Le logement « non autonome », qui ne bénéficie pas d'une entrée propre en général, n'est par contre pas soumis à ce contrôle.

La complexité du système a amené à **l'organisation très forte des systèmes d'accès à l'offre** :

-le WoningNet est la porte d'accès obligatoire pour les logements sociaux. Les demandes étudiantes de logement social sont bien sûr difficiles à satisfaire et sont gérées par un système de listes d'attentes régional, Woningnet, auprès duquel les demandes sont effectuées souvent longtemps avant l'entrée à l'université, dès l'âge de 18 ans ;

-les services d'intermédiation privés (agences) ou publics (celui du DUWO recense aussi des offres privées) complètent ce système pour le logement privé. Tous les systèmes sont couverts par une réglementation du loyer (avec un maximum), le règlement par le demandeur d'un droit d'accès aux offres, lequel est restitué en cas d'absence d'offres dans les 4 mois. Les associations d'étudiants gèrent aussi des bourses de chambres d'étudiants pour leurs adhérents.

4.2.4 Un secteur très réglementé

Les prix des chambres chez les particuliers vont de 150 à 300 euros. **Le calcul scientifique du loyer s'impose** et aboutit à des prix plus réduits en théorie. Mais cette réglementation est souvent mal respectée, puisque le syndicat national des étudiants (LSvB) concluait d'une enquête menée en 2007 à des loyers excessifs dans presque la moitié des 1800 baux étudiés et de plus de 100 euros pour 1/5 d'entre eux (souvent près de 300 euros). La majorité des dépassements étaient notés pour des chambres louées dans un logement de particulier : à peine plus d'1% des chambres étaient totalement indépendantes. La moitié du budget des étudiants locataires de chambres est consacrée

au logement. La pratique de locations illégales (c'est-à-dire sans déclaration à la mairie, ni versement de taxes) existe, comme le montrent plusieurs affaires récentes⁸⁴.

Les logements indépendants, également règlementés, sont par contre plus chers, car l'autorisation de se loger, qui est réglée à la municipalité, peut parfois doubler le loyer, le portant à près de 600 euros. La location suppose d'avoir une raison valable de résider dans la commune et d'être néerlandais.

Les chambres coûtent aux étudiants près de 43% de leurs revenus, contre 21% pour les non étudiants. En moyenne, les jeunes paient 32% de leur revenu pour le loyer d'un logement autonome.

En raison de ce contexte, **la majorité des étudiants travaille à temps partiel** pendant ses études (53%), notamment pour payer son loyer. Le contexte du marché local est considéré comme peu favorable par les étudiants: à l'Université technique (TU) de Delft, le principal établissement d'enseignement supérieur, près de la moitié des étudiants résidaient hors de la commune en 1996 (principalement chez leurs parents) et effectuaient un trajet de près de ¾ d'heure chaque jour pour étudier. La réputation de ville chère de Delft, qui n'est pas justifiée, semble s'ajouter à d'autres critères, probablement liés à la densité de la commune.

Il existe **une incertitude sur la demande des étudiants**: le DUWO⁸⁵ défend l'idée que les étudiants sont plus exigeants désormais et souhaitent des logements banalisés (avec douche et cuisine individuelle). Dans une étude plus ancienne⁸⁶, les étudiants acceptaient bien la colocation si elle restait « à échelle humaine » (4 à 5)⁸⁷. Le syndicat d'étudiants STIP, qui plaide plutôt pour la construction de chambres permettant à tous les étudiants de Delft de venir y vivre, voit dans cette stratégie de banalisation de l'offre nouvelle, une volonté du DUWO de sortir du blocage des loyers⁸⁸.

Le prix du marché, assez élevé au m², semble cependant diminuer en 2008, puisque le site d'offre des logements pour étudiants (kamer.nl) aboutit à 14,57 euros par m² en 2007 contre 16,97 en 2006.

4.3 Les solutions mise en place pour accompagner le cluster.

En 2000, l'analyse faite par un rapport de commission municipale⁸⁹ concluait à **une tension lors des rentrées universitaires, qui obligeait près de 1000 étudiants à se loger dans une autre commune** ou à abandonner leur projet d'études. En réalité, près de 90% des étudiants trouvaient une chambre dans un délai d'un mois. Puis la situation se détendait jusqu'au mois de décembre, de la vacance pouvait même apparaître pour les chambres en mauvais état ou situées dans des quartiers peu attractifs. Mais l'image donnée par les 10% de difficultés posait un problème à l'université et aux instituts techniques, en phase d'internationalisation.

⁸⁴ A Utrecht, un propriétaire louant 38 chambres n'en déclarait pas une vingtaine (ANP, 12 Octobre 2007), soit une dette de 300.000 euros réclamés par la mairie ; à défaut... les étudiants devaient être expulsés. En Décembre 2007, la société Direct Housing a également été mise en cause par plusieurs communes pour une absence de déclarations officielles, pour avoir exigé des versements en liquide avec des loyers doubles par rapport aux limites.

⁸⁵ Article NRC Handelsblad Août 2008.

⁸⁶ Laagland'advies, Wonen naar wens op de nieuwe campus – Een woonwensenonderzoek onder Delftse studenten, février 2003

⁸⁷ Mais il s'agit bien sûr d'une réaction aux cités du DUWO qui ont jusque 18 étudiants par étage partageant les commodités.

⁸⁸ Celui-ci ne s'impose qu'aux aux chambres qui n'ont pas leurs propres commodités.

⁸⁹ Nota Jongerenhuisvestingsbeleid, Mme De Kuller « Het verbeteren van de positie van jongen op de woningmarkt in Delft. 2000, UVA.

4.3.1 Les causes de la tension

Le système mis en place a longtemps été satisfaisant, mais est entré en difficultés, **en raison de l'augmentation rapide du nombre des étudiants, notamment étrangers**, de l'augmentation des étudiants à temps partiel et de la crise générale du marché du logement. Par exemple, au milieu des années 1990, un programme de Masters internationaux en sciences a été mis en place par l'Université de Delft avec une aide gouvernementale sous forme de bourses : 50 puis 75 étudiants ont été accueillis chaque année pour des cours en anglais. L'un des atouts principaux, outre les bourses, a été le logement. Mais progressivement, ce programme (et d'autres équivalents) a entamé l'offre de logement des étudiants normaux, ce qui explique la stratégie mise en place par le DUWO.

La concurrence des isolés plus âgés (divorces) et des réfugiés a également été mise en cause dans la pénurie de petits logements.



Campagne étudiant sur la vacance de logements dans le centre.

Enfin, depuis plusieurs années, des enquêtes ont montré l'intérêt d'une stratégie d'offre de logement sur les campus, facteur de réussite des études. La demande s'est plus orientée vers ces résidences, situées à proximité des lieux d'étude. Dans le rapport déjà cité de l'Onderwijsraad, il est indiqué que 29% des étudiants arrêtent « pour des raisons personnelles » qui recouvrent principalement la question financière, donc le coût du logement (moins cher en internat). Mais il est difficile de tirer des conclusions parfaitement lisibles des nombreuses enquêtes qui multiplient les niveaux d'analyse des résultats scolaires (la formation antérieure, l'origine ethnique, la qualité de l'enseignement, l'accompagnement des nouveaux étudiants, la motivation, les perspectives professionnelles et l'orientation –sur laquelle le logement peut influencer-).

Plusieurs autres phénomènes sont évoqués pour expliquer ces signes de tension :

- la diminution des rotations de locataires, y compris dans le secteur privé, où des ex-étudiants cherchaient à conserver leur logement après la fin des études ; dans les complexes étudiants les plus attractifs de Delft, presque 20% des occupants ne seraient plus étudiants ;
- l'augmentation rapide des familles parmi les étudiants, notamment étrangers, a vite posé la question de l'adaptation des « chambres » aux besoins ;
- l'augmentation de la durée des études par l'augmentation des étudiants salariés, à temps plein ou partiel, pour financer leurs études ; ils se sont trouvés en irrégularité avec les lois qui régissent le logement étudiant, même privé (possibilité d'avoir un bail de courte durée) ;

-plus de la moitié des étudiants paieraient plus que le loyer qui est dû selon le calcul légal des points ; des associations et municipalités ont renforcé l'information, afin d'aider les étudiants à obtenir un rétablissement du loyer légal de la part de leur propriétaire ; mais dans un premier temps, cela a augmenté le travail des étudiants donc l'allongement des études.

4.3.2 Les solutions immédiates

Le rapport municipal a conclu à la nécessité de **réaliser d'importantes opérations de création de petits logements**, près de 1.400. En attendant leur livraison à 3 ans, il était proposé d'agir sur la qualité des logements et sur leur destination :

- en créant un label municipal permettant d'informer les étudiants sur la qualité des logements,
- en formant et informant les nouveaux locataires sur leurs droits, particulièrement les limites de loyer, qui sont fonction de chaque situation, et les obligations des propriétaires;
- mais le levier principal consistait à donner une priorité d'accès pour certaines catégories (bas revenus, nouveaux étudiants, répartition selon les types de logement) de façon à éviter un écrémage des locataires qui aboutit à rejeter les étudiants les plus défavorisés en cours d'année. L'espoir était d'inciter ceux qui en avaient les moyens à s'orienter vers des logements de meilleure qualité et plus chers.

Lors des élections municipales de 2006, la situation ne semble pas avoir réellement évolué : **un syndicat étudiant, le STIP, présente une liste⁹⁰** qui suggère de maintenir la fonction de « campus » du centre ville, qui rassemble la plupart des chambres privées chez l'habitant ; il propose la mise en place d'un parc « transitoire » en attendant les constructions annoncées mais toujours pas réalisées.

De ces débats de la campagne, il ressort une certaine crainte de paupériser la ville en construisant pour un public étudiant « de passage » ou de petits ménages, tandis que la demande des classes moyennes ne peut être satisfaite sur place, faute d'espaces constructibles (moins de 1.100 logements de capacité). Cette demande banale et plus aisée s'oriente vers les quartiers nouveaux en construction en limite de la commune, dans la région de La Haye (Ypenburg et Delftgauw), dont la capacité est de 13.500 logements. Globalement, la région dispose d'une capacité de près de 73.000 logements (recensée en 1999). Certains proposent de différer à Delft la construction de petits logements, de restructurer le parc existant et de diversifier l'offre de logements pour les « starters » ayant un minimum de moyens financiers, afin de limiter la paupérisation de la ville.

Les organismes de logement social ont pris en compte cette situation : ils continuent à construire, y compris en dehors de Delft. Le DUWO, trop petit pour construire suffisamment avec ses fonds propres, s'est associé à d'autres organismes sociaux pour capter un capital permettant de développer ses projets pour le logement étudiant, ce qui l'a amené également à développer ses programmes hors de son territoire d'origine.

La situation semble s'être cependant un peu améliorée: en 2006, il est annoncé une offre de 5000 chambres supplémentaires réalisées par DUWO (il en manquerait 7600), mais une baisse des logements sociaux (renouvellement urbain); en 2007, plusieurs articles de presse font état d'une baisse du prix des chambres, voire d'une baisse des besoins. Cependant, assez régulièrement, le manque de logements pour les jeunes est rappelé. Fin 2007, l'association nationale des étudiants LSVb publie les résultats d'une enquête montrant que presque la moitié des étudiants paierait des

⁹⁰ Ceci n'est pas un cas isolé : le parti Student en Stad à Groningen a également présenté une liste et un programme de logements que nous avons placé en annexe.

loyers illégaux en montants et charges. En 2008, à trois reprises, des incendies détruisent des immeubles de chambres pour étudiants du centre occupés par des étudiants⁹¹.

⁹¹ Source Volkskrant 21 avril 2008. Les pompiers s'inquiètent des « formes bizarres » que prennent les incendies d'immeubles dans le vieux Delft !

4.3.3 Les débats à long terme

La pénurie est évaluée officiellement au niveau national entre 15 et 30.000 logements, provoquant une multiplication des projets : transformation de bureaux en logements pour étudiants, production de logements démontables (y compris dans des containers), des programmes supplémentaires de chambres, le recours à l'occupation temporaire de logements destinés à d'autres publics.

Deux options sont apparues à la suite de ces évolutions :

-celle qui sortait définitivement l'étudiant du statut particulier qu'il avait obtenu en matière de logement, pour lui permettre d'avoir un travail pendant ses études, mais aussi de louer un logement « normal » ; cette option aboutirait évidemment à relancer vigoureusement la production de logements ou de chambres sur les sites universitaires ; mais aussi à créer un nouveau segment du marché, porté par les promoteurs, celui des "starters", assorti de produits à prix maîtrisés et de prêts spécifiques (généralement « in fine ») ;

-celle qui préconise la sortie d'un nombre croissant d'étudiants du dispositif particulier, y compris du statut fiscal et social de la chambre d'étudiant.

La première solution est souhaitée par les groupes de construction privés, qui ont développé depuis quelques années des produits adaptés. Il s'agit de produire des logements permettant de fluidifier le parcours résidentiel dans ses premières étapes⁹² : alors que chaque logement a 2,6 candidats sur ce « segment du marché », le rythme des départs vers l'achat d'un logement a considérablement diminué, passant de 220 à 155.000 au début des années 2000. Les prix ont en effet rendu impossible, en 2005, une accession pour des ménages ayant moins de 50.000 euros de revenu annuel. La stratégie qui consistait à offrir du logement dans le créneau le plus cher, en espérant ainsi développer en chaîne des déménagements dans tous les segments en amont, ne fonctionne plus avec la méfiance des acheteurs aisés. La stratégie proposée est désormais de développer la construction au dessous des 175.000 euros (préfabrication, matériaux moins chers), mais aussi de proposer des solutions d'occupation temporaire du bâti (bureaux ou surfaces vacantes), une diminution des exigences réglementaires et une offre foncière communale moins chère. La diversité des choix et des profils des clients amène à revenir sur les clichés à propos des « jeunes citadins », le seuil principal étant d'abord le fait d'avoir des enfants. Il en est résulté d'abord des modules (2 fois 4x4) utilisables à volonté, de petits logements dans un environnement très urbain et bien relié, des prix bas avec des dispositifs anti-spéculatifs (en compensation des aides publiques, avec un fonds de compensation des plus values), mais néanmoins un confort de qualité. La conception et la gestion des unités, y compris pour les étudiants, est réalisée en partenariat entre les constructeurs privés, les organismes sociaux et la municipalité.

Le débat sur la seconde piste est né en 2003-2004 des demandes de députés pour la mise en place d'une aide au logement pour les étudiants logés en chambres chez les particuliers, ainsi que sur les raisons de la faible rotation des locataires à la fin des études (débouchant sur un projet de nouveau bail par le DUWO). L'élargissement de l'aide au logement permettrait de classer les chambres en logements banals, donc sans problème de statut des occupants et avec l'espoir d'un développement de l'offre. Le contrôle du statut des occupants créerait un statut temporaire pour l'étudiant. Il ressort des débats une grande méfiance des pouvoirs publics à légiférer sur ce point : afin d'éviter d'exclure les étudiants ayant besoin de travailler pour étudier (même à temps partiel) et en raison du coût de l'élargissement aux chambres des aides au logement (jusque 70M€), le ministère préférerait laisser la situation en l'état.

⁹² Dossier Starters op de woningmarkt, Bouwfonds2005 29 pages

L'initiative a été finalement la mise en place unilatérale à la mi Janvier 2008 des « **campus contracts** » par le DUWO. Il s'agit d'un nouveau bail étudiant, qui prévoit après la fin du cycle d'études une période de 6 mois de « préavis » du bailleur, à la fin de laquelle l'étudiant doit quitter le logement. Pour les baux antérieurs, le locataire (même pour une chambre chez un particulier) a le choix entre la signature d'un nouveau bail ou l'annulation du précédent (donc le départ à court terme). La justification juridique de ce dispositif est double : un besoin urgent de logements pour les autres étudiants, le fait qu'une offre de nouveau bail est produite. Ces deux points sont contestés : le besoin de logement apparaît ancien⁹³ et pour partie produit par l'insuffisant effort du DUWO, qui s'est investi, nous l'avons indiqué, dans d'autres sites et publics, sans mettre tous les moyens sur la construction locale. L'offre d'un nouveau bail est unilatérale, ce qui n'est pas une renégociation équilibrée dans l'intérêt des deux parties. Après une forte réaction syndicale, le DUWO a officiellement pris contact en septembre 2008 avec les associations de locataires et ses instances partenariales pour leur proposer (après coup) le nouveau bail. Des démêlés judiciaires en ont donc résulté, les premiers en Décembre 2008. L'un des points clés de ces démêlés est la notion même de logement étudiant, qui ne se réfère pas jusque là à un produit précis, ni à un bail ou à un statut. Celui-ci est par contre introduit par le « campus contract », sans référence autre que la position du bailleur.

Plus positif est la stratégie du DUWO qui consiste à **produire des logements pour les jeunes actifs en fin d'études afin de les sortir de ces logements pour étudiants**. En Juillet 2006, le DUWO annonce la construction de 5.000 logements sur les « campus » de quatre villes dont Delft, en liaison avec les communes, des établissements d'enseignement et de recherche et d'autres constructeurs. A Delft, il s'agit des 1400 logements déjà cités, en densification des quartiers où se trouvent déjà ses immeubles. La vocation de ces logements est ici l'accueil des étudiants étrangers (maison des étudiants étrangers), ainsi qu'un hôtel de Congrès et la construction d'un quartier étudiant au sens plein. En ce qui concerne les « starters », un programme est engagé à Amstelveen (100 logements), mais pas à Delft. La commune⁹⁴ a cependant avancé l'idée de diversifier la construction de logements abordables pour les étudiants ayant achevé leurs études sur le site et sur la zone d'activité adjacente (Technopolis). L'idée de la majorité municipale est de réduire la spécificité des espaces urbains, notamment entre le logement, l'université et ses résidences étudiantes, et les activités, y compris dans le centre ville. La crainte de la commune face au projet Campus est de voir les étudiants s'enfermer dans le quartier universitaire et du cluster, ainsi que de proposer des logements à acheter pour les étudiants en fin d'études, afin de maintenir les diplômés sur place, ainsi que le capital humain indispensable au développement scientifique. Enfin, la poursuite de l'effort de construction de logements étudiants est aussi une nécessité pour accompagner la croissance des effectifs. Autrement dit, une position beaucoup plus diversifiée que celle des logeurs sociaux et particulièrement du DUWO. Mais cette position s'affronte avec la position de nombreux conseillers, notamment les Verts, qui cherchent à maintenir le caractère aéré de ces quartiers et craignent une accumulation des demandes diverses de logement, de la part d'autres catégories de population...

Parallèlement, nous avons constaté **une multiplication des recettes nouvelles** pour sortir de la pénurie : le logement provisoire (les containers démontables ci-dessous à la TU Delft), la reconversion des locaux d'activités, l'incitation à l'offre chez l'habitant.

⁹³ Il apparaît dans la presse dès 2003 et 2004, mettant déjà en cause à l'époque la question des étudiants qui se maintiennent dans le logement faute d'alternative.

⁹⁴ Lors de la réunion sur le projet « comment Delft veut se loger en 2025 ? », TU Delft Août 2007.



Bureaux vacants sur lesquels une de transformation partielle a été réalisée

Des travaux très fouillés ont été réalisés par plusieurs architectes à propos de la reconversion partielle d'immeubles de bureaux en logements pour étudiants, montrant à la fois la possibilité technique et surtout financière (loyers 130 à 150€ par mois) des aménagements, ainsi que leur caractère temporaire⁹⁵. Néanmoins, la réalisation est difficile en raison de la séparation des métiers de développeurs de bureaux et de logements.



Des étudiants sont parfois logés en urgence (ci-dessus) dans des logements sociaux disponibles par DUWO (voire dans des villes assez éloignées), situation qui semble se prolonger en attendant la production des 1500 à 2000 logements attendus dans la partie Nord du Campus de TU Delft, qui ont

⁹⁵ Van kantoor tot studentenwoning. Bachelor 6. Real Estate & Housin, juin 2005 27 pages.

connu un retard important face à l'augmentation rapide des étudiants étrangers et des promotions sociales. La commune aurait l'intention de reconvertir une partie des milliers de logements ou espaces sociaux à bas prix dont elle dispose, s'ils ne sont pas occupés. Les étages au-dessus des commerces sont reconquis. Les locaux universitaires en partie vacants sont recyclés en logements, y compris sous les toits. Des terrains mal placés d'un ancien port, inconstructibles pour des logements banals, ont été installés « provisoirement » avec des containers d'urgence (prévus pour des demandeurs d'asile) autour d'un bateau amarré et aménagé : cet ensemble a été au début conçu pour être provisoire mais pourrait bien durer....

4.4 Conclusion

Le cas néerlandais est caractérisé par un dispositif parapublic fort et diversifié, aussi bien concernant la réalisation et la gestion des logements étudiants, que l'intermédiation avec le parc privé, ou le dispositif d'accès et de contrôle des loyers. Ce dispositif s'est trouvé débordé à la fois par le développement brusque du nombre d'étudiant, mais aussi par le prolongement de la présence des étudiants dans le parc spécifique. Dans le cas de Delft, ces difficultés se sont doublées d'une paupérisation urbaine prononcée, liée à la raréfaction des possibilités de construire et au développement extérieur de zones plus chères et moins denses.

Le développement du parc étudiant a été l'objet d'innovations intéressantes, par la coopération entre organismes spécialisés pour le logement étudiant et autres constructeurs sociaux, mais aussi par des initiatives privées. Des montages financiers originaux ont permis de développer le parc en ajoutant des capitaux venus d'autres secteurs de l'immobilier à ceux que permettait d'obtenir le seul secteur du logement étudiant : la logique du parcours résidentiel et de la diversification des produits (avec un segment cher mais plus confortable, voire en accession) intéresse en effet des acteurs immobiliers du logement « normal », qui captent ainsi une clientèle en amont. Néanmoins, ces initiatives, portées par l'idée qu'il fallait améliorer la qualité des logements étudiants, ont plutôt poussé à une augmentation des loyers et des surfaces. Par contre, les diverses solutions imaginées pour réaliser des logements pour jeunes ménages « starters », allaient toutes dans le sens d'une baisse des coûts (et des surfaces), à partir de ressources urbaines nouvelles (les bureaux, les étages des commerces, les locaux vacants divers) ; le rétablissement d'un parcours résidentiel à la sortie du logement étudiant permettait à la fois de réutiliser le parc spécifique pour les autres étudiants, mais aussi de résoudre la question de l'offre de logements pour les jeunes actifs à revenus encore faible.

4.5 Annexe le programme de logement de Student en Stad (Groningen 2006 2010)

Plus d'habitations, mieux et avec moins de précarité

Il est vital que Groningen se dote d'une offre de logement suffisante et de bonne qualité. La ville connaît une offre de logement trop restreinte, notamment pour les étudiants et les jeunes qui démarrent dans la vie. La croissance des étudiants ces dernières années a abouti à un manque sans cesse croissant de chambres pour étudiants. Il résulte du manque de logements abordables pour les jeunes un maintien des étudiants en fin d'études au-delà des délais nécessaires dans leur chambre. Faute d'offre, les loyers augmentent rapidement. Il faut changer cette situation pour redonner une attractivité à Groningen.

Il faut construire plus à Groningen. Les organismes de construction de logements sociaux doivent jouer un rôle plus actif sur le marché du neuf et proposer une offre adaptée aux locataires comme aux accédants. Student en Stad veut pouvoir offrir jusque 2010 au moins 6000 nouvelles chambres pour étudiants afin de répondre à la croissance de la population étudiante.

Mais atteindre un nombre de chambres et logements ne suffit pas, l'attractivité des quartiers doit également être améliorée. Dans certains endroits, il est possible d'utiliser bien mieux l'espace disponible en détruisant ou reconvertissant des immeubles vides en logements.

- Jusque 2010 il faut construire à Groningen 5000 nouvelles chambres pour étudiants. Afin de stimuler les organismes de logement social, des normes et prestations minimales doivent leur être imposées.
- En assouplissant les règles pour les baux temporaires, il est possible de convertir de façon attractive certains immeubles au logement pour quelques années.
- La destruction de bureaux vacants ou leur conversion en chambres d'étudiants doivent être stimulées. Le mot d'ordre 'habiter au-dessus des magasins' inciterait, avec des subventions, les propriétaires ou gestionnaires d'appartements vacants au-dessus des magasins à les transformer.
- Il faut inciter les organismes de logement social et les banques locales à produire ou prêter aux jeunes « starters » pour faciliter leur accession ou leur premier logement.
- Les étudiants doivent, comme cela a été initié à Enschede, pouvoir acheter à un prix favorable un logement proposé par les organismes de logement social. Ces logements seraient ensuite revendus à la fin des études à ces mêmes organismes.
- Il faut construire plus de chambres pour étudiants avec un accès propre et tout le confort interne. Des subventions peuvent l'accompagner. Les organismes de logement social pourront ainsi construire mieux et les étudiants se loger moins cher.
- Il faut mieux informer sur le système de calcul du loyer au moyen de points (NdLR: le système de réglementation des loyers aux Pays Bas repose sur un système scientifique, comme en disposait la loi de 48 en France) afin que chacun puisse calculer son loyer maximum.
- Les bailleurs malfaisants doivent être pris par la justice, lorsque les loyers sont excessifs, surtout s'ils sont le double des limites.
- La sécurité des chambres et immeubles pour étudiants face à l'incendie doit être mieux et régulièrement contrôlée. La maintenance doit être fixée avec des délais stricts et les mises aux normes réalisées.
- Il faut construire avec plus de mixité. En insérant dans une même construction ou dans un quartier des logements chers ou bon marché, le climat social sera amélioré.
- En donnant plus de place aux constructions particulières, les enclaves vacantes pourront donner une création urbaine et architecturale intéressante..

Faites selon la norme!

Après une campagne d'une année de Student en Stad, il a été possible d'arrêter la pratique discriminatoire de location. La norme de « 9% » des immeubles a été mise en place pour réserver des maisons aux étudiants dans chaque quartier. Cette règle a été depuis supprimée. En compensation, une série de règles très strictes ont été édictées pour les maisons d'étudiants. Le bruit et d'autres formes de nuisances sont strictement réprimées. C'est de la discrimination, donc c'est inacceptable!

- Il faut supprimer les règles excessives sur les nuisances des maisons d'étudiants. Il n'est pas normal que des règles différentes régissent les étudiants par rapport aux autres citoyens.
- La campagne *Faites selon la norme!*-comprendait les informations nécessaires pour la sécurité incendie entre autres. campagne . Il faut plus insister sur ces aspects que sur les nuisances des maisons d'étudiants.

5. Le cas de la Belgique

La Belgique compte 71.567 étudiants à la rentrée 2006, dont plus de 12.000 en première année. Plus de 13.000 étudiants sont étrangers. Le dispositif d'accompagnement des études supérieures a souvent été décrit comme peu favorable. Comme l'indiquait l'OCDE dans sa revue de la politique publique belge⁹⁶, l'absence d'aides au logement et le fait que la majorité des aides (hors les bourses) sont des déductions fiscales aux impôts des parents, aboutissent au maintien de la majorité des étudiants chez leurs parents, à la prolongation des études dans l'établissement le plus proche et à une faible concurrence entre les universités (il y aurait d'ailleurs peu d'informations sur les résultats de l'enseignement donné). Par ailleurs, la sélection sociale est très forte, pour les mêmes raisons.

Il n'existe que très peu d'enquêtes et de statistiques sur la situation économique et le logement des étudiants belges : les politiques universitaires ne sont pas fédérales et les universités jouissent d'une grande autonomie. Une enquête menée au dernier trimestre 2007 par la FEF (Fédération des Etudiants francophones) a montré que le coût annuel des études s'élevait à 7.200€ (dont 3.150€ pour le logement) pour les étudiants logés en kots (donc indépendants) et à 2.800 s'ils restaient chez leurs parents. Les inscriptions s'élèvent à 647€ et les transports à 298 (l'étudiant doit quitter son kot le week end). Mais l'enquête aurait sous estimé certains postes et la réalité se situerait le plus souvent autour de 10 à 12.000 euros par an, sans aide publique hormis les bourses pour les bas revenus et quelques aménagements fiscaux. La Belgique serait le pays qui offrirait la situation la moins ouverte à l'enseignement supérieur en Europe occidentale : le principal facteur tient manifestement à l'absence de logements étudiants à caractère social, ni d'aide personnelle au logement. Il n'ya pas de politique nationale ni régionale du logement étudiant, mais le coût de la nourriture est généralement inclus dans les inscriptions aux universités flamandes.

5.1 Le logement étudiant en Belgique

Le logement des étudiants en Belgique est peu développé et peu diversifié : il est composé d'une part de résidences universitaires et d'autre part de chambres appartenant à des particuliers ou aux universités, les « kots », souvent regroupées dans des immeubles en grande partie destinés à ce public, avec des fonctions communes. Il est généralement interdit par les municipalités de louer une maison individuelle entière à des étudiants. Il n'existe pas d'aides personnelles au logement, mais les universités disposent d'un budget pour aider les étudiants rencontrant des problèmes ou pour offrir des loyers plus bas.

Le « kot » est une résidence secondaire, assortie d'un bail généralement limité à 10 mois (et résiliable en cas d'arrêt des études) excluant les week-ends, que l'étudiant est censé passer chez ses parents. En contrepartie, les taxes locales sont faibles, l'enregistrement du bail est gratuit, le logement est soumis à une réglementation sur la salubrité, la sécurité, etc., ainsi qu'à des normes de qualité, souvent vérifiées par les services d'inspection régionaux. Par exemple, à Bruxelles, tout kot doit avoir au moins douze m² pour une personne seule, 18 m² pour deux. Le tarif, qui tourne autour de 110 € dans les résidences étudiantes et 250€ dans le secteur privé, doit inclure certaines charges (eau et chauffage par exemple) et le taux des prestations annexes doit être indiqué dans le bail (exemple : prix de l'électricité ou du nettoyage des parties communes).

L'accueil et l'orientation des étudiants est par contre assuré. Les Infor-Jeunes de Wallonie et de Bruxelles, les services logement des universités, des associations spécialisées et les syndicats étudiants sont des interlocuteurs qui orientent les étudiants dans leurs recherches de kots. Ils

⁹⁶ Etudes économiques de l'OCDE.: Belgique - Volume 2007-3 Par OECD, Organisation de coopération et de développement économiques Publié par OECD Publishing, 2007 144 pages

proposent des listes de logements, mais également des conseils juridiques. Des fiches conseils sont proposées et des services spécifiques se chargent des cas particuliers.

Dès 2004, ce système connaît des tensions qui se déclinent très diversement selon les villes. Ainsi, Le Soir, dans une enquête réalisée en Mai 2007⁹⁷, constatait un excédent de l'offre de Kots à Liège, tandis que la pénurie s'était affirmée à Louvain la Neuve en raison d'une croissance forte de la demande : « *Cette demande croissante s'explique notamment par la mise en oeuvre des masters et par conséquent l'internationalisation réelle de ce cycle d'études. À cet égard le classement des universités dans le dernier rapport du Times était très bon, ce qui devrait nous amener davantage d'étudiants étrangers dans les années à venir* ». A Bruxelles, la même pénurie semble expliquée par les attestations exigées pour une location, tandis que la croissance de pôles d'enseignement de la Santé aurait eu un rôle majeur. Mais il semble qu'un fait majeur soit le choix majoritaire des étudiants pour des « kots » communautaires de 4 à 8 chambres, souvent mieux équipés et bénéficiant de nombreux services communs (internet, télé distribution, téléphone...). Une partie des studios, vieillissants et mal équipés, sont refusés par les étudiants. Mais même à Liège, des difficultés sont apparues en raison de l'arrivée d'étudiants étrangers et de la mise en place d'un système de tirage au sort et de quotas, qui retarde les demandes au mois de septembre (après le tirage) et renforce la concurrence à ce moment là.

La pénurie a donc plusieurs causes et une déclinaison locale variée, mais la réponse est la même, manifestement très rapide en raison des leviers dont disposent les universités. En 2007 et 2008, des projets de constructions nouvelles destinées aux étudiants sont mise en place à Bruxelles, Louvain la Neuve. En 2006 et 2007, des modifications de la loi régissant les baux de logements ont été introduites. Cette réforme impose un bail écrit, limitera la caution à un mois de loyer déposé sur un compte joint, impose l'état des lieux et une information des parties, oblige à l'enregistrement du bail. Des informations sur les études, leur date de début y seront incluses. Le bail pourrait même être reconduit quatre fois à la demande de l'étudiant et dans certains cas, il pourra demander au juge une baisse du loyer pouvant aller jusqu'à 20%. Dans l'ensemble, cette loi va dans le sens d'une meilleure protection de l'étudiant.

La privatisation gagne une partie du parc des kots des universités, qui ne souhaitent plus en assurer l'entretien. Elle a pour premier résultat une augmentation importante des loyers. Dans le cas de l'Université de Liège, la vente de « homes » (Ruhl et Sart Tilman) à une société écossaise (City Living) aboutit à un triplement du loyer (passant à 411 à 563€ mensuels, avec une rénovation à la clé). Les aides que l'université offrait à des étudiants à bas revenus disparaissent également, puisqu'elles étaient réservées à ses logements propres. La perspective d'amélioration de la qualité des logements, notamment pour attirer des étudiants étrangers, et dégager l'université de soucis financiers a semblé prioritaire. Quelques sociétés immobilières (Eckelmans à Louvain, First Immo à Anvers, Aedifica, Cofinimmo), dites Sicafi⁹⁸, s'intéressent depuis quelques années à la construction d'immeubles de studios pour des investisseurs, avec des degrés de confort variables, mais de toutes façons une gestion directe incluse. Dans d'autres cas, les universités créent directement des Sicafi pour lever les capitaux nécessaires à leurs projets immobiliers (c'est le cas de l'ULB). Les loyers sont ici plus faibles (250 à 350 euros) mais augmentent progressivement.

Une autre difficulté concerne la fin des études : les étudiants sont finalement en meilleure situation pour louer que la plupart des locataires, car ils n'ont besoin que d'une garantie des parents, alors que le locataire « normal » doit en avoir deux ou un salaire de plus de 3 fois le loyer ; or, les contrats d'occupation étudiante sont annuels et ne peuvent être reconduits en fin d'études, même à temps

⁹⁷ Edition du 31 mai 2007.

⁹⁸ Sociétés de placement collectif cotées en bourse

partiel ou pour achever un diplôme sur une partie de l'année. Il est en effet totalement interdit de conclure un tel bail si l'on travaille ou si l'on est en stage (même gratuit !), et même si l'on bénéficie du chômage. La transition vers la vie active est donc très délicate pour ceux qui ne sont pas logés chez leurs parents.

5.2 Le cas de Louvain la Neuve

Créée en 1971, Louvain la Neuve a été construite sur le plateau de Lauzelle, dans la commune d'Ottignies et proche du village de Wavre (5 kms), à mi-chemin (30kms) entre Bruxelles et Namur. Cette ville nouvelle résulte de la nécessité de créer une université francophone après la partition des Flandres. Elle comprend un centre (entièrement piéton) et 5 quartiers, avec un objectif de population équilibrée entre étudiants et autres habitants. La ville nouvelle est bien reliée avec Bruxelles, avec les autoroutes et avec son aéroport (à 25 minutes). Actuellement, sur 28.000 habitants, le tiers est constitué d'étudiants, mais ils sont répartis sur tous les quartiers.

Le tableau ci-dessous indique la répartition du parc de logements, pontrant le poids considérable des chambres pour étudiants, presque 70%.

Types de logements:	Chambres com.& studios	Appartements	maisons	TOTAL
Collectif	7 438	1 984	42	9 464
Unifamilial	263	73	1 302	1 638

Chiffres de janvier 2006

La ville est bien reliée, par le train et les bus, aux villes voisines, mais **l'objectif est de parvenir à une offre suffisamment diversifiée pour que tous les étudiants résident sur place**. La ville nouvelle comprend des services, des équipements, des commerces qui offrent une vie locale diversifiée. Ce laboratoire urbain a par ailleurs été porteur de nombreuses initiatives en matière de logement et d'architecture⁹⁹, avec plusieurs quartiers résidentiels piétons, des dômes géodésiques, des serres, des roulottes, des maisons solaire et en terre. Au fil des années, la multiplication des innovations, dans le domaine de l'habitat communautaire, de maisons de retraite autogérées, des immeubles multi-générationnels, sans compter les logements vacants occupés et aménagés, les projets écologiques de quartier... cette accumulation fait de Louvain une référence en matière d'urbanisme et de logement.

5.2.1 Le projet économique et universitaire

Du point de vue économique, le projet est **peu affiché mais bien réel**. Sur une superficie de 920 ha de la ville nouvelle, près de 231 ont affectés à un parc scientifique, presque autant à l'urbanisation et la moitié restante aux espaces verts, bois, golf et lac. Près de 12.000 emplois sont implantés dans la ville nouvelle, faisant passer la population de 18.000 la nuit à 37.000 le jour.

L'université catholique de Louvain comprend 10 facultés (médecine à Bruxelles), 50 départements, 200 unités de recherche, 5 070 collaborateurs, 21 248 étudiants (16 429 à Louvain-la-Neuve et 4 819 à Woluwé), dont 3 770 étudiants étrangers (plus de 120 nationalités). On dénombre 150.000 personnes de formation universitaire UCL de par le monde. Depuis quelques années, l'accueil des étudiants étrangers dans le cadre des programmes d'échanges et de programmes internationaux est devenu très important: l'UCL accueille chaque année quelque 1000 étudiants

⁹⁹ Le quartier Hepsilone, projet d'habitat groupé d'une dizaine de logements (1996) au sens de la mise en commun d'une partie des espaces ; le Béguinage, maison de retraite, etc...

étrangers nouveaux ou doctorants venus d'Europe et d'autres continents, ce qui représente au total près de 19% de la population estudiantine. Des structures au sein de chaque faculté assurent l'accueil de ces étudiants.

Le développement urbain est totalement maîtrisable par l'université, qui est propriétaire du sol qu'elle loue par emphytéose de 99 ans aux propriétaires du patrimoine bâti.

En 2005, l'UCL s'est engagée dans un plan de développement destiné à renouveler son positionnement et ses modalités de gestion (autonomisation des fonctions, gestion différenciée de l'enseignement et de la recherche, amélioration de la pédagogie et de la qualité de vie des étudiants, atteindre un meilleur classement international, anticiper les évolutions au lieu de les subir (suite à l'expérience malheureuse de l'ouverture aux étudiants étrangers), coopération avec d'autres établissements...

Le parc scientifique comprend 135 entreprises et près de 4.500 emplois, dans des domaines de pointe (chimie, pharmacie, physique, informatique, technologie de l'information, etc.), un incubateur et 3 centres d'affaires. Les investissements réalisés atteindraient 380M d'€ en 2006. L'option environnementale du parc est très axée sur les espaces verts et les entreprises doivent investir 2% de l'investissement immobilier dans des œuvres d'art. Les entreprises doivent relever d'une activité de recherche ou de « haute technologie », ou de services destinés à ces entreprises, ou enfin de l'essaimage de l'UCL ou de ses filiales. 46 sociétés proviennent de cet essaimage, elles emploient déjà un millier de personnes. Il s'en crée trois ou quatre par an.

Le service des « Domaines » de l'université suit les relations entre recherche privée et universitaire. **Près des 2/3 des entreprises auraient ainsi des liaisons avec des laboratoires universitaires**, soit par l'accueil de stagiaires et doctorants, soit par des projets de recherche communs ou de la consultance, par la formation continue ou par l'embauche de jeunes venus de l'université. L'université gère par ailleurs un autre parc d'activités à proximité, Axispark, plutôt un centre d'affaires.

Le parc scientifique de Louvain-la-Neuve, cogéré par l'IBW et l'UCL, est scindé en quatre zones : Fleming, Einstein, Monnet et Athéna. On ne peut y parler de concentrations par activités; chacun s'installe dans l'un ou l'autre parc selon affinités et disponibilités. Une exception : le parc Athéna, appelé à se développer, une zone plus spécifiquement dédiée à des bureaux et particulièrement tournée vers les technologies de l'information et de la communication. A ce jour, deux bâtiments relais y ont été bâtis par l'IBW et ils sont occupés par BSB (informatique). Un troisième est en construction. INS (réseaux télécom) et le centre de coordination Carmeuse y ont aussi construit leur propre bâtiment.

Athéna est la plus petite zone, avec ses 20 ha, la plus grande étant Einstein (84 ha) où se nichent entre autres, IBA, IRIS, le Newtech Business Center, le CEI. De l'autre côté de la Nationale 4, la deuxième, par ordre de grandeur est Fleming (73 ha) dont l'une des fiertés était Eli Lilly, installée depuis 1993 à Mont-saint-Guibert. « Etait », car hélas !, la fermeture de ce centre de recherches regroupant des scientifiques spécialisés notamment dans la toxicologie et le développement chimique a suscité bien des déceptions, en priorité dans le chef des 330 personnes employées. Clariant y est l'un des fleurons. Enfin, Monnet (53ha), avec Sedilec et Shell, est identifiable de loin, grâce aux sculptures aériennes qui la dominent et s'inventent des compositions variables au gré du vent qui les taquine]

Trois grands pôles d'activités se détachent, au sein du parc scientifique de Louvain-la-Neuve:

1. Sciences du vivant (santé humaine et animale, biotech, agroalimentaire...) : au travers une vingtaine de sociétés représentant 32 % de l'emploi.

Ces dernières sont des références dans le domaine pharmaceutique : Pfizer Animal Health, Wyeth, Abbott, Sankyo Pharma, Creative Research Solutions... A elles seules, elles emploient le quart des travailleurs du parc ! Elles sont aussi actives dans le secteur de l'alimentation (Danisco, Faska Enzymes & Derivates,...), de la biotechnologie (Realco, Wetlands Engineering,...), de l'agronomie (Bayer Cropscience,...), de la chimie (Omnichem), de l'ingénierie (IBA, Telemis, Neurotech,...). L'on peut aisément se représenter que cette première branche entretient des contacts privilégiés avec l'Université, via les Facultés de Médecine, de Sciences, d'Ingénierie biologique, agronomique et environnementale et celle des Sciences appliquées.

2. Pôle Chimie fine : au travers une vingtaine de sociétés, procurant 14 % de l'emploi. Plusieurs sont actives dans le domaine des polymères, principalement dans le développement d'applications et les additifs : Shell, Hexion Specialty

Chemicals, Solutia Europe, Noveon, Clariant, Albemarle, Ferro, la mise en œuvre et/ou la transformation des polymères. On relève encore Danisco (arômes pour l'industrie agroalimentaire), Omnichem (chimie pharmaceutique), Interscience (appareils chromatographiques).

3. Pôle Technologies de l'Information

- électronique (Icoms Communications, Iris,...)
- développement de logiciels financiers (BSB...)
- développement de logiciels CRM, e-business,... (Citobi, Euro-DB,...)
- sécurité informatique (Veridis, Keyware,...)
- développement de logiciels pour la gestion de l'information et l'aide à la décision (Experian Business Strategies, N-Side,...)

Source site Chambre de commerce

5.2.2 Le logement sur le campus

A Louvain-la-Neuve et à Bruxelles, l'Université Catholique (UCL) dispose au total de 4600 logements (4050 chambres et 550 studios et appartements) pour étudiants, mais une offre privée de 1.500 chambres existe par ailleurs, louée par des sociétés privées ou chez l'habitant (dont 1300 par la société Eckelmans). Ceci confirme le principal trait de la situation belge : les 2/3 des étudiants ne sont pas logés sur le site et sont probablement dans leur famille. Le 1/3 du parc de l'UCL est destiné aux étudiants étrangers, un autre tiers pour les étudiants de première année et le troisième tiers pour les « kots à projet ». 600 chambres seulement bénéficient d'une aide de l'université (réduction de loyer), alimentée par un prélèvement sur les autres loyers aux 2/3, le reste par le budget universitaire.

La majorité des logements gérés par l'Université et les sociétés privées sont des appartements communautaires. L'étudiant loge dans une chambre individuelle, mais partage avec les autres étudiants la cuisine, la salle de séjour, et les sanitaires (douche et toilettes). La chambre est équipée (lavabo, lit, matelas, chaise, table, armoire, et bibliothèque). Les locataires doivent se procurer leur literie et leur vaisselle. Les appartements communautaires vont de 6, 8 à 10 locataires (4 dans le secteur privé). Les studios sont généralement composés d'une seule pièce pour le séjour, comprenant aussi un coin cuisine et une douche. Les appartements comptent une à quatre chambres. Les loyers sont de 185 à 250€ pour le parc UCL et commencent à 257€ dans le parc privé (350 à 400 dans les petites communautés de 4 ou en studio). Les studios et appartements de l'UCL destinés aux couples et aux familles ont un loyer plus élevé (de 298 à 471 € selon la taille). Dans l'ensemble, **les loyers sont moyens ou élevés et le contentieux est important dans le secteur privé.** Les propriétaires privés, y compris les sociétés immobilières, refusent de faire des travaux, de restituer dans les temps les dépôts de garantie (ils les placent souvent), de faire visiter. La hausse des prix (l'immobilier étudiant a triplé en vingt ans) leur permet de miser sur une plus value, même si les loyers ne sont pas au maximum de la région.

Nous avons signalé plus haut le manque de chambres étudiantes apparu dès 2004. Comme l'explique Jean-Michel Leunens, directeur du service logement de l'UCL, dans un article du Soir de Mai 2007: « *Louvain-la-Neuve est amenée à évoluer avec la mise à disposition dans les prochaines années de 550 chambres (200 par l'UCL et le restant couvert par les promoteurs immobiliers et les particuliers). Par ailleurs, une meilleure organisation des visites de logements avant location et un ordre de passage des demandeurs a été instauré pour le parc privé, à la demande du syndicat des étudiants pour le logement, Syello, permettant un marché plus serein.* » Ce syndicat, avec l'appui de la commission logement de l'UCL, avait en effet obtenu une meilleure organisation de l'offre des agences, dès le printemps, une planification des travaux de réparation et une réflexion sur la demande non satisfaite, estimée chaque année à 250 chambres depuis 2001 ; par ailleurs, une attention à la régularité des baux a été négociée. Dans un premier temps, l'Université était réservée, ayant connu au début des années 1980 une pénurie comparable, puis de la vacance après avoir construit pour y répondre. Le groupe Eckelmans s'est par contre immédiatement intéressé à ce

besoin et à livré en 2007 ses premiers programmes (voir annexe 2). Il sera suivi avec un décalage de deux ans par l'UCL.

Eckelmans : l'ennemi public n°1 ?

Arrivé au début des années 70, avec les pionniers de Louvain-la-Neuve, Guido Eckelmans a ouvert ses premiers logements étudiants dans le quartier de l'Hocaille, en 1975, là où se trouve encore le Piano. Depuis, il a incarné, jusqu'à la caricature, le gestionnaire de kots, près de ses sous et bâtissant sa fortune sur le dos des étudiants. Rencontre.

Ses premiers «clients», alors que poussaient les premiers auditoires sur les champs de patates, ce sont les ingénieurs civils. Venus avec leurs bottes et tous contents de servir de cobayes actifs pour la construction et la mise en oeuvre d'une toute nouvelle ville (ce n'était plus arrivé en Belgique depuis la fondation de Charleroi, au XVIIème siècle!).

Guido Eckelmans est au milieu d'eux. Organisant des soirées dansantes, offrant de temps à autre quelques bacs ou un tonneau. Ce n'est pas un nouveau venu dans la construction et la gestion immobilières. Son père avant lui avaient jeté les premières bases de ce qu'il faut bien appeler aujourd'hui un empire, dans le Limbourg. Dans les années soixante, l'entreprise a déplacé ses activités vers Leuven où, très vite remarqué, le jeune Guido va être sollicité pour accompagner le «déménagement» vers Louvain-la-Neuve.

Une clientèle en mouvement

Aujourd'hui, sur LLN, il gère près de 1200 logements: 700 chambres et 500 studios. Avec une rotation, à l'entre-saisons, de près de 70%! Des entrées et des sorties qu'il faut gérer et qui mettent à genoux la petite dizaine de jobistes chargés de l'état des lieux. «Ce qui me stupéfie le plus, confie G. Eckelmans, c'est l'agressivité, chaque année plus forte, que nous rencontrons chez les étudiants. La très grande majorité des contacts se passent bien mais là où des problèmes se posent, ils s'expriment de plus en plus désagréablement. Cela dit, toute notre société «évolue» ainsi et si les banques deviennent agressives, comment s'étonner que le reste suit?».

Le nœud du problème, c'est le rôle intermédiaire que joue le gestionnaire immobilier, le «gérant». Les propriétaires veulent assurer un rendement optimum (bon an, mal an, 7,2%) pour leurs investissements et Eckelmans ne tient pas à les perdre. Entre le marteau et l'enclume: l'étudiant. Clientèle quelque peu captive dans une ville perdue au milieu de champs. Résultat: Eckelmans écope des premières candidatures. Un an plus tard, ces derniers partent vers les Kots à projets ou les commus... et la rotation s'installe.

Une période noire

Alors, d'où vient la «mauvaise réputation» d'Eckelmans? Ce dernier répond: «Dans les années '80, j'ai repris une société qui disposait d'un gros portefeuille de vieux logements. Des kots à la limite de la salubrité (ou de l'insalubrité, c'est selon), pour lesquels je disposais d'une trop étroite marge de manœuvre pour les remettre en état. De là, des conflits incessants avec les étudiants qui, il faut le dire, ont payé les pots cassés. Aujourd'hui, tous ces logements ont été repris par une nouvelle société immobilière, un homme jeune et volontaire. Moi, je n'avais plus la patience nécessaire».

Vers la concertation ?

Il n'en reste pas moins que des problèmes subsistent. Des incompréhensions. Comme la liquidation de la garantie locative qui traîne parfois jusque décembre ou des montants de charges jugés excessifs : «Je ne suis pas pour autant fermé à la discussion. Dans mes implantations à Bruxelles, pour des étudiants de l'ULB, je suis en contact régulier avec des comités d'habitants avec lesquels nous essayons de trouver une solution satisfaisante pour toutes les parties. Pourquoi pas à LLN?»

Extrait d'un interview par Stéphane VANDEN EEDE site Guido

En Juin 2006, le syndicat étudiant AGL décrivait une situation très déséquilibrée : près de 9.000 «koteurs» se trouvaient confrontés à une offre très déséquilibrée :

-l'UCL proposait 3350 chambres plus 200 pour les étudiants Erasmus. Cette offre est de fait réservée aux primo arrivants et aux étudiants bénéficiant d'une aide ou étrangers. Mais, même pour ces catégories, l'offre est insuffisante, provoquant une érosion de l'arrivée des étrangers dès 2004. La priorité donnée par l'Université aux étrangers est telle qu'elle va même jusqu'à louer des espaces habitables aux agences privées importantes.

-l'offre privée tend à se développer au delà de ce qui est autorisé par la loi. En effet, des maisons individuelles, normalement réservées aux familles, sont louées à des étudiants sous forme de co-

locations non déclarées. La mairie, qui gère en Belgique l'usage du patrimoine immobilier (car il détermine la demande de parking, l'entretien des parties communes, le bruit...) a pu prouver ces pratiques lors de visites inopinées de maisons, sur la base de plaintes des voisins...

Depuis 2003, une demande très forte des étudiants est apparue (multipliée par cinq), que l'offre ne parvient plus à satisfaire selon le service Inforlogement. Quatre facteurs l'expliquent :

-l'augmentation des effectifs étudiants (projet de développement de l'université et surtout dans les grandes écoles, ENSFA et EPHEC), l'effet de l'accord européen de Bologne sur l'harmonisation des 3^e cycles (allongement des études),

-la pression des étudiants étrangers, qui arrivent de plus en plus tôt pour trouver un kot et pour lesquels l'Université tend à augmenter la part réservée (de 100 à 150) afin de maintenir son attractivité internationale ; la durée de présence tend à passer de 6 mois à 1 an, avec un mauvais recouvrement avec l'année universitaire normale ; souvent, leurs bourses s'achèvent au mois de Mars, d'où une vacance de logements en cours d'année universitaire alors que la tension était forte à la rentrée ;

-le maintien des étudiants dans les Kots après la fin de leurs études faute de trouver un emploi (indispensable pour trouver un logement en Belgique),

-le report de la demande des familles de la région vers le parc locatif de Louvain la Neuve (le locatif y est moins cher) en raison de la hausse rapide des prix aux environs.

Pour autant, cette pression ne déclenche pas un intérêt majeur des investisseurs, sauf pour les logements à meilleur confort et de type studio ou appartement individuel. Par ailleurs, la cession de kots à des promoteurs privés par l'UCL aboutit à des restructurations qui réduisent le parc. Enfin, l'UCL loue des logements au secteur privé au prix fort, pour les relouer ensuite à son tarif, afin de faire face à la demande des étudiants étrangers en urgence.

Une mauvaise coordination entre acteurs et des logiques souvent contradictoires sont apparues, alors que la Ville Neuve était considérée comme un modèle de planification et qu'il existe, à travers la propriété foncière unique de l'UCL, un moyen d'action et de contrôle majeur.

5.2.2 Le logement dans la commune

Le marché du logement devient de plus en plus tendu pour les revenus moyens et bas à Ottignies Louvain-la-Neuve, alors qu'il s'agit de la commune où les logements sociaux sont les plus nombreux de la région : 1.200 habitations sociales et 6.000 logements pour étudiant. **A elle seule, elle concentre un quart des logements sociaux de la région car les communes voisines ne se sont pas dotées de tels logements et reportent sur Louvain la majorité de l'effort.**

Des centaines de demandes de logements sociaux sont en attente : les logements étudiants sont même devenus parfois des lieux d'accueil de familles en difficultés, faute d'autre solution. La commune envisage plusieurs solutions mais la plupart relèvent des compétences et des aides financières de la région Wallonie: exiger un certain pourcentage de logements sociaux dans chaque commune pour en répartir équitablement la charge, vendre des logements sociaux aux locataires pour dégager des moyens d'en réaliser plus, attribuer les logements avec des baux à durée déterminée (9 ans) et réévaluer la situation des occupants à l'issue du bail ; enfin, continuer à construire du logement social dans la même proportion que l'offre de logements privés.

La commune insiste beaucoup sur l'offre supplémentaire de logements à loyers modérés, car les loyers et des prix de vente des logements augmentent de 15 % par an actuellement, ce qui chasse de la région les revenus moyens et bas. Elle envisage principalement un partenariat plus fort avec les secteur privé pour y parvenir, alors que jusqu'ici seule l'initiative publique avait porté l'effort social.

Depuis de nombreuses années, la municipalité (socialistes et verts) a maintenu **un programme continu de logements sociaux, mais les quantités restent faibles** par rapport à la croissance des besoins :

-deux plans triennaux du logement ont été menés à bien depuis 2001 (59 logements réalisés et 47 en projet) avec des organismes de logement social (Notre Maison et l'Habitation Moderne) : 39 logements, 2 logements pour des jeunes nécessitant un accompagnement (dont un loué à l'UCL), 29 logements pour jeunes ménages (La Tannerie), 12 logements « intermédiaires », une maison pour famille nombreuse, 2 appartements d'urgence, 47 futurs logements sociaux. Les montages apparaissent cependant difficiles de la part des partenaires pour le logement social, mais la politique de développement durable permet à la commune d'obtenir satisfaction en jouant sur le côté novateur des programmes (concours Europan) ;

-le projet de Blocry est le principal projet pour l'avenir, soit 200 logements diversifiés, avec deux constructeurs, la région, l'université...

-des programmes plus spécifiques tels une vingtaine de logements sociaux pour étudiants étrangers en collaboration avec la Région wallonne en coopération avec le Service d'aide pour les paiements de loyers ; la réalisation d'une AVJ (Aide à la Vie Journalière), structure d'accueil pour handicapés physiques lourds (12 logements). L'intervention d'une agence immobilière sociale est envisagée pour inciter les propriétaires à louer à des tarifs et à un public social.

Le marché de Louvain-la-Neuve connaît parallèlement un engouement de la part de la jeune génération, mais aussi de seniors intéressés par son centre urbain et commercial, ses activités culturelles... selon un article du journal immobilier local :

« Nous avons commercialisé 220 appartements à l'Esplanade et cinq immeubles à Bruyères, relève Maxime Bouserez, administrateur gérant de Promimo. Les prix varient de 100.000 euros à 250.000 voire 300.000 euros hors frais. Un appartement à Louvain-la-Neuve se vendra mieux aujourd'hui qu'un appartement à Wavre ou Ottignies. Les gens recherchent plus du neuf ou du récent que de l'ancien. Dans le cadre de la recherche d'un bien, plusieurs critères interviennent : l'appartement est-il bien construit ? Est-il vendu par une société de référence ? Dispose-t-il d'un chauffage individuel ? » A Ottignies, les biens ont été vendus, l'année dernière, à des prix légèrement moins élevés qu'à Louvain-la-Neuve. « Les gens recherchent la proximité d'une gare (arrivée prochaine du RER), la proximité de commerces... Il y a véritablement un changement de mentalité », ajoute M. Bouserez. Limal, Wavre proposent des prix plus accessibles que ceux de la cité néo-louvaniste. A Waterloo, les biens sur le marché sont généralement plus luxueux et de plus grande surface.... »

Le contexte a donc sensiblement évolué depuis un ou deux ans, passant d'une séparation des deux marchés (celui de la Ville Neuve et celui des communes périurbaines environnantes) à un intérêt fort pour l'espace universitaire, tandis que se développaient des programmes de logements destinés à un public de familles ou de retraités. **Le logement intermédiaire apparaît cependant le manque le plus criant**, malgré les possibilités offertes d'en produire par rénovation du parc, car ce secteur est pris entre les besoins de logements sociaux et étudiants, et la montée d'un marché de plus haut de

gamme, à l'échelle régionale. Il semble directement lié aux besoins d'une partie des actifs locaux, d'où l'insistance de la municipalité à obtenir une réponse prioritaire pour les ménages locaux.

La municipalité d'Ottignies s'est nettement positionnée à nouveau en 2006 lors de sa réélection pour **un effort supplémentaire de logement social et une priorité pour les habitants locaux dans les attributions:**

-un programme de construction de logements locatifs accessibles, à travers des programmes de logements sociaux diversifiés : 60 logements European à La Mégisserie dans un programme comprenant aussi des logements de promoteurs privés et un centre pour handicapés, le programme déjà cité dans le quartier des Bruyères à Louvain la Neuve des logements d'accession à prix maîtrisés réalisés par la Régie Foncière Provinciale à Blocry ; du logement mixte (social, moyen et privé) sur le site de la Boissette (proche de la clinique et de la gare), appartenant à la Société Wallonne du Logement (6 ha ;)

-la rénovation (thermique surtout) et la vente de logements sociaux à leurs occupants

-la création de logements d'urgence par la rénovation d'anciens bâtiments de TVCom ;

-un programme d'acquisition d'immeubles à l'abandon et les terrains inutilisés pour répondre aux besoins locaux sociaux par la Régie Foncière Communale et la mise en place d'une Agence Immobilière Sociale locale ; la mise en place d'un programme contre les logements insalubres, par un contrôle effectif des permis de location ;

-conditionner les grandes opérations immobilières privées à la création de logements moyens ou conventionnés à prix réduit dans une proportion de 5 à 10 %.

-une programmation plus équilibrée entre les logements, les bureaux et les commerces, lors de la construction de nouveaux quartiers, autour des gares d'Ottignies, Louvain-la-Neuve et Mousty.

-la mise en œuvre de zones d'aménagement concertées...

L'actualité du logement dans la commune a été ces dernières années une succession d'expulsions de squatts¹⁰⁰, d'occupations par des sans papiers¹⁰¹, des projets de rénovation d'immeubles pour étudiants qui ont doublé les prix à la sortie, etc.

La situation apparaît marquée par l'apparition d'une concurrence entre des difficultés sociales exportées par l'ensemble de la région vers Louvain la Neuve, l'intérêt croissant des promoteurs privés pour une ville nouvelle devenue désormais attractive par ses prix et services, et des difficultés croissantes pour les étudiants à revenus faibles.

Conclusion

Le projet de Louvain la Neuve a longtemps été celui d'une ville planifiée et innovante, dans un contexte où le logement étudiant n'est pas l'objet d'une politique des pouvoirs publics, mais seulement des universités. L'UCL a manifestement été prise de cours par une évolution rapide de la demande, aussi bien de la part des étudiants étrangers, des étudiants en fin de cursus mais sans travail, et enfin des ménages moyens ou modestes de la région. La situation assez équilibrée qui prévalait a rapidement fait place à une situation d'urgence lors des rentrées, puis d'un décalage entre les capacités et la demande des étudiants. Le secteur privé a su se saisir en premier de cette opportunité, tandis que l'université devait en même temps s'adapter à un contexte plus concurrentiel à l'échelle internationale. Progressivement se mettent en place les différents leviers d'une politique de logement social, de rattrapage de l'offre pour les étudiants et de diversification

¹⁰⁰ La Barraque, quartier qui avait résisté aux démolitions lors de la création de la Vile Neuve, et s'est ensuite transformé par autoconstruction ; la ferme du Biéreau, squatt d'étudiants avec un projet culturel (expulsé pour... un projet culturel municipal)

¹⁰¹ Le 26 janvier 2009, une centaine de sans papiers ont pris possession des locaux vacants de la Poste de LLN, sur proposition du syndicat d'étudiants de l'UCL au conseil d'administration de cette dernière.

des habitants de la ville nouvelle en raison de la pression régionale et de la recherche de logements intermédiaires.

5.3 ANNEXES

5.3.1 Les insuffisances du logement étudiant à Louvain la Neuve

LOUVAIN-LA-NEUVE > PÉNURIE DE KOTS			
<h1>Rentrée des classes: se loger à tout prix</h1>			
<p>Etudiants belges, élèves Erasmus et jeunes travailleurs se disputent les 10000 logements de la cité universitaire de Louvain-la-Neuve. Bien avant la rentrée du 20 septembre, le parc immobilier affichait quasi complet, malgré les loyers en augmentation.</p>	<p>SOPHIE DEVILLERS</p> <p><i>"Cherche JF partageant appartement."</i> Nathalie a punaisé aux murs de Louvain-la-Neuve son appel au secours. Il lui faudrait trouver une colocatrice pour occuper avec elle l'appart' deux personnes qu'elle s'est dégotté in extremis pour cette année académique. Elle aurait bien opté pour la location d'une chambre, ou d'un studio, moins chers... Mais il n'y en a plus à Louvain-la-Neuve. <i>"Il ne me reste que quelques logements, et uniquement pour deux"</i>, annonce Guido Eckelmans, administrateur délégué de l'agence immobilière du même nom. La société Eckelmans, qui gère 1300 habitations sur le site, a loué tous ses studios depuis le 3 septembre, et ses chambres depuis la mi-août. <i>"On peut dire qu'il y a pénurie, affirme Guido Eckelmans. On la voyait venir. Depuis deux ans, nous avons quelques inquiétudes. En 2003, tout est parti rapidement. Et cette année, encore plus vite."</i></p>	 <p style="text-align: center;"><small>Les annonces désespérées tapissent les murs du campus. (PHOTO D'ARISTOPEBORTELIS)</small></p>	<p>désistements, pour cause d'échec à la session de septembre, des étudiants de candidature en provenance des facultés Saint-Louis ou Notre-Dame de la Paix à Namur. <i>"Il faudra peut-être prendre des dispositions, et construire de nouveaux bâtiments, affirme Jean-Michel Leuens, qui gère déjà 3300 habitations. Mais attention, nous avons déjà connu des pénuries réelles pendant les années 80; elles se sont résorbées et les bâtiments construits sont restés vides. Nous devons donc être sûrs qu'il s'agit d'une tendance à long terme."</i></p> <p>Projet de construction</p> <p>Guido Eckelmans, lui, ne semble pas hésiter: <i>"Pour remédier à cette situation, nous avons le projet de bâtir plusieurs centaines de nouveaux logements destinés aux étudiants. Nous en sommes aux négociations. Ils devraient être prêts en 2007."</i></p>
<p>p.28</p> <p>IMMOBILIER LA TRIBUNE DE BRUXELLES > du 16/9 au 22/9/2004</p> <p>TBX WWW.TBX.BE</p> <p>RTL va déménager Fini l'avenue Ariane. Les activités de TVI vont déménager à la chaussée de Louvain, à Schaerbeek. Le projet, développé par Robelco, prévoit des studios plus grands.</p>	<p>Les anciens restent</p> <p>Pour l'agent immobilier, ce manque de kots tient à l'augmentation du nombre d'étudiants, passé en quelques années de 18 à 20000. <i>"On a eu quelques grosses rentrées, c'est sûr, concède Jean-Michel Leuens, directeur du Service des logements à l'UCL. Mais cette difficulté provient surtout du changement sociologique de la ville. De plus en plus d'anciens étudiants, jeunes travailleurs, restent sur le site de LLN. Ils occupent donc des studios ou des chambres destinés normalement aux étudiants. Cela supprime le surplus, une sorte de ballon d'oxygène, qui existait auparavant."</i></p> <p>Les logements destinés exclusivement aux étudiants de l'université affichent eux aussi complets. L'UCL compte maintenant sur les</p>	<p>En attendant, c'est la galère. Pour les étudiants du programme d'échange européen "Erasmus", par exemple. Car quel propriétaire voudrait confier son précieux bien à un locataire ne restant que 6 mois, souvent même seulement pour le premier trimestre? Sûrement pas les agences, dont beaucoup n'établissent les contrats de bail que sur 12 mois. Ni les particuliers, comme le constate Inforville, le service urbain qui met en contact locataires et bailleurs privés. <i>"La situation est tendue mais nous sommes en train de la gérer"</i>, affirme-t-on au Service des logements. Les solutions? Le développement de l'accueil temporaire, la dispersion des "students" européens sur Bruxelles et dans la périphérie de Louvain-la-Neuve, ou encore au domicile d'un membre de la communauté universitaire. Quant aux étudiants belges, eux,</p>	<p>ils ont au moins l'avantage de pouvoir débiter leur chasse au kot très tôt. C'est-à-dire dès le jour de la publication des habitations vacantes, en mai. <i>"La veille, 150 personnes attendaient déjà devant l'agence"</i>, se souvient Guido Eckelmans.</p> <p>Dans une telle situation, où la demande dépasse l'offre, les loyers augmentent, bien évidemment. <i>"Et de façon assez sensible, déclare Pascaline Martin, d'Inforville. De l'ordre de 3 à 5% en 4 ans"</i>. Guido Eckelmans, après avoir observé ses clients propriétaires s'envoler vers d'autres agences proposant des loyers plus élevés, s'est vu "contraint" d'augmenter les montants. Du côté du service logement de l'UCL, l'année prochaine, <i>"on ne fera qu'indexer les prix actuels, rien de plus. On essaie de jouer un rôle de régulateur, mais cela n'est pas toujours facile..."</i></p>



UNE NICHE LUCRATIVE POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Les sicafi s'intéressent aussi aux kots

Le marché locatif belge stagne du fait de la baisse constante du nombre de locataires. A l'exception d'un segment de niche qui a le vent en poupe : celui des chambres d'étudiant. Raison pour laquelle les professionnels de l'immobilier sont nombreux à s'y intéresser.

«**N**ous sommes la réincarnation du bon vieux propriétaire de kot, déclarent Sophie Costermans et Wim Peleman de l'agence immobilière anversoise First Immo. Nous faisons plus ou moins la même chose : gestion et entretien des bâtiments, suivi administratif, contacts avec les étudiants... Nous exerçons aussi une fonction de contrôle, ce qu'apprécient les parents. Mais nous avons professionnalisé toutes ces tâches que nous remplissons à une plus grande échelle.»

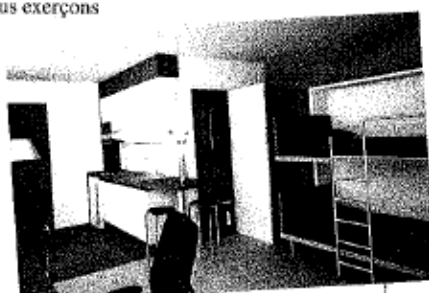
First Immo, société immobilière qui possède cinq agences en région anversoise, est un des rares acteurs professionnels à être présent sur le marché anversois des chambres d'étudiant. Elle dispose de près de 300 chambres en portefeuille, dont le Melrose Place (environ 100 studios) situé Rodestraat et bien connu des étudiants. Elle gère également une cinquantaine de chambres pour le compte d'investisseurs privés.

Immo Eckelmans, actif à Louvain-la-Neuve depuis la première heure, se situe un cran plus haut : Eckelmans est à la fois promoteur immobilier et gestionnaire de logements pour étudiant. La majorité des 4.000 chambres et flats du portefeuille maison se situe à Louvain-la-Neuve, port d'attache historique de la société,

également bien implantée à Bruxelles (1.400 studios et appartements), Louvain (500) et Gand (110).

First Immo et Eckelmans sont toutefois des exceptions sur le marché belge. L'essentiel du marché est aux mains

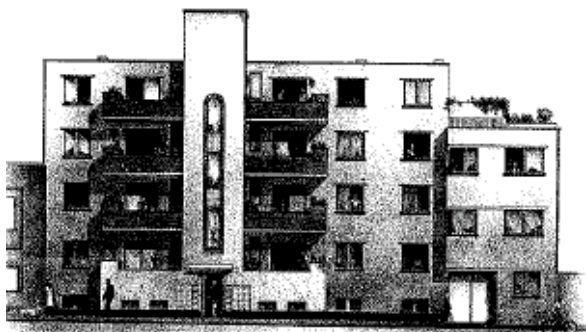
des petits propriétaires — bons bricoleurs pour la plupart — qui possèdent et gèrent quelques dizaines de kots. Mais à en croire Wim Peleman, cette niche du marché résidentiel devrait rapidement se professionnaliser. «La rentabilité est sous pression, souligne-t-il. Les prix des habitations et des terrains ont fait un bond spectaculaire ces dernières années alors que les loyers, y compris ceux des chambres d'étudiant, affichent une modeste progression. L'exploitation a aussi tendance à se complexifier : nouvelles réglementations, contrôles plus stricts, etc. La professionnalisation s'avère indispensable. Pour conserver une certaine rentabilité, les frais généraux accrus doivent être répartis entre plusieurs bâtiments. Une évolution qu'on constate également



LE PROJET RÉSIDENCE LADEUZE
Exit les kots classiques, l'heure est aux studios à un ou deux lits et aux chambres spacieuses avec douche dans des appartements pouvant héberger cinq à six étudiants.

plexifier : nouvelles réglementations, contrôles plus stricts, etc. La professionnalisation s'avère indispensable. Pour conserver une certaine rentabilité, les frais généraux accrus doivent être répartis entre plusieurs bâtiments. Une évolution qu'on constate également

dans le segment des immeubles de rapport classiques.»
Selon Guido Eckelmans, administrateur délégué de la société qui porte son nom, cette activité nécessite par ailleurs un savoir-faire spécifique. «On entend parfois dire que les étudiants sont les champions des dégradations en ■■■■



LE NOUVEAU PROJET HENLEY À GAND

Vingt luxueux appartements seront aménagés dans cet immeuble de l'entre-deux-guerres.

■■■ tous genres. Venez donc jeter un coup d'œil sur les chambres mises en location depuis 30 ans, vous verrez : elles sont parfaitement en ordre. Ceci dit, ce n'est pas évident. Tout commence par la conception même du logement et le choix des matériaux. Et ce n'est pas tout : il faut aussi un entretien correct, un règlement intérieur très strict, un suivi minutieux...»

Kots de luxe pour étudiants solvables

Les temps changent, les étudiants aussi... Ceux d'aujourd'hui apprécient l'intimité et un certain luxe. «Une connexion Internet est un must, affirme Sophie Costermans, responsable gestion chez First Immo. Difficile de louer un appartement avec des sanitaires communs : la plupart des chambres ont leur propre douche. La sécurité devient également de plus en plus importante, surtout pour les parents. Une surveillance caméra est désormais assurée dans de nombreux bâtiments.» Tous ces petits plus ont évidemment un prix pour l'investisseur.

Selon Sophie Costermans, le kot traditionnel perd en fait de sa popularité. De plus en plus d'étudiants optent pour un studio ou un flat qu'ils partagent éventuellement avec un frère, une sœur, un copain ou une copine. A Louvain-la-Neuve, le nouveau projet Résidence Ladeuze (300 lits et finition prévue pour l'été 2008) lancé par Eckelmans surfe sur cette

Petites différences de prix

A Leuven, le loyer moyen d'une chambre d'étudiant s'élevait en 2006 à 232 euros par mois sur le marché privé. Un marché apparemment en perte de vitesse car, en 2005, le loyer moyen était trois euros plus cher. Comme l'indique le rapport annuel (2005) de KU Leuven, «après les fortes hausses de 2001 et 2002, la stagnation persiste depuis quelques années».

De l'autre côté de la frontière linguistique, à Louvain-la-Neuve, le loyer d'une chambre meublée varie de 200 à 260 euros. Il s'agit toutefois de chambres appartenant à l'université : sur le marché privé, les prix sont légèrement plus élevés.

A Bruxelles, un meublé coûte en moyenne 345 euros selon le service logement de la VUB. A Anvers, Gand, Liège et Namur, le prix moyen est légèrement supérieur à 200 euros. Et même dans les villes universitaires moins importantes comme Diepenbeek et Gembloux, il faut compter au moins 200 euros pour un meublé.

Des différences de prix quasi insignifiantes. Surprenant étant donné les variations de prix immobiliers très sensibles d'une ville à l'autre.

Quasi toutes les universités proposent leurs propres chambres et flats. L'offre est la plus variée à Louvain-la-Neuve (4.050 chambres et 550 studios à Louvain-la-Neuve et Bruxelles) et Louvain (environ 3.800 chambres, studios, flats).

Les sites web comme Kotweb (Anvers), Kotatgent, Kotwijs (Louvain) et Quartier Latin (www.qlb.irisnet.be; Bruxelles) donnent un aperçu de l'offre privée. Les universités, les écoles supérieures et/ou les autorités locales assurent toutefois un certain contrôle de qualité. Les loueurs doivent notamment s'engager à proposer des contrats-types garantissant les droits des locataires.

vague. Exit les kots classiques, l'heure est aux studios à un ou deux lits et aux chambres spacieuses avec douche dans des appartements pouvant héberger cinq à six étudiants.

D'après son concepteur, la Résidence Ladeuze deviendra «la norme alternative pour les logements d'étudiant dans notre pays». «Le foyer d'environ 400 m² accueillera un salon avec feu ouvert, un billard, un coin TV... précise-t-il. Au quatrième étage, il y aura une terrasse d'une centaine de m² avec barbecue fixe. Sans parler des nombreux autres services : buanderie avec machines à laver, garage pour vélos fermé à clé, parking, etc. Un appartement sera réservé au concierge, qui assurera une permanence technique dans l'immeuble.»

Ce type de kots de luxe est déjà monnaie courante à Gand. Le promoteur immobilier Flanders Estate vise précisément le segment supérieur : «Nous cherchons des bâtiments avec une plus-value architecturale, commente l'administra- ■■■

Ce type de kots de luxe est déjà monnaie courante à Gand. Le promoteur immobilier Flanders Estate vise précisément le segment supérieur : « Nous cherchons des bâtiments avec une plus-value architecturale, comme l'administrateur délégué Koenraad Belsack. Et nous soignons la finition. L'équipement basique est passé de mode. Cela se traduit évidemment par des loyers un peu plus élevés, mais cela nous permet par la même occasion de faire une sélection. La qualité des locataires est importante pour les investisseurs privés... nos autres clients. »

Pour illustrer l'approche qualitative de Flanders Estate, Koenraad Belsack cite le nouveau projet Henley, près du Henleykaai et de la gare Sint-Pieters. Dans un immeuble de l'entre-deux-guerres seront aménagés 20 appartements (45 à 110 m² de superficie) avec une, deux ou trois chambres. Flanders Estate a fait appel au bureau d'architectes gantois a154. « Côté équipement, les appartements n'ont rien à envier aux nouveaux appartements dits normaux. » La cuisine, par exemple, sera équipée d'un lave-vaisselle, d'un four à micro-ondes avec grill, d'une table de cuisson vitrocéramique à quatre foyers. Un système de vidéophonie sera installé dans le complexe. Tous les appartements auront leur propre terrasse. Il s'agit pourtant bien d'appartements pour étudiants. Les chambres sont spacieuses parce que ces derniers y passent énormément de temps à dormir, mais aussi à étudier. Une connexion Internet est également prévue dans chaque chambre. Le garage à vélos est lui aussi très spacieux. Par contre, il n'y aura pas d'ascenseur. Pas nécessaire pour les étudiants. Cela permet de réduire les coûts d'investissement et les frais fixes, autre point important pour nos investisseurs. »

Pour Koenraad Belsack, Flanders Estate est « l'intermédiaire entre deux parties exigeantes : les étudiants et les investisseurs. C'est un investissement immobilier qui demande énormément d'attention, ajoute-t-il, car il implique de nombreux locataires avec un taux de rotation élevé. L'avantage, c'est qu'il n'y a pour ainsi dire jamais d'appartement inoccupé. Compte tenu du rendement locatif, de l'avantage financier en termes d'optimisation fiscale et de la plus-value du bâti, les kots constituent sans aucun doute un placement intéressant. »

Les sicafi lorgnent le marché

Raison pour laquelle l'arrivée des investisseurs professionnels sur le marché des logements pour étudiant n'est plus qu'une question de temps. Du côté de l'offre, l'ULB et l'Université de Gand ont déjà lancé un ballon d'essai. Du côté de la demande, les sicafi (résidentielles) semblent être des partenaires évidents. « C'est effectivement un marché que nous étudions, confirme Stefaan Gielens, CEO de la jeune sicafi Aedifica, déjà focalisée sur le marché des seniors. Parce que c'est un marché locatif important : les études sont une époque de la vie où on préfère louer qu'acheter. Et il n'y a pas de raison pour que cela change. Ce segment correspond en outre à notre expérience sur le marché de la location de meublés. Ajoutez à cela que les étudiants sont de bons locataires, car soit ce sont leurs parents qui paient le loyer, soit ils disposent d'une bourse d'étude. »

Cofinimmo, également actif dans le résidentiel via le secteur des maisons de repos, n'est pas vraiment emballé par les kots. « Ce n'est pas un segment que nous démarchons activement, confie Ingrid Schabon, *communication officer*. Mais si un dossier se présente concrètement, nous l'évaluerons selon nos critères financiers. »

Home Invest, la plus ancienne sicafi résidentielle, en revanche, ne manque pas d'ambition dans ce secteur. « Nous analysons quelques dossiers, mais il est encore trop tôt pour citer des noms ou des villes, avoue l'administrateur délégué Xavier Mertens. La professionnalisation et la consolidation du secteur semblent inévitables du fait, notamment, des critères d'exploitation toujours plus stricts. « Ce qui complique les choses pour l'investisseur privé », ajoute Xavier Mertens. Pour être intéressants, les dossiers de Home Invest doivent avoir une certaine ampleur. « Une centaine d'unités est un minimum, renchérit le patron. Bruxelles, Gand, Anvers, Louvain et Louvain-la-Neuve sont les seules villes entrant en considération, les seules où le marché est suffisamment important. Dans les villes estudiantines plus modestes, Turnhout par exemple, la fermeture d'une seule école ou la création d'une école concurrente pourrait perturber le marché. »

Au pays de l'immobilier par excellence, à savoir en Grande-Bretagne, les professionnels s'intéressent au marché des chambres d'étudiant depuis longtemps. Leader du marché, Unite héberge environ 30.000 étudiants. Le manager de fonds immobiliers Cordea Savill a créé en mars 2006 le UK Student Hall Fund, un fonds spécialisé dans l'immobilier pour étudiant. Lors du lancement, Justin O'Conner, CEO de Cordea Savill, a déclaré que les investisseurs institutionnels avaient gravement sous-estimé le potentiel de ce segment immobilier. On verra bientôt si le message a passé la Manche.

Laurenz Verledens

Cash - 20-09-2007

6. Conclusion

En conclusion, trois observations convergent sur l'ensemble des sites étudiés:

1°) La crise du logement étudiant est en partie produite par un croisement entre des évolutions internes et un contexte local du logement:

Il est apparu au fil des entretiens que le statut de l'étudiant s'est diversifié depuis une dizaine d'années :

-les dispositifs fondés sur un statut particulier et homogène des étudiants s'avèrent désormais inadaptés et posent des problèmes de fonctionnement lourds dans les pays à forte économie publique, dans le nord de l'Europe ; mais la question émerge même en Italie, où l'intervention publique est faible ;

-les étudiants ou plus généralement les jeunes en formation représentent la majorité d'une génération et des masses de plus en plus importante, sans que les systèmes d'accompagnement n'ait évolués en proportion. Or la prolongation de l'hébergement au domicile familial ne répond ni à tous les besoins, ni à toutes les attentes ;

-l'économie du savoir supprime progressivement la différenciation entre les statuts, de l'étudiant au salarié à plein temps, ceci sur des sites qui partagent de plus en plus le même marché du logement, les catégories de raisonnement deviennent obsolètes tandis que l'offre est de moins en moins segmentée, pour élargir son spectre et sa rentabilité ;

-l'ouverture sur un marché international des études supérieures a accentué la mobilité des étudiants, qui circulent d'un site et d'un pays à l'autre et n'hésitent pas à changer de contexte culturel et social malgré les handicaps dus à des systèmes sociaux ou économiques très différents ;

-l'incitation à la mobilité pendant les études fait désormais partie de la pédagogie (stages, diversification des cursus) ;

-la demande des étudiants est plus exigeante quant à la qualité des logements, parce que l'allongement des durées d'études amène des ménages étudiants plus âgés, entrés parfois pleinement dans la vie sociale à défaut de l'être dans la vie active. Cela explique l'obsolescence du parc spécifique existant, au demeurant géré avec un immobilisme manifeste dans tous les pays.

L'autre facteur est la tension des marchés locaux du logement, que l'on pourrait supposer générale sur les sites de développement technologique, mais qui s'est avéré au fil de la recherche plus diversifiée. Le développement universitaire et technologique est en effet de plus en plus conçu comme un outil de développement pour des régions en reconversion économique ou en perte de population. Dans de tels contextes, la détente du marché est au départ un atout pour loger les étudiants. Par contre, d'autres sites sont situés dans des zones déjà très convoitées, à prix élevés et se prêtent plus à une mise en concurrence des différentes populations cherchant à se loger, surtout après la reprise immobilière des années 1998-2001 ; enfin, toutes les situations intermédiaires peuvent se présenter, avec des réponses différentes.

Néanmoins, dans tous les sites, nous voyons la pression monter et les ressources s'épuiser pour parvenir à une situation de concurrence à terme. Pourquoi ? L'un des facteurs majeurs est la réponse très lente du secteur public spécifique à la demande étudiante.

2°) Le temps de réponse aux difficultés est long

Le temps de retard des politiques publiques du logement face aux besoins est aussi une donnée générale :

-la régulation se fait difficilement en raison des représentations que les acteurs, publics et politiques, portent sur le logement étudiant, alternant entre un libéralisme peu réaliste et un contrôle public désormais sans moyens suffisants (ils l'étaient parfois dès avant la crise, en Belgique et en Italie);

-les acteurs publics sont très repliés sur eux-mêmes, souvent spécialisés, et ont pris du temps pour s'ouvrir à d'autres réseaux de financement, pour trouver des solutions plus diversifiées ;

-la réponse immédiate est encore principalement dans le secteur privé, qui ne s'intéresse qu'à une faible part de la clientèle, la plus solvable, et offre des produits parfois inadaptés à la majorité de la demande (comme les résidences avec services très coûteuses qui se tournent vers le tourisme pour assurer des taux de remplissage suffisants)

-la réponse est également dans les actions efficaces qui s'intéressent à la captation du parc ordinaire ou en marge du marché (locaux vacants, bureaux, ...) par des réseaux, des bourses de logement, une gestion assistée de l'offre et de la demande dans la durée, mais qui aboutissent à une concurrence.

-mais avec du retard une offre nouvelle apparaît : des programmes de densification des campus, de production spécifique forte (requalification de bureaux en logements étudiants), une production spécifique pour faire partir les jeunes après la fin des études, des logements temporaires, mais toujours en retard par rapport aux demandes (et avec un effet d'appel).

3°) De ce fait, **des mesures de protection du parc banal ont dû se mettre en place.**

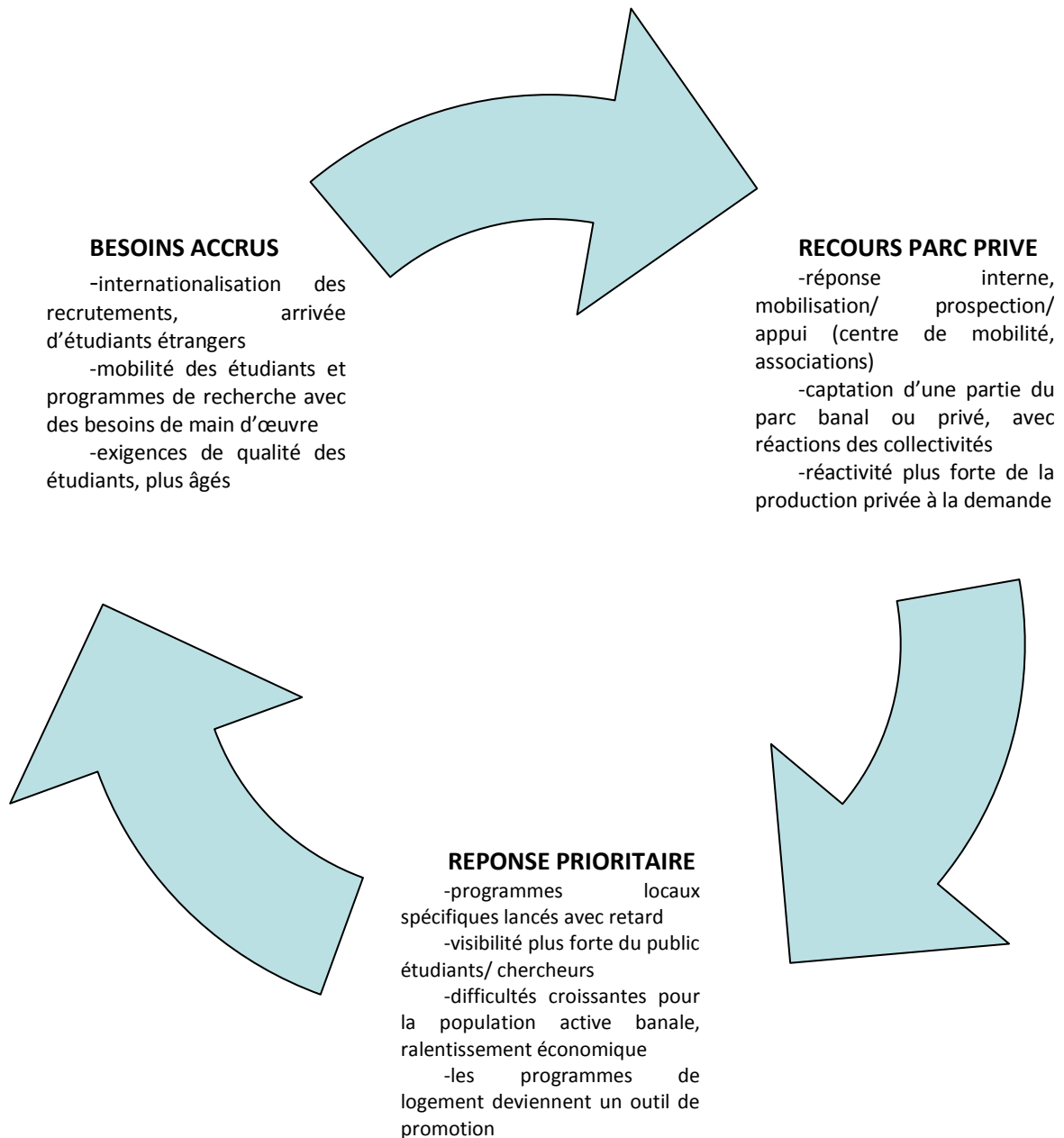
-les programmes lancés sont un outil de promotion des universités et des sites de recherche, qui accentuent l'apport extérieur (étudiants étrangers, doctorants), parfois même priorisé par rapport aux étudiants locaux ; il a fallu mettre en place des programmes d'urgence, de recours à des parcs très sociaux pour loger les étudiants nationaux en premier cycle. Dans certains pays, il existe désormais une priorité pour certaines catégories (les 1ers cycles par exemple), parfois même contradictoires (priorité également pour les étrangers !); progressivement l'idée de quotas de logements réservés pour chaque catégorie apparaît...

-le souci de répondre aux actifs locaux passe au second plan, au point que des mesures doivent être engagées pour limiter l'emprise du logement étudiant sur le marché du logement : interdictions de transformer le parc banal en logement étudiant, contrôles plus stricts de l'utilisation étudiante du parc (des baux plus contraignants liés à l'inscription universitaire), mise en place d'un statut du logement étudiant dans plusieurs pays. Dans les pays où ces mesures n'existent pas, notamment car le phénomène est mal connu faute de connaissance et de pilotage local, la conséquence est l'exclusion des actifs et de certains étudiants moins solvables vers l'extérieur, avec une augmentation des migrations quotidiennes. Cela pose des problèmes de transport, de durabilité, mais aussi la question de l'échelle et de la solidarité entre territoires (qui accueille quelles catégories de population et qui contribue à quelles dépenses ?).

4°) Nous pourrions nous demander si le développement d'une offre découlant de l'analyse quantitative sur les besoins en logements spécifiques aux étudiants **pourrait avoir un effet d'appel sur la demande**, en raison de l'atout que représente cette offre pour attirer des effectifs étudiants en provenance d'autres régions ou pays. Dans un contexte de concurrence internationale, cet effet d'entraînement peut vite être démultiplié par un cycle en spirale entre l'offre et la demande, que le développement des organismes d'accueil des étudiants extérieurs et des dispositifs d'appui accélère. Le processus avait déjà eu lieu au début des années 1980 lors de la première explosion des effectifs étudiants. Le risque de vacance à terme ne peut être écarté, lorsqu'une offre de bon niveau se développera dans tous les pays. Si la formation universitaire persistait à rester un thème de concurrence entre les sites à hautes technologies, il est probable que certains sites perdront une partie de leur importance.

5°) **La question du logement n'apparaît pas réellement pensée globalement**, du logement des étudiants à celui des jeunes actifs. Dans les quatre pays étudiés, la question est prise par public, alors qu'il apparaît évident que l'enjeu est d'apporter une réponse continue à l'autonomisation du logement des jeunes lors de leurs études. Plusieurs solutions sont envisagées, mais actuellement

d'abord dans le secteur privé (constructeurs et investisseurs) et en alliant une production neuve et un produit financier. Il s'agit de l'accès pour les « starters », avec possibilités de revente ; de la vente aux occupants des logements loués ; du passage à une offre locative plus diversifiée, voire transformable, etc.



LES QUATRE ETAPES

- MONTEE EN TENSION AVEC MOBILITE+INTERNATIONALISATION+EXIGENCE DE QUALITE
- CAPTATION SUR LE PARC BANAL FAUTE DE REPONSE
- REPONSE DU PRIVE, PUIS DU PUBLIC AVEC RETARD-> APPEL POUR LA DEMANDE EXTERNE
- BESOIN D'UNE SECONDE PHASE DE REPONSE