

septembre 2007

**PUCA**

Sociétés urbaines et habitat

# Logement & condition étudiante en France et dans l'Union européenne

Bilan de la consultation

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

**Bilan de la consultation**

Ce bilan de la consultation de recherche *Logement et condition étudiante en France et dans l'Union Européenne* a été rédigé par Sophie Némoz, sociologue rattachée au Centre de Recherche sur les Liens Sociaux (Université Paris Descartes – Sorbonne).

**Plan Urbanisme Construction Architecture**

**Directrice de la publication :** Michèle Tilmont, secrétaire permanente du PUCA

**Chargés de projet :**

Luc Bousquet, département Ville et Architecture

Tél : 01 40 81 10 10 – Fax : 01 40 81 23 82

Mél : Luc.Bousquet@equipement.gouv.fr

Bertrand Vallet, département Ville et Architecture

Tél : 01 40 81 24 80 – Fax : 01 40 81 23 82

Mél : Bertrand.Vallet@equipement.gouv.fr

Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables

Arche de la Défense – Paroi Sud - 92055 La Défense cedex

## Sommaire

<b>Avant-propos</b>	<b>5</b>
<b>Présentation de la consultation</b>	<b>7</b>
• Les enjeux de la consultation . . . . .	7
• Problématique et axes de recherche. . . . .	8
• Modalités de la consultation . . . . .	9
<b>Bilan de la consultation de recherche</b>	<b>11</b>
• Profil des équipes, ressources et disciplines. . . . .	14
- pluridisciplinarité des équipes . . . . .	14
- types de partenariats . . . . .	14
- répartition des équipes suivant leurs statuts. . . . .	14
- nationalité des équipes. . . . .	14
- répartition par discipline . . . . .	15
• Contenus et localisations des propositions . . . . .	15
- thématiques abordées. . . . .	15
- types de territoires d'étude proposés . . . . .	16
• Les projets sélectionnés . . . . .	17
- classement des projets lauréats selon les axes de la consultation. . . . .	19
<b>Fiches descriptives des projets retenus selon les axes de recherche</b>	<b>21</b>
<b>Perspectives du programme de recherche</b>	<b>31</b>



# Avant-propos

Le PUCA a lancé au premier trimestre 2007, dans le cadre du pôle « Sociétés Urbaines et Habitat », une consultation européenne de recherche :

## « Logement & condition étudiante en France et dans l'Union Européenne »

Cet appel à proposition visait à mobiliser la recherche et éclairer la question du logement étudiant au regard des nouveaux enjeux qui la traversent. A l'aube du troisième millénaire, le monde étudiant se renouvelle sous les effets de la démocratisation scolaire, de l'allongement de la durée des études ainsi que de la diversification et de l'internationalisation de l'offre universitaire. Avec ces profondes transformations de l'enseignement supérieur, des perspectives inédites s'ouvrent à l'analyse des attentes résidentielles induites par la poursuite des études. Le défi de cette consultation consiste à mettre en lien l'approche des besoins et la construction de pistes d'adaptation d'une offre résidentielle à l'évolutivité de la condition étudiante.

Le bilan ici présenté a pour objectif :

- de faire état de l'ensemble des propositions remises ;
- d'évaluer l'intérêt des équipes concurrentes pour les perspectives de recherche proposées ;
- de constater les insuffisances en terme de réponse, sources de futurs questionnements ;
- d'exposer l'ensemble des cinq propositions lauréates.



# Présentation de la consultation

## Les enjeux de la consultation

Le logement des étudiants est à chaque rentrée universitaire sous les feux de l'actualité. Pour accueillir au mieux ces publics studieux, l'enseignement supérieur français se trouve aujourd'hui confronté à une question majeure : leur hébergement. Délicate à gérer, cette préoccupation est pourtant au cœur de la vie étudiante, une condition partagée en France par 2 200 000 jeunes adultes à la rentrée 2000<sup>1</sup>. Devant la croissance de ces effectifs, le dernier rapport sur le logement étudiant remis au gouvernement par le député Jean-Paul Anciaux observe une « insuffisance de l'adaptation de l'offre résidentielle ». Or, comme le note cette récente expertise publique, la demande en logements des étudiants ne se formule pas uniquement en termes quantitatifs. Elle se connote dorénavant de critères plus complexes, liés aux nouvelles exigences de la poursuite des études.

Avec la diversification des filières de formation supérieure et la diffusion territoriale des établissements, la quête de qualification scolaire exige des étudiants une plus grande mobilité. Ces décohabitations du domicile parental n'ont pas pour seule destination le territoire national, mais s'orientent également vers l'international et ses grands pôles d'attractivité universitaire. A cette émigration académique se conjugue l'immigration des étudiants étrangers vers les sites français d'enseignements, encouragée depuis le milieu des années 1990 par des programmes de coopération et divers dispositifs de bourses aux échelles européenne, nationale et parfois régionale. Ces publics internationaux représentent, en 2003-2004, 11% de la population estudiantine en France contre seulement 5% en 1996<sup>2</sup>. Pour tous ces migrants, engagés dans des pratiques de formations limitées dans le temps, la recherche d'un logement est une étape à la fois nécessaire et récurrente de leur vie étudiante.

Itérative, cette situation l'est d'autant plus que les études se prolongent. Le temps de la jeunesse s'étire et le schéma de l'harmonisation européenne de l'enseignement supérieur, adopté par le gouvernement en 1998, y contribue avec la réforme LMD<sup>3</sup>. En réorganisant les études en trois cycles, cette mesure supprime le DEUG (cycle d'une durée de deux ans) et ne délivre un premier diplôme qu'au terme de trois années d'enseignement supérieur. Les jeunes générations en devenir professionnel vivent alors la fin des études, le début de la vie active, le départ de chez les parents et le mariage ou le concubinage, à un âge plus avancé. Ces principaux seuils de l'entrée dans la vie adulte s'étendent

désormais sur des périodes de plusieurs années. Provisoire, transitoire, semi-permanente, l'expérimentation des divers modes d'habiter parcourt l'ensemble du monde étudiant. Prisme des inégalités économiques et statutaires, enjeu d'autonomisation, la question du logement des étudiants s'inscrit dans un faisceau de besoins, d'aspirations et de ressources divers.

En France, des acteurs hétérogènes (CROUS, collectivités locales, universités, groupes privés...) mettent en œuvre diverses réponses résidentielles. La compétition engagée par les systèmes éducatifs de la plupart des pays européens pour attirer les meilleurs étudiants et chercheurs rend l'accueil et donc l'offre d'hébergement de ces publics prioritaires. L'attractivité des territoires semble à présent en dépendre. La mise en place de l'acte II de la décentralisation (loi du 13 août 2004) poursuit cette perspective. L'article 66 de la loi du 13 août laisse la faculté aux collectivités locales, au titre du « droit à l'expérimentation », de solliciter un transfert de compétences « pour les opérations de construction, reconstruction, grosses réparations et équipements des locaux affectés aux logements des étudiants »<sup>4</sup>. Sur cette question, coexistent en effet *des scènes légitimantes*, enchantant le rayonnement du « marché de l'étudiant choisi » (c'est-à-dire une clientèle élitiste : chercheurs, étudiants en 3<sup>ème</sup> cycle, en grande école...), opposées à des *scènes stigmatisantes* (les « étudiants étrangers » accompagnés de cohortes estudiantines à statut précaire et à l'avenir socio-économique du même ordre). Or, au milieu des intérêts antagonistes, des enjeux concurrentiels entre pôles d'enseignement, des gagnants et des perdants potentiels, des coûts à limiter et des valeurs en conflits, la production de logements dédiés aux étudiants ne bénéficie pas de dispositifs financiers spécifiques dans le domaine public. Pourtant, avec 150 000 logements répartis dans 530 résidences, le réseau du Centre National des Œuvres Universitaires ne permet pas de remédier à la pénurie globale<sup>5</sup>. En 2002-2003, seuls 7,8 % des étudiants inscrits en université ou classe supérieure de lycée vivent dans une résidence universitaire gérée par un CROUS<sup>6</sup>. En outre, seuls 18% des étudiants boursiers sont logés en résidence universitaire. Devant le déficit quantitatif de l'offre publique, le logement étudiant intègre de fait les cahiers de charges des promoteurs privés, sans qu'une définition architecturale ne lui soit attribuée.

Au regard de l'ensemble de ces constats, les attentes diversifiées des étudiants en matière d'habitat et les questions que celles-ci suscitent dans les différentes situations loca-

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

2 Rapport annuel 2003-2004, « Stratégies de développement de la mobilité internationale des étudiants et attractivité de l'enseignement supérieur français », Paris, La Documentation Française, 2004, p.12.

3 Intitulé acronymique de la réforme LMD : L pour Licence (en trois ans), M pour Master (en cinq ans) et D pour Doctorat (en huit ans).

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

5 GRIGNON, GRUEL, *Le logement étudiant*, OVE, octobre 2003.

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



les appellent un renouvellement des connaissances aussi urgent qu'approfondi. C'est dans cette perspective que le Plan Urbanisme Construction Architecture a lancé cette consultation de recherche européenne sur un thème large, les modes de vie des étudiants et la relation qu'ils entretiennent avec leur logement.

## Problématique et axes de recherche

Compte tenu des incidences au niveau européen des changements issus de la réorganisation des études, le PUCA a jugé important d'engager à cette échelle territoriale une consultation de recherche sur les liens entre la condition étudiante et l'habitat. A terme, l'ambition de ce programme de recherche est de proposer des pistes de réflexion susceptibles d'éclairer les décisions des acteurs en capacité de produire ou de faire produire du logement à destination des publics des sites français d'enseignement supérieur. Cette démarche pragmatique d'investigation ne peut notamment pas ignorer les attentes des étudiants étrangers dont les séjours universitaires en France sont de plus en plus nombreux. Pour les comprendre, elle suppose au contraire de porter un regard sur les conditions qui, dans leurs pays d'origine et dans d'autres pays de l'Union Européenne, permettent à ces jeunes adultes de se loger. En ces temps de crise généralisée du logement, trois possibilités s'offrent globalement à eux ainsi qu'aux étudiants français en quête d'hébergement : le neuf, l'ancien et l'ancien occupé. Ces différentes destinations résidentielles se rapportent à trois secteurs du logement animés par des logiques de fonctionnement et des acteurs différents. L'appel à propositions s'en est emparé comme un enjeu de questionnement pour mieux le confronter à celui des modes de vie des étudiants et des besoins en logement qu'ils engendrent. L'objet de cette consultation était alors de susciter une réflexion intégrant ces deux catégories d'enjeux.

Pour mémoire, est ici rappelée la double série de questionnements tels qu'ils ont été formulés dans la consultation.

### 1. La question des conditions étudiantes, leurs attentes, leurs besoins

#### 1.1. La condition étudiante et ses attentes résidentielles

*Les étudiants constituent-ils un groupe social caractérisable ?*

- Les pratiques de formation limitées dans le temps induisent-elles des besoins résidentiels spécifiques ?
- Les étudiants : en concurrence avec les autres demandeurs ou facteur de mixité sociale ?

#### 1.2. L'architecture du logement étudiant

*Peut-on circonscrire architecturalement, juridiquement et réglementairement le concept de « logement étudiant » ?*

- Comment les professionnels du bâtiment et ceux chargés de la gestion de son occupation ont-ils conçus et conçoivent-ils aujourd'hui ce type d'hébergement ?
- Quelles ingénieries techniques et financières, spécifiques ou non, sont mobilisées pour le logement étudiant ?

- Quelles conceptions architecturales tiennent compte de la diversité des profils culturels, des niveaux d'études, des mobilités et des durées de séjours ?

#### 1.3. Le marché de l'étudiant et les compétitions territoriales en jeu

*En quels termes le débat public se formule-t-il aujourd'hui autour du logement étudiant ?*

- Quelles nouvelles organisations de la maîtrise d'ouvrage contribueront à résorber la pénurie actuelle ?
- Quels acteurs assurent la mission de régulation dans ce secteur immobilier ?
- Comment mobiliser les solidarités territoriales en faveur du logement étudiant ?
- Quelle incidence du marché « étudiant » dans le fonctionnement des marchés immobiliers locaux ?
- Comment le marché de l'étudiant redessine la carte du territoire national ?
- En quoi l'harmonisation européenne met en question l'accueil résidentiel des étudiants ?

### 2. La question des destinations résidentielles des étudiants

#### 2.1. La construction neuve

- Comment trouver des terrains pour bâtir des logements pour les étudiants ? Quels leviers sont aujourd'hui mobilisés à cette fin ? Qui les emploient et à quelles contraintes sont-ils confrontés ?
- Quelles dispositions peuvent être retenues et expérimentées dans une perspective d'augmentation significative de la production ?
- En la matière, quelles expériences européennes semblent importables en France, à quelles conditions ?

#### 2.2. La réhabilitation

- Comment mobiliser et restructurer le parc immobilier existant (dédié ou non au logement étudiant) pour augmenter l'offre de logements étudiants ?
- Sur quel type de bâti (dédié au logement ou non) est-il opportun d'intervenir et suivant quels procédés ?
- Quelles adaptations concrètes (infrastructures matérielles, services...) doivent être envisagées pour répondre à l'évolutivité des besoins ?

#### 2.3. Le patrimoine occupé

- Dans quelles mesures peut-on envisager la cohabitation dans un même logement et avec qui (étudiants, jeunes ne poursuivant pas d'enseignement supérieur, familles dont ils ne sont pas originaires, personnes âgées) ?
- Quels acteurs assurent la mission de régulation dans ce secteur immobilier ?
- Comment mobiliser les solidarités territoriales en faveur du logement étudiant ?
- Existe-il des conditions spécifiques d'intégration du « public étudiant » dans le patrimoine immobilier occupé par d'autres types de publics ?

## Modalités de la consultation

La consultation de recherche « Logement & condition étudiante en France et dans l'Union Européenne » a été lancée le 16 mars 2007. Elle a fait l'objet d'une publicité sur sites internet ainsi que d'une diffusion électronique et d'une distribution papier auprès des chercheurs et professionnels du secteur de l'habitat et de celui de la jeunesse, en France et dans divers pays européens. Au regard des champs d'investigation proposés et signifiés dès l'intitulé de la consultation, le PUCA a accompagné sa communication d'une version anglaise. Cet appel à propositions était résolument destiné à des équipes françaises et européennes, afin de favoriser la comparaison des travaux et de mettre ainsi en perspective la situation française. Les équipes européennes devaient obligatoirement rédiger leur projet de recherche en français. De même, il était demandé à l'ensemble des candidats une synthèse de leur projet en trois pages, transcrites en français et en anglais et ce, dans la perspective d'une diffusion large.

Pour répondre à la démarche pragmatique de cette consultation, étaient particulièrement souhaitées des recherches ou des recherches-actions privilégiant un ou plusieurs axes de recherche des deux catégories d'enjeux identifiées par l'appel à proposition. Dans cette optique, étaient bienvenues les approches quantitatives, qualitatives, longitudinales, transversales. La constitution d'équipes pluridisciplinaires a dès lors été explicitement prônée. Le dessein de la consultation était clairement de susciter des rapprochements entre équipes de recherche et acteurs opérationnels.

La date limite de réception des propositions était fixée au 16 mai 2007 et le jury de sélection a eu lieu le 5 juillet 2007.



## Bilan de la consultation de recherche

L'appel à propositions a suscité 9 réponses (8 propositions de recherche et un projet de recherche-action au sens strict ; toutefois cinq des projets reçus s'apparentent à des recherche-actions<sup>7</sup> dans la mesure où leur finalité est d'éclairer les décisions des acteurs oeuvrant pour le logement des étudiants). Le faible nombre de projets de recherche reçus dénote-il un intérêt limité de la communauté des chercheurs et des acteurs concernés par le secteur du logement ou par celui des publics en formation supérieure, pour les besoins résidentiels des étudiants ? De façon plus

fondamentale, l'écho limité de cette consultation révèle-t-il la difficulté d'extraire des issues opérationnelles dans l'analyse des expériences résidentielles liées à la poursuite des études ?

Le tableau ci-après présente de manière succincte l'ensemble des propositions reçues. Rappelons que la référence à un ou plusieurs axes de recherche proposés par la consultation est le fait soit des équipes, soit des experts missionnés par le PUCA pour analyser les candidatures.

---

<sup>7</sup> Pour le PUCA, une recherche-action est portée par un acteur opérationnel qui s'associe avec une équipe de recherche afin de mener ensemble une étude qui conjugue à la fois production de connaissance et mise en action.

## Définitions des objets et territoires d'études proposés et répartition par axes de recherche

N°	Equipe/mandataire*	Titre du projet	Axes**			Contenu résumé du projet	Territoires d'études proposés
			1	2	3		
1	J.-M. AUBERY – Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (ex-Union des Foyers pour Jeunes travailleurs)	Quand la problématique du logement des étudiants interpelle l'ensemble des mobilités juvéniles				Evaluation de la mission cinquantenaire d'un ancien réseau de foyers pour jeunes travailleurs par l'analyse comparée des pratiques et représentations de ses résidents et celles que d'autres jeunes ont de leurs lieux de résidence. Pour adapter son offre résidentielle à l'accueil de jeunes en mobilités spatiale et temporelle, expérimenter de nouvelles formes architecturales et urbaines d'hébergement transitoire, cette recherche-action questionne la singularité de la condition étudiante par rapport à la diversité des situations juvéniles, ainsi que ses attentes résidentielles et leur évolutivité.	<b>Une opération de résidence pour jeunes :</b> (agglomération bordelaise) <b>Situations résidentielles :</b> opérations diverses de l'UNHAJ <b>Trois villes françaises :</b> Saint-Malo, Saint-Lô, Lille.
2	P. LEHTOVUORI – Centre de Recherche Urbaine et Régionale, Helsinki Université de Technologie (YTK)	Etude comparative sur le logement étudiant en Europe. Liens entre les modes de vie étudiants et les choix de logements. Visions pour un développement et des expérimentations françaises				Large comparaison interculturelle de la production et de l'occupation du logement étudiant dans l'Union Européenne, des politiques nationales et locales, du rôle des acteurs en matière de conception et de formes architecturales. Cette approche transversale de la condition, au marché de l'étudiant, en passant par son logement, sera accompagnée d'une réflexion prospective sur l'appropriation française de modèles architecturaux et urbains expérimentés à l'étranger.	<b>Douze pays européens</b> dont la France, la Belgique, les Pays Bas, l'Angleterre, la Finlande <b>Deux régions appartenant à l'UE :</b> celle d'Helsinki et une autre française.
3	E. MAUNAYE – Centre de Recherche sur les Liens Sociaux (CERLIS) – Université Paris Descartes	Logements étudiants : mobilité résidentielle programmée, installation provisoire et confort relatif. Le cas des étudiants de l'université de Tours				Approche inductive des définitions attribuées à la notion du « logement étudiant » accompagnée d'un état des lieux « compréhensif » (établi à partir de l'expérience du public directement concerné) de l'offre et de la demande en « logement étudiant » dans une métropole universitaire française. Le vécu étudiant et ses parcours résidentiels seront confrontés par des enquêtes qualitative et quantitative aux représentations du « logement étudiant » construites par les acteurs professionnels du secteur.	<b>L'agglomération universitaire de Tours.</b>
4	G. DESEVEDADY ENSA de Lyon / Département ASDDE	Architecture(s) et logement(s) (des) étudiant(s). Le sujet du logement étudiant et ses réalités revus au travers d'un nouveau paradigme				Examen de la typologie architecturale « logement étudiant » comme produits multiples de politiques de sites. L'équipe questionne ce processus de programmation des résidences étudiantes pour en repenser ses formes architecturales.	Localisation géographique non déterminée.
5	C. MOREAU – Laboratoire Rennais de recherches en sciences sociales – (LARES) Université de Rennes 2	Le logement. Trajectoires atypiques d'étudiants et innovations en matière d'offre de logement				Analyses qualitatives des attentes résidentielles des étudiants « atypiques » et des marchés locaux de logements pour jeunes comme méthode prospective pour diversifier l'offre d'hébergements étudiants et répondre aux besoins d'un plus grand nombre de publics en formation supérieure.	<b>Sept communes bretonnes :</b> Rennes, Saint Briec, Vannes, Brest, Quimper, Lorient, Saint-Malo. <b>Deux villes étrangères :</b> Freiburg et Halmstad.
6	D. MARTOUZET H. BAPTISTE Ecole polytechnique de l'Université de Tours - CITERES UMR 6173-	Espace de Logement, Espaces Vécus des Etudiants (ELEVE). Etudiants : se loger et habiter la ville				Evaluation du poids de la localisation urbaine dans les choix résidentiels des étudiants. Dans quelles mesures le capital urbain des jeunes citadins en quête de diplômes (sa connaissance de la ville et son aptitude à s'y repérer, à jouir de ses aménités) influe sur leurs parcours résidentiels ? L'équipe prévoit plusieurs techniques de recueil de données dont analyse cartographique de dessins d'étudiants représentant leur « ville fantasmée, idéalisée, pratiquée ».	<b>Trois agglomérations françaises :</b> Tours, Orléans et Besançon.

\* L'ensemble de l'équipe est présentée sur la fiche descriptive de chaque projet retenu.

\*\* L'axe de recherche n°1 fait référence à « la condition étudiante et ses attentes résidentielles », l'axe 2 se rapporte à « l'architecture du logement étudiant » et le troisième renvoie au « marché de l'étudiant et aux compétitions territoriales en jeu ». Est matérialisé en gris foncé l'axe de recherche le plus approfondi par la proposition et en gris clair, les axes de recherche que l'équipe étudie de façon plus subsidiaire.

N°	Equipe/mandataire*	Titre du projet	Axes**			Contenu résumé du projet	Territoires d'études proposés
			1	2	3		
7	J.-R. BARTHELEMY – Fondation des Villes société nouvelle.	Technopoles universitaires et marchés déstructurés				En observant cinq sites en France et en Europe où existe un projet de développement territorial fondé sur les technologies avancées liées à l'université, ce projet de recherche veut capitaliser un panel de solutions opérationnelles, susceptibles de promouvoir le logement étudiant sans amoindrir l'offre de logement « ordinaire », accessible au reste de la population locale.	<b>Cinq technopôles européennes :</b> Sophia Antipolis, le Plateau de Saclay, Delft (Pays Bas), Louvain (Belgique), Turin (Italie).
8	E. ARBIZZANI - Centre Interdisciplinaire Territoire Bâtiment Restauration Architecture – (CITERA) l'Université des Etudes de Rome « la Sapienza »	Logement étudiant universitaire à Rome. Criticité de la question dans le territoire métropolitain romain et proposition de lignes guide pour un système de logement étudiant universitaire durable				Quel(s) système(s) d'hébergement temporaire pourraie(nt) répondre aux besoins résidentiels des jeunes en période d'étude dans la région métropolitaine du Latium ? L'équipe propose d'identifier les propriétés techniques (choix constructifs et gestionnaires), morphologiques et urbaines des bâtiments existants et répondant aux séjours temporaires des étudiants. Ce projet a pour finalité la rédaction d'un cahier d'aide à la programmation de futurs projets de résidences étudiantes dans la capitale italienne.	<b>La région du Latium</b> (Italie) et plus particulièrement la capitale romaine ainsi que Milan, Turin, Bologne et Florence.
9	Y. MAURY Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat	Logement & condition étudiante en France et dans l'Union Européenne				Ce projet a pour objet la caractérisation du logement étudiant dans la chaîne immobilière sociale et privée de quatre métropoles européennes, le repérage des systèmes d'acteurs oeuvrant dans la qualification publique du déficit quantitatif et qualitatif de l'offre résidentielle dédiée aux étudiants et des préconisations pour remédier à la spirale inflationniste de ses coûts de production.	<b>Quatre métropoles européennes et leurs pays d'appartenance</b> respective : Copenhague (Danemark), Londres (Angleterre), Rome (Italie), Lyon (France).

## Profil des équipes, ressources et disciplines

L'analyse du profil des équipes postulantes et des membres qui les composent aide à mieux mesurer la sensibilité des différents acteurs du secteur du logement et de celui de la jeunesse vis-à-vis de la problématique de l'habitat des étudiants ?

Dans la mesure où les critères de sélection de la consultation n'étaient pas restrictifs à une catégorie de professionnels ou de métier(s) particulière, il est intéressant de relever :

- les métiers les plus représentés;
- la proportion d'équipes pluridisciplinaires : le caractère pluridisciplinaire a été retenu ici dès lors qu'apparaissaient au moins trois disciplines différents au sein de l'équipe ou du partenariat constitué ;
- les différents types de partenariat entre membres d'une même équipe, ainsi que la proportion d'équipes en provenance de centres de recherche institutionnels, de bureaux d'études ou d'associations libres de professionnels.

### • Pluridisciplinarité des équipes

D'une manière générale, les équipes pluridisciplinaires sont largement majoritaires (7 sur 9). Les résultats traduisent la conscience partagée que l'objet de l'appel à proposition relevait nécessairement du croisement des approches disciplinaires, quels que soient les axes d'études privilégiés.

### • Types de partenariats

On peut globalement distinguer trois grands types de partenariat :

- Les partenariats fondés sur un croisement cumulatif des approches disciplinaires. Le partage du travail est effectif et a pour objet de produire un savoir global et organisé sur un sujet donné. C'est notamment le cas de l'équipe n°3 qui, pour établir une définition inductive de la notion du « logement étudiant », conjugue son savoir-faire des études qualitatives avec l'approche quantitative des parcours résidentiels des étudiants de l'agglomération de Tours. Cette investigation statistique sera confiée à l'Observatoire de la Vie Etudiante de Tours ;
- Les partenariats dont l'objet se fabrique à partir d'un échange. Echange de compétences comme l'envisage l'équipe n°4 avec différentes écoles (architecture, sciences sociales, art et design) ou acteurs (CAUE et groupe immobilier) et de données comme l'annoncent les équipes n°5, 7, 8 qui développent leur projet en étroite collaboration avec différentes collectivités territoriales, voire avec leurs centres locaux d'études spécialisées ;
- les partenariats reposant sur la participation des acteurs opérationnels, qu'ils appartiennent au secteur du logement (l'équipe n°1 avec un comité de pilotage

partenarial réunissant services de l'Etat, collectivités territoriales et acteurs associatifs ou institutionnels : organismes HLM, architectes d'opérations ; l'équipe n°2 avec la Fondation pour le logement étudiant de la région de Helsinki), ou à celui de l'enseignement supérieur (l'équipe n°2 avec des étudiants ou jeunes diplômés du réseau POLIS<sup>8</sup> ; l'équipe n°3 avec les étudiants du département de sciences sociales de l'Université de Tours et l'équipe n°6 avec les universités de Tours, Orléans et Besançon) ;

- Les partenariats dont l'objet se construit par l'analyse conjointe et comparative. L'association de l'équipe n°5 avec deux groupes de recherche, l'un situé à Freiburg, l'autre à Halmstad lui permet de concevoir une étude interculturelle des étudiants dits « atypiques » et de leurs destinations résidentielles. C'est également le cas de l'équipe n°9 qui propose une « démarche de recherche comparée » en collaboration avec des enseignants-chercheurs pluridisciplinaires de trois pays européens.

### • Répartition des équipes suivant leurs statuts

L'implication des chercheurs dans cet appel à propositions est très importante. Sur les neuf équipes, sept sont composées de membres de centres de recherche institutionnels (équipes n° 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9). Toutefois, on note peu de partenariats inter universitaires. On constate tout de même que l'implication ou l'intérêt pour le monde étudiant dépasse le milieu de la recherche académique. Un bureau d'études et de conseil aux collectivités locales a en effet répondu à la consultation lancée par le PUCA (équipe n°7).

Enfin, il semble important de souligner la présence inédite d'acteurs oeuvrant au logement des jeunes (équipe n°1) ou l'intégration d'étudiants ou jeunes diplômés au sein de nombreuses équipes (n°2, 3, 4, 6, 8). Ces formations d'équipe répondent au souhait du PUCA de dépasser les logiques sectorielles séparant le champ de la cognition de celui de l'expérimentation de façon à développer des partenariats innovants et plus proches des demandes résidentielles des jeunes adultes en formation.

### • Nationalité des équipes

Deux propositions émanent d'équipes européennes localisées hors de France : celle du Centre de Recherches Urbaines et Régionales, rattaché à l'Université de Technologie d'Helsinki (équipe n°2) et celle du Centre Interdisciplinaire « Territoire, Bâtiment, Restauration, Architecture », rattaché par l'Université des Etudes de Rome « La Sapienza » (équipe n°8). La présence de plusieurs partenaires étrangers se remarque par ailleurs dans trois des équipes candidates (n°5, 7, 9). Dans les cas des équipes n°5 et 9, il s'agit de véritables collaborations européennes dans lesquelles les membres italiens, néerlandais, allemands, anglais et

8 Master Européen dans les Cultures Urbaines.

suédois sont totalement intégrés et prennent en charge un segment entier du travail de recherche. Quant à l'équipe n°7, les rapprochements avec différentes institutions européennes offre un réseau d'informateurs locaux qui permet la production d'un savoir global en matière d'organisation des marchés du logement situant les grandes technopoles européennes les unes par rapport aux autres.

La forte représentation d'équipes multinationales et la présence de deux équipes mandataires étrangères confortent l'investissement du PUCA dans une consultation d'envergure européenne. Cette initiative tient à plusieurs facteurs :

- La question posée incitait clairement à des mises en perspective européennes de la situation française du logement étudiant. Sa formulation pouvait être comprise par des professionnels de toute l'Union Européenne, au fait de cette problématique internationale. Ce sont ses divers traitements européens que la consultation du PUCA souhaitait mieux explorer.
- La recherche urbaine se structurant davantage au niveau européen, les partenariats scientifiques sont plus étroits sur ces sujets.
- Le contenu de la consultation lui-même, privilégiait le contexte européen, la publicité d'une version anglaise de l'appel à propositions voulait réunir le maximum d'observateurs autour de la palette culturelle des modes d'hébergements estudiantins et ainsi mesurer leur transférabilité vers la France.

### • Répartition par discipline

Près de 50 professionnels ont été recensés dans les équipes ayant rendu un projet.

La moyenne s'établit à 5 personnes par équipe. C'est pourquoi l'intérêt s'est porté nominativement sur le profil de chacun des participants.

17 d'entre eux sont architectes. Ils représentent, loin devant les autres, le premier métier des postulants. Viennent ensuite les professions liées à l'aménagement urbain, avec 6 urbanistes et 4 assistants à la maîtrise d'ouvrage. En nombre plus restreint, les sociologues et géographes représentant au total neuf chercheurs.

Ensuite, les singularités se répartissent comme suit : deux politologues, deux économistes, deux spécialistes des sciences de l'éducation, un ingénieur et un archéologue.

La présence majoritaire des architectes et des professionnels participant à l'aménagement urbain s'apprécie à travers la diversité de leurs profils (chercheurs, praticiens, consultants). Associées à l'expertise des sciences humaines, ces disciplines sont susceptibles d'approcher les nouvelles nécessités qu'engendre la condition étudiante et de mener une réflexion sur les formes urbaines capables d'y répondre. Reste que pour identifier les multiples mécanismes du « marché de l'étudiant » et des « compétitions territoriales en jeu », les compétences juridiques et financières semblent faire quelque peu défaut. Ce sujet d'investigation s'intégrant aux axes de recherche de la consultation, l'ana-

lyse thématique des projets éclairera dans quelles mesures les équipes en ont fait l'objet de leur recherche.

## Contenus et localisations des propositions

### • Thématiques abordées

La consultation couvrait un large champ de réflexion. Ouvert, cet appel à propositions recommandait aux équipes mandataires de bien situer leur projet d'étude par rapport aux deux catégories d'enjeux que la consultation proposait : la question des conditions étudiantes, leurs attentes, leurs besoins et celle des destinations résidentielles des étudiants. Toutefois, les équipes candidates n'ont guère prêté attention à cette indication du PUCA. Si elles ont précisé dans quels axes de recherche leur projet s'inscrivait pour explorer les conditions étudiantes (première source de questionnement de la consultation), leurs propositions sont restées généralement floues quant à leurs destinations résidentielles (deuxième catégorie d'enjeux de l'appel à recherches). En conséquence, il convient dans ce bilan de poursuivre la démarche des équipes mandataires pour mieux présenter les contenus de leurs propositions de recherche. Dans cette perspective, relèveront du premier axe de la consultation, les projets de recherche éclairant « la condition étudiante et ses attentes résidentielles » ; du deuxième axe, ceux ayant trait à « l'architecture du logement étudiant » et du troisième et dernier axe, les propositions se préoccupant du « marché de l'étudiant et des compétitions territoriales en jeu ».

Les projets reçus se répartissent majoritairement sur les deux premiers axes de recherche, avec pour priorité « la condition étudiante et ses attentes résidentielles ». Quatre des neuf équipes consacrent l'essentiel de leur proposition au traitement de cette thématique contre trois principalement dédiées à « l'architecture du logement étudiant ». Au final, l'axe 3 (« le marché de l'étudiant et les compétitions territoriales en jeu ») est l'objet principal de deux des projets de recherches reçus.

### • La condition étudiante et ses attentes résidentielles

Cette première thématique est fouillée par cinq des projets reçus et ce, sous différents angles. Ces propositions ont en commun de mettre en perspective leurs futures analyses avec la manière dont les acteurs perçoivent et prennent en compte cette question. De même, aucune n'ignore l'interrogation majeure que la consultation soulevait à ce sujet : *la poursuite d'études supérieures suscite-t-elle des besoins résidentiels spécifiques ?* Cette réflexion parcourt en effet l'ensemble des cinq équipes mandataires (équipes n°1, n°2, n°3, n°5 et n°6).

Leurs réponses portent sur les pratiques et les représentations que les étudiants ont de leur hébergement dans différents contextes locaux ou types d'habitat. Si trois projets observent



les parcours résidentiels des étudiants à l'échelle urbaine de pôles d'attractivité universitaire (propositions n°2, n°3 et le projet n°6 qui contient une analyse macrosociale des modes de vie étudiants dans 12 pays européens), deux autres les étudient en localisant des formes précises d'habitation. L'un de ces projets s'intéresse aux logements « alternatifs » aux cités universitaires et aux « *estudiantines* », résidences privées fonctionnant autour de principes hôteliers, il évoque notamment des friches artistiques (proposition n°5). De manière plus spécifique, la recherche-action présentée par un réseau national d'hébergement des populations juvéniles (équipe n°1) examine différentes formes d'offre résidentielle dédiée aux jeunes : foyers, appartements partagés, logements diffus. Avec ce diagnostic, cet organisme envisage l'expérimentation de différents modes d'habitat temporaire permettant l'accueil des jeunes en mobilités spatiale et temporelle. Ainsi, le projet de son équipe de recherche s'empare également du deuxième axe de la consultation.

#### • L'architecture du logement étudiant

Cinq propositions de recherche ont trait aux formes architecturales et urbaines des multiples hébergements estudiantins (projets n°1, 2, 4, 8 et 9).

Trois des équipes de recherche en font le cœur de leur projet. Tandis que le Centre de Recherche Urbaine et Régionale de l'Université d'Helsinki (équipe n°2) souhaite explorer la condition des étudiants dans 12 pays européens afin d'identifier les modèles architecturaux et urbains qui gouvernent leurs résidences ; c'est la recherche d'un « nouveau paradigme architectural » qui motive le projet d'une école française d'architecture (équipe 4) et le conduit vers l'analyse des politiques de site à l'origine de productions résidentielles dédiées aux publics de l'enseignement supérieur. Quant au Centre Interdisciplinaire de l'Université des Etudes de Rome<sup>9</sup> (équipe n°8), il a pour projet de définir dans la région du Latium un référentiel local en matière de projets de logement étudiant. Ce cahier des charges servirait de guide à ce type de programmation résidentielle et de grille d'évaluation des bâtiments romains dédiés aux jeunes en quête de qualification scolaire. Enfin, une des équipes mandataires propose de caractériser le logement étudiant dans la chaîne immobilière sociale et privée en repérant des opérations « classiques » de résidence étudiante et d'autres « de type alternatif » (équipe n°9). Ce projet procède de l'axe 2 de recherche mais essentiellement à titre d'illustration, sa problématique consiste en l'analyse des désajustements structurels de l'offre et de la demande de logements étudiants à partir des mutations historiques des Etat-Providence. Elle approfondit donc davantage le troisième axe de la consultation.

#### • Le marché de l'étudiant et les compétitions territoriales en jeu

De manière explicite, deux des projets reçus inscrivent leur objet d'étude dans cet axe de recherche en comparant différentes métropoles européennes (propositions n° 7 et

9). Une équipe prévoit d'observer comment la demande résidentielle des étudiants peut déstructurer les marchés locaux du logement dans 5 sites de technopoles<sup>10</sup> (équipe n°7). Deux autres équipes interrogent de façon plus marginale les acteurs oeuvrant la production d'hébergements estudiantins (équipe n°2 et 5). Toutefois, les instruments financiers, les dispositifs juridiques ne font l'objet d'aucun projet de recherche. Pourtant, la consultation interrogeait fortement les mécanismes de régulation des marchés locaux du logement étudiant.

#### • Types de territoires d'étude proposés

La plupart des équipes postulantes (8 sur 9) ont territorialisé leur étude (équipe n°1, un espace collectif à Mulhouse, des appartements partagés à Marne-la-Vallée, un tissu de logements diffus des jeunes dans la région centre). Parmi les groupes de recherche candidats, deux ont opportunément choisi de se centrer sur des opérations de logements étudiants (l'équipe n°1 : un nouveau projet de foyer pour jeunes dans l'agglomération bordelaise ; l'équipe n°9 proposant un regard croisé sur des opérations européennes « classiques » de résidence étudiante et sur d'autres plus alternatives). D'autres ont mobilisé des focales territoriales plus larges dans leurs projets d'investigations, en s'intéressant à diverses villes européennes (l'équipe n°1 : les communes moyennes de Saint-Malo et de Saint-Lô ainsi que le grand centre universitaire que représente Lille ; l'équipe n°3 avec l'agglomération de Tours ; l'équipe n°5 : les sept villes bretonnes de Rennes, Saint Brieuc, Vannes, Brest, Quimper, Lorient, Saint-Malo et deux terrains étrangers : Freiburg (Allemagne) et Halmstad (Suède) ; l'équipe n°6 : Tours, Orléans et Besançon, trois villes nationalement attractives pour leurs offres universitaires ; l'équipe n°7 : cinq technopôles, Sophia Antipolis, le Plateau de Saclay, Delft (Pays Bas), Louvain (Belgique), Turin (Italie) ; l'équipe n°9 : quatre métropoles, Copenhague, Londres, Rome, Lyon). Certains projets explorent des régions urbaines (les équipes n°2 et n°8 : la région d'Helsinki et celle du Latium) ou encore des pays (l'équipe n°2 en évoque douze en Europe, l'équipe n°9 en élit quatre : la France, l'Italie, l'Angleterre et la Suède).

Les échelles d'études territoriales sont globalement variées. Si les équipes candidates semblent davantage préoccupées par la géographie nationale du logement étudiant (les équipes n°1, 2, 3, 5, 6, 7, 9) que par ses sites chez d'autres membres de l'Union Européenne (les équipes n°2, 5, 7, 8, 9), près de la moitié des propositions reçues (4 sur 9) saisissent l'invitation du PUCA à la comparaison interculturelle pour mettre en perspective la situation française.

9 « Territoire, Bâtiment, Restauration, Architecture ».

10 Sites développés autour d'une formation supérieure orientée vers la recherche de haut niveau et d'équipements facilitant l'innovation technologique pour encourager localement des activités attractives économiquement.

## Les projets sélectionnés

Les 9 projets ont été soumis le 5 juillet 2007 au jury co-présidé par Bernard Pouyet, président du Conseil Scientifique du PUCA et Michèle Tilmont, Secrétaire permanente du PUCA.

Le jury a retenu 5 projets. Il a regretté un manque de clarté des problématiques ainsi que quelques faiblesses méthodologiques pour une partie des réponses.

Il a déploré dans l'ensemble le faible nombre de propositions reçues. L'absence de réponses sur plusieurs thématiques majeures a été relevée non sans perplexité. Font plus particulièrement défaut parmi les projets de recherche reçus :

- l'analyse des contraintes financières dans l'offre et la demande résidentielles des jeunes poursuivant des études supérieures,
- l'évaluation des systèmes d'aides publiques (Aides Personnalisées au Logement, aides à la pierre) par rapport à la structuration des marchés nationaux et locaux du logement étudiant,
- l'examen conjugué des formes architecturales, des modes de gestion des résidences dédiées aux étudiants et des moyens économiques dévolus à la réalisation de ces opérations ainsi qu'à leur exploitation,
- le questionnement de l'ensemble des normes sous-jacentes à l'hébergement étudiant (qu'il s'agisse des modes d'attribution des aides des Caisses d'Allocations Familiales, d'octroi des Prêts Locatifs Sociaux, des règlements techniques ou des procédures ad hoc, soit une quantité de pratiques, d'usages intériorisée tant par les professionnels oeuvrant à la production de logements que par leurs jeunes occupants).

**Le programme de recherche « Logement & condition étudiante en France et dans l'Union Européenne » comprend donc 5 recherches (4 recherches et 1 recherche-action).**

**Trois d'entre elles portent principalement sur l'axe de « la condition étudiante et ses attentes résidentielles »,**

**Une autre interroge plus particulièrement « l'architecture du logement étudiant »,**

**Une cinquième concerne « le marché de l'étudiant et les compétitions territoriales en jeu ».**

### Le jury du 5 juillet 2007

#### Présidents

Bernard POUYET, président du Conseil Scientifique du PUCA

Michèle TILMONT, Secrétaire permanente du PUCA

#### Membres du jury

Pierre BERNARD, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables, chargé de mission au Séminaire Robert Auzelle

Françoise BIR, Directrice du CROUS de Versailles

Hélène DADOU, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables, DGUHC, Service de l'habitat, Sous-direction : Interventions Urbaines et Habitat

Olivier GALLAND, Directeur de recherche CNRS, CREST, Laboratoire de sociologie quantitative

Jacques SCHMITT, Grenoble Universités, Service Etudes et Contrôle de gestion

#### Secrétariat scientifique

Luc BOUSQUET, PUCA

Sophie NEMOZ, CERLIS

Bertrand VALLET, PUCA

## Les projets de recherche lauréats de la consultation

<b>AXE 1 : La condition étudiante et ses attentes résidentielles</b>		
N°	Equipe/mandataire	Titre du projet
1	J.-M. AUBERY – UNHAJUNION Nationale pour l’Habitat des Jeunes	Quand la problématique du logement des étudiants interpelle l’ensemble des mobilités juvéniles
3	E. MAUNAYE – CERLIS (Centre de Recherche sur les Liens Sociaux) – Université Paris Descartes	Logements étudiants : mobilité résidentielle programmée, installation provisoire et confort relatif. Le cas des étudiants de l’université de Tours
5	C. MOREAU – LARES (Laboratoire Rennais de recherches en sciences sociales) - Université de Rennes 2	Le logement. Trajectoires atypiques d’étudiants et innovations en matière d’offre de logement
<b>AXE 2 : L’architecture du logement étudiant</b>		
2	P. LEHTOVUORI – Centre de Recherche Urbaine et Régionale, Helsinki Université de Technologie (YTK)	Etude comparative sur le logement étudiant en Europe. Liens entre les modes de vie étudiants et les choix de logements. Visions pour un développement et des expérimentations françaises
<b>AXE 3 : Le marché de l’étudiant et les compétitions en jeu</b>		
7	J.-R. BARTHELEMY – Fondation des Villes société nouvelle.	Technopoles universitaires et marchés déstructurés

## • Classement des projets lauréats selon les axes de la consultation

### • La condition étudiante et ses attentes résidentielles

Sur cet axe, s'inscrit la quasi-totalité des projets de recherche sélectionnés par le jury (propositions n°1, 2, 3 et 5). Trois des équipes lauréates ont pour principal objet d'étude la connaissance des modes de vie étudiants et de leurs besoins résidentiels (équipes n°1, 3 et 5). Si leurs problématiques relèvent d'un même questionnement (la condition étudiante induit-elle des attentes résidentielles spécifiques ?), leurs projets de recherche le reformulent dans l'optique d'apporter des éléments de réponses circonstanciés, susceptibles d'éclairer les décisions des acteurs dévolus à la production d'hébergements estudiantins.

Ainsi, une recherche-action met la singularité de la condition étudiante à l'épreuve de la diversité des situations juvéniles (projet n°1). Issue d'un réseau de foyers pour jeunes travailleurs qui souhaite s'ouvrir à l'accueil de l'ensemble des jeunes en transition vers l'âge adulte, l'équipe interroge directement les publics de cet organisme sur les pratiques et représentations de leurs lieux de résidence pour les comparer à celles de jeunes n'habitant pas son patrimoine. Cette prospection recouvre différentes formes urbaines de l'offre d'habitats juvéniles : résidence collective, appartement partagé, logement diffus. Cette approche est double, sociale et architecturale, en ce sens elle intègre pour partie des réflexions du deuxième axe de recherche de la consultation. De la sorte, elle définira le cahier des charges des prochaines expérimentations de ce maître d'ouvrage, pour mieux accueillir les jeunes en mobilité spatiale et temporelle.

La définition du « logement étudiant » procède-t-elle des notions du provisoire et du transitoire ? Si cette réflexion semble soulevée par la première recherche sélectionnée, c'est une autre des équipes lauréates qui l'approfondira (équipe n°3). De fait, une recherche sociologique déterminera dans quelles mesures l'idée de « logement étudiant » est enchâssée dans le mouvement, que ce soit la migration vers la ville universitaire ou la mobilité résidentielle à l'intérieur de l'espace urbain, c'est-à-dire deux moments de l'histoire résidentielle des étudiants. Par des enquêtes qualitative et quantitative, l'équipe mandataire confrontera les parcours résidentiels des étudiants de l'Université de Tours, les sens qu'ils attribuent à leurs différents hébergements aux représentations du « logement étudiant » construites par les acteurs professionnels du secteur.

Une troisième recherche discerne des attentes résidentielles spécifiques du côté d'étudiants qu'elle qualifie d'« atypiques » (projet n°5). Elle propose de les identifier dans trois villes universitaires de Bretagne ainsi que dans deux métropoles européennes (Freiburg et Halmstad). Cette exploration se veut à la fois pragmatique et prospective. Elle s'articule avec la rencontre d'une palette d'opérateurs oeuvrant sur la question du logement des

jeunes dans sept communes bretonnes, autrement dit, une certaine approche du « marché de l'étudiant » (axe 3 de la consultation). Cette dernière permettra à l'équipe de dégager des stratégies de diversification de l'offre résidentielle dédiée aux étudiants à partir de formes innovantes d'hébergements estudiantins.

Aux yeux du jury, les champs d'investigations sélectionnés autour de cette thématique de recherche mériteraient d'être enrichis par des projets consacrés aux profondes transformations que le monde étudiant a connues depuis plus de dix ans (doublement de la population étudiante, diversification des origines sociales et des implantations géographiques des établissements universitaires). Ces éclairages diachroniques pourraient opportunément mettre en perspective l'évolutivité des conditions étudiantes analysées par les équipes lauréates et le renouvellement de leurs besoins résidentiels.

### • L'architecture du logement étudiant

Un seul projet a été retenu sur cette thématique (projet n°2). Porteuse de réflexions sur les deux autres axes de la consultation, cette recherche examine dans quelles mesures la crise française du logement étudiant pourrait se résoudre par les modèles architecturaux et urbains développés dans d'autres pays européens. La méthode consiste en une large comparaison interculturelle de la production et la consommation résidentielle des étudiants de douze nations européennes, des politiques nationales et locales, du rôle des acteurs en matière de conception et de formes architecturales.

Les modes de gestion des résidences dédiées aux étudiants et les moyens économiques dévolus à la réalisation et l'intendance de ces opérations vaudraient d'être étudiés par d'autres projets de recherche. Force est de constater que parmi les équipes candidates, aucune n'a clairement saisi cet objet d'étude et son enjeu pour l'architecture du logement étudiant.

### • Le marché de l'étudiant et les compétitions territoriales en jeu

Sur ce troisième axe de recherche de la consultation, le projet sélectionné se saisit du marché résidentiel original des technopôles européennes pour interroger la régulation des secteurs immobiliers investis par la population étudiante. En observant cinq sites en France et en Europe où existe un projet de développement territorial fondé sur les technologies avancées liées à l'université, cette équipe veut capitaliser un panel de solutions opérationnelles, susceptibles de promouvoir le logement étudiant sans amoindrir l'offre de logement « ordinaire », accessible au reste de la population locale. Dans cette perspective, elle associe les collectivités territoriales étudiées à sa réflexion sur les politiques locales de l'habitat.



# **Fiches descriptives des projets retenus selon les axes de recherche**



# La condition étudiante et ses attentes résidentielles

## • Projets de recherche n° 1 - 3 - 5

### Quand la problématique du logement des étudiants interpelle l'ensemble des mobilités juvéniles (n°1)

#### Coordonnées de l'équipe n°1

##### Mandataire :

Jean Marie AUBERY  
 Directeur de la prospective et du développement de l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes  
 Responsable du département : Ingénierie – assistance à Maîtrise d'Ouvrage de l'UNHAJ

##### Organisme :

Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes – direction de la prospective et du développement

##### Adresse :

12 avenue Général de Gaulle  
 94307 Vincennes cedex

##### Courriel :

prospective@ufjt.org

##### Equipe :

Claude Garcera, Délégué National et Régional de l'UNAHJ, membre de la Direction Opérationnelle  
 Bernard Bastien, Chercheur Géographe, Sociologue.  
 Référents locaux et responsables de la conduite opérationnelle de la recherche – action :  
 Florian Maillebauu, Chargé de Développement à l'URHAJ du Centre  
 Yves Lepel Cointet, Délégué National et Régional de l'URHAJ Aquitaine

##### Partenaires :

Sur chacun des deux sites opérationnels observés seront constitués :

- un comité de pilotage partenarial réunissant services de l'Etat, collectivités territoriales et acteurs associatifs ou institutionnels
- une équipe-projet regroupant des organismes gestionnaires, organismes HLM et architectes d'opération, universités, organismes de formation, chambres consulaires...

#### Contenu du projet

*Dans quelle mesure les étudiants sont en concurrence avec les autres jeunes demandeurs de logements ou au contraire facteur d'une mixité sociale, d'une socialisation juvénile ?*

Partant de l'hypothèse que l'ensemble des jeunes est confronté à l'avenir d'une société incertaine et aux mobilités sociales et géographiques d'une société en mouvement, l'équipe de recherche issue de l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes questionne la singularité de la condition étudiante et de ses attentes résidentielles par rapport à la diversité des situations juvéniles.

Son projet consiste en une recherche-action : un retour d'expérience articulé à l'expérimentation de nouveaux programmes résidentiels dédiés à l'accueil de jeunes en mobilité spatiale et temporelle. Seront entreprises quatre analyses :

- une comparaison interne aux publics de cet acteur national du logement des jeunes qui mettra en perspective les pratiques et représentations que les étudiants ont de leurs lieux de résidence à Saint-Malo, Saint-Lô ou Lille par rapport à celles des autres jeunes résidents qui les voient ;
- une confrontation de ce vécu résidentiel à celui de jeunes adultes habitant dans des logements diffus (en situation d'autonomie ou chez leurs parents), dans des appartements partagés, voire en transit dans des gîtes hors période touristique ;
- un examen de l'offre résidentielle récente de l'Union dans divers territoires français et ses effets sur les usages juvéniles ;
- un repérage avec les protagonistes des projets (maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage, associations) de différentes solutions architecturales conçues pour le logement des jeunes.

Cette phase d'investigation sera conjuguée à l'observation participante d'une opération d'hébergement juvénile en cours. Située dans l'agglomération bordelaise, cette expérimentation à l'initiative de l'Union permettra d'apprécier les niveaux de mobilisations techniques et financiers des partenaires associés à cette offre résidentielle en fonction de leur rôle dans le projet.

L'intérêt de ce projet est double. Il est d'ordre cognitif puisqu'il s'agit pour l'équipe de dévoiler la pluralité des situations de jeunesse et de leurs nécessités résidentielles,



de comprendre comment se succèdent différents statuts dans la trajectoire du passage à l'âge adulte. Il a une finalité opérationnelle également dans la mesure où il instruira cet opérateur d'hébergement juvénile quant à l'adaptation de son offre de logements et de services aux besoins actuels des populations jeunes et aux spécificités des territoires.

**Durée de la recherche**

18 mois

## Logements étudiants : mobilité résidentielle programmée, installation provisoire et confort relatif. le cas des étudiants de l'Université de tours (n°3)

### Coordonnées de l'équipe n°3

#### Mandataire :

Emmanuelle Maunaye, maîtresse de conférences à l'Université de Tours,  
Chercheure au Cerlis.

#### Organisme :

Centre de Recherche sur les Liens Sociaux – Université Paris Descartes

#### Adresse :

12, rue de l'École de Médecine – 75006 PARIS  
75270 PARIS CEDEX 06

#### Courriel :

maunaye@univ-tours.fr

#### Equipe :

Emmanuelle Maunaye associée à des étudiants en sociologie de l'Université de Tours

#### Partenaires :

Observatoire de la Vie Etudiante (OVE) rattaché à l'université de Tours : Evelyne Fouquereau (chargée de mission) et Béatrice Froment (responsable du service).

### Contenu du projet

*En quoi la définition du « logement étudiant » évoque la notion d'« hébergement temporaire et transitoire » ?*

Cette recherche développe une approche inductive des significations attribuées à la notion « logement étudiant ». L'équipe suppose que les acceptions de cette expression sont enchâssées dans le mouvement que ce soit la migration vers une ville universitaire ou la mobilité résidentielle à l'intérieur de l'espace, c'est-à-dire deux moments de l'histoire résidentielle des étudiants. Autrement dit, elle considère que la définition du « logement étudiant » ne se réduit pas à un seul espace mais se rapproche de la notion d'espace d'habitation de l'étudiant qui se construit dans l'articulation et/ou la concurrence de différents espaces ayant du sens pour l'étudiant.

Pour confronter ces hypothèses au cas des jeunes en formation à l'Université de Tours, le protocole d'étude comporte trois volets d'enquête :

- une première étude quantitative qui consiste à dresser un état des lieux compréhensif de l'offre et de la demande en « logement étudiant » à Tours en interrogeant les étudiants sur le déroulement de leur quête d'un hébergement,
- une deuxième investigation interrogeant, au cours d'entretiens semi-directifs, les étudiants par rapport au caractère « transitoire » de leur mobilité résidentielle, aux modes d'appropriation de ces logements d'études, à la relation que le logement individuel de l'étudiant entretient avec le logement parental. L'étude sera qualitative, sensible à plusieurs variables : le genre, le parcours résidentiel, l'année d'étude des jeunes Tourangeaux interviewés,
- une dernière série d'entrevues visant à recueillir les représentations du « logement étudiant » construites par les acteurs professionnels du secteur.

Sous la direction d'une chercheur-enseignante en sociologie, l'équipe intègre des étudiants du département de sciences sociales de l'Université de Tours dans la phase de collecte de données. Que ce soit dans la phase de recrutement des enquêtés ou lors de la passation des entretiens semi-directifs, ces enquêteurs estudiantins représente une ressource fondamentale pour cette recherche. Ils sont d'une part à même de mobiliser les sociabilités entretenues avec leurs groupes de pairs pour le recrutement. D'autre part, lors des entretiens, le partage du même statut social entre enquêteur et enquêté pourra inciter ces jeunes en formation universitaire à un examen précis et concret de leur condition résidentielle.

La finalité de cette recherche est de soulever les enjeux sous-jacents à l'expression « logement étudiant » en confrontant les définitions attribuées par les acteurs de son offre à celles entendues par ses usagers. Cette démarche sociologique veut en outre fournir de pistes de réflexion aux professionnels du « logement étudiant » en identifiant auprès des principaux intéressés les facteurs de maintien de leur hébergement et ceux motivant leur migration résidentielle.

**Durée de la recherche**

24 mois

## Le logement. Trajectoires atypiques d'étudiants et innovations en matière d'offre de logement (n°5)

### Coordonnées de l'équipe n°2

#### Mandataire :

Christophe MOREAU, sociologue au LARES/université de Rennes 2

#### Organisme :

LARES (Laboratoire Rennais de recherche en sciences sociales) – Université de Rennes 2

#### Adresse :

Zac Atalante Champeaux  
3 allée Adolphe Bobierre  
35 000 RENNES

#### Courriel :

Christophe.Moreau@uhb.fr  
[http://www.uhb.fr/sc\\_humaines/las/spip.php?article26](http://www.uhb.fr/sc_humaines/las/spip.php?article26)

#### Equipe :

Gibert Gaultier, chargé de recherche, spécialiste en maîtrise d'ouvrage urbaine.  
Rozenn Lebouar, assistance d'études.

#### Partenaires :

Rennes Métropole, Syndicat de gestion du pôle universitaire, CROUS, AROHLM  
Equipe allemande de recherche, Université de Freiburg : Klaus Frölich-Gildhoff (responsable de la coordination)  
Equipe suédoise de recherche, Université de Halmstad : Cecilia Kjellman (sociologue chargée de mission)

### Contenu du projet

*Comment les trajectoires résidentielles des « étudiants atypiques » peuvent être porteuses d'innovation en matière d'offre de logements pour jeunes ?*

En repérant « l'étudiant salarié », « l'étudiant étranger » et « l'étudiant marginal » comme trois profils « atypiques » du monde étudiant, cette recherche scrute la valeur prospective de leurs trajectoires de vie et leurs parcours résidentiels pour diversifier l'offre d'hébergements juvéniles. Ce projet d'étude sera mis en œuvre par trois démarches :

- la première sera conduite auprès d'un échantillon raisonné de jeunes adultes poursuivant leurs études supérieures à Rennes, Saint Briec et Vannes. Il comptera notamment des étudiants assumant une activité salariée, d'autres ayant quitté leurs pays d'origine pour bénéficier de l'offre française de troisième cycle universitaire et d'individus qui, au cours de leur formation, se marginalisent par leur engagement politique ou associatif. A l'écoute de ces « personnalités spécifiques » et de celles d'étudiants boursiers ou d'étudiants dits « classiques », l'équipe mettra en perspective une pluralité de trajectoires de vie estudiantine et une palette d'investissements résidentiels en analysant la singularité juvénile à travers les mobilités et espaces habités, les temporalités, les rapports à soi et à l'avenir, les relations à autrui, les pratiques festives... ;
- la deuxième étape de cette recherche consistera en un état des lieux de l'offre de logements proposée aux étudiants dans sept villes bretonnes (Rennes, Saint Briec, Vannes, Brest, Quimper, Lorient et Saint Malo). Celui-ci sera réalisé en partenariat avec divers acteurs locaux de l'hébergement étudiant (Rennes Métropole, Syndicat de gestion du pôle universitaire, CROUS, AROHLM) et reposera sur la rencontre des différents opérateurs oeuvrant au logement des jeunes dans la région bretonne ;
- la troisième démarche de recherche sera menée en collaboration avec deux autres équipes d'investigation étudiant en Allemagne et en Suède les comportements juvéniles. Localement, elles mettront à jour des opérations expérimentales dédiées à l'hébergement des étudiants d'Halmstad et de Freiburg.

En embrassant ainsi l'hétérogénéité inter et intra culturelle des habitats étudiants, cette recherche a pour ambition de soumettre aux acteurs bretons des pistes d'innovation en faveur d'une meilleure adaptation de leur offre résidentielle aux nouvelles trajectoires des jeunes locaux.

### Durée de la recherche

18 mois

# L'architecture du logement étudiant

## • Projet de recherche n° 2

### Étude comparative sur le logement étudiant en Europe. Liens entre les modes de vie étudiants et les choix de logements. Visions pour un développement et des expérimentations françaises (n°2)

#### Coordonnées de l'équipe n°2

##### Mandataire :

Panu Lehtovuori  
Directeur du Centre de Recherche Urbaine et Régionale,  
Helsinki Université de Technologie

##### Organisme :

Centre de Recherche Urbaine et Régionale, Helsinki Université de Technologie (YTK)

##### Adresse :

P.O. Box 9300 (Luolamiehenti 7)  
FI-02015 TKK, Finland

##### Courriel :

Panu.lehtovuori@tkk.fi

##### Equipe :

Membres du Centre de recherche urbaine et régionale,  
Helsinki Université de Technologie (YTK)

- Panu Lehtovuori, directeur
- Mervi Ilmonen, sociologue, chercheuse senior
- Jukka Hirvonen, politologue spécialisée en enquêtes statistiques

##### Consultant

- Nicolas Favet, architecte, Nicolas Favet Architectes
- POLIS European MA in Urban Cultures
- Réseau d'étudiants et diplômés de cette formation européenne aux études urbaines

##### Partenaires :

La Fondation pour le logement étudiant de la région de Helsinki

#### Contenu du projet

*Dans quelle mesure la crise française du logement étudiant peut être dénouée par les modèles architecturaux et urbains développés dans d'autres pays européens pour l'hébergement étudiant ?*

Pour apporter des éléments de réponse à une telle problématique, l'équipe envisage une « recherche exploratrice large ». Ce projet est assigné à trois objectifs :

- avoir une compréhension claire et factuelle de la production et de la consommation du logement étudiant dans douze nations européennes, des politiques nationales et locales en la matière ;
- réaliser des études de cas approfondies dans quatre pays (dont la France et la Finlande) afin d'identifier dans ces pays les styles de vie des étudiants, le rôle des différents acteurs professionnels oeuvrant à leur hébergement, les instruments financiers qui les soutiennent, les réglementations qui régissent leur offre résidentielle ainsi que les formes architecturales que ces mécanismes économiques, juridiques et technique leur permettent de concevoir ;
- développer à partir de ces analyses transversales des modes de vie, des types de logements et des marchés des étudiants européens, une réflexion prospective sur l'appropriation française des modèles architecturaux et urbains expérimentés à l'étranger.

Pilotée par un centre finlandais de recherche urbaine, cette entreprise interculturelle d'investigation s'appuiera sur les compétences d'un architecte français et pour le recueil local de données, mobilisera des étudiants et jeunes diplômés de POLIS, Master Européen consacré aux cultures urbaines. Cette dernière ressource humaine apparaît précieuse au vue de sa dissémination géographique et de sa connaissance sensible et scientifique de la problématique traitée.

#### Durée de la recherche

18 mois

# Le marché de l'étudiant et les compétitions en jeu

## • Projet de recherche n° 7

### Technopoles universitaires et marchés déstructurés (n°7)

#### Coordonnées de l'équipe n°7

##### Mandataire :

Jean-Roland Barthélémy,  
chercheur et gérant de la Fondation des Villes société nouvelle

##### Organisme :

Fondation des Villes société nouvelle.

##### Adresse :

37 rue Huguerie, 33000 BORDEAUX

##### Courriel :

fondation.villes@wanadoo.fr

##### Equipe :

Benoit Gay, Marguerite Rigaud, chercheurs de la Fondation des Villes en économie du logement et géographie sociale

##### Partenaires :

Les intercommunalités de deux technopoles française :

- CASA en collaboration avec Habitat et société pour Sophia Antipolis
- CAPS pour le Plateau de Saclay

#### Contenu du projet

*Comment la demande étudiante peut déstructurer les marchés locaux du logement dans les sites de « technopoles » ?*

En observant cinq sites en France et en Europe où existe un projet de développement territorial fondé sur les technologies avancées liées à l'université (Sophia Antipolis, le Plateau de Saclay, Delft, Louvain et Turin), cette recherche s'attache à apporter des connaissances approfondies du marché de l'étudiant et des compétitions territoriales en jeu. Dans une perspective pragmatique, non simplement centrée sur les attentes résidentielles des jeunes en formation, l'équipe pense la question du logement étudiant dans le cadre large de l'ensemble de ces marchés locaux d'habitat. Elle veut ainsi capitaliser un panel de solutions opératoires pour promouvoir l'hébergement étudiant sans nuire à l'offre de logement « ordinaire », accessible au reste de la population locale.

La méthodologie s'articule autour de trois phases :

- en amont, une recherche documentaire comparant des études nationales et locales traitant de la question du logement étudiant en France, aux Pays Bas, en Belgique et en Italie. Elle mettra à jour les problématiques de chaque pays sur le sujet, les sources d'information existantes, les méthodes mises en œuvre au plan local pour le diagnostic des besoins et les solutions préconisées ainsi que leurs résultats. Sera ainsi prise en compte la diversité de situations du point de vue des politiques et de leur articulation entre les niveaux nationaux et locaux, de la maîtrise de l'offre, de la régulation du marché, des acteurs et modalités d'interventions ;
- puis, une enquête monographique menée sur cinq technopoles appartenant aux quatre pays européens défrichés par l'analyse documentaire. Ces investigations reposent sur la rencontre sur ces sites des acteurs locaux animant le secteur du logement et celui de la formation supérieure. En croisant les données obtenues par cette approche qualitative avec les premières plus contextuelles, l'équipe propose un regard rétrospectif mettant en lien l'évolution du marché du logement, l'importance des étudiants logés dans le parc privé en raison de la tension trop forte sur l'offre dédiée et l'exclusion du marché des petits logements (accession et locatif permanent) ;
- enfin, une synthèse transversale de ces cinq monographies territoriales. De façon concise, seront retracés les processus de production de logement étudiant observés

à travers ces 5 technopoles (des méthodes d'approches des besoins en logement jusqu'aux dynamiques entre acteurs locaux et leur capacité d'innovation, en passant par les modes de transformation des études en projets).

Devant la multiplication des technopoles en Europe et dans le contexte contemporain de la reconfiguration des politiques locales de l'habitat, les conclusions de cette recherche feront l'objet d'une même réunion d'échange entre l'équipe et ses différents interlocuteurs européens.

**Durée de la recherche**

18 mois

## Perspectives du programme de recherche

Les 5 projets retenus par le PUCA veulent appréhender les questions posées dans la consultation d'une manière spécifique à leur intérêt scientifique ou à leur champ d'action, aux disciplines qu'ils mettent en oeuvre, aux terrains d'enquêtes choisis. Ils ne couvrent pas à eux seuls l'ensemble des problématiques soulevées dans la consultation.

De cette diversité ressortent deux approches majeures des modes de vie résidentielle des étudiants européens :

- l'une sensible à l'hétérogénéité du monde étudiant et des besoins en logements de ses populations (recherches n°2, n°3, n°5),
- l'autre interrogatrice de la singularité de l'habitant étudiant (recherches n°1 et n°7).

Si ce double regard analytique constitue une des richesses de la réponse à la consultation, la question du logement étudiant reste vaste et les entrées de recherches multiples comme le montrent les derniers travaux français de recherche urbaine consacrés aux domaines universitaires. La question du logement étudiant se reformule au rythme des évolutions des directives politiques. Dans les années 90, la réalisation d'un schéma d'aménagement et de développement des enseignements en France, dénommé « Université 2000 », était pour les chercheurs l'occasion de repenser l'aménagement des campus et les futures implantations universitaires dans une perspective d'échange et d'intégration du monde étudiant à la ville. En 1996, le programme « Université 3<sup>ème</sup> millénaire » appelait à une meilleure connaissance de la vie étudiante. C'est la polémique lancée par les syndicats étudiants en septembre 2003, suite à l'annonce d'une baisse des allocations logement à caractère social, qui rend la question du logement étudiant prioritaire. En janvier 2004, le rapport Anciaux ouvre un premier chantier de réponses résidentielles pour remédier à la pénurie française de logements étudiants. L'année 2007 est celle de la loi « relative aux libertés et responsabilités des universités ». Depuis le 1<sup>er</sup> août, les pôles d'enseignement supérieur français peuvent notamment gérer librement leur patrimoine immobilier. Ces diverses évolutions des politiques publiques à destination des étudiants démontrent, si besoin était, la nécessité de développer une réflexion d'ampleur sur cette question afin de réussir l'insertion de ces populations dans la société.

Aussi le PUCA propose, au-delà de sa mission d'incitation à la recherche, d'organiser un séminaire de suivi des recherches lauréates de la consultation. Sous la forme de plusieurs ateliers thématiques, il suscitera des questionnements croisés entre chercheurs et professionnels de l'hébergement étudiant. En concomitance avec cette dynamique de programme, le PUCA lance un « appel à idées » à destination des jeunes architectes qui souhaiteraient explorer de nouvelles pistes en matière de logements à destination

des étudiants. L'objectif est de susciter, en partenariat avec des collectivités locales intéressées, l'émergence de projets innovants d'un point de vue urbain, architectural et sociologique et d'aboutir à des expérimentations opérationnelles. Ces actions, complémentaires, ont pour finalité de faire progresser la connaissance en matière de logements destinés aux étudiants et de fournir des outils innovants aux acteurs locaux. Pluridisciplinaires, elles font appel à la sociologie, à l'urbanisme, à l'architecture et à l'économie. Des séminaires intermédiaires permettront, sur des problématiques précises, de faire dialoguer chercheurs du programme « Logement et condition étudiante en France et dans l'Union Européenne » et acteurs opérationnels concernés par l'expérimentation.





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
et de l'Aménagement  
durables

ministère  
du Logement  
et de la Ville  
  
direction  
générale  
de l'Urbanisme  
et de la  
Construction

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre départements de capitalisation des connaissances : Sociétés urbaines et habitat traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; Territoires et aménagement s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; Villes et architecture répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; Technologies et construction couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche finalisée autour de plusieurs programmes : La ville pour tous | Se loger, habiter | L'Europe et la recherche urbaine | Organiser les territoires | Le renouvellement urbain | Le futur de l'habitat | Innover pour construire durable | Energie dans le bâtiment : PREBAT, et d'ateliers thématiques assurant des transversalités entre programmes sous forme de rencontres entre chercheurs et acteurs, décideurs publics ou représentants des milieux professionnels, ainsi que des programmes d'appui :

- actions régionales pour lesquelles le PUCA a suscité l'émergence de pôles régionaux d'échange sur le développement et l'aménagement des territoires
- actions internationales dont European, programme européen de concours d'idées entre jeunes architectes
- actions vers les professionnels
- actions de valorisation et de diffusion-communication des résultats de ses travaux.

plan urbanisme construction architecture

#### ► Sociétés urbaines et habitat

##### La ville pour tous

Cultures urbaines et espaces publics

Défis de la citoyenneté urbaine

Emploi, insertion, discriminations

Mobilités et territoires urbains

Polarisation sociale de l'urbain  
et services publics

Rénovation urbaine et mixité sociale

#### Se loger, habiter

Accès au logement

Habitat et vie urbaine

Patrimoine et retraites

Socio-économie de l'habitat

Trajectoires résidentielles

#### Modes de vie et logement étudiant

##### L'Europe et la recherche urbaine

#### ► Territoires et aménagement

##### Organiser les territoires

Organisation de l'espace urbain  
et dynamiques économiques

Politiques territoriales et développement durable

Plate-forme internationale d'échanges  
sur les territoires

Ville et aménagement

##### Le renouvellement urbain

Démolition et recomposition des quartiers

Insécurité et violences urbaines

Renouvellement urbain et environnement

Rénovation urbaine et stationnement

#### ► Villes et architecture

##### Le futur de l'habitat

Activités d'experts et coopérations  
interprofessionnelles

Concevoir pour l'existant

Échelle et temporalités des projets urbains

Futur de l'habitat

Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

Innovations urbaines

Maison individuelle, architecture, urbanité

Métiers de la maîtrise d'ouvrage  
et de la maîtrise d'oeuvre

Quartiers durables

#### ► Technologies et construction

##### Innover pour construire ensemble

Bâtiment 2010

Chantiers rapides CQFD

Nouvelles technologies et construction

Observatoire de la démarche HQE

Palmarès de l'innovation

Villas urbaines durables

Énergie dans le bâtiment : PREBAT